

**« METABOLISME SPATIAL :
VERS LA FORMATION DE NON-LIEUX »**
(Bruxelles-Wallonie)

Mémoire de Fin d'Etudes présenté par
THIRION, Julie
En vue de l'obtention du grade académique de
Maîtrise en Gestion de l'Environnement

Année Académique : 2006-2007

« Métabolisme spatial : vers la formation de non-lieux »

(En Wallonie et à Bruxelles)

Résumé :

Ce présent mémoire se veut être une analyse du métabolisme spatial en Belgique, et ce dans l'optique où il revêt une importance majeure quant aux atteintes à l'environnement. Analyse du métabolisme spatial et non de l'aménagement du territoire, parce que ce dernier revêt une dimension politique et réglementaire qui n'intègre pas toutes les influences que subit notre territoire. Ce mémoire confronte donc deux modes d'occupation du territoire : règlementés et non règlementés.

Il aborde les différents marchés fonciers ainsi que les marchés immobiliers qui représentent une influence majeure sur les comportements des acteurs du métabolisme spatial, et aborde donc également le rôle et l'influence qu'ont les différents acteurs sur ce métabolisme. Mais aussi son résultat, à savoir la formation de non-lieux, symboles du gaspillage d'espace et de destruction de l'environnement par excellence. Les non-lieux abordés dans ce mémoire sont respectivement les friches industrielles, les quartiers dortoirs et les centres de bureaux. Dans l'analyse de ces non-lieux l'accent est mis sur l'étude des friches industrielles en Région wallonne et sur la législation qui prévoit leurs réaffectations, en évoquant les outils de financement européens. Les autres non lieux sont évoqués pour montrer dans quel engrenage se situe le développement territorial contemporain et sa course croissante à l'urbanisation.

Pour finir, il aborde quelques pistes pour appréhender de manière alternative la « conquête de l'espace », et pour montrer l'importance de mécanismes flexibles et non contrôlés de l'occupation de notre territoire.

Table des matières

<u>I. Introduction</u>	<u>5</u>
<u>II. Les Marchés fonciers.....</u>	<u>7</u>
A. Définitions et caractérisation des différents marchés fonciers	7
1. Qu'est-ce qu'un marché foncier ?.....	7
2. Les (sous-) marchés du gisement foncier.....	8
a) Le marché de l'espace naturel à urbaniser	8
b) Le marché des terrains anciennement urbanisés à recycler	9
3. Les (sous-) marchés de terrains à bâtir	10
a) Les nouveaux terrains à bâtir	10
b) Le marché des droits à bâtir achetés dans le tissu existant	11
4. Les (sous-) marchés des espaces naturels destinés à le rester.....	11
B. Cycle de l'immobilier / du foncier.....	12
a) Le marché immobilier.....	12
b) Cycles croisés.....	14
c) Leçons à tirer de l'analyse de ces marchés	15
<u>III. Les acteurs.....</u>	<u>19</u>
A. Le secteur privé : les promoteurs immobiliers.....	19
1. Montrés du doigt :	19
2. Qui est-il ?.....	20
3. D'où vient-il ?	20
4. Fonctionnement du cycle de l'immobilier à travers la promotion.....	21
a) Choix du site et mise en place du projet	21
b) Commercialisation :	22
5. La logique de marketing	25
6. Vers la construction commerciale, <i>le jetable garanti à vie !</i>	25
7. La critique du secteur.....	26
B. Particuliers : clients/citoyens	26
1. Distinction entre particulier-citoyen et particulier- candidat constructeur/acquéreur	26
2. La logique d'acquisition d'un bien immobilier par paliers successifs..	26
3. Le malthusianisme foncier ou le syndrome du dernier arrivé, une des conséquences de l'étalement urbain.....	27
4. Les syndromes Nimby, nimto, nimey, banana.....	27
C. Secteur associatif	28
D. Secteur public.....	29
1. L'échelle d'action des politiques foncières.....	29
2. Conséquences des Politiques décentralisées.....	30
3. Le contrôle	31
4. Connaissances préalables à l'élaboration de politiques territoriales.....	32
5. Pas d'aménageur	33

6.	Multiplication des rôles.....	34
7.	Qu'est-ce que la gouvernance et où se situe-t-elle ?.....	36
8.	Évolutions possibles.....	37
a)	Comment contrer le syndrome nimby et attirer les investisseurs	37
b)	Des mesures sur le fonds des communes	38
c)	Les quotas d'échange, le Kyoto de la biodiversité	39
d)	Une nouvelle forme de partenariat.....	41

IV. Vers la formation de non-lieux.....43

A.	Le Non-lieu et l'environnement.....	43
B.	Les friches industrielles en Région wallonne	44
1.	Evolution législative :	45
a)	Les SAED (de 1978 à 2004):.....	45
b)	SIR (décret du 27/11/1997).....	46
c)	Décret sol :	47
d)	Décret-programme (RESA) du 3/02/2005	48
e)	Décret-programme relatif aux actions prioritaires pour l'avenir wallon - 23/02/2006	49
2.	Financement.....	50
3.	Les acteurs wallons de la reconversion des SAR et SRPE	51
a)	Maîtres d'ouvrage de la réhabilitation de SAED non pollués - et principalement des Sites de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE).	51
b)	Maître d'ouvrage pour la réhabilitation des sites pollués.	52
4.	Et l'Europe ?	53
5.	Mise en relation de ces nouveaux outils de financement avec les objectifs de la RW/ Programme opérationnel « Compétitivité et emploi » – FEDER, 01/03/2007.....	55
a)	Mise en œuvre.....	57
b)	L'ESE (évaluation environnementale stratégique)	58
6.	Conclusion	58
C.	Non-lieux résidentiels	61
1.	Origines du problème.....	61
2.	Effets :	63
a)	Environnementaux	63
b)	Sociaux.....	64
c)	Sur le marché	64
3.	Quelles solutions ?	64
D.	Non-lieux ou centres de bureaux	67
a)	L'engouement pour le secteur.....	67
b)	Les mécanismes	68

V. Lieux sur lieux ou comment habiter les non-lieux71

1.	Les lieux polycycliques ou polyvalents :.....	72
----	---	----

2.	Les lieux éphémères additionnels :.....	72
a)	Lieu additionnel à un lieu	73
b)	Lieu additionnel à un non-lieu	73
3.	Les lieux éphémères transitoires :.....	76
<u>VI.</u>	<u>Conclusion</u>	<u>79</u>
<u>VII.</u>	<u>Annexes :</u>	<u>83</u>
<u>VIII.</u>	<u>Bibliographie</u>	<u>85</u>

I. Introduction

A l'heure où les changements climatiques sont sur toutes les lèvres, à l'heure où les problèmes environnementaux prennent une place croissante dans les politiques, et ce, à une échelle planétaire, la question du métabolisme spatial, de l'aménagement territorial me semble être un des axes prioritaires à aborder. Effectivement, non seulement il a un impact sur nos déplacements, mais également sur nos manières de consommer l'espace, de gaspiller le peu d'espace naturel qui nous reste, réceptacle de la biodiversité qui devient une denrée rare, surtout dans un pays densément peuplé comme le nôtre.

Pour comprendre ces problématiques qui nous entourent j'ai choisi de commencer par ouvrir la voie de ce que sont les marchés fonciers et immobiliers, puisque si les problématiques environnementales semblent se développer, l'économie reste à mon sens au premier plan de tous les discours et surtout de tous les comportements. D'ailleurs si l'environnement prend une place croissante c'est qu'on commence à en internaliser les coûts, c'est-à-dire les externalités que génèrent nos comportements sur l'environnement.

Nos comportements sont donc influencés par les marchés fonciers, mais inversement ils les influencent à leur tour, c'est pourquoi il m'a paru primordial de suivre les différentes démarches des acteurs du métabolisme spatial (je préfère utiliser ce terme à celui d'aménagement du territoire, parce que ce dernier revêt à mon sens une dimension politique et règlementaire qui n'intègre pas toutes les influences que subissent les espaces), mais aussi leurs positions, leurs influences respectives et les raisons de leurs agissements. On dénonce souvent tel ou tel comportement, qu'il soit celui d'un acteur privé ou public, mais on oublie de comprendre le pourquoi, ce qui pourrait à mon sens amener des solutions.

La Belgique n'est pas un cas isolé, loin de là, elle connaît des problématiques similaires à ce que connaissent les autres pays de l'Europe de l'Ouest et de manière plus large, de ce que connaissent les pays en voie de désindustrialisation. D'ailleurs les comportements de certains acteurs ne connaissent pas de limites territoriales, que ce soit à l'échelle du pays ou à une échelle internationale.

J'ai donc décidé d'aborder la notion des non-lieux, résultats du gaspillage d'espace, issus de ce métabolisme spatial, espaces de l'anonymat par excellence. En commençant par l'analyse plus poussée du cas particulier des friches industrielles en Région wallonne qui, me semble-t-il, revêt plusieurs dimensions d'importances majeures, pour l'environnement et pour le développement économique et social. En effet ces territoires représentent non seulement de larges étendues qui génèrent des externalités négatives sur le marché foncier, sur le dynamisme économique d'une région et bien sûr, doit-on le rappeler, sur l'environnement, souvent pollués. Grandes étendues donc, qui pourraient au lieu de représenter une image négative, un déficit économique, environnemental et social, faire partie des zones urbanisables, et ce de manière prioritaire. Je me suis attaquée pour cela à la législation wallonne en la matière, mais aussi aux nouveaux modes de financement européens qui semblent primordiaux en ce sens que la réactivation de ces espaces représente des sommes colossales auxquelles ne

peuvent faire face à eux-seuls les pouvoirs publics et auxquelles les agents économiques privés ne semblent pas vouloir se risquer.

J'aborde également les problématiques que sont celles du développement de l'habitat périphérique et des centres de bureaux, qui eux aussi ont un impact majeur à la fois sur l'environnement, et sur les marchés fonciers. En effet, on se trouve dans une sorte d'engrenage où d'une part le développement des bureaux génère une augmentation des prix du foncier et de l'immobilier, amenant les ménages qui en ont les moyens à s'installer en périphérie, ce qui d'autre part génère une augmentation des prix en périphérie qui pousse encore à l'étalement urbain.

Ensuite, je m'attacherai dans le dernier chapitre à ouvrir des potentialités quant à l'occupation alternative de l'espace, ceci permettra de mettre en évidence la manière monofonctionnelle dont on s'approprie un lieu et le peu de raison d'être qu'elle revêt. Cela mettra également en évidence les difficultés de changer nos comportements en la matière et la place des modes d'occupation de l'espace non contrôlés par quelque pouvoir que ce soit, ce qui révèle certains manques des outils réglementaires, des politiques et de la diversification de l'offre des marchés immobiliers et fonciers.

II. Les Marchés fonciers

A. Définitions et caractérisation des différents marchés fonciers

L'aménagement de l'espace commence par là, puisque guidé par le pouvoir économique qui influence tout raisonnement, et toute démarche concrète, avant même toute organisation ou décision politique, même si ce marché en dépend très fortement. J'irai dans les grandes lignes, je voudrais simplement comprendre les grands mécanismes qui gouvernent ce marché.

1. Qu'est-ce qu'un marché foncier ?

Tout d'abord qu'est-ce qu'un marché foncier, comment se forme la valeur des différents terrains ? Pourquoi cette différence de valeur ?

Rappelons premièrement ce qu'est un marché : *Lieu de rencontre entre une offre et une demande qui aboutit à la formation d'un prix*¹. Mais nous verrons que dans le marché foncier tout n'est pas aussi simple. Ne nous égarons pas trop dans le fonctionnement d'un marché « classique », parce que le marché foncier n'en est pas un.

Un marché foncier est l'ensemble des ventes de terrains, dans le but de les exploiter et qui aboutit donc à la formation d'un prix. Dans ce marché, *c'est la compétition que se livrent les acquéreurs potentiels d'un espace donné qui en détermine la valeur*². Si la compétition est forte entre les acquéreurs, si la demande est forte, les prix des terrains augmenteront. Ainsi, *la fameuse 'loi de l'offre et de la demande' qui conditionne nos réflexions n'est (...) d'aucun secours pour comprendre quelque chose à l'économie foncière. Pire, elle nous égare (...) la valeur de l'espace se forme du côté de la demande*³.

On comprend bien ici que l'exploitation des terrains fait l'objet de différents marchés. Puisque un agriculteur et un promoteur immobilier ne vont pas du tout exploiter la valeur de leurs terrains de la même manière, et d'ailleurs la valeur de leurs terrains n'est pas la même. En premier lieu *le bien « sol » n'est pas homogène*⁴. Il y a plusieurs *sous-marchés bien distincts*. Je m'appuierai ici sur un article de Joseph Comby⁵, *La formation de la valeur sur les 6 marchés fonciers* pour développer la manière dont on doit entrevoir ces sous-marchés.

¹ Dictionnaire d'Economie et de Sciences Sociales, sous la dir. de C.-D. Echaudemaison, Ed. Nathan, Paris, 2006.

² Joseph Comby, *La formation de la valeur sur les six marchés fonciers*, in « Etudes foncières », n°101, janvier 2003.

³ Ibidem.

⁴ Vincent Renard, *Marché foncier*, in Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement sous la direction de Pierre Merlin et François Choay, éd PUF coll. Quadrige, 2005.

⁵ Joseph Comby est le fondateur de l'association des études foncières, cette association publie la revue *étude foncière*. Il est urbaniste-économiste et spécialiste des questions foncières.

En effet, j'ai choisi de me baser sur sa théorie parce qu'elle semblait bien répondre aux premières questions que je me posais à savoir *qu'est-ce qu'un marché foncier et pourquoi y observe-t-on des différences de valeur ?*

Ainsi, comme le porte le titre de son article, il serait à distinguer six marchés fonciers qui obéiraient chacun à leur logique de formation de la valeur. Joseph Comby entrevoit deux marchés de gisement foncier, deux de terrains à bâtir et deux de l'espace naturel destinés à rester naturel.

2. Les (sous-) marchés du gisement foncier

Le marché de gisement foncier représente donc un marché de matière première, il se compose d'une part de l'espace naturel à urbaniser et d'autre part des terrains anciennement urbanisés à recycler. Ces terrains seront vendus en vue d'être urbanisés ou réurbanisés selon le cas.

a) Le marché de l'espace naturel à urbaniser

Dans le marché de l'espace naturel à urbaniser l'économie ne nous serait d'aucune aide dans la formation de la valeur des terrains si ce n'est que le prix minimum sera au moins celui des terres agricoles et enfin que le prix maximum sera celui des terrains constructibles. Ce sont donc les politiques d'aménagement du territoire qui fixeront le prix de la rente foncière au bénéfice du propriétaire chez nous, mais dans d'autres pays comme en Hollande les plus-values ne vont pas aux propriétaires, elles sont mobilisées par les collectivités locales pour financer les travaux d'équipement public. Le rythme de l'urbanisation et les politiques urbaines détermineront les quantités mutées. Il s'agit donc ici, des terrains vierges, devenant urbanisables suite à une décision politique, ces terrains connaissent une mutation fonctionnelle faisant augmenter la valeur du terrain, car on se trouve ici dans la logique où une terre non urbanisable devient urbanisable mais notons que l'inverse peut bien entendu se produire ce qui aura pour conséquence de déprécier la valeur du terrain.

Ainsi le marché de l'espace naturel à urbaniser correspond aux terres encore vierges mais destinées à l'urbanisation que l'on retrouve au plan de secteur (Plan d'occupation du sol wallon à valeur contraignante) de la manière suivante : la zone d'habitat ; la zone d'habitat à caractère rural ; la zone de services publics et d'équipements communautaires ; les zones d'activité économique ; les zones d'activité économique spécifique, la zone d'extraction et la zone de loisirs qui s'apparentent en termes de marchés aux espaces naturels destinés à le rester que nous aborderons tout de suite après les marchés de terrains à bâtir. Il y a également les ZACC, zones d'aménagement communal concerté, qui peuvent aussi être urbanisées, sous certaines conditions, (j'aborderai cette problématique plus loin). Le plan de secteur n'est pas le seul plan à valeur contraignante, en effet il existe également les PCA (Plan communal d'aménagement) que les communes peuvent mettre en œuvre pour développer leur politique de stratégie territoriale, mais ceux-ci s'appliquent le plus souvent à des tissus déjà urbanisés, en vue de leur revitalisation, ceci donne également une certaine valeur aux terrains et correspondra donc plus souvent au marché suivant.

b) Le marché des terrains anciennement urbanisés à recycler

Le deuxième marché appartenant au gisement foncier, celui des « terrains d'occasion » ou des vieux terrains à recycler est différent du premier en ce sens qu'il possède déjà une valeur foncière élevée. Ces terrains sont ceux pour lesquels la valeur de la construction finit par être inférieure à celle du terrain. La logique voudrait donc que le bâti soit vendu pour être démoli et reconstruit. Il faut noter que ce marché de gisement foncier se trouve en quelque sorte déjà sur le marché des terrains à bâtir. Et il serait d'ailleurs heureux que l'on bâtisse en priorité sur ce gisement foncier-là plutôt que sur le gisement foncier encore vierge de toute implantation.

Dans ce cas-ci Joseph Comby distingue deux situations qui pourraient se présenter :

- premièrement si on se trouve dans un processus de renouvellement urbain sans restructuration fondamentale, la vente aura lieu dès que le prix sera supérieur à la valeur d'usage ;
- par contre, dans le cas d'une restructuration-densification, on se retrouve dans un cas comparable à celui du premier marché de gisement foncier (espace naturel à urbaniser) où les politiques foncières jouent un rôle dans la formation de la valeur des terrains. *Dans une période de recul des marchés immobiliers, il se peut même (...) que l'opération de restructuration soit impossible, sauf à ce que la collectivité publique décide de faire financer par les contribuables non seulement le renforcement des équipements, mais le déficit foncier lui-même.*

Pour rester dans le cadre wallon ces terrains sont les SAR (site d'activité à réaménager) et les SRPE (sites de réhabilitation paysagère et environnementale) ou encore dans le cadre bruxellois les sites d'activité inexploités, nous étudierons chacun de ces cas dans le chapitre IV.

Pour être complet nous livre Joseph Comby, il faut encore énoncer les terrains à valeur négative, marché supplémentaire selon lui, mais qu'il me semble logique de regrouper avec celui des marchés anciennement urbanisés, qui à mon sens en représente un cas particulier. Ce marché survient quand *le coût de mise en œuvre de n'importe quel usage apparaît supérieur à la valeur de cet usage. Ils font parfois l'objet de transactions, soit au franc symbolique, soit pour des prix de convenance, dans la mesure où ce sont alors les collectivités qui décident d'en assumer les coûts*⁶. (Ex. des friches industrielles dont les coûts de dépollution sont supérieurs à la valeur d'usage futur que cette dépollution permettra). Je m'attarderai sur le cas des friches industrielles qui me paraissent donc être un potentiel de gisement foncier non négligeable, surtout quand celles-ci se trouvent ou sont devenues proches de centres urbains ; la question essentielle qui se posera est de savoir si les subsides régionaux et même les nouveaux subsides européens suffiront à enrayer cette problématique, et à rendre plus opportunes les opérations de reconversion de friches industrielles. Puisque ces espaces sont

⁶ Joseph Comby, *La formation de la valeur sur les six marchés fonciers*, in Etudes Foncières, n°101, janvier 2003.

règlementairement constructibles, mais ne peuvent pas l'être faute d'une demande solvable suffisante pour la localisation considérée et/ou les coûts de libération et d'aménagement.

3. Les (sous-) marchés de terrains à bâtir

Attaquons-nous maintenant aux marchés de terrains à bâtir, respectivement les terrains pour maisons individuelles en périphérie ou nouveaux terrains à bâtir et le marché des droits à bâtir dans le tissu urbain existant.

a) Les nouveaux terrains à bâtir

Dans le cas des nouveaux terrains à bâtir, on se trouve dans une sorte de « marché type », où l'aménageur se procure une matière première (issue du gisement foncier) pour la transformer en produit fini, mais la concurrence étant telle entre les différents aménageurs, entre les différentes communes que les prix ont tendance à être ramenés aux coûts de fabrication des terrains. Cette mise en concurrence est le fruit des investisseurs soucieux de négocier l'apport de leur taxe professionnelle contre des avantages sur le foncier. Chez nous cette stratégie se vérifie mise à part qu'on saute en quelque sorte cette étape, la partie aménagement d'un gisement foncier se fait de paire avec l'édification du projet. Puisque le métier d'aménageur public en tant que tel n'existe pas. L'aménageur est en quelque sorte un lotisseur, un privé. *En Belgique, la production foncière est largement dominée par le secteur privé. La principale raison en est une démission des autorités qui pratiquent une politique d'offre foncière plutôt qu'une politique de production foncière.*⁷

Pour ne pas confondre ce marché de nouveaux terrains à bâtir avec celui du marché du gisement foncier à urbaniser, il faut entendre que ces terrains sont déjà « prêts à l'emploi », qu'il ne reste plus qu'à construire son « immeuble » et à le connecter aux branchements existants (eau, gaz, électricité, téléphone...). Ce sont souvent des particuliers qui vont acquérir ce genre de terrains. Le promoteur immobilier ou lotisseur⁸ se dirigera plutôt vers le gisement foncier à urbaniser, en tous cas en zone rurale et jouera en quelque sorte le rôle d'aménageur, de producteur du foncier que le public leur a laissé.

Et enfin, notons ici qu'il s'agit d'un *secteur où les règles du marché sont les plus complexes et les plus variables. Ce cas intermédiaire entre la terre agricole et le terrain urbanisé confronte des propriétaires de terres agricoles ou de friches, d'une part à des candidats à la construction, lotisseurs, promoteurs, ou*

⁷ L. Brück, J-M Halleux, N. Mairy, S. Savenberg et les Prof. Dr. E Van Hecke et B Mérenne-Schoumafer In « *L'intervention de la puissance publique dans le contrôle de l'étalement urbain ; Première partie : état de la question en Belgique* », Université de Liège, mars 2001 SEGEFA. p.129.

⁸ Le lotisseur est l'acteur qui met en place un lotissement, *division d'une propriété en vue de l'implantation de bâtiments ayant pour objet de porter à plus de deux le nombre de parcelles constructibles.* (Définition provenant du Glossaire du développement territorial (Conférence permanente du développement territorial)
http://www.lepur.geo.ulg.ac.be/Cpdt/Pages/Glossaire/Glossaire_cpdt_texte.html)

*particuliers, d'autre part.*⁹ Cette remarque est également valable pour le marché d'espace naturel à urbaniser.

Ce marché peut se subdiviser en deux sous marchés selon qu'il soit terrain d'activité ou résidentiel. Un point à noter est que le prix du terrain ne se fait pas au mètre comme du tissu, mais dépend bien sûr du cadre qu'il offre, des aménités que l'on peut trouver aux alentours, de l'accessibilité...

b) Le marché des droits à bâtir achetés dans le tissu existant

Ce marché quant à lui peut même cesser d'être foncier, lorsque l'on vend des droits de bâtir sans terrain. L'unité de mesure de la valeur foncière est ici *le mètre carré Shon, ou surface hors œuvre nette de plancher constructible*¹⁰ et correspond en quelque sorte à un plafond de densité. Sur ce marché, à l'opposé du précédent, la taille du terrain a tendance à être inversement proportionnelle à sa valeur. La valeur du foncier est ici essentiellement une valeur d'emplacement, et les promoteurs immobiliers l'ont tout à fait bien compris, ayant adopté comme devise : *Le site, le site et le site* dans le choix d'un terrain à bâtir. Ce choix prend lui aussi en compte des paramètres comme celui du marquage social, de l'accessibilité et des aménités environnantes.

4. Les (sous-) marchés des espaces naturels destinés à le rester

Je ne m'étendrai pas longuement sur le dernier type de marché foncier, celui des espaces naturels destinés à le rester, puisqu'il ne m'intéresse pas vraiment pour ce mémoire étant donné que mon *fil d'Ariane* sera en quelque sorte le gaspillage d'espace, « la surproduction/surconsommation » d'espace et les « déchets » que cela génère. Néanmoins, je ne considère pas un espace naturel aussi peu « utile » qu'il soit, comme un déchet, et ce, même si j'en conviens bien le secteur de l'agriculture représente une problématique majeure en matière de protection de l'environnement. Notons cependant que le terme *espaces naturels destinés à le rester* n'est pas à prendre à la lettre, puisqu'il n'est pas tout à fait exact, on pourrait dire qu'ils restent artificiellement naturels, ou qu'ils restent perméables à l'eau.

Ce marché se compose des espaces naturels dont la valeur s'explique par les capacités productives d'une part (zones d'extraction et agricoles au plan de secteur) et des espaces naturels dont la valeur résulte de leurs capacités récréatives (zone de loisirs au plan de secteur), voire culturelles d'autre part. *Alors que sur le premier marché, vont être pris en considération, les autorisations de produire, la nature des sols, etc. ; sur le second marché, il suffira qu'une ligne à haute tension se profile à l'horizon pour enregistrer un effondrement de la*

⁹ Vincent Renard, *Marché foncier*, in Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement sous la direction de Pierre Merlin et François Choay, éd PUF coll. Quadrige, 2005.

¹⁰ Joseph Comby, *La formation de la valeur sur les six marchés fonciers*, in « Etudes foncières », n°101, janvier 2003.

valeur¹¹. Un terrain peut cependant cumuler les deux marchés à la fois. Notons pour finir cette succincte explication qu'*il est devenu fréquent que l'acquisition de l'espace naturel n'obéisse plus, ni à aucune logique agricole, ni à aucune logique spéculative. C'est un espace qui, loin de procurer un revenu à son acquéreur, va lui coûter de l'argent chaque année pour son entretien*¹². Encore un fois l'Europe et les Régions peuvent représenter des pouvoirs subsidiant en la matière.

B. Cycle de l'immobilier / du foncier

a) Le marché immobilier

Parallèlement au marché foncier, coexiste le marché de l'immobilier. On pourrait d'ailleurs être tenté de dire qu'à chaque marché foncier correspond un marché immobilier, cependant si plusieurs marchés immobiliers coexistaient pour un terrain donné ce serait naturellement celui qui rapporte le plus qui serait mis en œuvre, les différentes typologies de bâti n'entraîneraient donc pas de logiques foncières différentes, et ce, même si leur logique d'implantation sont différentes. Puisque nous l'avons vu, ce qui importe dans un choix d'implantation, c'est *le site, le site et le site*.

Selon Alain Béchade *L'économie et la promotion immobilières sont des cauchemars pour les économistes, car le marché immobilier n'est jamais parfait*. Je tenterai quand même d'en dresser les grandes caractéristiques.

Le marché immobilier est le marché où l'objet convoité (existant ou en devenir) est un bien immobilier. Ce marché fait intervenir une large panoplie d'acteurs, promoteurs immobiliers, investisseurs, banques, entrepreneurs, entreprises de matériaux de construction, architectes, particuliers, etc.

Ce marché immobilier comprend un « stock » qui est le parc immobilier existant et un « flux » qui représente le mouvement vers le neuf. Pour que ce marché soit fluide il est nécessaire d'avoir un certain stock. *On peut estimer à 7,7% environ du total du parc nouveau la proportion à construire pour conserver un marché fluide*¹³, et ce, dans les conditions qu'on lui connaît actuellement. Ce marché est caractérisé par une inertie importante découlant du temps de mise en œuvre assez long, propre à ce secteur. *Il est difficile de ralentir ou d'accélérer la production comme dans d'autres secteurs où le processus de production est éparpillé en une multitude de produits élémentaires dont la fabrication peut être accélérée, ralentie, stoppée, reprise.*¹⁴ De plus, les démarches administratives prennent du temps, il manque toujours un élément au dossier, il faut parfois faire

¹¹ Vincent Renard, *Marché foncier*, in Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement sous la direction de Pierre Merlin et François Choay, éd PUF coll. Quadrige, 2005.

¹² Joseph Comby, *ibidem*.

¹³ Alain Béchade, *La promotion immobilière*, Ed. PUF, coll. *Que sais-je ?*, Paris, 1997.

¹⁴ Michel Amiot, *Cycle de l'immobilier*, in Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, sous la direction de Pierre Merlin et Françoise Choay. Éd PUF coll. Quadrige, 2005.

des études qui demandent à nouveau du temps. Ce marché, caractérisé par sa multitude d'acteurs, s'en voit ralenti.

Notons que « *Le cycle de l'immobilier présente(...) une forte originalité en ce sens que les prix et les quantités varient dans le même sens. (...) résultant de l'inertie du processus de production et des anticipations des intervenants : les prix en hausse peuvent faire affluer les acquéreurs (car les prix seront encore plus élevés plus tard), des prix en baisse peuvent les détourner (car ils pourraient baisser encore...) »*¹⁵

Mais gardons cependant à l'esprit que *dans l'immobilier, le marché de l'occasion est numériquement dominant, ce qui est presque inconnu dans les autres secteurs économiques ; le cycle est donc celui de la transaction plus que de la production(...)*¹⁶. Ces transactions, mise à part l'intervention d'un notaire et du secteur public, devraient normalement se dérouler dans de plus brefs délais que ceux de la production.

Lors de ces transactions, la vente d'un terrain est donc quasi inhérente à la vente (ou la construction) d'un bien immobilier, dans le cas des terrains à bâtir neufs, même si on a vu que l'on pouvait acheter des droits de bâtir dans le tissu existant, parfois sans terrain. Quand un acquéreur achète un immeuble, « une entité bâtie » sur un terrain, le budget qu'il aura consenti pour cette acquisition pourrait se traduire comme ceci :

Prix immeuble + terrain = Charges foncières + marge, frais financiers, études, commercialisation, etc. (représente à peu près 1/3 du montant total) + coûts de la construction (partie plus ou moins fixe).

Cette relation permet de conclure que *toute augmentation ou diminution du prix de sortie entraîne une augmentation ou diminution plus que proportionnelle des charges foncières maximales supportables. Or, le jeu de la concurrence que se font les promoteurs pour l'acquisition de terrains tend sans arrêt à rapprocher les charges foncières réelles des charges maximales*¹⁷. L'immobilier entraîne le foncier. Une inflation ou une dépression de la valeur de l'immobilier entraîne celle du foncier ; ainsi nous explique Joseph Comby, si l'image d'un quartier s'améliore, un même logement peut se vendre plus cher et par conséquent la charge maximale supportable, pour l'acquisition d'un terrain par un promoteur, augmentera. Et inversement si le marché du parc existant se déprécie trop, il ne peut pas y avoir de constructions neuves dans la mesure où son coût serait supérieur aux constructions anciennes, constituant le stock. Ceci est bien évidemment à tempérer puisqu'il y a des entreprises de constructions qui ne font que du neuf et qui ne peuvent cesser leurs activités, ou en changer du jour au lendemain. La logique économique ne peut pas toujours être suivie.

¹⁵ Vincent Renard, *Marché foncier*, in Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement sous la direction de Pierre Merlin et François Choay, éd PUF coll. Quadrige, 2005.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Joseph Comby, *Les six marchés fonciers : leur articulation avec les marchés immobiliers*, in "Articulation du foncier et de l'immobilier", ADEF, 1993.

Ajoutons à ceci que *Tout bien immeuble, neuf ou ancien, s'inscrit dans une adéquation triangulaire(...) : le site, le produit et le prix ; c'est le principe de la règle d'or.*¹⁸ Le site est la prise en compte de l'environnement, des moyens de communication, des aménités, de la présence de nature, etc. ; le produit représente la qualité de l'immeuble, sa flexibilité ou capacité à recevoir plusieurs affectations, les technologies mises en œuvre, etc. ; et enfin le marché impose de prendre en compte le critère temps, puisque le retour sur investissement doit se faire le plus rapidement possible et que le domaine de la construction connaît, comme nous l'avons vu, souvent des marges de temps assez longues.

b) Cycles croisés

Les cycles de l'immobilier et du foncier sont souvent indissociables, prenons-les dans un sens 'métabolique' et non économique. Un *Cycle* est une *suite de phénomènes se renouvelant dans un ordre immuable sans discontinuité* selon le *Petit Robert*. Sans discontinuité si un des phénomènes du cycle est la discontinuité. Puisque tout immeuble, tout terrain à un moment donné devient obsolète et nous le verrons soit technologiquement obsolète, soit par « obsolescence » du site. Tout immeuble s'inscrit dans un cycle qui impose sa production et son entretien ou sa destruction. Ainsi apparaissent de manière concomitante le cycle de vie du bâti et le cycle des besoins de ses acquéreurs, besoins qui ne se traduisent pas forcément en termes d'occupation des lieux, mais qui peut faire l'objet d'un placement,... Il ne faut pas croire que ces deux cycles s'imbriquent. Un bâtiment encore loin d'être une ruine peut ne plus correspondre au cycle des besoins des utilisateurs et donc devenir obsolète. Ce cycle des besoins, cette demande est très difficile à prévoir, on a vu que selon la conjoncture, la demande peut se diriger soit vers le parc existant, le stock, soit vers le neuf, le flux. Ainsi, Alain Béchade nous informe que l'obsolescence n'est pas uniquement due à une vétusté du bâti et du site, mais repose surtout sur l'apparition de biens plus adaptés au marché en termes de sites et d'immeubles. Il voit donc deux composantes fondamentales de l'obsolescence : le « site » et le « bâti en lui-même ». En effet le marché de l'immobilier et par extension celui du foncier se distinguent des autres marchés par le fait d'externalités. « Le site » peut du jour au lendemain perdre ou gagner en valeur suite à de nouveaux aménagements dans son voisinage, ou même suite à l'arrêt de l'activité d'une entreprise amenant une image négative (chômage...), ou à l'apparition de squat qui amène une population pauvre et détériore ainsi l'image du quartier. « L'immeuble bâti en lui-même » quant à lui, doit répondre à certaines exigences en fonction de son occupation. En effet certaines occupations demandent des technologies de pointe. L'obsolescence du bâti dépendra de son adaptabilité, des possibilités qu'il offre à plusieurs activités de s'y dérouler. *Il faut que l'immeuble ait le critère d'adaptabilité à défaut d'être adaptable ou déplaçable.*

Ce concept s'il était pris en compte ne devrait pas poser trop de problème, si dès la conception il était établi que tel ou tel autre bâtiment sera un jour voué à accueillir une autre destination que la première, si des critères d'adaptabilité

¹⁸ Alain Béchade, *La promotion immobilière*, Ed. PUF, coll. *Que sais-je ?*, Paris, 1997.

étaient mis en œuvre dès le départ. Or *Tout un système de conceptions juridiques, techniques, fiscales, financières, repose sur l'idée qu'un immeuble est bâti pour « l'éternité »*¹⁹, ce qui a comme double conséquences d'avoir d'une part une réglementation urbanistique et technique très lourde et d'autre part qu'on ne peut pas construire bon marché ce qui implique que les surcoûts doivent être pris en charge par l'Etat afin de rendre le citoyen acquéreur solvable. Sans ces aides, on assisterait du point de vue économique à une demande sur le marché immobilier issue des besoins réels. Ce qui pour reprendre les termes d'Alain Béchade *imposerait d'abandonner le « construire toujours plus » (...), ceci impliquerait de revenir vers l'existant qui permet de réhabiliter et même de détruire, ce qui est le fondement d'un système économique de production dans lequel la promotion immobilière s'inscrit.*²⁰

c) Leçons à tirer de l'analyse de ces marchés

(1) La difficulté d'analyser ces marchés

Premièrement, les marchés de l'immobilier et du foncier ne sont jamais parfaits, ce qui en rend l'analyse peu aisée. En effet, nous avons vu que ces marchés sont gouvernés par une série d'externalités relativement imprévisibles, et que la logique de l'offre et de la demande qui gouverne habituellement nos raisonnements ne nous est d'aucune aide dans ces types de marchés.

De plus l'inertie de ce secteur a pour conséquence que les temps de réaction sont longs par rapport aux fluctuations du marché, ces réactions sont donc en décalage avec le marché. Ceci est également à associer à la nature de l'objet de transaction qui est un *bien non liquide et non divisible au gré des besoins et dont la valeur unitaire reste élevée*²¹.

Un point que je n'ai pas mentionné, mais qui a toute son importance dans la complexité de ce marché est que *les informations sont rares et peu fiables, et ce, souvent dans un but mercantile*²². Néanmoins, un système d'information foncière serait un outil utile pour comprendre ces marchés et pour aider le politique à prendre des décisions, notamment en termes de fiscalité foncière et immobilière.

Mais n'oublions cependant pas que ces marchés immobiliers et fonciers, dans une certaine mesure, permettent de chiffrer monétairement la valeur que les ménages accordent aux aménités environnementales, *cette méthode a été utilisée pour chiffrer le coût de nombreux cas de pollution*.²³ En effet l'analyse des valeurs foncières ou la théorie des prix hédonistes est une *méthode qui se base sur la constatation que les prix des biens immobiliers et leur valeur locative varient en fonction d'utilités relatives : qualité de l'environnement, orientation du*

¹⁹ Alain Béchade, *La promotion immobilière*, Paris, Ed. PUF, coll. *Que sais-je ?*, 1997, p 51.

²⁰ Ibid., p 52.

²¹ Ibid.

²² Ibid.

²³ Walter Hecq, *Aspects économiques de l'environnement, fascicule 4 : Economie de l'environnement*, PUB, Bruxelles, 2006, p 16.

jardin, niveau local de pollution, paysage, mais aussi de centres commerciaux, d'établissements scolaires, etc.

Le prix de la maison ou de son loyer correspond alors à une somme de prix implicites ou « hédonistes » (...).²⁴

(2) Les facteurs contextuels de ces marchés

Ajoutons pour terminer que les quatre principaux facteurs contextuels du marché foncier sont, comme on peut s'en douter, l'économique, le juridique, le politique et enfin l'environnement²⁵, auxquels j'ajouterais le facteur social. Nous verrons de ce point de vue que les citoyens et les milieux associatifs jouent un rôle non négligeable en la matière.

Nous aborderons d'ailleurs ces différents facteurs tout au long de ce texte au travers de divers exemples.

Les facteurs économiques sont dépendants des capitaux privés et publics. Ces facteurs économiques privés s'affirment d'ailleurs de plus en plus dans le contexte de ces marchés. On en arrive même à parler de *bulle immobilière*²⁶, je ne m'étendrai pas sur ce phénomène, mais je voudrais juste souligner que les marchés immobiliers et fonciers font intervenir des acteurs tels que les banques et compagnies d'assurances, des investisseurs étrangers en quête de placements,...ces acteurs alimentent forcément ces marchés. Ainsi, la crise immobilière aux USA a fait frémir les bourses au niveau mondial, et la Banque Centrale Européenne a réinjecté énormément de liquidités²⁷.

Les facteurs politiques sont parfois en contradiction entre les différents échelons du pouvoir, ainsi, l'administration locale est exposée aux restrictions

²⁴ Ibid. p15.

²⁵ OCDE, *Les marchés fonciers urbains : quelles politiques pour les années 90 ?* OCDE, Paris, 1992, 165p.

²⁶ Du point de vue économique, le cycle de l'immobilier ou plutôt le dernier cycle de l'immobilier qu'ont connu les pays industrialisés s'apparente au phénomène de *bulle* issue du langage boursier, c'est-à-dire *lorsque le cours de l'action n'a plus aucun rapport avec la valeur économique « réelle » de la société, et qu'il s'explique essentiellement par la recherche de plus-value à court terme et non par la demande des utilisateurs finals*¹. Cependant, cette bulle n'est pas à entendre sous un sens purement économique, puisque non commandée par des comportements purement spéculatifs mais provenant d'un choc. *Le choc consiste dans la chute des taux d'intérêt et de l'inflation. Ce choc a incité les bailleurs à désinvestir de l'immobilier pour se tourner vers des placements financiers. Ce désinvestissement a entraîné une augmentation des loyers qui explique l'augmentation des prix des biens immobiliers. En revanche, les acquéreurs de biens immobiliers pour occupation personnelle qui sont soumis à une contrainte de liquidité, et sont donc sensibles au montant nominal des annuités comparé à leur revenu, ont été incités à acheter*² On voit bien ici, l'influence du secteur économique dans le secteur de la construction.

¹ OCDE, *Les marchés fonciers urbains : quelles politiques pour les années 90 ?* OCDE, Paris, 1992, p 58.

² Didier Cornuel *L'HYPOTHESE DE BULLE IMMOBILIERE* in Observations de diagnostics économiques, Revue de l'OFCE n°70 juillet 1999.

²⁷ Source : journal de 8h00 de *la Première*, vous pouvez également voir é ce sujet *l'Echo* du samedi 11 au lundi 13 août 2007.

budgétaires de l'administration centrale (régionale, nationale, voir supranationale – européenne) et au contrôle de l'électorat local ;

Les facteurs juridiques peuvent jouer (on l'a vu) un rôle important dans la définition du cadre de la politique foncière, par exemple via le droit de préemption, qui n'est cependant pas souvent invoqué, ces facteurs juridiques ont des conséquences directes sur le marché.

Et enfin, les facteurs environnementaux pour lesquels l'urbanisation, et la périurbanisation ont un poids non négligeable. Et inversement il serait temps que la protection de l'environnement pèse un peu plus sur le développement des marchés fonciers et immobiliers. Je n'en parlerai pas toujours de manière explicite, mais c'est bien l'impact du métabolisme spatial sur l'environnement qui orientera mon discours. En effet, mon but sera de montrer au travers d'illustrations comment on en arrive à la surconsommation d'espace que l'on connaît actuellement et quelles sont les pistes pour enrayer ce phénomène.

III. Les acteurs

La logique des relations entre acteurs est sûrement tout aussi influente dans la formation de la valeur des terrains que celle du cycle de l'immobilier et du marché foncier. *Les acteurs disposent sur le marché de prérogatives qui biaisent son fonctionnement.* Donc le marché foncier vu sans ses acteurs est tronqué. Puisqu'ils influencent le marché et on a vu les moments où intervenaient les pouvoirs publics dans la formation de la valeur foncière et comment entraînent en concurrence les acquéreurs. Les politiques mises en œuvre ont un rôle énorme à jouer, le rôle de chaque acteur ou plutôt les rôles que jouent chacun dans la logique de formation des lieux peut tantôt être bénéfique pour l'environnement, la qualité de vie, tantôt inciter à la corruption, à un certain laxisme de la part du secteur public oubliant toute logique rationnelle de formation de l'espace.

Je me concentrerai sur les acteurs qui ont à mon sens le plus de poids sur les marchés que nous venons de voir et dans le métabolisme spatial (obsolescence, tendance à l'étalement urbain,...). J'étudierai ici la profession du promoteur immobilier, la place du citoyen, du secteur associatif et enfin celle du secteur public. Ces acteurs ne forment pas un tout exhaustif en la matière c'est pourquoi j'aborderai la place du financier dans la promotion. Mais il en restera bien d'autres que je n'évoquerai pas ici, puisqu'on a vu la quantité d'intervenants qui pouvaient agir sur le marché immobilier.

Je n'aborde pas la profession qu'est celle des architectes dans ce présent chapitre, c'est pourquoi avant de l'entamer je voudrais vous esquisser la manière dont cette profession influence la valeur de l'immobilier et le cycle de l'obsolescence. La valeur de l'immobilier dans ce secteur est surtout influencée, à mon sens, par un effet de mode issu de la notoriété de l'architecte. Viennent ensuite les matériaux, les technologies, et la qualité de l'architecture proprement dite que l'architecte met en œuvre. Celui-ci influence également le cycle de l'obsolescence suivant que son architecture est figée, à vocation unique ou au contraire permet d'intégrer les changements d'affectation avec le minimum d'intervention possible entre les deux. Cette architecture est donc, plus flexible, plus polyvalente. Interviennent également dans ce cycle, la durée de vie des matériaux et la qualité de l'architecture (orientation, qualité des espaces qu'elle offre,...)

A. Le secteur privé : les promoteurs immobiliers

1. Montrés du doigt :

Toujours montrés du doigt, accusés de tous les travers, *ce sont eux les spéculateurs!*, semble dire la majorité des intéressés du secteur immobilier. *Ce sont eux qui détériorent nos paysages en construisant des « zoning d'habitat », ce sont eux qui vident nos habitants des villes en construisant des grands centres de bureaux!* Dénoncer un secteur, sans savoir pourquoi on observe ce genre de travers, c'est aller un peu vite en besogne. Ne faudrait-il pas comprendre dans quelle logique ils s'inscrivent afin de voir si ce sont vraiment eux les responsables.

2. Qui est-il ?

Avant toute chose un promoteur immobilier est un commercial, son métier, comme beaucoup d'autres est de faire du business. Il s'inscrit dans une logique de profit. Et donc il est vrai, il aura tendance à saisir toute opportunité susceptible de rapporter. Est-ce ça qu'on lui reproche ? Pourtant, saisir une opportunité, faire de l'argent, cela ne veut pas dire spéculation et cela ne veut pas dire non plus qu'il est nécessaire de contourner les règlements. Le promoteur est opportuniste, mais ne doit-il pas tenir compte de la législation et du marché ? La devise de Thomas & Piron, premier sur le marché de la vente de maisons clé-sur-porte en Wallonie, est d'ailleurs: *Le CWATUP est notre bible*²⁸ !

Et puis quand bien même il serait un spéculateur, reprenons la jolie citation de Joseph Comby : *Le « spéculateur » n'est pas plus responsable de la hausse des prix que le surfeur n'est responsable de la vague qui le porte*²⁹.

Le promoteur ne bâti pas lui-même, *Il joue le rôle d'intermédiaire économique et juridique entre les hommes de l'art et l'accédant.*³⁰ (On peut observer plusieurs types de promoteurs immobiliers mais je n'entrerai pas dans ce détail.)

3. D'où vient-il ?

Je me base ici sur *Le droit de la promotion immobilière*, ouvrage français, mais il me semble que le promoteur immobilier belge a dû naître de mécanismes similaires. Et je m'attarde sur l'origine de la profession car il ne faut pas oublier que *c'est le développement de la construction de masse qui a donné naissance à la profession de promoteur*³¹ et non l'inverse.

Ainsi la promotion immobilière serait née de crises du logement incessantes durant l'entre deux guerres, suite à la cherté des terrains en ville, au manque d'argent et de place. La construction s'organisa sous la forme de copropriétés et, de ces copropriétés serait né le promoteur immobilier, prestataire de services.

L'après guerre verra le développement de la profession s'accélérer suite à une loi réglementant les loyers uniquement pour les immeubles existants à cette date. Cette mesure visait à encourager la construction locative, les nouveaux logements ayant un loyer librement fixé. Pour éviter de payer un loyer trop élevé, l'accession à la copropriété s'est donc développée de plus belle et a donc à

²⁸ Jean Blavier, *Le CWATUP est notre bible*, in les cahiers de l'urbanisme, n°48-49, Mars 2004

²⁹ Joseph Comby, *Quelques idées simples sur les politiques foncières locales*, in études foncières – n°110, juillet-août 2004, p.12

³⁰ Philippe Malnivaud et Philippe Jestaz, *Droit de la promotion immobilière*, Ed. Dalloz, coll. Précis, 2004

³¹ Philippe Malnivaud, Philippe Jestaz, Patrice Jourdain, Olivier Tournafond, in « *Droit de la promotion immobilière* », éditions Dalloz , 2004

nouveau développé la promotion immobilière. Deux facteurs contribuèrent à ce développement : le développement du crédit à la construction et plus tard, la prospérité économique.

Pour ajuster l'offre de capitaux à la demande de logement : il fallait un intermédiaire spécialisé, le promoteur immobilier apparût. Le processus de concentration capitalistique ayant joué son rôle habituel, les promoteurs ont réalisé des opérations immobilières de grande envergure comportant parfois des centaines ou des milliers de logements. On peut parler à cet égard d'une révolution immobilière analogue à la révolution industrielle³².

D'abord organisés en sociétés civiles, les promoteurs se virent accorder des avantages fiscaux analogues à ceux que connaissent les sociétés de vente. Ensuite dans les années '70 le promoteur doit conclure un contrat *dit de promotion immobilière*, lui imposant des garanties très lourdes. Pendant une dizaine d'années la promotion immobilière vit sur ses acquis législatifs avec des ajustements en faveur des accédants.

Ce n'est que dans la seconde moitié du 20^e siècle que la promotion dans le secteur de maisons individuelles connaît une expansion³³. Et ce, étant donné la saturation des villes. De là naît l'idée de construire dans des endroits moins denses. La diffusion de l'automobile permet à cette idée de se concrétiser, et, enfin, l'enrichissement rend possible l'accession à la propriété. Et plus que l'enrichissement, j'ajouterais les incitations fiscales et les aides d'Etat. Les professionnels ont ainsi tenté de rationaliser la construction individuelle en lui introduisant des méthodes commerciales et/ou industrielles.

Enfin, la promotion immobilière est régie par le droit civil, même si les promoteurs auraient préféré être sous la gouverne du droit commercial. Ceci s'inscrit bien sûr dans une logique de protection toujours accrue des accédants, du moins celle des accédants-usagers.

4. Fonctionnement du cycle de l'immobilier à travers la promotion

a) Choix du site et mise en place du projet

Premièrement, il s'agit de choisir judicieusement l'emplacement du site. N'oublions pas que le premier « ingrédient » nécessaire à la réussite d'une opération immobilière est « *Le site, le site et le site* » (ou *location, location, location*), puisqu'on l'a vu, que ce soit pour l'implantation de logements ou de bureaux, il y a toute une série de critères qui entrent en jeu dans la formation de la valeur, pour que son opération, son investissement soient rentables, le promoteur doit d'une certaine manière anticiper la demande en étant à la pointe de la technologie en matière de bâti et en trouvant des emplacements stratégiques répondant à des besoins de mobilité / d'accessibilité, de services en tous genres,

³² Ibid.

³³ Ibid.

urbains et naturels à la fois. Il s'agit d'ériger un 'idéal à moindres coûts'. Coût en argent bien sûr. Le promoteur n'a que faire de construire « éco », « bio », d'utiliser des matériaux issus de technologies plus propres, de développer des solutions de ventilation naturelle plutôt que de se diriger vers du tout à l'air conditionné, de l'usage parcimonieux du sol, et j'en passe, c'est un bilan économique que fait le promoteur immobilier. Puisque l'environnement n'est pas intégré dans son bilan économique, il ne s'en soucie pas. Et de la manière dont fonctionne le marché aujourd'hui, si l'environnement était intégré à son bilan économique, il représenterait des frais supplémentaires à sa charge. Les aides régionales en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie sont d'avantage tournées vers les particuliers.

b) Commercialisation :

1) acquisition par un investisseur

Ensuite, après la construction, il faut trouver des locataires pour remplir les bâtiments permettant d'avoir un objet d'investissement. Puisque ces bâtiments génèrent un loyer, ils vont intéresser les investisseurs qui sont dans le marché et dont le travail est de placer des fonds. Ces investisseurs reçoivent des fonds de gens qui viennent placer leur argent chez eux contre un certain rendement que les investisseurs vont chercher sur le marché, en l'occurrence sur le marché immobilier.

Le premier choix dans l'analyse d'un investissement immobilier est celui de rendement contre rentabilité³⁴. La rentabilité représente le rapport entre un revenu et le capital engagé pour l'obtenir³⁵, ce qui induit une notion de bénéfice. Le rendement résulte quant à lui des variations entre input et output, entre variation des facteurs de production et variation des quantités produites. Voilà encore une raison pour laquelle le choix du site est important, puisqu'un mauvais choix risque pour le promoteur de voir son bâti vide de toute location, et de ce fait, écarter tout investisseur potentiel. Mauvais choix du site, mauvaise rentabilité.

2) acquisition par un usager.

- Engouement pour le secteur, séduction du client.

Qu'est-ce qui fait cet engouement pour la promotion immobilière, surtout celle du clé-sur-porte ? Il ne faut pas aller chercher très loin, « *Le client vient avant tout chercher de la sécurité, de la tranquillité* », Il achète en quelque sorte un package prêt à l'emploi, prêt à être habité sans s'embarrasser de toute une série de dispositions légales. *La dimension culturelle de l'architecture et la créativité de l'architecte sont évincés au profit du plus petit dénominateur commun : un module virtuel défini par les prescriptions urbanistiques wallonnes du*

³⁴ Alain Béchade, *La promotion immobilière*, ed. PUF, coll. *Que sais-je ?*, Paris, 1997.

³⁵ Dictionnaire d'Economie et de Sciences Sociales, sous la dir. de C.-D. Échaudemaison, Ed. Nathan, Paris, 2006.

CWATUP³⁶. Voilà le lien entre la promotion immobilière et le secteur public, l'aménagement du territoire ; le promoteur immobilier en tant que commercial va respecter le minimum requis par le règlement, mais va le respecter à la lettre, ne serait-il pas à ce moment-là le reflet de la réglementation ? Cette profession ne révélerait pas les travers que connaît l'aménagement du territoire ? Puisqu'en toute légalité il enfreint l'article premier du CWATUP.

Art. 1er. § 1er. Le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants.

*La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent **de manière durable** les besoins sociaux, économiques, (de mobilité, – Décret du 15 février 2007, art. 1er) patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la **gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager.***

Seraient-ce alors les administrations qui ne respectent pas leur propre code ? Puisque tout permis de bâtir, ou de lotir passe nécessairement par là. Ainsi je reviendrai tout à l'heure sur les objectifs en matière d'aménagement du territoire qui doivent être clairement définis, mais aussi et surtout hiérarchisés.

Revenons sur l'engouement des clients-usagers pour ce type d'acquisition. C'est donc premièrement une question de facilité qui les pousse mais aussi la poursuite d'un certain idéal : l'acquisition d'une propriété dans un cadre vert. La maison individuelle semble être devenue un bien de consommation, et dans une logique qui est celle du consommateur, l'acquéreur veut un prix définitif et des délais respectés.

Cependant une fois l'opération achevée on peut se demander si l'acquéreur voit toujours sa nouvelle maison comme un idéal, l'école des enfants n'est pas toute proche, les bouchons tous les matins pour aller au travail, la voiture, pas d'autre choix, les voisins on ne les connaît pas,... Ces habitants se trouvent cloîtrés dans un non-lieu. *La notion anthropologique du non-lieu est associée à celle d'une perte d'identité culturelle d'un lieu, localisée dans le temps et dans l'espace. Le non-lieu par nature est un espace d'anonymat et ne peut pas intégrer un lieu ancien dans son espace*³⁷. Il représente souvent des lieux de transit éphémères nous dit encore Michel Ogrizek (sa source principale étant bien entendu Marc Augé, spécialiste en la matière). Voilà qui pourrait correspondre aux quartiers dortoirs, peut être pas éphémères mais souvent lieu de transit, on n'y est que pour dormir, toute la vie sociale, culturelle, ludique, professionnelle se trouve ailleurs.

³⁶ Thomas MOOR *Clé-sur-porte // Wallonie : Thomas & Piron*, in A+ 191 : *Promoteur*, Bruxelles Décembre 2004 - janvier 2005.

CWATUP : code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

³⁷ Michel Ogrizek, *Environnement et communication*, Ed. Apogée, coll. Eco Planet, Rennes, 1993

▪ Financement

On l'a vu, le particulier ne peut payer les coûts de l'urbanisation, ces coûts se voient donc imputer aux collectivités. De plus, le financement de l'acquisition de logements s'inscrit dans une logique d'aide à la personne, il s'agit ainsi de solvabiliser la clientèle en regard du prix de la construction de logement. Pour se faire deux mécanismes entrent en jeu : les aides indirectes ou incitations fiscales et les aides directes ou incitations financières. Les aides fiscales interviennent pour toutes les catégories de personne (tous les niveaux de revenus). Le tableau ci-après représente les différents types d'aides au logement, seul l'encadré de droite représente les aides à la personne. L'aide à la pierre traite essentiellement de logement social, mais concerne également des espaces liés au fonctionnement périurbain, équipements, infrastructures,...

Les régions sont compétentes en matière d'aides à la pierre et d'aides directes à la personne, tandis que l'Etat est compétent en matière d'aides indirectes aux personnes via la fiscalité (exonération et abattements lors d'un emprunt hypothécaire)

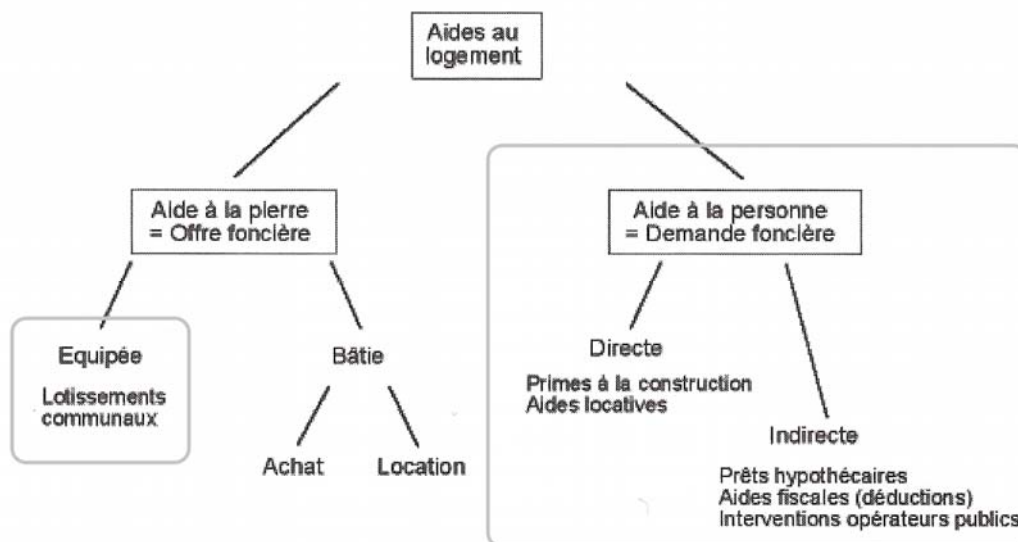


Figure 1 : Les différents types d'aides au logement, source SEGEFA, 2001³⁸

³⁸ L. Brück, J-M Halleux, N. Mairy, S. Savenberg et les Prof. Dr. E Van Hecke et B Mérenne-Schoumafer In « *L'intervention de la puissance publique dans le contrôle de l'étalement urbain ; Première partie : état de la question en Belgique* », Université de Liège, mars 2001 SEGEFA, p.22.

Le SEGEFA est le Service d'Etude en Géographie Economique Fondamentale et Appliquée, intégré à la faculté des sciences de l'ULg.

5. La logique de marketing

Le marketing est l'ensemble des actions ayant pour objet d'analyser le marché présent ou potentiel d'un bien ou d'un service et de mettre en œuvre les moyens permettant de satisfaire la demande ou, le cas échéant, de la stimuler ou de la susciter³⁹.

Cette définition correspond bien à ce à quoi doit faire face le promoteur. La promotion immobilière se trouve en effet coincée entre la logique de marketing commercial et celle de marketing industriel⁴⁰. Le marketing industriel serait celui de la conception, fabrication, qui s'adapte à la demande du client, client qui est pour ce type de marketing le promoteur lui-même, tandis que le marketing commercial se traduirait par un cycle d'attractions, sélections, commercialisations et se positionnerait quant à lui du côté de l'offre, donc de l'offre du promoteur pour l'utilisateur final. L'offre doit évaluer la demande, c'est-à-dire l'anticiper. Il faut donc savoir *décrypter les souhaits sous-jacents des tendances parfois non exprimées, c'est-à-dire distinguer les manques, les aspirations, les intuitions, brosser une vision et puis travailler en partenariat avec sous-traitants et techniciens*⁴¹. Mais pourtant, il me semble que l'environnement est une tendance plus que sous-jacente et elle est pour l'heure trop rarement mise en avant dans la conception. La logique de marketing me semble dépasser la logique de mise en œuvre, on peut vendre un projet respectueux de l'environnement, qui ne l'est en fait pas du tout. (L'exemple le plus flagrant est la publicité pour les « voitures écologiques »)

6. Vers la construction commerciale, le jetable garanti à vie !

Aujourd'hui, rénover coûte plus cher que de raser et de tout recommencer, et si ça ne coûte pas plus cher ça entraîne un maximum de contraintes, me confie M. Chomé, directeur adjoint de l'entreprise de promotion immobilière Codic.

Adriaan Linters en rappelle l'origine. Après la seconde guerre mondiale, pour la première fois dans l'histoire, le coût de la matière première et de l'énergie devinrent moins déterminants dans le prix du produit fini. Son prix est désormais déterminé par la valeur travail. *La récupération de vieilles poutres en chêne et de matériaux de construction – un principe appliqué pendant plusieurs siècles – devint inutile car plus cher que sa destruction et son remplacement par d'autres matériaux neufs*⁴². Et pourtant comme je l'ai déjà dit le secteur de la construction s'inscrit dans une logique de durée, on construit pour toujours, or les innovations s'accélérent à un rythme tel que tout devient obsolète de plus en plus vite, et comme il est plus facile de tout détruire et de tout recommencer, la construction devient alors un déchet. Si c'est le cas, il est temps de donner une valeur à ce

³⁹ Petit Robert, Paris, 2002.

⁴⁰ Voir à ce sujet : Alain Béchade, *La promotion immobilière*, ed. PUF, coll. *Que sais-je ?*, 1997.

⁴¹ Ibid.

⁴² Adriaan Linters, *réflexion en 10 étapes sur la réaffectation*. Non édité, diffusion restreinte.

déchet. Il est tant que ce déchet suive la même filière que les autres, celle du recyclage, ou même quitte son statut de déchet et soit réutilisable. Il faut changer les modes de conception.

7. La critique du secteur

La promotion immobilière, l'immobilier commercial ne pourrait-il pas jouer un rôle dans le développement urbain, autre que le reflet des dysfonctionnements règlementaires ?

La dimension environnementale de la conception de lotissements ou de bureaux ne sera prise en compte qu'à titre règlementaire. A la limite elle se verra un rien plus stricte pour avoir une certaine marge avant de voir se mettre en place des normes plus strictes mais ça ne va pas plus loin. Ou alors ça peut correspondre à une technique de vente. Pour un promoteur, construire *écologique* coûte plus cher et ne répond plus à une demande du client face à la réalité économique qu'il lui présente. En tous cas c'est ce que pense le promoteur immobilier.⁴³ Ils suivent le marché, ils ne l'initient pas, même s'ils l'influencent.

B. Particuliers : clients/citoyens

1. Distinction entre particulier-citoyen et particulier-candidat constructeur/acquéreur

Les particuliers sont à distinguer en matière d'aménagement du territoire. En effet selon qu'ils sont candidats acquéreurs ou habitants d'une commune, citoyens de longue date, ils n'auront pas la même logique de comportement, ni la même influence dans le développement territorial.

Le candidat acquéreur, on l'a vu, va chercher l'endroit optimal d'implantation, pour un budget donné. Il prendra donc en compte la présence d'écoles et autres services, d'infrastructures,... d'environnement pour opérer un choix. Et il n'aura sans doute que faire de son propre impact. Par contre l'habitant de longue date aura tendance à freiner toute tentative d'implantation qui pourrait nuire à sa qualité de vie.

2. La logique d'acquisition d'un bien immobilier par paliers successifs

Aujourd'hui, on n'acquière plus un bien immobilier pour toute une vie. En effet, les prix étant ce qu'ils sont, le candidat acquéreur/bâtitseur aura tendance à s'enquérir d'un premier bien à moindre coût et au fur et à mesure de son « ascension sociale », d'acquérir un logement correspondant aux mieux à ses attentes. La première acquisition des jeunes ménages soucieux de s'installer rapidement et à moindres coûts représente une « étape d'acquisition ».

⁴³ Entretien avec M. Chomé, directeur adjoint de l'entreprise de promotion immobilière Codic.

De plus on observe une explosion du nombre de ménages (divorces ou séparations obligent) ce qui, à nouveau, fait souvent l'objet d'une nouvelle acquisition.

3. Le malthusianisme foncier ou le syndrome du dernier arrivé, une des conséquences de l'étalement urbain.

Je me base ici sur un article d'Éric Charmes : *le malthusianisme foncier*, paru dans la revue *Etudes foncières*, n° 125 de janvier-février 2007. Tout d'abord un bref rappel de ce qu'est le malthusianisme. En voici la définition du dictionnaire de l'Economie et des Sciences Sociales qui l'exprime de manière claire et sans détours : *Doctrine issue des écrits de Malthus qui vise à restreindre volontairement l'accroissement démographique par une limitation des naissances en vue de rétablir l'équilibre entre les ressources et la population.* On pourrait donner la définition du « malthusianisme foncier » comme ceci : phénomène qui vise à restreindre l'accroissement démographique d'une commune par une limitation de la densification de l'habitat, et par une limitation du nombre d'habitants en vue de préserver les aménités environnementales dont jouissent les habitants.

Ce phénomène n'est bien sûr pas sans conséquences Il provient du ce syndrome du dernier arrivé, dont la logique est « *maintenant que je suis là, je veux être le dernier arrivé* », et le faible peuplement des communes périurbaines permet à ces citoyens, derniers arrivés, d'avoir un poids face aux élus locaux, puisque *100 contestataires représentent dans des communes périurbaine fréquemment plusieurs dizaines de pourcents du corps électoral.* Mais ce phénomène concerne surtout les communes se trouvant dans la première couronne périurbaine, *c'est-à-dire les communes dont l'urbanisation s'est amorcée il y a plusieurs décennies. (...) en matière d'urbanisation (...) l'accent est mis sur la mise en valeur de l'environnement résidentiel.* Ce malthusianisme foncier va générer des hausses de prix, puisque se trouvant dans un contexte de croissance et d'étalement urbains. Cette hausse est bénéfique pour le primo arrivant. Mais la rétention foncière orchestrée par ce malthusianisme des premières couronnes provoque un étalement urbain, seule réponse alors envisagée à la demande de logements.

4. Les syndromes Nimby, nimto, nimey, banana

Dans la logique hédoniste, ces syndromes rejoignent celui du malthusianisme foncier et du dernier arrivé. Ainsi, face au manque d'information, de participation, face au manque de confiance en l'action publique, face à la peur de voir son environnement, son cadre de vie se détériorer, le citoyen se refuse à toute action sur son environnement immédiat. Selon michel Ogrizek, *le syndrome NIMBY (Not in my back yard / pas dans mon arrière cours) est le résultat de l'effet de proximité sur la perception publique des non-lieux à risque.* Mais il me semble que cette notion s'étend au-delà de celle de non lieux à risque (site de production industrielle, décharge). On dénonce même le risque de paralysie réel de la décision administrative qui se heurte à des réactions d'égoïsme individuel de la

part des citoyens consultés sur un projet. On évoque ainsi les syndromes « NIMTO » (not in my term office) ou « NIMEY » (not in my electoral yard) et même... « BANANA » (build absolutely nothing anywhere near anybody).⁴⁴

C. Secteur associatif

À mon sens, le monde associatif représenterait la voix du citoyen face au secteur public. Mais parfois elle peut représenter plus que la voix des citoyens, elle peut donner des outils aux citoyens pour tendre l'oreille et ouvrir les yeux face aux problématiques territoriales.

C'est ce que distingue notamment Michel Ogrizek⁴⁵. Ainsi on retrouve les « associations de défense » et les « associations de contestation ».

*Les « associations de défense » se créent souvent localement pour s'opposer à un projet d'aménagement du territoire local. (...) leur naissance est en fait souvent due à une absence ou à une mauvaise communication des promoteurs : les craintes sont alors proportionnelles aux nuisances anticipées par les populations.*⁴⁶ Ces associations font presque partie intégrante des politiques régionales, voire locales. Pour exemple Inter Environnement Wallonie, qui est une asbl, a porté plainte devant la Cour d'arbitrage contre certains points du décret RESA (décret wallon de la relance économique et de la simplification administrative), et ce en vue de défendre, et l'intérêt des citoyens, et celui de l'environnement. Je ne m'y étends pas ici, j'y reviendrai plus loin. Il en va de même pour certains comités de quartier qui se forment pour dénoncer certaines politiques menées, ou pour dénoncer des dérives citoyennes qui ont lieu dans leurs quartiers. A une envergure plus restreinte, on peut rallier *Disturb* dans cette catégorie qui s'est créé en réaction à un problème d'aménagement du territoire local, à savoir, lors du débat de la destruction des tours Martini et Lotto à Bruxelles. Depuis lors elle organise même des « workshops » en matière d'architecture et d'urbanisme.

Les projets visés par les « associations de contestation » *sont en règle générale des non-lieux, des institutions listées (...)* Ces associations *visent à créer une certaine masse critique de mécontentements à l'échelle locale pour pouvoir positionner ensuite le débat sur la place publique nationale.*⁴⁷ On pense alors à l'asbl city mine(d), organisant des actions comme celle du PleinOPENair pour dénoncer la présence de non-lieux, ou autres problèmes d'aménagement du territoire, sur laquelle je reviendrai plus en détail au chapitre V.

⁴⁴ Voir à ce sujet Philippe Renaudière, *Aspects juridiques de l'environnement, PUB, cours-librairie*, 2006, p. 12.

⁴⁵ Michel Ogrizek, *la communication institutionnelle et associative, in environnement et communication*, Ed. Apogée, coll. Ecoplanète, Rennes, 1993, pp. 90-91.

⁴⁶ Ibid.

⁴⁷ Ibid.

Ces organismes ont un poids considérable, et surtout une énorme importance en matière d'aménagement du territoire. Il serait temps que ces asbl fassent partie du centre des débats voire même des décisions politiques en la matière, surtout à l'heure où le mot *gouvernance* se trouve sur toutes les lèvres. Actives à une échelle locale, elles connaissent souvent très bien leur commune voir leur ville, et ont un atout que les pouvoirs publics ont rarement : l'ambition, l'innovation et l'absence de recherche de profit, si ce n'est la reconnaissance de leur travail.

D. Secteur public

J'ai décidé ici de ne pas m'intéresser à la structure du secteur public dans le domaine de l'aménagement du territoire de manière directe, mais plutôt de m'attarder sur les endroits où les rouages semblent coïncider, où on voit apparaître des dérives ou des manques.

1. L'échelle d'action des politiques foncières

Les politiques foncières sont organisées chez nous à une échelle régionale, à une échelle sous régionale et à une échelle communale. Mais sont-ce les bonnes échelles d'action, puisqu'on l'a vu, l'échelle à laquelle se forment les marchés est celle de l'agglomération, celle du bassin d'emploi et d'habitat. L'échelle régionale connaît des limites administratives et l'échelle communale semble donc toujours trop étriquée pour mener une politique foncière efficace. En effet, *le choix de localisation d'une activité ou d'un ménage, ne se cantonne pas à l'intérieur des limites administratives d'une commune*⁴⁸. Les politiques menées séparément à Bruxelles en Wallonie et en Flandre sont-elles réellement efficaces ? N'y aurait-il pas intérêt à poursuivre une politique commune entre Bruxelles et les Brabants wallon et flamand ? N'observe-t-on pas une couronne densément bâtie autour de Bruxelles ? Et ne sont-ce pas des 'bruxellois' qui y habitent ? Puisque d'une part Bruxelles se vide de ses habitants en quête de terrains meilleur marché, en quête d'une qualité de vie supérieure à celle de la ville, et d'autre part la Wallonie ne connaît-elle pas une désindustrialisation déficitaire pour elle, cherchant à attirer des fonds sur son territoire et donc des habitants (j'y reviendrai) ? La conséquence étant que les populations riches qui émigrent vers les communes plus vertes de la périphérie ne payent pas d'impôts pour les services rendus dont elles profitent dans les agglomérations urbaines.

Une politique foncière à l'échelle de l'agglomération, ok, mais à quelle échelle appliquer la gestion de cette politique ? Parce qu'il est bon d'avoir des objectifs en matière d'aménagement. Il d'ailleurs important de prendre le temps de les définir afin qu'il n'y ait pas de confusion quant à l'application de ces politiques. Il ne serait pas judicieux d'appliquer des règlements sans en connaître les objectifs, ni les priorités sur un objectif plutôt qu'un autre. Il serait d'ailleurs à mon sens judicieux de plus orienter les politiques vers l'application d'objectifs plutôt que de devoir appliquer des règlements trop contraignants, trop rigides ou

⁴⁸ Joseph Comby, *Quelques idées simples sur les politiques foncières locales*, in études foncières, n°110, ADEF, juillet-août 2004, p8.

ambigus qui s'opposent parfois aux objectifs fixés. L'utilisation parcimonieuse du sol n'est-elle pas le premier objectif fixé dans le CWATUP ? Y parvient-on ?

2. Conséquences des Politiques décentralisées

En Wallonie, les outils de la décentralisation sont les SSC (Schéma de Structure communal), les RCU (règlements communaux d'aménagement) et les CCAT (Commission consultative d'aménagement du territoire, dépendant du conseil communal) pour mettre en œuvre leurs politiques locales.

Les politiques sont donc décentralisées ce qui pose souvent des problèmes. En effet, *la décentralisation aggrave sans doute les effets du clientélisme local et du marchandage puisque les documents d'urbanisme et les décisions individuelles sont du ressort du niveau communal*⁴⁹. Qu'il s'agisse d'ouvrir son territoire à l'implantation de zones d'activité ou d'habitat, la logique est la même. Les communes se trouvent confrontées à des situations budgétaires qui peuvent déroger aux principes d'un aménagement du territoire harmonieux et durable, ainsi, nous enseigne Sophie Dawance⁵⁰, le principal levier dont elles disposent pour accroître leurs recettes et financer l'ensemble de leurs missions est la fiscalité et n'étant pas vraiment bienvenu d'augmenter les impôts, *il ne reste qu'à agrandir l'assiette de perception fiscale, c'est-à-dire les zones urbanisables, seules pourvoyeuses d'additionnels à l'impôt sur les personnes physiques et au précompte immobilier*⁵¹. Les communes se retrouvent alors en concurrence, ce qui les pousse parfois à offrir des terrains urbanisables aux localisations peu judicieuses, pourvu que ce ne soit pas une concurrente voisine qui bénéficie des investissements mis en jeu. Tant que persistera cette contradiction entre impératifs budgétaires et objectifs de développement territorial, il sera difficile de lutter contre la désurbanisation.

Il en est de même pour l'implantation de zones d'activité censées apporter de l'emploi. Ici, non seulement une logique budgétaire est présente, mais en plus ne peut-on pas y voir une stratégie de réélection ? *Les zones d'activités sont vides parce qu'il y en a trop. Chaque commune a voulu la sienne. Avec la décentralisation, elles avaient besoin de ressources propres, et la taxe professionnelle en constituait une des principales.*⁵² La compétition pour l'implantation de ces zones d'activités semble dépasser l'échelle communale *elle joue aussi au niveau des agglomérations, et au-delà, de département à*

⁴⁹ Henri Lamotte, rapport général de la 6^e conférence internationale : *Droits de propriété, économie et environnement – Ressources foncières*, Aix en Provence 26, 27 et 28 Juin 2006 (http://www.environnement-propriete.org/francais/2006/2006ress_foncieres.htm).

⁵⁰ Sophie Dawance, architecte et urbaniste, est chargée de mission en aménagement du territoire pour Inter-Environnement Wallonie.

⁵¹ Sophie Dawance, *Aménagement du territoire et finances communales*, In. *La Libre Belgique*, 13 décembre 2006.

⁵² Béatrice Fischer, *Gaspillage de terrains et de fonds publics au nom de l'emploi* in *Revue Foncières*, n°72, décembre 1997.

département, de région à région, voire d'État à État à l'intérieur de l'Europe... L'investisseur étranger, par exemple américain, choisit d'abord l'Europe, puis un pays, puis une région, et de plus en plus finement, de département à commune, en entonnoir. Le rôle des aides est essentiel. " Les communes se rabattent donc sur la création de zones d'activité, largement subventionnées, comme si, avec des hectares, on allait pouvoir créer de l'emploi. Ce n'est qu'une fois la localisation choisie (en fonction de la qualification de la main d'œuvre, de la qualité des infrastructures, ou des possibilités de logement et la qualité de l'environnement,...) que les entreprises seront tentées de mettre les communes en concurrence pour savoir laquelle leur offrira les meilleures conditions.

Ce phénomène génère la mise en place d'équipements parfois sous exploités et stérilise bons nombres d'espaces naturels. Or il n'est plus à démontrer que la maîtrise foncière est une des conditions nécessaires à la protection de l'environnement. Il est donc dommage de voir que des impératifs budgétaires ou des stratégies règlementaires outrepassent des objectifs environnementaux, voir l'intérêt des citoyens. Surtout quand l'on sait qu'urbaniser un terrain « vierge » coûte moins cher et demande moins de temps que de le désurbaniser, ou de le « re-naturer »

3. Le contrôle

À quoi sert la mise en place d'objectifs, aussi pertinents soient-ils, et de stratégies territoriales s'il n'y a pas de contrôle du respect de ces règlements ? J'ai choisi d'intégrer cette notion sous l'angle du citoyen parce qu'il semblerait, du moins à Bruxelles, que ce soit lui le seul outil de contrôle des administrations communales, en tous cas en matière d'urbanisme puisqu'en ce qui concerne l'environnement, les communes se font aider par Bruxelles Environnement (anciennement IBGE). Les contrôleurs d'urbanisme suivent uniquement la procédure de plaintes. Pas de plainte, pas de contrôle, en dehors bien sûr des projets qui ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Est-ce une forme d'incitation à la délation ou un manque d'organisation et d'effectifs ? À nouveau les fonctionnaires attachés à ce rôle sont formés sur le tas, ayant à peine des notions d'architecture, parfois pas du tout et aucune notion d'urbanisme ni d'aménagement du territoire. Ici se pose encore la question des objectifs en matière d'aménagement de territoire qui sont tacites. Or la bonne connaissance de ceux-ci et ce, sans ambiguïté, pourrait permettre une sorte de hiérarchisation dans le contrôle. Sans parler qu'une fois la plainte enregistrée et vérifiée par l'urbanisme, le procès verbal dressé est envoyé au Parquet, et après ? Des mois de procédure ? Classé sans suite ?

Pire peut arriver quand un échevin pousse ses employés à l'infraction, pour des raisons de copinage politique. Et ça arrive bien plus souvent qu'on ne le pense, pour des « petits dossiers sans importance » !

Mais ce qui peut sembler plus étonnant encore, c'est que dans certains cas tout semble permis. En effet IEW s'est penché sur les constructions infractionnelles couvertes par un permis. *Les pouvoirs publics cautionnent, d'une certaine manière, ces dérives en fermant les yeux ou en interprétant le CWATUP*

de manière abusive.⁵³ IEW nous donne une série d'exemples comme l'utilisation des zones de loisirs comme réserve foncière pour l'habitat, et ce en toute légalité pour les occupants, dans les forêts apparaissent alors de véritables lotissements résidentiels, éloignés du noyau d'habitat, avec des prescriptions (...) beaucoup plus laxistes que dans la plupart des lotissements construits en zone d'habitat⁵⁴.

Un autre exemple, l'article 111 du CWATUP illustre bien un risque de dérive.

« Pour des besoins économiques, (...) peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable. »

L'incitation pour les privés sera grande, acheter des terrains à cheval sur une zone d'activité économique et d'une zone agricole par exemple. S'implanter dans la zone économique pour ensuite s'étendre en zone agricole, et pourquoi pas quelques temps plus tard revendre, et gagner la plus-value.

Il n'est pas à démontrer que toutes ces infractions sont nuisibles à l'environnement, parce que même si je critique le secteur public et ses réglementations pas toujours au point, ces règlements ont tout de même un sens. On ne construit pas de lotissement résidentiel dans un bois !

4. Connaissances préalables à l'élaboration de politiques territoriales

Pour une bonne gestion du territoire, se pose la question de l'information, de l'évaluation d'une certaine politique menée. En effet, comment connaître la pertinence d'une politique si l'on n'a aucun outil pour l'évaluer ? Chez nous (à Bruxelles), un outil de monitoring⁵⁵ permettant de suivre régulièrement l'évolution des quartiers bruxellois en construction. Mais ici se pose encore la question des limites, parce que si les limites administratives existent, elles ne sont pas des limites quant au choix d'implantation. Le marché foncier/immobilier connaît une ampleur plus vaste. Il est cependant réjouissant de voir que les limites ne vont pas être celles-là, elles tenteront des regrouper des quartiers plus ou moins homogènes, mais la restriction aux 19 communes bruxelloises est-elle judicieuse ? N'aurait-on pas plus intérêt à gérer ce genre de matière à l'échelle de notre pays puisqu'il est si petit ? Pourrait-on mener ça au niveau fédéral, ou alors de manière indépendante ? Un prototype de ce monitoring devrait voir le jour d'ici la fin 2007, c'est pourquoi je ne m'étendrai pas sur le sujet. En espérant qu'il soit un outil efficace d'aide à la décision pour les politiques.

⁵³ Sophie Dawance et Grégory Regout, *Que sont nos plans de secteur devenus ? Partie 2 : les infractions au plan de secteur*. IEW : <http://www.iewonline.be/document/infraction2-2.pdf>

⁵⁴ Ibid.

⁵⁵ Line Jussiant, pour le SRDU, *Vers un monitoring des quartiers*, in *Trait d'Union, Ville et communes de Bruxelles – Capitale*, n° 2006/04 – 20 septembre 2006.

Cette observation foncière doit se faire de manière détachée de la politique, en premier lieu parce que de nouvelles élections risquent de changer de ministre compétent en la matière, et que les observations foncières se font sur le long terme, dans un second temps, il est favorable que l'observateur soit neutre, et donc détaché de tout intérêt politique qui pourrait biaiser son observation. Enfin, il serait utile que ces observations ne se fassent pas de manière sectorielle, *c'est en effet la mise en relation des évolutions observables sur chaque segment de marché qui est éclairante.*⁵⁶

Pour une bonne gestion de l'aménagement du territoire, il serait utile de pouvoir évaluer les politiques précédemment mises en œuvre, afin d'en dégager les points positifs, les expériences heureuses qui pourraient être renouvelées et inversement les points qui posent problème. *Le coût de la planification urbaine peut être directement appréhendé par la perte de valeur engendrée par le classement en terrain non constructible. Certes, il en résulte des gains socio-économiques, tels que la préservation du caractère naturel de certains espaces, la réduction de la tendance à l'étalement urbain ou au mitage du territoire. Mais l'absence d'évaluation de ces gains ne permet pas de vérifier que les coûts ne sont pas totalement disproportionnés par rapport aux gains espérés...*⁵⁷

Plus que l'évaluation des politiques menées, il n'y a pas d'outil pour évaluer les besoins. Les communes ne font pas d'étude de marché avant de se lancer dans des opérations d'aménagement. Ainsi par exemple, l'asbl Disturb dénonce le fait que pour la mise en place de la Zone d'intérêt régional⁵⁸ de la cité administrative de l'Etat (à Bruxelles), aucune étude urbanistique préalable du site n'ait été entreprise.

5. Pas d'aménageur

*Je pense que ce rôle pourrait idéalement être dévolu à une société d'économie mixte qui remembrerait l'espace pour ensuite l'aménager, le préparer, et faire des propositions aux développeurs. Il manque une vision globale qui prenne quelques distances avec le parcellaire qui, chez nous, est petit.*⁵⁹ On voit bien ici encore que le besoin d'un corps de métier relativement indépendant du secteur public pour mener une vision globale en matière d'aménagement du territoire se fait sentir. En France, l'aménageur a une triple fonction⁶⁰ : acquérir les parcelles, les équiper et enfin obtenir les

⁵⁶ Joseph Comby, *Quelques idées simples sur les politiques foncières locales*, in études foncières, n°110, ADEF, juillet-août 2004, p9.

⁵⁷ Henri Lamotte, rapport général de la 6^e conférence internationale : *Droits de propriété, économie et environnement – Ressources foncières* », Aix en Provence 26, 27 et 28 Juin 2006 (http://www.environnement-propriete.org/francais/2006/2006ress_foncieres.htm)

⁵⁸ Les ZIR ou zones d'intérêt régional représentent l'ouverture de l'espace à la restructuration ou à l'urbanisation.

⁵⁹ Jean Blavier, *La Wallonie manque « d'aménageurs »*. *Un job pour une société mixte ?*, in les cahiers de l'urbanisme, n°48-49, Mars 2004.

⁶⁰ Voir à ce sujet Thierry Vilmin, *Alphaville*, in Etudes foncières n° 53, décembre 1991.

droits à construire auprès de la collectivité locale. Et donc à mon sens, ce métier peut représenter un risque de pression à l'étalement urbain supplémentaire. Cependant, il est vrai que, avoir une vision globale sur l'aménagement du territoire plutôt qu'un ensemble de petits aménagements indépendants des uns des autres paraît moins risqué.

A ce propos, il semblerait qu'un « nouveau métier », celui de conseiller en aménagement du territoire ait vu le jour, dont les missions seront en partie financées par la région wallonne. Ainsi, « *la subvention serait actuellement de 24 000 € pour les communes décentralisées, de 18 000 € pour les communes qui ont une CCAT et ont un RCU et un SSC en cours d'élaboration, et enfin de 12 000 € pour les autres communes* ». (Art. 257 du CWATUP), le conseiller assure les missions de conseil et de préparation des avis de la commission communale, si elle existe ; il est également prévu qu'il suive une formation annuelle assurée par la Conférence permanente du développement territorial. Cette Conférence permanente du développement territorial (composée d'universitaires) est financée par le gouvernement wallon afin de constituer, « *par des recherches à long ou à moyen terme et par des expertises à court terme, un outil d'aide à la décision pour le Gouvernement ; d'organiser une chaire interuniversitaire annuelle du développement territorial ; d'assurer la formation continuée à destination des conseillers en aménagement du territoire par la mise en contact des chercheurs de la conférence permanente de développement territorial et des conseillers ; de procéder à divers modes de transmission et de vulgarisation des recherches et des résultats des recherches dans le domaine de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du développement territorial* ». (Art. 12 §7 du CWATUP)

Mais ce conseiller en aménagement est-il indépendant des communes, est-il soumis à des pressions politiques ? Et puis est-il attaché au cabinet d'un ministre, en change-t-on en même temps qu'on change de ministre ?

Ce métier me fait penser, dans une certaine mesure à celui que connaît la Flandre, le Bouwmeester, qui se traduit littéralement par maître d'ouvrage. Disturb⁶¹ nous rapporte l'intérêt de mettre en place un bouwmeester, dans les conclusions d'un « workshop » mené à Bruxelles en matière de logement public. Il s'agit d'un moyen d'avoir une vision globale de l'urbanisme et de l'architecture à l'échelle de la région, le bouwmeester peut élaborer une stratégie à long terme au-delà des échéances électorales, et ce de manière indépendante du pouvoir public. Son rôle est surtout d'émettre des recommandations en la matière.

6. Multiplication des rôles

Le cumul des rôles du secteur public en matière d'aménagement du territoire semble aussi problématique que les problèmes qu'engendre la décentralisation.

Peut-on considérer comme équitable et efficace économiquement que ce soit le même acteur qui dispose du triple pouvoir de modifier le prix des biens par le biais de la réglementation ou de la planification urbaine, de fixer le prix de ceux-ci et de l'acquérir en contraignant les propriétaires à céder leurs biens ?... Ce

⁶¹ « *Le collectif disturb, pluridisciplinaire, s'est formé lors du débat autour de la destruction des tours Martini et Lotto. Son objectif est de promouvoir le débat autour de l'architecture et l'urbanisme à Bruxelles, revoir les procédures, réfléchir les nouvelles formes de participation, favoriser la qualité architecturale, et revaloriser le patrimoine d'après guerre.* » <http://www.disturb.be>

*cumul des rôles, cette confusion des responsabilités, engendre inévitablement des risques de corruption...*⁶²

*On peut penser que l'évaluation des biens à exproprier devrait être assurée par des organismes indépendants des pouvoirs publics et donc des acteurs privés mis en concurrence*⁶³.

Cette multiplication des rôles du secteur public fait appel à une multitude de compétences, juridiques, économiques, de marketing,... La question qui se pose alors est de savoir si le secteur public est armé pour faire face à ces disciplines, est-il qualifié pour ça ? ...

Pour illustrer ceci, pensons à l'incontournable affaire Bruxelles midi⁶⁴, dans laquelle au nom de la revitalisation urbaine on exproprie bon nombre de logements, pour y implanter des bureaux qui seront largement sous-exploités, on y voit un bourgmestre, également ministre président de la Région de Bruxelles-Capitale mettre en place une société mixte sensée développer largement la promotion immobilière autour de la gare du Midi et stopper la spéculation qui y avait débuté, la SA Bruxelles-Midi (en 1995), à la tête de laquelle on retrouve qui ? Des hauts fonctionnaires de l'administration régionale de l'Aménagement du Territoire (c'est-à-dire celle qui octroie notamment les permis d'urbanisme nécessaires à la SA) et de la Commune de Saint-Gilles. Le haut fonctionnaire en question, qui sera président de la S.A. Bruxelles-midi n'est pas moins que l'ex chef de cabinet du ministre-président de la Région de Bruxelles Capitale. Cette société est majoritairement financée par la Région ; mais les maisons rachetées à prix plancher, dans un cadre d'expropriation pour cause 'd'intérêt public' engendrent des plus-values qui vont dans la poche de qui ? De la Région ? De la commune ? *Non, dans la poche d'une S.A. créée par la région qui fait ce qu'elle veut des bénéficiaires s'il y en a. (...) Le pouvoir public se transforme en spéculateur et fait vivre aux gens quelque chose qui est encore pire que s'ils avaient vendu leur maison au privé*⁶⁵.

Ceci illustre bien la nécessité d'organismes indépendants du pouvoir public, et le danger que représente le cumul des rôles dans la sphère publique.

« Faire sortir certains domaines de l'action politique pour réduire de façon structurelle les causes de la corruption (...); c'est la voie de la simplification administrative, (de la déréglementation) et d'un recours accru à des mécanismes

⁶² Henri Lamotte, rapport général de la 6^e conférence internationale : *Droits de propriété, économie et environnement – Ressources foncières* », Aix en Provence 26, 27 et 28 Juin 2006 (http://www.environnement-propriete.org/francais/2006/2006ress_foncieres.htm)

⁶³ Ibid.

⁶⁴ Sources : <http://www.quartier-midi.be>

⁶⁵ Propos tenus par Gwenaël Breës, lors du débat tenu après la projection du film "Dans 10 jours ou dans 10 ans..." qui retrace la destruction d'un quartier populaire bruxellois, en présence de Jacques Van Grimbergen (ex-chef de cabinet du ministre-président et actuel président de Bruxelles-Midi SA) et Patrick Debouverie (MR). (14/06/07)

marchands pour répartir des droits. »⁶⁶ Mais ne nous emballons pas trop vite dans cette voie, tout dépend de la manière dont ces simplifications seront mises en œuvre, car simplification ne veut pas dire abandon des règles. Nous verrons tout à l'heure quelques exemples de dérives qui ont été générés justement par le décret RESA (relance économique et simplification administrative) de la Région wallonne. Et ce même si je suis d'accord sur le principe puisque à mon sens des règles trop strictes et trop étendues nuisent à l'innovation qui est un facteur essentiel dans la recherche d'un 'meilleur aménagement du territoire'.

Prenons pour conclure sur les responsabilités des pouvoirs publics et sur le cumul de leurs rôles les termes d'Antoine Givaudan : « *La sagesse et le bon sens commanderaient (...) que la collectivité s'efface en tant qu'acteur de l'opération. L'autorité publique a davantage intérêt à tenir le rôle d'arbitre que de celui d'acteur. Elle a plus à gagner à tirer les marrons du feu d'arbitrages successifs et habiles qu'à s'investir dans une infinité d'actions et de négociations aux échéances imprévisibles par rapport aux calendriers politiques, avec des coûts toujours sous-estimés, donnant lieu à des revendications égoïstes et à des chantages politiques à n'en plus finir.* »⁶⁷

7. Qu'est-ce que la gouvernance et où se situe-t-elle ?

La gouvernance est sur toutes les lèvres, c'est devenu un nouveau terme de prédilection, presque devenu un phénomène de mode, en droite ligne avec le terme que nous connaissons tous aujourd'hui, le « développement durable ». Mais qui sait réellement ce que ce terme utilisé à tous vents veut dire ?

La gouvernance⁶⁸ serait un système de gouvernement associant les parties intéressées (les *Stakeholders*) dans les décisions politiques. Les parties intéressées ne devraient normalement pas être restrictives et donc comprendre les citoyens, les professionnels en la matière et les pouvoirs publics, les associations,...

Le décret RESA semble d'ailleurs y mettre l'accent en voulant développer la participation citoyenne et le partenariat public-privé. Mais il n'est pas toujours logique avec lui-même. En voulant la simplification, il ampute certaines actions de l'accès à l'information préalable des citoyens. Par exemple les ZADI (Zones d'aménagement différé à caractère industriel) pouvaient être mises en œuvre *sans*

⁶⁶ Henri Lamotte, rapport général de la 6^e conférence internationale : *Droits de propriété, économie et environnement – Ressources foncières* », Aix en Provence 26, 27 et 28 Juin 2006 (http://www.environnement-proprie.org/francais/2006/2006ress_foncieres.htm)

⁶⁷ Antoine Givaudan, *Opérations complexes et réalités foncières*, in *Revue Foncières* n°77, décembre 1997.

⁶⁸ Sources bibliographiques : François Ascher, *Métapolis ou l'avenir des villes*, Ed. Odile Jacob, Paris, mai 1995 ; François Bertrand, Synthèse de la séance thématique 3: *Gouvernance et développement durable limites et opportunités*, Séminaire d'animation des recherches du programme de recherche *développement territorial et développement durable*, Université de Tours, www.territoires-rdd.net

enquête publique, étude d'incidence, etc., mais heureusement, le 14 septembre 2006, la Cour d'Arbitrage⁶⁹ a donné droit à IEW dans son recours contre l'article 5 de RESA portant sur l'extension des ZADI.⁷⁰

Mais est-ce que dans la pratique ce concept de gouvernance atteint ses objectifs ? N'est-il pas illusoire de penser que l'on va entendre la voix de chacun ? Est-ce que certains dans leurs intérêts 'personnels', n'écouteront pas la voix du plus fort ? Et la voix du plus fort représente-t-elle La Vérité ? Non bien évidemment. Je pense que cette voie est largement à prendre en considération, elle se développe d'ailleurs de plus en plus. Le droit à l'information est un fait établi depuis la Convention d'Aarhus, Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel, et l'accès à la justice en matière d'environnement (Danemark, 25 juin 1998, entrée en vigueur le 3 octobre 2001) *Tout citoyen a accès à l'information environnementale, sans avoir à justifier d'un intérêt particulier. La publicité devient la règle, ...le secret...l'exception.⁷¹* Cette Convention est donc encore jeune, mais il me semble que dans cette matière nous allons dans le bon sens, même s'il faut rester sur ses gardes quand on parle de gouvernance, de participation, il faut savoir qui a réellement accès à cette participation et dans quelles limites.

8. Évolutions possibles

a) Comment contrer le syndrome nimby et attirer les investisseurs

Tous ces travers qui entachent l'image du secteur public, ne fait que diminuer toujours un peu plus la confiance que les citoyens et les opérateurs accordent aux communes et aux pouvoirs publics. Or, la première condition à la réussite d'une opération complexe⁷² est la confiance des intéressés, à savoir : les propriétaires et les occupants, nous explique Antoine Givaudan. Il poursuit comme ceci : *La seconde est le profit qu'ils en retireront. La confiance et le profit sont les deux moteurs de la reconquête... Or... ces deux moteurs sont en panne. Pour inspirer confiance, il faut être compétent et responsable. En laissant de côté la compétence, la responsabilité n'existe vraiment que si l'opérateur risque des fonds dans l'opération, en vue de réaliser à son tour des profits, on l'a compris. (...). Il faut que l'opérateur soit flanqué de quelqu'un de neutre, de capable,*

⁶⁹ « L'Arrêt de la Cour de Cassation a une portée juridique rien moins qu'historique en ce sens qu'il consacre, pour la première fois dans le Droit belge, le principe de « standstill » qui s'oppose à ce que le législateur réduise sensiblement le niveau de protection de l'environnement offert par la législation en vigueur sans qu'existe pour ce faire des motifs impérieux liés à l'intérêt général. » <http://www.iewonline.be/article.php?idpage=516&idmenu=3&idcat=1>

⁷⁰ *La démocratie ne se marchande pas ! IEW (29-09-2006).*
<http://www.iewonline.be/article.php?idpage=516&idmenu=3&idcat=1>

⁷¹ P. Renaudière, *Aspects juridiques de l'environnement*, Ed. PUB, Bruxelles, 2006, p. 122.

⁷² Par exemple la reconquête de quartiers dégradés.

*d'objectif, d'indépendant, de désintéressé, de qualifié, qui soit légitime aux yeux de la commune et des détenteurs de droits (immobiliers ou personnels) dans l'espace à reconquérir... sorte de médiateur...qui ne peut être qu'un fonctionnaire de l'Etat...*⁷³ ou régional chez nous, qui pourrait être le conseiller en aménagement du territoire ou une sorte de bouwmeester, on pourrait également élargir le champ des compétences du fonctionnaire délégué. Mais ne pourrait-on pas envisager une forme de partenariat avec certaines asbl ou même le classique partenariat public-privé? Et pour que la confiance soit de mise il suffirait peut-être d'organiser une participation du public dans le choix de ce partenariat, où les différents opérateurs privés présenteraient leurs ambitions aux citoyens et seraient ensuite sélectionnés, un peu à l'instar des concours, mais où les citoyens feraient partie des membres du jury de sélection.

De plus, la participation n'est pas à prendre uniquement dans le sens 'd'aide à la décision' mais également dans le sens d'une réelle participation à la construction du quartier. On pourrait par exemple former certains chômeurs pour qu'ils participent à la construction, ou à la rénovation de leur quartier, afin que ce soit un réel projet commun, de revitalisation socio-spatiale.

b) Des mesures sur le fonds des communes

On a vu que ce qui précède ne suffit pas pour la mise en place d'un urbanisme en accord avec les objectifs régionaux, dans la mesure où les communes doivent faire face à de plus en plus de coûts du fait de leur décentralisation croissante, en effet, *les coûts auxquels doivent faire face les communes se multiplient à la mesure des missions qui leur sont confiées (permis d'environnement de classe 1, droit d'accès à l'information et l'organisation d'enquêtes publiques plus complexes, délivrance des permis d'urbanisme,...). Le transfert de compétences aux communes n'a pas systématiquement été suivi d'un transfert de moyens et d'un financement adéquat.*⁷⁴

On a vu où elles allaient chercher l'argent nécessaire pour mener leurs politiques, alors quelles solutions s'ouvrent à elles pour enrayer le phénomène? Sophie Dawance envisage plusieurs pistes, premièrement intégrer de nouveaux critères aux fonds des communes étant donné qu'il a un effet « redistributeur » permettant la solidarité entre les communes riches et les communes pauvres. Mais ce fonds des communes ne prend pas en compte les additionnels au précompte immobilier⁷⁵, qui pourrait donc être une piste à envisager.

⁷³ Antoine Givaudan, *Opérations complexes et réalités foncières*, in *Revue Foncière* n°77, décembre 1997.

⁷⁴ Sophie Dawance, *Aménagement du territoire et finances communales*, IEW, 13 mai 2006
<http://www.iewonline.be/document/avis-financescommunales05-2006.pdf>

⁷⁵ « *Les additionnels au précompte immobilier :*
Les communes sont autorisées à lever des additionnels sur le précompte immobilier. Le précompte immobilier est un impôt calculé sur le revenu cadastral des biens immobiliers. Le rendement des additionnels est donc directement lié au revenu cadastral, au nombre d'additionnels, au rythme de l'enrôlement et au taux d'urbanisation.
Cet impôt peut être considéré comme stable vu la stabilité de l'assiette de perception. »

Autre élément, ce fonds intègre les coûts engendrés par les services rendus par une commune, et pourrait de ce fait tenir compte d'éléments supplémentaires, comme par exemple le nombre d'écoles à l'instar de la Flandre, propose encore Sophie Dawance.

De plus, *un critère valorisant le maintien de zones non urbanisables pourrait être intégré, à l'instar de la Flandre où les espaces libres sont considérés comme facteur positif dans la répartition des moyens. Les communes qui limitent leur urbanisation sont ainsi dédommagées*⁷⁶.

Et enfin nous dit-elle afin de limiter la concurrence entre les communes et leur chasse à l'habitant aisé, on pourrait envisager de centraliser *la perception et la distribution de la recette fiscale pour l'ensemble des communes, les revenus des communes seraient liés au taux adopté par celle-ci mais ne dépendrait plus de la richesse relative de la population résidente.*⁷⁷

c) Les quotas d'échange, le Kyoto de la biodiversité

D'autres voies sont envisagées pour protéger la biodiversité de certains espaces naturels, le Mitigation Banking et la politique de *No Net Loss*⁷⁸ aux USA s'apparentent un peu aux quotas d'émission échangeables à la Kyoto que l'on connaît chez nous en matière de gaz à effet de serre. Cette politique a déjà une vingtaine d'années. *Ainsi, dans le cas du Mitigation Banking, pour mettre en œuvre un droit de construction sur un site naturel (zone humide), le propriétaire doit financer, dans un autre site, la restauration, l'amélioration ou la préservation des fonctionnalités écologiques qu'il envisage d'altérer, de façon à assurer un maintien des fonctionnalités écologiques à l'échelle d'un territoire écologiquement pertinent (politique de No Net Loss aux USA). Pratiquement, le propriétaire doit acheter des crédits de fonctionnalité écologique auprès de « banques de sites » (Mitigation Bank, privée ou publique) qui ont préalablement restauré ces fonctionnalités.*⁷⁹ Il s'agit donc d'échange « de zones préservées ». A l'origine de ce système il s'agissait aux USA pour enrayer les atteintes à l'environnement d'utiliser des instruments règlementaires du type *Command and Control*, soit des normes accompagnées de pénalités financières, mais ici pour que cette politique soit efficace il fallait mettre en œuvre un système de contrôle et de financement de ce contrôle, ce qui n'est jamais aisé. Les politiques de no net loss et le concept de Mitigation Banking ont donc vu le jour en réponse aux

Source : Marc Alexandre : *De l'enrôlement d'une taxe communale à son recouvrement*. In le site internet de l'école de gestion de l'Université de Liège.

http://www.udi.hec.ulg.ac.be/cours/seminaire_echange_pratiques/fiches/2005_26.pdf

⁷⁶ Ibid

⁷⁷ Ibid.

⁷⁸ « Pas de perte nette »

⁷⁹ Ghislain Géniaux, *Le Mitigation Banking : un mécanisme décentralisé au service des politiques de no net loss*, Actes et communications de l'INRA, (2002), 17p.

http://www.avignon.inra.fr/les_recherches_1/liste_des_unites/ecodeveloppement_1/agents/geni_aux_ghislain

problématiques issues des politiques précédentes. Mais les premières expériences relevaient plus de l'évaluation des coûts de restauration des zones humides. On peut comparer ce concept à celui de pollueur payeur que Ghislain Géniaux appelle ici le principe de destructeur-payeur ou *Fee-based System*.

Un système de ratio⁸⁰ a été mis en place, ce qui *permet de créer des incitations dans des zones où des efforts plus importants de protection du patrimoine naturel sont nécessaires.*⁸¹

En matière de quotas d'échanges la politique fixe les règles et le privé fixe en quelque sorte le prix de la pollution ou dans ce cas-ci de la biodiversité, il s'agit d'intégrer la nature, l'environnement dans des mécanismes marchands. De plus il s'agit d'un marché. Donc, il faut un minimum d'échanges pour que celui-ci soit efficace.

On pourrait s'imaginer que pour l'environnement ceci ne constitue qu'une solution très partielle puisque 'dénaturer' un espace pour en 'renaturer' un autre semble être une perte d'argent et surtout une perte d'énergie inutile. De plus, nous dit Ghislain Géniaux *Un premier groupe d'arguments porte sur les limites du savoir humain et sur l'incertitude scientifique en matière d'écosystème*. En effet comment évaluer de manière complète la richesse d'un écosystème que l'on met en péril, et comment reconstruire artificiellement cet écosystème, qui a parfois mis des centaines d'années à se construire ? Un autre inconvénient qu'il aborde, à juste titre, est le déplacement de l'offre d'aménités environnementales qui peut avoir des conséquences comme on l'a vu sur les marchés fonciers et immobiliers. Il semble que ces différences de qualité de vie *de bien-être* humain ne soient pas prises en considération dans les ratios, notamment. Mais en même temps si le marché est bien développé, ce système pourrait inciter certains à 'augmenter' la biodiversité de leur propriété afin de pouvoir vendre des droits de 'destruction de la biodiversité'.

Mais ce mécanisme n'aura-t-il pas tendance à freiner l'urbanisation des espaces naturels à protéger, ajouter des contraintes supplémentaires à l'urbanisation d'espaces naturels ne vont-elles pas la freiner ? Cette piste me semble quand même un élément à approfondir. L'Europe va-t-elle se lancer dans les quotas d'échange pour cette matière ?

Dans cette optique, notons que le décret RESA a généralisé le principe de compensation pour toute nouvelle zone inscrite au plan de secteur, nous y reviendrons tout à l'heure.

⁸⁰ « Ratio : (du latin 'ratio' « calcul, compte, raisonnement ») Indicateur constitué par un rapport établi entre deux valeurs extraites des comptes d'une entreprise, ou d'une nation aux fins d'évaluation », ou dans ce cas-ci de l'évaluation de la valeur du patrimoine naturel. In Dictionnaire d'Economie et de Sciences Sociales, sous la dir. de C ;-D. Echaudemaison, Ed. Nathan, Paris, 2006.

⁸¹ Ghislain Géniaux, Ibid.

d) Une nouvelle forme de partenariat

Une dernière piste que j'envisage, qui d'ailleurs à mon sens est à privilégier par rapport à la précédente, est celle des land Trust⁸². Les land trusts sont des fondations à but non lucratif bénéficiant d'avantages fiscaux qui leur permettent de passer des contrats avec les propriétaires, de type servitudes environnementales perpétuelles, moyennant des dédommagements correspondant à la diminution de la valeur de leur terrain qui en découle. Ces contrats se veulent donc équitables et pérennes. Ils permettent de protéger certains espaces sans les posséder. Les servitudes perpétuelles lient non seulement les propriétaires actuels mais aussi les futurs propriétaires de l'espace considéré.

⁸² Source bibliographique : Henri Lamotte, rapport général de la 6^e conférence internationale : *Droits de propriété, économie et environnement – Ressources foncières* », Aix en Provence 26, 27 et 28 Juin 2006 (http://www.environnement-propriete.org/francais/2006/2006ress_foncieres.htm)

IV. Vers la formation de non-lieux

A. Le Non-lieu et l'environnement

Pourquoi m'attarder sur une notion comme celle de non-lieu pour un mémoire en gestion de l'environnement ? Non pas qu'un non-lieu soit 'anti-environnemental' au sens premier du terme puisque comme je l'entends le non-lieu est un espace inappropriable par l'homme, mais si l'on creuse un peu plus loin, bon nombre de ces non-lieux sont un gaspillage d'espace car la plupart du temps déjà urbanisés et donc déjà équipés. Et c'est bien entendu de ces non-lieux, déjà urbanisés, dont je voudrais vous parler. Je m'attarderai plus particulièrement sur les friches industrielles, sur les quartiers de bureaux et sur les quartiers de logements périurbains. Vous remarquerez à juste titre que ces derniers ne correspondent pas à la définition de non-lieu que je viens de vous donner, Je vous renvoie à la définition que j'ai donné plus haut (partie promotion immobilière), pour laquelle un non-lieu est l'espace privilégié de l'anonymat.

*Les terrains (...) à l'abandon vont à l'encontre de la croissance économique urbaine, alors qu'en revanche, les sites réutilisés et revalorisés pourraient constituer des facteurs essentiels pour attirer de nouveaux résidents et employeurs⁸³, l'intérêt pour l'environnement serait d'utiliser des terrains déjà urbanisés, laissant libres des terrains vierges de toute implantation, puisqu'il est clair qu'urbaniser une zone ne se fait pas sans réflexion préalable car une fois accomplie, cette opération est quasi irréversible ou du moins demande plus d'énergie et d'argent pour régénérer un espace naturel que l'inverse. Combien faut-il d'années pour qu'un arbre atteigne l'âge adulte ? 30, 40 ans ? De plus *Les terrains à l'abandon donnent souvent des externalités négatives qui affectent les quartiers environnants et accélèrent leur déclin.*⁸⁴ Ce qui donnera lieu à un nouveau gaspillage d'espace, abandon d'une zone pour en consommer une nouvelle.*

Toute chose a un certain cycle de vie. Un certain cycle ou devrais-je plutôt dire une certaine durée de vie car pour l'instant il est plutôt superflu de parler de cycle de vie quand on pense aux friches urbaines, ou, pire, aux friches industrielles polluées. En effet le cycle se traduirait de la sorte : naissance du lieu, obsolescence, reconversion ? Réhabilitation ? En effet, *La contamination des sols est souvent un obstacle à la réutilisation des terrains dans la ville*⁸⁵. Comment réhabiliter ces sites dans le circuit économique quand on connaît la devise des promoteurs immobiliers « *le site, le site et le site* » ? Comment redonner une valeur à un site qui ne reflète aucune image positive dans l'esprit des gens ? Comment un non-lieu peut-il redevenir lieu ? Quels acteurs entrent en jeu pour ce faire et comment parviennent-ils à redonner vie à ces non-lieux ? La décontamination des sites ne suffit pas, de plus elle coûte cher, surtout de la manière dont elle est mise en œuvre à l'heure actuelle, chez nous, en Wallonie par exemple (nous y reviendrons).

⁸³ *Les marchés fonciers urbains : quelles politiques pour les années 90 ?* OCDE, Paris 1992, p80.

⁸⁴ Ibidem p. 19.

⁸⁵ Ibid.

Ces terrains se dégradent peu à peu, ils nécessitent pour leur réhabilitation des investissements publics lourds, mais il est important de noter que cette réhabilitation/reconversion ne doit pas se faire de manière homogène sur l'ensemble du site. Chaque opération est à recommencer, chaque cas est unique, même si certains grands principes sont transversaux. En effet, il est inutile de reconverter la totalité d'un site si ce n'est pas nécessaire, ça entraînerait des coûts supplémentaires pour les finances publiques d'une part mais aussi pour l'environnement. *Ce retard au démarrage est un lourd handicap (coûts de dépollution), d'autant que les opérations périphériques concurrentes ont un profil économique inverse : pas chères au départ et très coûteuses à terme, entraînant, en plus, pour la collectivité représentée par l'agglomération, des coûts très importants : infrastructures, équipements, coûts de l'extension urbaine...*⁸⁶

Le problème de l'aménagement territorial est qu'il est conçu à un temps donné sans prendre en compte toute mutation potentielle, or il ne faut pas de grands discours pour faire entendre à tout un chacun que les espaces se métamorphosent et se meuvent, tantôt un espace représente tel lieu, tantôt il en représente un autre et parfois même il ne représente plus rien du tout. *Le projet doit, sur la totalité du territoire, associer l'existant, le mutable et le futur. Il doit être suffisamment précis pour convaincre les divers acteurs du projet de renouvellement de la ville mais aussi suffisamment flou...*⁸⁷

Voyons donc comment nos sociétés font place à ces mouvements, à ces changements d'affectations, d'économies... comment nos politiques territoriales laissent place à l'incertitude, si seulement elle la leur laisse. Comment réduire la surconsommation d'espace dans nos sociétés postindustrielles ? Pourrait-on combiner recyclage et consommation, comment développer ces deux notions de manière concomitantes ?

B. Les friches industrielles en Région wallonne

Les friches industrielles représentent des espaces considérables⁸⁸, souvent déjà équipés puisque urbanisés, laissés à l'abandon, gaspillés, parce que les modalités de reconversion sont telles que peu s'y attèlent en tous cas chez nous, si ce n'est que pour des exercices de muséification qui n'apportent rien ou pas grand-chose aux populations locales. On voit ainsi fleurir des Mac's, des Pass, des bois du Cazier reconvertis en mémorial ou en musées, opposant aux promeneurs d'énormes grilles...il faut payer pour entrer ; et faut-il le rappeler dont les coûts représentent des somme colossales. Il semble que le secteur public n'arrive pas à créer cet effet de levier, puisqu'il assainit, et les privés ne semblent pas se

⁸⁶ Marc Sauvez, *Le grand aménagement reste à inventer*, in *Revue Foncières* n°84, automne 1999

⁸⁷ Ibid.

⁸⁸ Le rapport de l'évaluation environnementale stratégique pour l'obtention de fonds européens de développement régionale pour la période 2007-2013, et suivant les sources de la SPAQUE estime à 12500 ha le nombre de friches industrielles sur le territoire wallon et compte environ 6000 sites potentiellement pollués. Vous pouvez voir en annexe les cartes du nombre de décharges et de friches industrielles par commune et le nombre et la superficie des friches par province, recensées par la SPAQUE pour l'année 2002.

bousculer au portillon pour investir ce genre de lieu. Peut-être est-ce parce qu'ils ont encore le choix, et qu'ils préfèrent urbaniser des terres vierges qui représentent moins de risques pour eux quant à la réussite de l'opération.

Mais je vais peut-être un peu trop vite. Commençons par s'interroger sur l'origine de ces friches, de leur appellation « agricole ». Pourquoi donne-t-on à ces chancres industriels une définition qui avait plus de sens dans sa terminologie agricole ? Ou comme Claude Eveno s'interroge : « *Un point d'interrogation, un concept étrange. Pourquoi désigner un morceau de ville à l'abandon comme une terre non cultivée ? Et pourquoi ne pas y voir une notion de jachère, un état transitoire, quelque chose d'indistinct dans son statut et son destin, un 'terrain vague' comme on disait autrefois.* »⁸⁹ Je ne m'étends pas ici sur cette notion, j'y reviendrai dans le dernier chapitre avec un exemple de projet de transition, un réel projet de friche, dans lequel ce terme retrouve tout son sens.

J'en reviens donc à l'origine⁹⁰ des friches. Le secteur industriel s'est fortement développé durant les 19^e et 20^e siècles, mais cela n'a pas duré, nous connaissons aujourd'hui une tertiarisation croissante qui voit bon nombre d'industries se délocaliser. Mais il faut remonter plus loin pour entrevoir les débuts de la désindustrialisation. En effet, dès les années '50 et '60 la Wallonie connaît d'importantes crises, textile et charbonnière. Il s'ensuit une désurbanisation importante du début des années '60 au milieu des années '70, époque de pleine croissance où l'on a beaucoup construit. Vient ensuite la récession économique des années '70 et '80, accompagnée de la désindustrialisation des bassins économiques traditionnels. Ces crises font naître un nouveau volet à l'urbanisme : à commencer par une série d'arrêtés royaux relatifs à l'assainissement des sites charbonniers, et puis, en 1978, par la loi relative à la rénovation des sites d'activités économiques désaffectés (les célèbres SAED) qui nous met sur les pas de la législation actuelle.

1. Evolution législative :

Je passe par cette étape pour montrer les progrès, mais aussi les retours en arrière de cette législation.

a) Les SAED (de 1978 à 2004):

Revenons premièrement sur le cadre législatif initial, celui des SAED qui, dans sa version originelle, visait d'abord les sites charbonniers et rapidement après, les friches industrielles pour ensuite, s'étendre à l'ensemble des sites d'activités économiques désaffectés. Cette première loi introduisait la notion de rénovation de ces mêmes sites. Elle avait donc pour but leur assainissement ou rénovation, notions qui seront définies et clairement distinguées dans le décret du

⁸⁹ Claude Eveno, *Des friches urbaines ?*, in Les cahiers de l'école de Blois n°4, *Autour des friches*, janvier 2006.

⁹⁰ Sources : le site du Ministère de la Région wallonne : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/PouvPubl/Aides.asp>

4 mai 1995 modifiant le Cwatup. L'article 167 du Cwatup remplacé par le décret du 27 novembre 1997 définissait ces notions, ainsi que celle de site désaffecté⁹¹. L'article 168 définit la procédure, le mode d'adoption du qualificatif SAED, ainsi il nous informe que c'est sur proposition d'une commune, d'une association de communes, d'un ou plusieurs propriétaires, ou d'initiative, que le Gouvernement arrête provisoirement qu'un site, dont il définit le périmètre, est désaffecté et doit être assaini ou rénové. Selon la destination fixée, le Gouvernement fait réaliser une étude d'incidences, par une personne agréée; l'arrêté accompagné (si nécessaire) de l'étude d'incidences est envoyé aux entités concernées (Gouvernement, commune(s), propriétaire(s)) qui émettent leurs avis au Gouvernement dans un délai de 60 jours qui arrête définitivement le périmètre désaffecté et décide de son assainissement ou sa rénovation.

En outre, cette notion de rénovation peut induire un changement d'affectation et donc, le Gouvernement prévoit, dans l'article 168 §5 du Cwatup, si la destination prévue ne correspond pas au plan d'aménagement en vigueur, soit la révision du plan de secteur, soit l'établissement par la commune d'un plan communal d'aménagement dérogatoire au plan de secteur.

La loi du 29/06/1978 prévoyait la vente publique forcée pour tout propriétaire d'un site reconnu en qualité de SAED qui ne prenait pas les dispositions nécessaires pour la rénovation et/ou l'assainissement du site, mais l'arrêt de la Cour d'Arbitrage du 5/3/1997 juge que la Région wallonne dépasse ses compétences et l'article 84 du Cwatup concernant la vente publique forcée est jugé anticonstitutionnel.

Il s'agit ici de site non réaffectés à 100%. La notion d'un SAED n'intègre pas de critères environnementaux. (Voir à ce sujet, la notion d'assainissement qui ne prend pas encore en compte, de manière explicite la dépollution du site)

b) SIR (décret du 27/11/1997)

Il faut ajouter à la notion de SAED, celle de SIR ou site d'intérêt régional qui été introduite aux vues de la lourdeur et de la complexité de mise en œuvre de la réhabilitation des SAED. Il s'agissait d'agir de manière efficace sur les chancres urbains qui ternissaient l'image de la région, il s'agissait d'enrayer les externalités négatives engendrées par ces sites.

⁹¹ « **Art. 167.** Pour l'application du présent chapitre, il faut entendre par :

1° « Site désaffecté » : un ensemble de biens, principalement des immeubles bâtis ou non bâtis, qui ont été le siège d'une activité économique et dont le maintien dans leur état actuel est contraire au bon aménagement du site. Est prise en considération toute activité industrielle, artisanale, de commerce, de services ou autre, pour autant qu'elle soit de nature économique.

2° « Assainissement » : l'ensemble des travaux nécessaires à la suppression des causes empêchant la réutilisation d'un site, ou constituant une nuisance en ce qui concerne la bonne intégration de ce site à l'environnement bâti ou non bâti.

3° « Rénovation » : l'ensemble des travaux de consolidation de la structure portante ainsi que de la mise hors-eau d'un bâtiment »

L'action des SIR *se fonde sur le principe de la dépollution visuelle, (...) reportant la réflexion quant à l'affectation future du site ultérieurement*⁹². Ce genre d'action permettait à la Région de se doter d'une réserve foncière dont elle pouvait fixer ultérieurement la destination. Cette opération consistait donc essentiellement à la démolition des bâtiments et la verdurisation du site. Une expropriation d'utilité publique pouvait être décrétée pour ces sites si le propriétaire ne s'exécutait pas, si après avoir été contraint de réaliser les travaux il ne s'exécutait pas, la Région exécutait elle-même les travaux aux frais du propriétaire et c'est à défaut de remboursement que la région pouvait procéder à l'expropriation.

c) Décret sol :

Je ne m'étendrai pas sur le statut intermédiaire qu'ont connu ces SAED, c'est-à-dire le statut de SAER (sites d'activités économiques à réhabiliter) puisqu'il n'a semble-t-il jamais été l'objet d'applications concrètes. Je parlerai juste ici du cadre législatif duquel il est né, le décret relatif à l'assainissement des sols pollués et des sites d'activités économiques à réhabiliter du 1^{er} avril 2004, plus couramment appelé décret sol. L'objet de ce décret, comme son nom l'indique est de régler la question éventuelle de contamination de ces sites, il tend donc à fusionner les procédures des SAED aux procédures environnementales.

La philosophie de ce décret *est de privilégier une intervention du propriétaire et, à défaut seulement, une intervention des pouvoirs publics pour en pallier les carences*⁹³. Notons que c'est le responsable de la pollution qui devra prendre en charge les frais d'études et d'assainissement nécessaires. Pour inciter le propriétaire à effectivement dépolluer son site, une taxe est levée sur les SAED (Art. 2 du décret du 27 mai 2004) cette taxe est applicable uniquement aux sites de plus de 5000m². Mais donc si le propriétaire (responsable de la pollution) ne procède pas à cette réhabilitation, la Région doit l'assigner en justice, faire les travaux à sa place et donc financer l'opération et puis se retourner contre lui pour qu'il rembourse. On peut ainsi, parfois, *se retrouver dans des mécanismes financiers qui font que le propriétaire se rend insolvable et donc, c'est la Région wallonne qui se retrouve en train de banquer sans espoir de récupérer le moindre euro*⁹⁴.

Ce décret n'est pas encore complètement entré en vigueur, il entrera en vigueur quand les différents arrêtés d'exécution qui l'accompagnent auront été adoptés (liste des activités polluantes, niveau d'assainissement à atteindre, et j'en passe)⁹⁵.

⁹²

<http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/SIR/SIR001.asp?printPage=yes&>

⁹³ <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/PouvPubl/Aides.asp>

⁹⁴ Michel Dachouffe, Propos recueillis par M. Fryns, J. Plateau, F. Richelle et J. Thirion, 2006

⁹⁵ Voir à ce sujet le site du décret sol : www.decretsol.be

Les obligations de dépollution qu'entraînera le décret sol se distingueront en deux phases distinctes. Premièrement une phase d'investigation permettant de juger de la nécessité d'un assainissement, des techniques envisageables et des objectifs à atteindre. Pour se faire une étude d'orientation engagée par le propriétaire devra être effectuée pour constater la présence éventuelle de pollution en fonction de valeurs seuils. Cette étude sera réalisée par un expert agréé. Si l'assainissement n'est pas jugé nécessaire le propriétaire se verra octroyer un certificat. Deuxièmement, la phase d'assainissement proprement dite. Dans ce cas, deux situations sont à envisager : celle d'une pollution historique (générée avant le 1^{er} janvier 2003) et celle d'une pollution nouvelle. Les sites contaminés par *de la pollution historiques* doivent être assainis si au moins un des paramètres analysés dépasse les valeurs seuils et si l'autorité compétente juge que la pollution du sol constitue une menace grave pour la santé. Dans le cas de pollution nouvelle, il y aura assainissement si les valeurs particulières⁹⁶ contenues dans le certificat sont dépassées ou si les valeurs seuils sont dépassées pour au moins un des paramètres analysés. L'assainissement se fera suivant les valeurs de références à atteindre et suivant ce que les meilleures techniques disponibles permettent. Nous verrons plus loin quels acteurs entrent en jeu dans l'assainissement de ces sites.

d) Décret-programme (RESA) du 3/02/2005

Ce décret est celui de la relance économique et de la simplification administrative.

Bons nombres de modifications ont été apportés dans toute une série de domaines, mais je me restreindrai au présent sujet. Même s'il y a quelques remarques négatives à faire sur le sujet notamment en matière de ZAD transformée en ZACC, mais j'y reviendrai en temps voulu. Dans ce cadre, le gouvernement wallon a introduit le concept des sites de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE) destiné à remplacer celui des SIR mais s'appuyant sur les mêmes objectifs et les mêmes processus de mise en œuvre. Ce nouveau concept (Art. 182 du CWATUP⁹⁷) permet non seulement les travaux d'assainissement (démolitions, mouvements de terres, évacuation des produits/matériaux, des déchets) et la verdurisation, mais aussi les travaux de rénovation du site (consolidation de la structure portante, mise « hors eau » des bâtiments). Tout propriétaire ou titulaire d'un droit réel immobilier est tenu de réaliser les études et travaux ayant pour effet de restaurer l'aspect des lieux tant au niveau paysager qu'au niveau environnemental.

Notons enfin que les travaux de réhabilitation sont exécutés sans que doivent être obtenus de permis.

⁹⁶ Valeur constatée suite à une première étude de caractérisation ou atteinte suite à un premier assainissement et déterminée dans le certificat visé aux articles 39 et 59 du décret.

⁹⁷ Notons au passage que le CWATUP, connaîtra sous peu la dénomination de CWATUPE, code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'Energie.

Cette action permet donc à la région wallonne de décider d'acquérir un certain nombre de sites et de les réaménager dans un délai relativement court ; en notant cependant que la procédure de SRPE ne prévoit pas d'étude de sol et qu'il serait donc important de veiller à ne pas générer de risques pour la population et l'environnement quant à la dispersion d'éventuels polluants. De plus, l'assainissement se faisant sans permis quel est alors le devenir des déchets ? *La procédure aurait du inclure soit un permis, soit un cahier des charges ou un plan d'assainissement approuvé par l'autorité.*⁹⁸

e) Décret-programme relatif aux actions prioritaires pour l'avenir wallon - 23/02/2006

Les objectifs de ce programme visent à simplifier et accélérer l'assainissement des SAED, pour se faire, le gouvernement wallon amplifiera la politique de réhabilitation et d'appropriation publique des SAED, il prévoit également d'organiser un financement complémentaire au budget traditionnel de la région. Les sites pas ou peu pollués bénéficieront d'une remise en état ou d'un assainissement visuel rapide, ainsi il est prévu de réhabiliter une centaine de SRPE avec un montant total de subsides d'environ 80 millions d'euros pour la période 2006-2009. Les sites fortement pollués, représentant un danger pour la santé ou l'environnement, seront assainis en profondeur. 24 SAR (sites à réaménager) sont ainsi visés, pour un budget plus important cette fois-ci de l'ordre de 243 millions d'euros⁹⁹. Nous verrons les méthodes de dépollution en même temps que les acteurs concernés.

Les SAR ou sites à réaménager est la nouvelle appellation des SAED, qui portera désormais sur le réaménagement d'un site défini comme un bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui est destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une destruction du tissu urbanisé. Il pourra donc s'agir d'activités telles écoles, hôpitaux, installations sportives ou culturelles,... ou encore des bâtiments, sièges d'activités publiques. Les logements peuvent être inclus dans un SAR lorsque des logements abandonnés s'y trouvent enclavés.¹⁰⁰ Pour le réaménagement du site il faut établir un rapport d'incidence environnementale, sauf si le gouvernement, après consultation des autorités compétentes¹⁰¹ en la matière ne le juge pas nécessaire.

⁹⁸ Position d'Inter-Environnement Wallonie sur le décret-programme relatif aux actions prioritaires pour la Wallonie, 26 avril 2006. <http://www.iewonline.be/document/position-at-actionsprioritaires04-2006.pdf>

⁹⁹ Ibid.

¹⁰⁰ Voir art. 167 du CWATUP.

¹⁰¹ Commission communale, ou à défaut régionale et du CWEDD (conseil wallon de l'environnement et du développement durable).

Pour inciter le propriétaire à dépolluer, la même taxe que pour les SAED reste en vigueur, or *il faut noter que cette taxe n'a qu'un effet limité car 44% des SAED actuels ont une superficie inférieure à 0,5 ha.*¹⁰²

*Au niveau de la réaffectation, il n'est dorénavant plus nécessaire de réaliser un Plan communal d'aménagement (PCA) pour réurbaniser un site de plus de 0,5 ha. En outre, la révision du plan de secteur ou le Plan communal dérogatoire ne sont plus requis lorsque la nouvelle affectation diffère de celle prévue au plan de secteur. C'est le Fonctionnaire délégué qui délivre les permis, en s'écartant du plan de secteur si nécessaire. Cette procédure permet certes de « gagner » plusieurs étapes... Toutefois, dans les grands SAR, l'aménagement risque de se faire au coup par coup, sans vision d'ensemble cohérente. En substituant à la planification une simple procédure de permis, l'autorité régionale renonce à son rôle d'aménageur : c'est l'initiative privée qui commande l'affectation de telle ou telle zone ou partie de zone. De plus, les Fonctionnaires délégués ont actuellement peu de critères légaux pour juger de l'opportunité d'un projet dans les SAR et donc peu de moyens pour s'opposer à un projet inadapté*¹⁰³.

Il faut également noter que les SAR et le SRPE n'intègrent plus (en opposition aux SAED) les surfaces non bâties correspondant à des périmètres d'extraction (carrières) ou à des terrils ; de plus ils doivent faire l'objet d'une réhabilitation préalable avant d'être réutilisés, petite parenthèse par rapport à Bruxelles, il suffirait d'écrire dans le Cwatup que la réhabilitation préalable doit se faire si nécessaire, comme cela est mentionné dans le CoBAT¹⁰⁴ (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire).

2. Financement

On a vu le budget que consentait à mettre en œuvre la région wallonne. Voyons maintenant comment elle procède au financement. Pour 3 euros investis par le privé, dont au moins 2 euros dans le logement et des travaux d'assainissement, la Région peut aider à concurrence d'1 euro, et cela comme toujours dans les limites des fonds disponibles; *donc là, il y aura tout de même une prise en charge beaucoup plus importante des finances publiques que maintenant en terme de privé, avec comme obligation de faire autre chose que de l'activité purement industrielle économique sur un site ; souvent les projets consacrés au recyclage de friches industrielles et urbaines ne sont possibles que grâce à la notion de partenariat public- privé*¹⁰⁵

¹⁰² Position d'Inter-Environnement Wallonie sur le décret-programme relatif aux actions prioritaires pour la Wallonie, 26 avril 2006 <http://www.iewonline.be/document/position-at-actionsprioritaires04-2006.pdf>

¹⁰³ Sophie Dawance, *Quand les SAER (ex SAED) deviennent SAR...*, IEW, 31 mars 2006 http://www.n-iew-s.be/article.php3?id_secteur=1&id_rubrique=8&id_article=78

¹⁰⁴ Chapitre III *Réhabilitation et réaffectation*, Art. 254§1^{er} *Le propriétaire d'un site inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités, doit procéder à la réhabilitation si elle est nécessaire, et à la réaffectation du site.*

¹⁰⁵ Michel Dachouffe, Propos recueillis par M. Fryns, J. Plateau, F. Richelle et J. Thirion, 2006

La question qui se pose alors est de savoir si ces subsides ne risquent pas de voir des projets de logement se mettre en place à des endroits tout à fait inappropriés. De plus, puisqu'applicable tant aux SRPE qu'aux SAR, est-ce que le privé n'aura pas tendance à se tourner uniquement vers les SRPE qui ne sont pas pollués ou du moins dans une moindre mesure, et véhiculent de ce fait une image moins négative.

3. Les acteurs wallons de la reconversion des SAR et SRPE

a) Maîtres d'ouvrage de la réhabilitation de SAED non pollués - et principalement des Sites de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE).

- SPI-SORASI/ « Société de Rénovation et d'Assainissement de Sites Industriels non contaminés de la province de Liège »¹⁰⁶

La SORASI était le bras armé de la SPI+ (Société Provinciale d'Industrie et d'Innovation) qui a été créé spécifiquement pour s'occuper de tout ce qui est SAED sur la province de Liège, elle ne s'occupe que des SAED, de leur assainissement et après c'est la SPI+ qui les remettaient en gestion, qui trouvait des investisseurs.

La SORASI était initialement une société de droit privé, elle est maintenant une S.A. de droit public, ce qui permet de disposer directement des subventions régionales (prévues par les articles 184, 461 et 462 du CWATUP liées à son activité de propriétaire en vue d'assainir et de réhabiliter des friches industrielles. Ces aides étant bien plus avantageuses que pour des personnes morales de droit privé), ce qui lui donne également la faculté d'expropriation et l'exonération de précompte immobilier pour les biens acquis en vue de la réalisation de son objet social. Cette transformation aligne ainsi le statut de la SORASI sur celui de la « SARSI », sa petite sœur brabançonne.

- SARSI / « Société d'assainissement et de rénovation des sites industriels dans l'ouest du Brabant wallon »

L'IBW a créé une sorte de filiale qui a pour mission de mettre en place un plan général de redéploiement de la zone et d'assainir les friches industrielles, d'abord dans l'ouest du Brabant wallon pour ensuite s'étendre à l'ensemble de ce territoire.

¹⁰⁶ Sources : - le site du ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial André Antoine http://www.min-antoine.be/dossiers/dossiers.php?id_dossier=244;
Interview de monsieur Dachouffe, propos recueillis par M. Fryns, J. Plateau, F. Richelle et J. Thirion

« La société a pour objet l'assainissement, la rénovation et l'aménagement de sites d'activité économique désaffectés situés sur le territoire de la province de Brabant wallon. Dans le cadre de programmes européens, elle peut aussi concourir au développement, à la reconversion et à la promotion de la province de Brabant wallon, en cohérence et en partenariat avec les autres acteurs publics du Brabant wallon. »¹⁰⁷

b) Maître d'ouvrage pour la réhabilitation des sites pollués.

- **SPAQUE / « Société Publique d'Aide à la Qualité pour l'Environnement »**¹⁰⁸

Le décret sol a orienté la dépollution des friches industrielles autour de cet opérateur. La SPAQUE est une S.A. de droit public qui a été créée en son temps (1991) pour s'occuper des dépotoirs. Puis, devenus spécialistes en matière de dépollution, ils sont entrés dans les plates-bandes des SAED (2000).

La SPAQUE est donc l'opérateur wallon reconnu dans l'élaboration et l'actualisation des listes des sites prioritaires à réhabiliter ainsi que de l'inventaire et du cadastre des sols pollués, dans la réalisation d'orientation, de caractérisations et de faisabilités économiques et techniques des modes d'assainissements. Pour se faire elle réalise des études historiques, afin de catégoriser¹⁰⁹ les différentes friches industrielles en fonction de leur degré de pollution potentiel, et pourra ainsi en dégager les sites prioritaires.

Cet opérateur est également reconnu pour la conception et la réalisation de projets de réhabilitation et l'aménagement du sol des sites contaminés.

Cependant Michel Dachouffe, directeur de la direction de l'aménagement opérationnelle de la Dgatlp dénonce cette faisabilité économique et technique des modes d'assainissement, parce qu'à son sens, il n'y a pas « des » modes d'assainissement que met en œuvre la SPAQUE mais « un » mode d'assainissement. Pour lui, la SPAQUE a une tendance très 'extrémiste' en matière de dépollution dans la mesure où la seule technique de dépollution acceptable pour se conformer aux normes c'est presque d'excaver de manière

¹⁰⁷ MB 26/11/2002 éd. 2, p. 52720

¹⁰⁸ Voir à ce sujet le site internet de la SPAQUE : <http://www.spaque.be>

¹⁰⁹ La catégorie A, les activités de type : céramique, pétrochimie, centrales électriques, métallurgie, usine à gaz et verrerie (253 sites) ;
La catégorie B, les activités de type : production de béton, cimenterie, fabrication métallique, four à chaux, mécanique, papeterie, scierie, ateliers SNCB et SNCV, station-service, tannerie (853 sites) ;
La catégorie C, les activités de type : abattoir, alimentation, arsenal, menuiserie, brasserie, briqueterie, carrière, charbonnage, terrils, décharges liées à une activité industrielle, entrepôt, laiterie, marbrerie, moulin, sablière, sucrerie, divers (1817 sites) ;
La catégorie D, les activités de type : agriculture, cinéma, commerce, construction, équipement, horeca, établissements publics, etc. (603 sites).

systematique. Ce qui, faut-il le préciser, représente non seulement des coûts exorbitants, mais ne représente pas toujours la meilleure solution pour l'environnement, puisqu'excavée, la terre se transforme en déchet qu'il faut acheminer vers une décharge. Tandis qu'à la Région wallonne, ils ont plus tendance à faire une étude de risques, qui pourrait presque amener à ne rien faire, ou à confiner la pollution de manière à ce qu'il n'y ait plus de risque ni pour la santé humaine, ni pour l'environnement.

4. Et l'Europe ?

Pour la période 2000-2006, période transitoire¹¹⁰ de soutien de l'Union Européenne, appelée « Phasing out » de « l'Objectif 1 »¹¹¹, l'Union Européenne et le Gouvernement wallon ont réalisé des investissements importants, notamment dans le domaine de l'attractivité (tourisme, environnement et réhabilitation des friches industrielles) afin de stimuler l'emploi et la reconversion économique du Hainaut. Ces investissements entrent dans la catégorie des Fonds Européens de Développement Régional (FEDER).

Le FEDER était donc jusqu'alors destiné à deux groupes de régions, celles dont le revenu par habitant était inférieur à 75% de la moyenne européenne et celles qui se heurtent à des problèmes structurels ; à partir de cette année chaque région pourra recourir aux fonds structurels pour soutenir sa croissance et son action en faveur de l'emploi.

Mais aujourd'hui, comment l'Europe prévoit-elle la reconversion de ses friches industrielles ? Il n'y a pas de volet *reconversion des friches industrielles* proprement dit, mais par contre l'Europe a mis au point des nouvelles initiatives conjointes en faveur de la politique de cohésion afin de promouvoir l'investissement, la croissance et l'emploi dans les régions, dont notamment l'initiative JESSICA (Joint European Resources Support for Sustainable Investment in City Areas / Soutien communautaire conjoint pour un investissement durable dans les zones urbaines) qui vise à apporter des solutions à des problèmes de financement de projets d'aménagement et de développement

¹¹⁰ Il consiste en un système d'aides dégressives pour certaines régions qui ne sont plus éligibles aux Objectifs 1 ou 2 entre 2000 et 2006.

¹¹¹ « *L'Objectif 1* vise à promouvoir le développement et l'ajustement structurel des régions en retard de développement dont le PIB moyen par habitant est inférieur à 75% de la moyenne de l'Union européenne. Ce nouvel objectif concerne également les régions ultrapériphériques (les départements français d'outre-mer, les Açores, Madère et les îles Canaries) ainsi que les zones visées par l'ancien Objectif 6 (zones à faibles densité de population) créé à la suite de l'acte d'adhésion de l'Autriche, de la Finlande et de la Suède. Comme c'était le cas précédemment, les 2/3 des actions des Fonds structurels se concentrent sur l'Objectif 1 et près de 20% de la population totale de l'Union est concernée par les mesures prises dans le cadre de cet objectif. *L'Objectif 2* contribue à soutenir la reconversion économique et sociale des zones en difficulté structurelle autres que celles éligibles à l'Objectif 1. Il rassemble les anciens Objectifs 2 et 5b et d'autres zones confrontées à un problème de diversification économique. Globalement, l'Objectif 2 concerne les zones en mutations économiques, les zones rurales en déclin, les zones en crise dépendantes de la pêche et les quartiers urbains en difficulté. Au maximum, 18% de la population de l'Union sont couverts par cet objectif. »

Source : <http://europa.eu/scadplus/leg/fr/lvb/l60014.htm>

urbain grâce à une combinaison de subvention et de prêts afin de créer de fortes incitations de la part des bénéficiaires.

Ce soutien est créé à l'initiative conjointe de la Commission de la Banque européenne du développement du Conseil de l'Europe (CEB) et de la Banque européenne d'investissement (BEI)¹¹² et s'adresse aux promoteurs de projets urbains (entreprises publiques, mixtes, privées).

Ces fonds structurels seront distribués directement par les régions. Par le biais de cette initiative les autorités de gestion pourront fournir des financements pour des projets de partenariat public-privé, ou d'autres projets de développement urbain susceptibles de couvrir sur le long terme les ressources investies (de manière partielle ou totale), proposer une gestion des fonds pour le développement urbain plus simple et plus flexible et enfin créer un effet levier favorisant l'intervention de financements du secteur privé, d'institutions financières internationales, de banques, et cætera. De plus, ces fonds pourront être réutilisés une fois le prêt arrivé à échéance.

Ce programme n'est cependant pas encore finalisé.

Il faut seulement espérer qu'à nouveau, on ne tombera pas dans un effet d'aubaine, que la sélection des projets se fera par ordre d'importance, qu'une hiérarchisation des objectifs à remplir en la matière sera effective, puisque bien sûr ce sera le cadre légal de chaque région (du moins dans notre système belge) qui sera compétent pour agir. ...Questionnement quant à la mise en œuvre de ces fonds.

Cet outil peut être librement utilisé et n'implique donc aucune obligation dans le chef des Etats Membres.

¹¹² « En matière d'environnement urbain, la stratégie de prêt de la BEI vise à : promouvoir la concentration urbaine ; enrayer le développement tentaculaire des banlieues et leur extension anarchique ; freiner la demande d'aménagement des rares ressources foncières de l'espace rural environnant. Généralement, les projets réalisés dans ce secteur : recouvrent plusieurs secteurs d'activité (ce qui favorise les aménagements à usage mixte pour optimiser l'occupation des sols) ; améliorent l'environnement physique ; stimulent le développement économique, et favorisent la constitution de communautés urbaines plus viables. La Banque finance des projets concernant notamment : le logement social ; le développement, la rénovation, la modernisation et l'amélioration de quartiers, de bâtiments et d'infrastructures ; la préservation du patrimoine social, architectural et historique des villes. » **Source :** <http://www.bei.org/environment/urban/index.htm>

5. Mise en relation de ces nouveaux outils de financement avec les objectifs de la RW/ Programme opérationnel « Compétitivité et emploi » – FEDER, 01/03/2007

Le domaine qui nous intéresse ici s'inscrit dans l'axe prioritaire 3, relatif au développement territorial équilibré et durable du programme opérationnel « compétitivité régionale et emploi » de la région wallonne en vue de l'intervention du FEDER (Fonds Européen de Développement Régional). L'assainissement et la réaffectation des friches industrielles et urbaines se trouvent au cœur de la problématique. Conformément aux orientations de la Commission, sans être exclusives, les actions seront principalement centrées sur la revitalisation du pôle liégeois.

L'activation du programme sera basée sur quatre critères : la transversalité, le partenariat, l'inclusivité¹¹³ ou participation active et l'économie d'agglomération. Ces critères constituent des règles impératives pour la sélection des dossiers.

Stratégie de développement

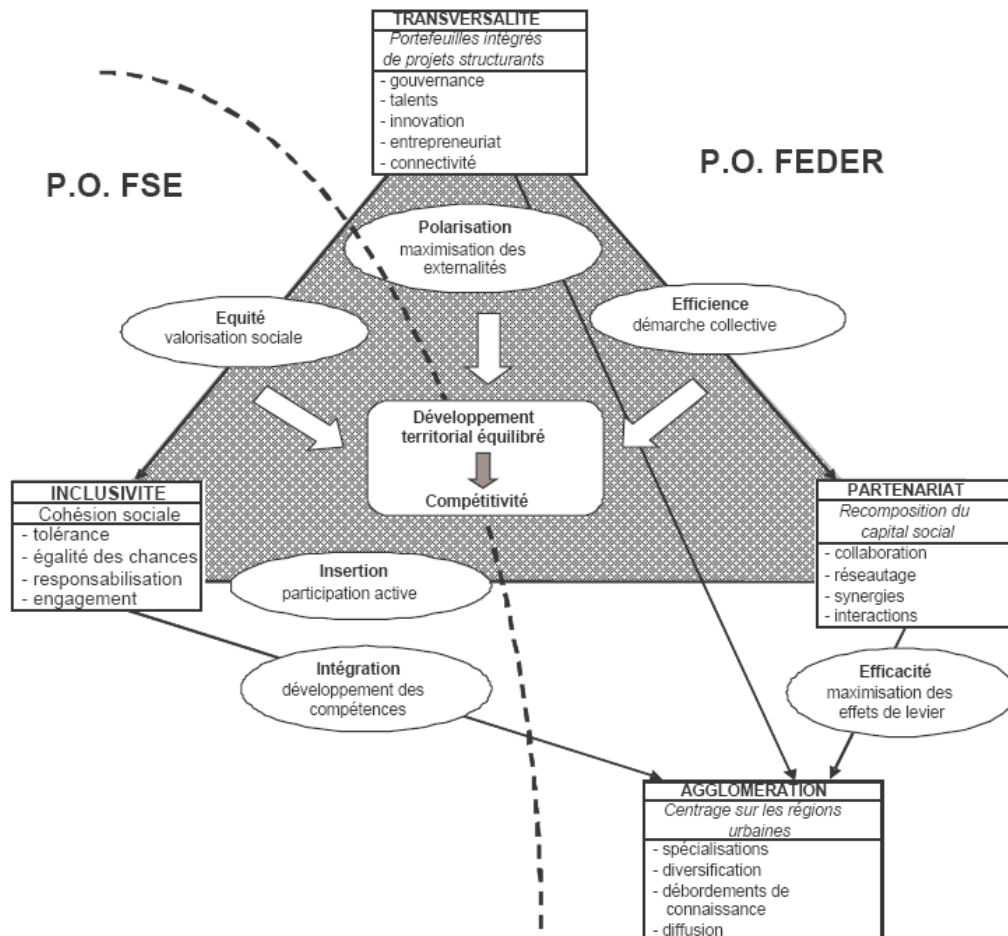


Figure 2 : Stratégie de développement, Programme Opérationnel – FEDER – Wallonie- 2007-2013, p 91

¹¹³ Il faut noter pour la partie P.O FSE qu'il s'agit du Programme Opérationnel pour le Fonds Social Européen.

Ces critères se recoupent largement, la transversalité c'est-à-dire action par laquelle les opérateurs participent à une démarche globale et de manière pluridisciplinaire, sur un ensemble de projets couvrant une zone. Déposés conjointement, ces projets se basent sur le partenariat et sur des processus visant à étendre le champ d'action conventionnel (ex : *traitement d'une friche de l'assainissement à la réaffectation effective de l'espace concerné en veillant à occuper des personnes discriminées dans la cadre de la réalisation du projet par opposition à un assainissement traditionnel déconnecté des liens potentiels avec d'autres actions.*¹¹⁴). Le financement se fera pour des portefeuilles intégrés de projets structurants, le nombre de portefeuilles intégrés sera limité dès le départ.

La participation, je ne m'y attarderai pas, on comprend toute suite ce que ça veut dire et l'importance qu'elle revêt, j'en ai d'ailleurs déjà parlé précédemment. Cependant, je voudrais noter au passage que ce Programme Opérationnel est très technique et qu'il est rédigé dans un langage pas toujours compréhensible à la première lecture. Je déplore dès lors qu'un résumé non technique n'ait été rédigé, première étape vers la participation.

Et enfin, il est heureux de voir qu'une concentration des moyens sera effectuée sur les zones urbaines afin de favoriser des économies d'agglomération et sur les zones rurales notamment dans le cadre de leur jonction avec les pôles urbains locaux.

Ainsi, si la problématique des friches est au cœur du programme opérationnel, c'est que le diagnostic socio-économique en a révélé l'importance, il s'agit d'un facteur affectant gravement le potentiel d'attractivité d'une zone, de plus ce phénomène risque d'encore s'amplifier avec l'annonce de la fermeture de la phase à chaud que projette Arcelor. *Leur réaffectation et la remise à niveau d'infrastructures compétitives doivent être également une priorité et devraient être basées sur une stratégie globale de développement.*

Cette thématique reste prioritaire pour le bassin Meuse-Vesdre. Les critères de sélection à privilégier seraient la concentration géographique, l'accessibilité et la possibilité de réaffectation à des fins économiques ou sociales...Ouf !...Enfin reste à voir quels sites seront choisis.

Pour les sites caractérisés par la présence de pollution, l'effort sera limité à des sites qualifiés de prioritaires, géographiquement concentrés, dont le projet de réaffectation s'intègre dans une démarche stratégique de revitalisation économique et non exclusivement sur l'assainissement, et ce, dans une logique de concentration des moyens.

Une mobilisation des ressources privées sous forme de partenariat public-privé sera systématiquement recherchée.

Objectifs : Assainissement de 6 sites (soit 148 ha) pour 2010 et de 10 (165 ha) pour 2015

¹¹⁴ Henri Capron, Programme opérationnel –Compétitivité et emploi – FEDER, 01/03/2007, p.91

a) Mise en œuvre

Une Task force sera chargée d'évaluer l'ensemble des projets et d'émettre des recommandations au gouvernement wallon, c'est elle qui sélectionnera donc les projets à financer, ou plutôt, ce sera sur base de ses recommandations que le gouvernement wallon décidera des portefeuilles qui seront sélectionnés. Cette Task force sera animée par un consultant extérieur et composée de représentants du monde universitaire spécialisés en développement régional, de représentants du monde scientifique et de l'entreprise. Le secrétariat sera assuré par le Cabinet du Ministre Président du gouvernement wallon, les administrations ainsi que la DG Ressources naturelles et de l'Environnement et un représentant de la DG Technologies, de la recherche et de l'Energie y seront associés pour avis technique.

Ensuite une entité chargée de la coordination et de la gestion du programme sera mise en œuvre et aura pour mission d'assurer la coordination générale, le suivi et l'animation du programme ainsi que la liaison avec les instances européennes ; de collaborer au contrôle des instances européennes ; de s'assurer de la conformité aux prescriptions réglementaires ; de présenter un rapport annuel et le rapport final d'exécution ;...Le comité de suivi sera présidé par le ministre en charge de la coordination des Fonds structurels, il sera composé par les ministres du gouvernement wallon et de la communauté française, des autorités wallonnes en charge de l'environnement. Ainsi, pour organiser le suivi et l'évaluation des projets, la région wallonne a élaboré un outil de gestion informatique des programmes cofinancés par les Fonds structurels, contenant l'ensemble des informations nécessaires au suivi du programme de chaque projet (description du projet, identification des intervenants, budgets, état d'avancement, contrôles,...)

Contrairement à ce qui est prévu par le décret wallon, la publicité et l'information aura bien lieu ici, conformément à la convention d'Aarhus. L'élaboration d'un plan de communication est d'ailleurs prévu, il reprendra des mesures d'information et de publicité à mettre en œuvre et visera les bénéficiaires potentiels, les bénéficiaires et le grand public.

Une autorité de certification appartenant au service chargé de la coordination sera également créée en vue de certifier l'état exact des dépenses en fonction des dépenses déclarées à la Commission.

Et enfin une autorité d'audit sera mise en place, chargée d'assurer un certain degré de maîtrise des opérations mises en œuvre en vérifiant l'efficacité des systèmes de gestion et de contrôle au sein des autorités de gestion, de certification et de contrôle, d'apporter des conseils pour les améliorer ,...

On a vu comment les projets étaient sélectionnés.

b) L'ESE (évaluation environnementale stratégique)¹¹⁵

Conformément à la directive européenne relative à l'ESE, transposée dans le droit wallon, il est prévu qu'une série de plans et programmes doit faire l'objet d'une évaluation environnementale avant son adoption. Ce qui a donc été entrepris pour le programme opérationnel relatif aux FEDER. Il en découle bien entendu que l'assainissement des friches industrielles est bénéfique pour l'environnement, mais il faut cependant noter que la mesure précise des impacts environnementaux ne pourra résulter que des impacts environnementaux des projets qui auront été retenus. Il a donc été défini des indicateurs de suivi.

L'appel à projet est en cours et a débuté le 22 mai 2007.

Le recours à l'initiative JESSICA est toujours à l'étude.

6. Conclusion

On peut observer que cette problématique est en plein développement, que ce soit au niveau régional ou européen, que les pouvoirs reconnaissent l'utilité et l'urgence de réaffecter et d'assainir ce genre de sites. On leur reconnaît en effet un impact socio-économique majeur, ainsi qu'un impact environnemental que l'on ne peut négliger. La politique s'oriente vers des formes de partenariat public-privé pour permettre ces réhabilitations, en commençant par des interventions publiques en espérant ainsi agir comme effet levier à des investissements privés permettant la réactivation de ces zones « mortes ». Il faut néanmoins noter que le privé reste assez réticent quant à l'exploitation de ces zones, puisqu'elles représentent pour eux un risque quant à l'efficacité de leur investissement.

En ce qui concerne la politique belge en la matière, elle semble avancer et reculer à la fois. On a vu qu'à ses débuts la législation relative aux SAED n'intégrait pas l'environnement à proprement parler, donc en ce sens il semble que l'évolution soit positive. Cependant cette législation originelle prévoyait également la réhabilitation des espaces non construits qui n'est plus vraiment à l'ordre du jour. On a vu également que la simplification administrative et les actions prioritaires pour l'avenir wallon, si elles ont l'ambition de faciliter et d'accélérer les procédures en matière de SAR et de SRPE, peuvent générer des dérives en ce sens que les plans communaux d'aménagement dérogatoires au plan de secteur ne sont plus nécessaires. C'est au fonctionnaire délégué d'accorder ou non le permis, mais il a peu de critères d'évaluation sur lesquels se baser pour accorder ces permis. Il faut également noter que la réhabilitation des SRPE ne nécessite plus de permis. N'oublions cependant pas de noter cette évolution majeure qui étend le champ des procédures de réhabilitation et d'assainissement à tout site d'activité désaffecté, on ne met plus l'accent uniquement sur les sites d'activités économiques désaffectés.

¹¹⁵ Voir à ce sujet le rapport de l'évaluation stratégique environnementale, programme opérationnel FEDER, « compétitivité régionale et emploi » - Wallonie (Programmation 2007-2013) ; in site du gouvernement wallon consacré aux Fonds structurels européens : http://europe.wallonie.be/apps/spip/IMG/pdf/ESE_Compétitivite_Final_27-02-07.pdf

Il faut se demander si la notion d'assainissement visuelle prise de manière isolée peut vraiment enrayer les nuisances socio-économiques de pareils sites. Comment en effet l'image de ces sites pourra-t-elle changer auprès de l'opinion publique ? Ne faudrait-il pas y introduire des fonctions transitoires permettant aux citoyens de s'approprier les lieux ? Et cette méthode de mise à nu est-elle toujours nécessaire ? Ne devrait-on pas se poser la question de patrimoine industriel avant d'entamer une *tabula rasa* irréversible ? Ces sites ne sont-ils pas les traces de notre passé, de notre histoire ? Ne font-ils pas partie d'une certaine identité régionale ? Il ne s'agit évidemment pas de tout garder, mais au moins de se poser la question, d'ouvrir le débat sur la place publique.

De plus, le financement accordé aux privés semble manquer de critères de sélection, par rapport à la localisation de l'implantation de logements. Cependant le programme opérationnel pour l'obtention de FEDER, pour la période 2007-2013, semble vouloir remédier à ce problème en privilégiant les sites proches des centres urbains. Enfin la taxe levée sur les SAR semble ne concerner que 40% des sites selon IEW, puisque destinée aux sites de plus de 5000m².

L'Europe semble avoir un effet bénéfique sur la politique wallonne. ESE, transparence et convention d'Aarhus...modes alternatifs de financement. Néanmoins, n'oublions pas que c'est la législation belge et en l'occurrence celle de la Région wallonne qui est d'application.

On pourrait penser à des dépollutions lentes, ou à plusieurs vitesses, avec réouverture concomitante du site en attendant de le réinsérer dans le marché foncier, plutôt qu'à la technique de prédilection de la SPAQUE. Ce serait bénéfique à l'environnement, aux finances publiques et à la perception qu'a le citoyen de ce genre de site. Si on excave,... c'est que ce site représente un danger énorme, son image s'en voit donc ternie. Ceci permettrait non seulement ce changement d'image du site puisqu'il ne serait plus perçu comme un déchet, un reste d'échec, mais comme un nouvel espace, trace du passé. De plus, ceci permettrait aussi aux citoyens de se positionner sur l'avenir du site, et de prendre part de manière active aux décisions politiques.

Et puis ces sites représentent des surfaces immenses, la SPAQUE les estime au nombre de 6000 soit 12 500 ha ou 0,7% du territoire wallon. Ne pourraient-ils pas, dès lors, représenter des terres urbanisables de manière prioritaires ? Ne faudrait-il pas urbaniser ces terres avant de s'implanter sur des terres vierges de toute trace urbaine, et ce même si elles se trouvent déjà en zones urbanisables, en privilégiant les sites à proximité d'agglomérations ?

Au lieu de représenter un échec social et économique, ne pourrait-il pas représenter la gloire du passé ? Et puis quand on réhabilite des fleurons de notre passé industriel, pourquoi en fait-on des sortes de *bunker*, inaccessibles pour les populations locales, tout le périmètre de ces sites étant clôturé ? Une autre question que je me pose est de savoir pourquoi s'obstine-t-on à les muséifier, pourquoi ne pas les intégrer à la vie urbaine ? Donc *tabula rasa* ou muséification, je ne pense pas que ce soit la solution. Dans le cas de ces friches industrielles on parle bien de réaffectation et non de préservation ou de conservation. *Il n'y a*

qu'un nombre limité de bâtiments qui peuvent être transformés en pôle d'attraction pour un tourisme culturel¹¹⁶.

Alors, pourquoi ne pas adopter une stratégie de city branding¹¹⁷ ou image de marque de la ville, à l'instar des politiques menées dans le bassin de la Ruhr en Allemagne? Je pense bien sûr ici à l'exemple très médiatisé d'Emscher Park, sorte de vitrine de ce que l'on peut faire en matière de reconversion de friches industrielles. Les projets de reconversion ont été initiés dans le cadre de l'I.B.A. «L'Exposition Internationale de la Construction du Parc Régional de l'Emscher». Dans ce cadre, 120 projets à vocation sociale, économique et environnementale ont été menés pendant 10 ans, de 1989 à 1999¹¹⁸. L'envergure de ce projet et les moyens financiers injectés par les pouvoirs publics allemands ne correspondent bien évidemment pas à la Région wallonne mais c'est la démarche qui est intéressante. Le changement de visage d'un site ne se fait pas en reniant le passé, il faut au contraire l'exploiter ; ce qu'a fait la région de la Ruhr à mon sens, et c'est en ce sens que j'associe ceci à une forme de *city branding*.

¹¹⁶ Adriaan Linters, *réflexion en 10 étapes sur la réaffectation*. Non édité, diffusion restreinte.

¹¹⁷ « **Branding** » signifie attribuer une identité à une famille de produits, la doter d'attributs émotionnels afin de la rendre ainsi attrayante pour le consommateur, lequel s'intéresse moins à un produit qu'à un attribut du produit comme offre d'identification (...) croisements complexes qui existent dans la stratégie de marketing entre produit de consommation, bien culturels et espace urbain.

Friedrich von Borries *Débrouillards au Mainstream-Paradise ! Hip-hop, Nike et Corporate Situationism*. In Archilab, éd. XYZ, Orléans, 2004

Les éléments producteurs d'image sont à priori de deux catégories : les éléments concrets donnant lieu à une approche visuelle (...) patrimoine bâti (...) monuments à valeur symbolique(...) actes architecturaux médiatiques (...); les éléments abstraits correspondant aux valeurs, aux traits de caractère et aux traditions prêtés aux habitants de la ville...l'ensemble forge la personnalité de la ville, composante du capital image difficile et couteuse à modifier si elle est en porte à faux avec le projet global de développement.

Jean Bouinot, *Mercatique urbaine*, in Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, sous la dir. De Pierre Merlin et Fraçoise Choay, éd. PUF, coll. Quadrige, Paris, 2005

¹¹⁸ Source : Tilman Latz, *Paysage urbain*, in *Architecture et Biodiversité*, Sixième journée d'étude thématique, organisée par le CERAA au musée des sciences naturelles, le 24 novembre 2006. Vous pouvez voir à ce sujet le site internet de Latz and partner :

<http://www.latzundpartner.de/L3/frz/f-4-du.htm>

C. Non-lieux résidentiels

1. Origines du problème

L'urbanisation du territoire progresse en Belgique à une cadence accélérée : on est ainsi passé d'environ 4344Km² de terres urbanisées en 1980 à 5868Km² en 2005, soit une augmentation de plus de 1500 Km² en 25 ans ou de 2m² à la seconde !¹¹⁹ Ceci ne représente bien sûr pas uniquement les zoning de logement mais ça illustre bien le fait que l'article premier du Cwup a du mal à être respecté, et il n'a pas fallu attendre les années 80 pour observer ce phénomène.

Les politiques sont fortement en cause dans ce phénomène. Les aides à l'accession à la propriété ont toujours été associées à la construction d'un logement neuf. Dès le début des années 60, la part des ménages propriétaires atteignait les 50%¹²⁰. La logique était de permettre à un maximum de ménages d'accéder à la propriété, ce qui a eu pour effet de stimuler la production périurbaine. Par ailleurs, *pendant longtemps, les primes à la construction n'ont été accordées que pour des maisons individuelles construites en dehors des périmètres bâtis [...] elles devaient posséder 3 ou 4 façades et être implantées sur une parcelle suffisamment importante [...] pas de primes pour des parcelles de moins de 800m² ('70)¹²¹*

Bien entendu ces aides n'auraient pas pu à elles seules causer l'étalement urbain. La démocratisation de la voiture et le développement du réseau (auto) routier, conséquences du développement économique des années 60 et des progrès technologiques, ont une grande part de responsabilités dans ce domaine. Les gens peuvent ainsi habiter plus loin de leur lieu travail, puisque la distance ne semble aujourd'hui plus s'effectuer en Km, mais bien en unité de temps.

Ainsi pour une soi-disant meilleure qualité de vie à la campagne, les gens fuient les villes, mais le prix des terrains et des logements proposés par les promoteurs immobiliers semblent être une des raisons majeure. En dehors des politiques précédentes, les communes se vouent à une véritable compétition pour accueillir des ménages aisés, pour accroître les rentrées fiscales.

De plus, il semblerait que les plans de secteur qui ont été élaborés entre 1974 et 1987, à l'époque des premières grandes vagues de construction de lotissement, n'aient pas pris en compte ce phénomène et aient largement surdimensionné les zones à bâtir.¹²² En plus du surdimensionnement de ces zones,

¹¹⁹ Sophie Dawance, *La course à l'urbanisation des communes*, in *La Libre Belgique*, 13 décembre 2006.

¹²⁰ L. Brück, J-M Halleux, N. Mairy, S. Savenberg et les Prof. Dr. E Van Hecke et B Mérenne-Schoumafer In « *L'intervention de la puissance publique dans le contrôle de l'étalement urbain ; Première partie : état de la question en Belgique* », Université de Liège, mars 2001 SEGEFA. p.9, p.37

¹²¹ Ibid

il faut aussi noter que leur localisation était souvent peu judicieuse. En effet, on voit beaucoup de zones d'habitat en ruban le long des voiries ou très décentrées, ayant pour conséquences une multiplication des équipements et infrastructures dont les coûts se répercutent sur la collectivité, et une totale dépendance à la voiture. Il est à noter que si les ménages faisaient une estimation globale de ce que leur coûterait un logement en ville par rapport à tous les frais supplémentaires qu'occasionne un logement à la « campagne », il n'est pas vraiment certains qu'ils y gagneraient, et financièrement et en temps perdu sur la route.

Aujourd'hui le politique semble avoir pris conscience de ce phénomène et de sa gravité, la législation en la matière a d'ailleurs changé, mais à vouloir faire trop bien, trop simple, les problèmes ne se voient pas résolus. Ne dit-on pas que *le mieux est l'ennemi du bien* ?

Commençons par ce qui semble positif. L'article 46 du Cwatup prévoit que l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation ne peut prendre la forme d'un développement linéaire le long de la voirie. De plus, il prévoit également que l'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation est compensée par la modification équivalente d'une zone existante destinée à l'urbanisation en zone non destinée à l'urbanisation ou par toute compensation alternative définie par le Gouvernement (Décret programme du 3 février 2005, dit RESA, art. 59, al. 1). Il me semble dommage que cet article ne soit pas plus contraignant, en imposant par exemple un système de compensation pour toute urbanisation du territoire et non pour toute ouverture d'une zone à l'urbanisation. De plus je me demande si cette compensation est valable quand l'on ouvre une ZACC à l'urbanisation. Rien n'est précisé en ce sens, du moins pas à ma connaissance

Parlons-en de ces ZACC (Zone d'Aménagement Communal Concerté), anciennes ZAD (Zone d'Aménagement différé). Le décret RESA¹²³ a voulu la simplification administrative au point qu'il n'est plus nécessaire pour ouvrir ces ZACC à l'urbanisation de réaliser de plan communal d'aménagement (PCA, document de planification à valeur réglementaire et contraignante) en le remplaçant par le RUE (rapport urbanistique et environnemental) qui lui n'a pas de force particulière. De plus le décret RESA permet de déroger à ce RUE, et donc d'ouvrir une ZACC à l'urbanisation sans enquête publique. C'est d'ailleurs un des points que l'IEW (Inter Environnement Wallonie) dénonce devant la Cours d'arbitrage, que je salue d'ailleurs d'y avoir consacré un article, parce que ceci est bien entendu mentionné dans le Cwatup, mais il faut être un expert averti pour en comprendre la finalité. En effet le Cwatup nous renvoie à une série d'articles¹²⁴

¹²² Voir à ce sujet Anne Bughin, *Les analyses de l'ACRF 2006/32 : Village et développement du logement*, in http://www.acrf.be/publications/analyses/acrfana_2006_32_logement_village.pdf?PHPSESSID=28feb30e282b82bf3db8e4c856c0ea78

¹²³ Pour rappel RESA= relance économique et simplification administrative.

¹²⁴ N.B.1. Un recours à la Cour d'arbitrage en annulation des articles 52, 54, 55 et 87 du décret programme du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative a été introduit par Inter-Environnement Wallonie pour cause de violation des articles 10, 11 et 23 de la Constitution. Cette affaire est inscrite sous le numéro 3764 du rôle de la Cour (M.b. du 20/09/2005, p. 40.593). Par arrêt n° 137/2006 du 14 septembre 2006 (M.b. du 29/09/2006), la

pour expliquer ce que l'on reproche au décret RESA, est-ce ça la transparence administrative ? Et ceci reflète bien à mon sens la « *simplicité* » de compréhension de nos règlements, la « *facilité* » de leur application. L'IEW dénonce donc à ce sujet la *régression du niveau de protection de l'environnement, une inégalité entre habitants. (...) Dans notre système de règles hiérarchisées, les outils d'aménagement du territoire constituent un corpus de règles générales que l'autorité chargée de délivrer les permis (...) est tenue de respecter. Le délitement des outils d'aménagement du territoire ainsi que les facultés toujours plus grandes de déroger aux règles nous incitent à nous interroger sur le fondement même de celles-ci ...*¹²⁵

Il faut aussi noter que ces ZACC ne sont pas toujours situées à des emplacements idéaux pour accueillir de l'habitat, donc tous les bons sentiments qui semblent animer la politique ne sont-ils pas un brassage de vent inutile ? Puisque ces ZACC parfois excentrées risquent d'aggraver la problématique de l'étalement urbain.

2. Effets :

a) Environnementaux

L'augmentation des besoins en mobilité a pour conséquence logique une augmentation de la production de gaz à effet de serre. Le déploiement des infrastructures, essentiellement les routes, provoque des barrières écologiques, une barrière aux migrations de la faune, de plus ce développement d'infrastructures demande un entretien plus soutenu et donc à nouveau des dépenses énergétiques, des fabrications de matériaux supplémentaires issus de l'industrie lourde.

De plus ces quartiers représentent une pauvreté écologique, du fait de l'étendue des terrains sur lesquelles se trouvent chaque maison, accompagnée de sa pelouse tondue une fois par semaine, de ses plantes taillées,... jardins aseptisés ou les seuls animaux sont en plastique ou domestiques.

Cour d'arbitrage a rejeté le recours en annulation de l'article 87 du décret-programme du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative.

N.B.2. Un recours en annulation de l'article 5 du décret du 27 octobre 2005 modifiant l'article 127 du CWATUP a été introduit par Inter-Environnement Wallonie pour cause de violation des articles 10, 11 et 23 de la Constitution. Cette affaire est inscrite sous le n° 3994 du rôle de la Cour (M.b. du 07/07/2006, p. 34.187).

¹²⁵ Coralie Vial, *Décret RESA : pourquoi IEW a-t-elle introduit un recours à la Cour d'arbitrage ?*, in. La lettre du CCAT, n°29, IEW, Namur, Août-septembre 2005
<http://www.iewonline.be/document/ccat-lettre/ccat29.pdf>

b) Sociaux

Comment s'identifier à son foyer, à son logement quand tous les voisins ont le même, mise à part la couleur de la porte de garage, mis à part les différents modèles de nains de jardin.

Que sont devenus les rapports à l'espace dans ce genre de quartier, ce genre de *no man's land* résidentiel, dénués de centre, de foyers urbains, de repères tout simplement ? Comment vivre un mode de vie urbain à la « campagne » ? Il n'y a pas ou peu de relations entre les habitants de ces quartiers dortoirs, puisque l'essentiel de leur vie sociale se trouve en ville. Ils y travaillent, y exercent la plupart de leurs loisirs. À part les logements et les champs alentours, il n'y a rien, enfin si, *de belles autoroutes*. Ce sont des quartiers monofonctionnels, dans lesquels *ne traverse le quartier que celui qui y habite. L'absence de qualité architecturale se double de l'absence de qualité urbanistique. Ces territoires peu denses ne contiennent aucun élément de vie sociale. L'espace public en tant que lieu d'échange et d'interaction des pratiques individuelles et collectives n'existe pas*¹²⁶. Mais alors pourquoi aller habiter là, détruire l'environnement, dépenser plus d'argent, développer sa vie sociale ailleurs. Serait-ce une forme de liberté, pouvoir vivre « seul », sans contrôle social ? Est-ce vraiment ça que les gens recherchent ?

c) Sur le marché

Cet engouement pour les cités dortoirs provoque une hausse des prix de l'immobilier, comme dans le brabant wallon. Le problème semble surtout affecter les jeunes ménages locaux qui ne semblent plus pouvoir se loger dans leur village d'origine. De plus, *certaines personnes qui travaillent dans ces villages ne savent plus s'y loger non plus. On cite souvent le cas de ce facteur du Brabant wallon obligé, du fait de son salaire modeste, de se loger dans le Hainaut*.¹²⁷ L'offre immobilière semble en conséquence se diversifier, de plus en plus d'appartements voient le jour, mais sont ils accessibles pour autant aux populations locales ?

3. Quelles solutions ?

Qu'est-ce que l'habiter aujourd'hui et que pourra-t-il être demain ? Comment l'habiter peut-il répondre aux réalités sociales, économiques architecturales et technologiques en un temps donné et comment l'habiter ne sera-t-il pas obsolète dès demain, comment répondre à une question présente tout en permettant à la notion de s'étendre dans le temps ? Est-il nécessaire pour repenser l'habiter de passer par un élément déclencheur tel Jean Nouvel ou autre architecte

¹²⁶ Voisins-voisines : nouvelle forme d'habitat individuel en France...p.31

¹²⁷ Voir à ce sujet Anne Bughin, *Les analyses de l'ACRF 2006/32 : Village et développement du logement*, in http://www.acrf.be/publications/analyses/acrfana_2006_32_logement_village.pdf?PHPSESSID=28feb30e282b82bf3db8e4c856c0ea78

de renom à l'échelle internationale ? Est-ce le renom ou l'architecte, ou les deux qui importent ?

Comment bouleverser les idées reçues, comment chambouler les modes de penser des administrations quand on sait que l'accession à la propriété a été au départ influencée par le politique ?

(1) Mixité sociale et fonctionnelle

Pour que la vie sociale puisse se développer dans les quartiers, il est nécessaire d'y trouver une certaine mixité sociale. Parce que des quartiers monofonctionnels et qui plus est, formés de classes sociales homogènes tant au niveau des classes d'âge que des classes de revenus, sont vides durant la journée. Tous les habitants partant travailler la journée, plus rien ne s'y passe. Il est donc nécessaire de développer une politique d'accès au logement pour tous à l'échelle du quartier, pour que la vie puisse y prendre place à toute heure de la journée, de développer en parallèle à ces logements pour jeunes ménages avec enfants issus de la classe aisée, des logements sociaux ou moyens pour les locaux et les personnes âgées. Ceci est d'autant plus vrai qu'une classe homogène, verra le vieillissement de sa population arriver en même temps, dans des quartiers où la voiture est indispensable, qui voudra alors de ces logements ?

De plus, pour éviter ces trop nombreux va et viens en voiture il serait utile que ces cités dortoirs bénéficient d'un minimum de commerces de proximité, accessibles à pied.

(2) Vers des planchers de densité

Ne serait-il pas opportun de parler de seuil de densité minimal, de plancher de densité, plutôt que de parler de plafond de densité ? Ainsi, ne pourrait-on pas accorder l'urbanisation d'une nouvelle zone, une fois un certain plancher de densité atteint, ou même une fois ce plafond de densité atteint ? Ainsi On n'ouvrirait une zone à l'urbanisation seulement quand les autres seraient remplies. N'était-ce pas là justement le sens des ZAD ?

(3) Recréer des foyers urbains

Recréer ? Ou plutôt devrais-je dire créer des foyers urbains. Puisque ces quartiers en sont dénués. Mettre en place un lieu de rencontres, un repère pour tous. Mais évidemment ce genre d'espace n'a lieu d'être que si il y a une vie collective possible. C'est-à-dire une certaine mixité des fonctions, des âges et des classes. Parce qu'évidemment un lieu sans activité, sans attrait n'existe tout simplement pas, puisque personne ne se le représente, personne n'y va. Il s'agit alors d'un non-lieu ou d'un lieu d'anonymat.

(4) Repenser l'habiter ?

C'est une notion très en vogue aujourd'hui, quel architecte ne s'est pas essayé à cet exercice ? Nouvelles typologies, nouveaux matériaux, énergies renouvelables, repenser le logement social, place à la nature, habitat pavillonnaire « durable »... on dénonce largement les cités dortoirs, on en construit des nouveaux modèles. On appelle tantôt un Jean Nouvel en espérant ainsi attribuer une image de marque à un soi-disant nouveau type de logement. Mais personne ne semble réfléchir à partir de l'existant, revisiter l'existant. Ne serait-ce pas un exercice d'architecture intéressant que de transformer ces quartiers dortoirs ? Pourquoi montrer des exemples de réussite montés de toute pièce, à côté de l'existant ? Repenser l'existant avec l'existant. Dédensifier la ville et redensifier la campagne ? Ça paraît un peu paradoxal, et pourtant ça mériterait peut-être qu'on s'y attarde. Quand on regarde certaines vues aérienne de Bruxelles, tout est bâti, pas un centimètre carré de verdure, de sol prêt à absorber l'eau, et quand on regarde celles de la campagne des énormes étendues très « vertes » c'est un fait, mais quand même urbanisées ayant détruit ce qui restait d'un bois, d'une zone riche en biodiversité... En reviendrait-on aux modèles des cités-jardins avec des espaces publics, semi-publics et privés, où la vie collective peut prendre place dans les espaces semi-publics ?

Penser les édifices architecturaux autrement, capables d'accueillir un temps telle fonction ou telle typologie de famille et tantôt une autre fonction, ou une autre famille. Penser tout simplement les lieux de manière polyvalente, flexible, pour réduire le temps d'obsolescence.

D. Non-lieux ou centres de bureaux

Les exemples que je viens de mettre en évidence sont essentiellement issus du paysage rural, bien que les friches industrielles puissent également se retrouver en centre urbain. Il ne faut donc pas croire que les villes sont dénuées de non-lieux. Il ne faut pas croire que la mixité, la densité, la présence de lieux d'échanges évitent tous les problèmes, au contraire, la multiplicité des acteurs est sans doute un facteur de changements plus rapides. Peut-être que l'on reconverti plus vite un lieu obsolète (et encore cela reste à voir). Du fait du plus grand nombre d'opérations, d'une innovation plus soutenue, il me semble que les lieux sont également plus vite obsolètes.

Je m'intéresse aux bureaux, en l'occurrence à Bruxelles, parce qu'à mon sens ils font partie intégrante des deux problématiques précédentes, à savoir le développement des logements périphériques et la désindustrialisation. En effet, rien ne se passe de manière isolée en matière d'aménagement du territoire. Bruxelles se vide de ses habitants au profit de sa grande périphérie, puisque je ne l'ai pas émis tout à l'heure, et, les ménages déménagent de plus en plus loin pour acquérir des logements meilleur marché, permettant aux communes qui les accueillent des rentrées d'argent. En effet, les quartiers centraux abritant bon nombre de bureaux se voient vidés de leurs habitants de par le jeu des prix du sol. Mais le phénomène s'amplifie. Bruxelles, se vidant de ses habitants aisés, construit de plus en plus de bureaux espérant ainsi des retombées économiques. Ainsi les politiques d'aménagement du territoire pensent, souvent de manière erronée, qu'en construisant des bureaux dans leur frontières ils vont augmenter la richesse de la commune, encore faut-il que cela corresponde à une certaine demande, parce que si on construit des bureaux destinés à rester vides, ou partiellement vides, cela n'est pas très rentable, au contraire. Quand on prend certaines politiques qui ont pensé en leur temps que le développement de bureaux dans leur commune allait être un facteur de revitalisation urbaine, on peut se poser des questions. Tout ce qu'ils risquent de faire, en faisant ça, c'est d'augmenter le prix des logements, déjà chers et d'accessibilité difficile pour beaucoup, et de voir le peu d'habitants aisés qu'il leur reste migrer vers d'autres horizons puisqu'ils en ont les moyens.

a) L'engouement pour le secteur

*Le présent est la suite logique des événements qui ont eu lieu dans le passé*¹²⁸. A nouveau on peut remettre la faute sur le boum des années '60, ces chères Golden sixties qui ont fait tant de dégâts à notre territoire. Les années '60 avec l'augmentation du pouvoir d'achat des ménages à vu une augmentation des institutions financières et d'assurance se développer, et avec ça l'apparition de multiples bureaux.

¹²⁸ L'histoire du marché immobilier bruxellois
<http://www.cbre.be/pdf/histoire%20du%20march%C3%A9%20immobilier.pdf>

Je ne m'étendrai pas sur l'évolution du secteur mais plutôt sur son actualité et les logiques qui l'animent. Avec le développement du secteur tertiaire, on comprend le développement de la construction de bureaux. Mais ce n'est bien sûr pas ça qui fait l'engouement majeur pour ce secteur. Ainsi, les promoteurs immobiliers l'ont bien compris, *l'investissement dans les bureaux est presque toujours plus rémunérateur (rendement locatif, perspectives de plus-value à moyen terme) que dans les immeubles de logement. C'est ce qui explique le développement de l'immobilier de bureau.*¹²⁹ De plus, la taxe régionale dont les communes perçoivent 80% (les 20% restant vont à la Région), rapporte plus pour les immeubles de bureaux que pour les immeubles de logement. C'est d'autant plus vrai que bon nombre de ménages dont la classe sociale l'impose en est exonéré. Mais rappelons que les administrations publiques ne payent pas de taxe, et ne rapporte donc pas d'argent.

b) Les mécanismes

Premièrement n'oublions pas la logique d'implantation d'une activité, à savoir « le site, le site et le site », ça ne sert à rien d'aller implanter des bureaux là où il n'y pratiquement pas de demande. Ainsi, dans les quartiers centraux de Bruxelles, les bureaux sont quasi tous occupés. *L'estimation du taux de vacance du parc de bureaux doit être considérée en fonction des localisations de ceux-ci. Pratiquement inexistante dans les quartiers centraux, elle augmente à mesure que l'on s'en écarte (de 6% à 18,9%)*¹³⁰. La logique d'implantation se trouve donc au centre des villes et ce, nous rappelle Pierre Merlin, pour des raisons d'efficacité (*facilité des relations avec les autres entreprises, les autres établissements de la même entreprise, les interlocuteurs dans l'administration, la recherche, etc.*), mais surtout de prestige. Le stock de bureaux était en 2004 de 11.410.000 m² pour un taux moyen de vacance de 10,4%, soit 1.186.640 m² de bureaux vides à Bruxelles. Mais ne nous affolons pas trop vite, car pour qu'un marché soit fluide il est nécessaire d'avoir un certain taux de vacance, appelé taux de friction, cette marge est estimée à 6% du stock total. Par ailleurs il faut y inclure la Cité administrative de l'Etat qui en représenterait environ un quart. Mais ces chiffres n'ont qu'une valeur indicative partielle puisqu'ils ne prennent pas en compte toute une série de surface de bureaux. Par exemple des plateaux, ou parties d'immeubles de bureaux restant vides.

*Le phénomène de bureaux vides à délaissés a tendance à s'amplifier ces dernières années.*¹³¹ Et pour cause, ils sont obsolètes de plus en plus vite du fait

¹²⁹ Pierre merlin, *Bureaux*, in Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, sous la dir. de Pierre Merlin et Françoise Choay, Ed. PUF, coll. Quadrige, Paris, 2005.

¹³⁰ Berthe Severain, *Dispositifs pour lutter contre les logements vides*, in Art.23 #18 Les logements vides à Bruxelles, éditeur responsable Werner Van Mieghem, avec l'aide de la Région de Bruxelles-Capitale, Secrétariat de d'Etat au Logement, Bruxelles Janvier-Février-Mars 2005, p.7. Le nom de ce magazine « Art.23 » : " *Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent.*"

¹³¹ Ibid.

des nouvelles technologies nécessaires à leur exploitation. *Le développement, puis la banalisation, des méthodes informatiques, des télécommunications, de la transmission des données, exige des équipements spécifiques qui supposent un câblage préalable. (...) Il est préférable que ces équipements aient été conçus dès la construction. Dans le cas contraire, leur installation suppose une réhabilitation lourde et coûteuse. C'est ce qui explique (...) que les bureaux de conception ancienne se soient trouvés dévalorisés et soient souvent restés longtemps sans utilisation voire le soient encore.*¹³²

Que prévoit le CoBAT (Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire), pour la réaffectation de ces bureaux vides ? Comme pour les friches industrielles, il se trouve inscrit dans le titre VI du CoBAT sous le vocable *des sites d'activité inexploités* (Art 251 §1) et dont « *il faut entendre par « site inexploité » ou « site », un bien immeuble, bâti ou non, d'une superficie totale au sol de trois ares et demi au moins, qui a été le siège d'une activité (autre que celle de logement) et qui, s'il s'agit d'un immeuble de bureau, est inexploité depuis dix ans au moins. Un immeuble n'est pas un site inexploité lorsqu'une nouvelle exploitation ne nécessiterait aucune transformation ou amélioration préalable, et qu'il est effectivement et activement offert en vente ou en location.* » On remarque en conséquence que le temps de latence pour pouvoir donner à ces bureaux vides une nouvelle affectation est relativement long. Mais pratiquement, comment sont ils réaffectés ?

Conversion des bureaux en logements, commerces et autres fonctions					
Année	Nombre de permis	Mètres carrés convertis	Logement	Commerce	Autre fonction
1997	8	7675			
1998	8	4553			
1999	12	12385			
2000	18	25100	16.315 (65%)		7.785 (35%)
2001	20	17.772	6.220 (34%)		9.241 (52%)
					2.310 (13%)
2002	33	14.678	12.476 (85%)	1.761 (12%)	440 (3%)
2003	42	18.840	17.709 (94%)	1.104 (6%)	

Source: AATL, Observatoire des bureaux, numéros 13 à 17.

Figure 3 : source : revue Art.23 # 18, Janvier-Février-Mars 2005, p.7

En voyant ce tableau on observe une relative croissance de la surface impartie à la reconversion de bureaux en logement qui atteignent 94% des parts de bureau reconverties en 2003. Serait-ce l'évolution normale de la ville ? À mon sens oui, puisqu'il faut se poser la question de la pertinence du développement du secteur des bureaux, qui n'a peut-être pas vraiment d'avenir, nous y reviendrons.

Ce genre de reconversion est coûteuse, elle s'adressera donc à une classe d'habitants au revenu élevé. Cependant, l'ordonnance du 18 décembre 2003 relative à la réhabilitation et à la réaffectation des sites d'activités inexploités vise à faciliter la remise sur le marché immobilier de ces biens pour le propriétaire, à cette fin la Régie¹³³ peut intervenir pour les aider. (Art. 254 § 1^{er} du CoBAT).

¹³² Pierre merlin, *Bureaux*, in Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, sous la dir. de Pierre Merlin et Françoise Choay, Ed. PUF, coll. Quadrige, Paris, 2005.

Cependant les bureaux vides ne sont pas le seul élément problématique du secteur. En effet ces quartiers vides les week-ends et hors heure de bureau sont un peu à l'image des quartiers dortoirs que j'évoquais tout à l'heure, même les commerces et restaurant attenants suivent leur cycle horaire, il s'agit bien à nouveau de non-lieux, allez vous promener le long de la rue Belliard un dimanche ou dans le quartier Léopold, et retournez-y un lundi midi, vous verrez. Le cycle horaire des bureaux, venons-y, ne pourrait-il pas être emboîté au cycle horaire d'autres fonctions ? La journée bureau, le soir salle de conférence, de cinéma, ... et les restaurants de ces bureaux ne pourraient-ils pas être ouverts au grand public ? Le cycle horaire est peut être un peu court, c'est pourquoi il faut repenser l'échelle de temps urbaine. J'ouvre ici une piste qui me semble intéressante à creuser, mais je me rends bien compte que c'est difficile à entrevoir, que ça demande une fameuse organisation, la mise en place de nouveaux contrats, la remise en état des lieux pour l'heure d'ouverture des bureaux... mais n'est-ce pas aller vers un usage parcimonieux du sol ?

Et puis cette fonction de bureau, a-t-elle une raison d'être, à l'heure où l'on parle de télétravail, surtout à l'échelle à laquelle elle est développée. Une simple salle de réunion ne suffirait-elle pas dans certains cas ? Quand on pense que certains chirurgiens ne se trouvent même pas dans la même pièce que le patient qu'ils sont en train d'opérer. Ne sont-ce pas des infrastructures vouées à disparaître ? Ne pourrait-on pas penser cette fonction à l'instar des palais des congrès, accueillant divers acteurs dans le temps ?

¹³³ « la Régie » : La régie foncière créée par l'ordonnance du 8 septembre 1994 portant création de la « Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale)

V. Lieux sur lieux ou comment habiter les non-lieux

J'évoquais juste au dessus la possibilité que les bureaux, de par leur cycle interrompu puissent accueillir d'autres fonctions pendant leurs temps morts. Ainsi dans le présent chapitre, je voudrais évoquer la possibilité de l'utilisation d'un espace donné par plusieurs fonctions simultanément dans le temps. Penser les différentes échelles de temps urbaines relatives aux différentes activités qui se déroulent dans la ville, penser aux différents cycles de temps urbains, il s'agit donc ici de se poser la question des temps urbains et de l'occupation multiple d'un espace donné. Ne serait-ce pas une manière alternative d'envisager l'utilisation rationnelle du sol, une solution pour enrayer la surexploitation du sol que l'on connaît actuellement ?

Je ne m'attarderai ni sur le cadre législatif, ni sur le cadre économique et politique entourant les exemples de lieux que je donnerai, je voudrais juste attirer l'attention sur des formes d'utilisation de l'espace, alternatives, non conventionnelles.

La ville est truffée d'espaces inutilisés, ou d'espace en mutation dont le temps de latence est parfois très long. Ainsi des utilisations alternatives comme l'organisation d'événements sur un chantier, pendant les congés du bâtiment par exemple, n'est par rare, ou l'exploitation d'une friche urbaine comme jardin/potager public ouvrant à de nouvelles pratiques sociales. Il s'agit donc essentiellement d'espace en attente et qui sont affectés à une activité de manière temporaire¹³⁴. L'intérêt que je porte justement à ces espaces dont on fait quelque chose en attendant leur réaffectation est que ça permet d'éloigner de ces espaces les externalités négatives ou du moins les perceptions négatives que les gens en ont.

Abordons donc, la notion de temps urbains. Puisque ces lieux trouvent place dans des espaces en attente. J'ai d'ailleurs déjà introduit cette notion au travers du cycle de l'immobilier, du temps de latence, des stocks parfois surnuméraires, du cycle d'obsolescence et du jeu des acteurs. Abordons donc cette notion sous un angle différent. Imbriquons les notions d'obsolescence et d'activation d'un lieu, qui à mon sens représentent ces temps urbains, puisqu'on a affaire à de multiples acteurs et donc à de multiples cycles d'obsolescence-activation des lieux. La ville se meut à plusieurs vitesses, à travers plusieurs visions. Etant donné les sommaires exemples que j'ai vu, on comprend bien que les logiques et les intérêts des différents acteurs se superposent. On peut donc constater par exemple qu'un promoteur effectuant un projet en ville, octroie à une asbl le droit d'y organiser des événements pendant les temps morts du chantier. Cette asbl exploite donc le potentiel de cet endroit « gaspillé » ou inexploité pendant une durée de temps déterminée. Mais ce n'est pas tout, le fait d'intervenir sur cet espace va engendrer de nouvelles dynamiques, le regard porté sur le chantier va pouvoir se transformer. Vu comme une nuisance pour certains, un événement va peut-être

¹³⁴ Voir à ce sujet *Stratégies d'occupation d'espaces en attente*, in BrU 001...

susciter en eux un regard nouveau, la curiosité de connaître le projet qui ne faisait que défigurer leur quartier jusqu'alors.

Ce qui précède m'amène à distinguer trois types de lieux répondant à cette logique d'utilisation rationnelle, et ce au-delà de ce que l'on entend conventionnellement, à savoir : les lieux polycycliques ou polyvalents, les lieux éphémères additionnels et enfin les lieux éphémères de transition pour lesquels j'ai déjà jeté l'éventualité dans la partie concernant les friches.

Il convient de donner une définition au lieu, avant d'entamer ces trois notions. Un espace n'est, pour moi, pas un lieu. Un lieu est le résultat d'une activité, d'un intérêt, d'une reconnaissance de ses utilisateurs, en opposition avec l'espace d'anonymat que représente le non-lieu. Un endroit peut représenter une multitude de lieux, dans le même temps, ou à des temps différents. Reste à ajouter qu'un lieu est, suivant l'échelle de temps, toujours éphémère, puisqu'obsolete à un moment ou un autre. Néanmoins, cela ne veut pas dire que son réceptacle a disparu. Peut-être que cette notion de lieu éphémère serait à rattacher à son statut de lieu hors marché, c'est-à-dire dont l'existence de relations avec ses utilisateurs n'est pas tenue pour acquise aux yeux de tous.

1. Les lieux polycycliques ou polyvalents :

Ils rejoignent l'idée que j'entrevois pour les bureaux. Plusieurs fonctions dans le temps, et ce, de manière cyclique, mais à une échelle de temps restreinte puisque tous les lieux sont dans une certaine mesure polycycliques ou polyvalents. Ceci permettrait d'éviter l'obsolescence et les temps de latence en vue d'une éventuelle reconversion/réaffectation. Ou plutôt diminuerait le nombre d'obsolescences, les temps de latence que connaît un lieu. Puisque occupé par plusieurs fonctions, il deviendra peut-être obsolète pour l'une d'elles mais pas forcément pour les autres. Ces obsolescences et temps de latence amoindris, gelant donc moins d'espace et donc de capacité d'accueil, demandent un stock moins important pour que le marché soit fluide. De ce fait, ils pourraient diminuer les besoins en surface de parc immobilier. On ne densifie ici pas l'espace, mais les activités qui s'y déroulent dans le temps.

A l'opposé, le manque de fluidité du marché, le fait que le marché ne réponde plus à une certaine demande, incite à ce phénomène. On voit par exemple des campings devenir des campings résidentiels permanents. Toutefois ce phénomène serait, bien qu'il semble parfois se sédentariser, à rattacher aux lieux additionnels (à un lieu) que nous allons voir tout de suite.

2. Les lieux éphémères additionnels :

Ils représentent quant à eux l'exemple du chantier, mais pourraient tout aussi bien se traduire par tout autre événement venant s'implanter dans un lieu/non-lieu existant. Donc ici, deux distinctions sont à faire entre lieux éphémères additionnels à un lieu et lieux éphémères additionnels à un non-lieu. Ces lieux que j'ai nommé éphémères peuvent toutefois se sédentariser. C'est donc

dans leur logique d'implantation qu'ils sont à mon sens éphémères, parce que dans un premier temps ils sont voués à ne pas rester. Il arrive cependant que parce que bien adaptés ou répondant à un réel besoin, une réelle demande, ces lieux se sédentarisent.

a) Lieu additionnel à un lieu

C'est ici que se positionne le cas d'un événement se produisant dans un chantier, mais ce n'est bien sûr pas le seul cas. Il peut tout aussi bien s'agir d'un festival, ou autre activité occasionnelle venant s'inscrire dans un lieu existant. Je ne m'étendrai pas plus sur le sujet, la logique est simple à comprendre et déjà bien développée.

b) Lieu additionnel à un non-lieu

C'est surtout dans le cadre du non lieu que c'est intéressant puisque ça permettra d'ouvrir un nouveau regard, sur cet espace « abandonné », et d'entamer une réflexion sur son devenir.

Nous nous trouvons jusqu'ici dans des logiques inter-marché, or bon nombre de ces utilisations temporaires se formant hors marché sont souvent le fruit d'une action citoyenne faisant parfois intervenir une sorte d'économie parallèle, parfois même aucune économie, et pourtant ces actes ont, à mon sens, un impact, souvent positif, sur le marché de l'immobilier. Il faut ici que je m'explique quant au sens de la notion de lieux hors marché puisqu'il est vrai. Les friches sont bien hors marché mais leur réactivation en lieu, par contre, s'insère tout à fait dans une logique de marché, ce qui en est d'ailleurs souvent le frein. Tandis que les lieux hors marché que j'entrevois, sont des lieux s'activant hors marché. Par besoin ou par volonté de dénoncer certains travers de la ville, de la politique d'aménagement du territoire, une série de lieux éphémères (se sédentarisant parfois) voient le jour. Il en sera ainsi pour les squats, ou certains festivals à titre gratuit, ou encore la naissance de lieux comme celle du cinéma Nova. Ces lieux sont pour la plupart le fruit d'actions citoyennes, voire d'associations.

Squat de l'hôtel Tagawa

Premièrement le Squat serait l'utilisation illégale et temporaire de bâtiments abandonnés. En effet, un squatteur serait selon la définition du Petit Robert : une *Personne sans logement qui s'installe illégalement dans un local inoccupé*. Ce phénomène est en quelque sorte la réponse à une problématique, celle de la crise du logement à Bruxelles. Un ministère de la crise du logement a même vu le jour le 8 juin dernier. En effet, bon nombre de citoyens en état précaire ont du mal à se loger. Faut-il démontrer que les logements sociaux sont trop peu nombreux ? A mon avis ce résultat ne provient pas uniquement d'un parc de logement sociaux trop étriqué, mais également d'une mauvaise gestion, comme je le disais tout à l'heure. Si les temps de latence, les temps de rotation du parc immobilier étaient plus restreints, le stock devrait être moins grand. Prenons un exemple pour

illustrer ce défaut de gestion. Une vieille dame de ma connaissance a, il y a environ quatre mois, quitté son logement social pour résider dans une maison de retraite. Son logement est toujours vide alors que les listes pour y accéder sont kilométriques.

Il y a quatre ans de ça un vieil hôtel délaissé, l'hôtel Tagawa, 321 avenue Louise appartenant à la société anonyme Europort Belgium s'est vu occupé par des squatteurs, mais pas sous n'importe quelle forme. Ces habitants ont créé une asbl, ASBL 321¹³⁵ qui gère l'occupation face à la direction de l'établissement et face à Bruxelles et son gouvernement, et organise les règles internes à la vie en communauté. Cet hôtel représentait donc depuis lors un lieu de vie autogéré qui a fourni un logement transitoire à près de 200 personnes précarisées, et participait à la vie associative bruxelloise. Cette aventure n'a pas connu de fin heureuse. Les habitants se sont vu expulsés à la fin du mois de janvier 2007, devant s'acquitter de lourdes sommes auprès du propriétaire. L'asbl a donc cherché des solutions innovantes pour reloger ses locataires, notamment par un projet-pilote de réhabilitation transitoire de logements vides appartenant au Foyer Ixellois. Malheureusement la SLRB (Société du Logement de la Région Bruxelloise) a refusé d'avaliser l'accord qui avait été conclu entre l'asbl 321 et le Foyer Ixellois. De plus, il n'y a pour l'heure, aucun projet de reconversion ou de réhabilitation de cet hôtel. Il reste vide, redevient non-lieu.

Mais il faut cependant noter que l'action de cette asbl ne s'arrête pas pour autant, L'association "321 logements" est active à Bruxelles dans la réaffectation transitoire d'immeubles en attente d'investissements durables. *On ne se substitue pas au droit de propriété du propriétaire ou à son droit d'investir dans l'endroit. Ce que l'on veut c'est remplir la valeur d'usage du bien inoccupé.*¹³⁶ On remarque en conséquence que ces lieux additionnels à un non-lieu représentent une vraie stratégie d'occupation.

Cinéma Nova

Voici l'exemple d'un lieu éphémère qui par la force des choses s'est sédentarisé.

L'histoire de cet endroit commence au 19^e siècle avec la construction d'un cabaret, offrant une salle de 390 place avec gradins, scène, grands rideaux, à laquelle on avait ajouté une fosse d'orchestre, pourvu de l'une des plus belles orgues de Bruxelles,... il verra sa destination et ses propriétaires changer de nombreuses fois, toujours dans le milieu du spectacle, tantôt théâtre (du vaudeville), salle du rire, cinéma,...il finira par devenir un lieu d'entreposage en 1987 quand la Krediet Bank en devint propriétaire. Dix ans plus tard, cependant

¹³⁵ Voir à ce sujet le site de l'asbl : <http://www.321logements.be>

¹³⁶ Entretien avec Thomas Dawance, un des occupants de l'hôtel Tagawa, membre actif de l'association "321 logements" et chercheur au Centre de Recherche Urbaine (ULB). In le site internet de la Confédération des Organisations de Jeunesse http://www.coj.be/f_squat1.htm

une convention d'occupation précaire est signée et le cinéma Nova s'y installe gratuitement, cette occupation devait durer 2 ans.¹³⁷ L'ouverture de ce cinéma/ espace culturel, a permis le changement d'image de la rue d'Arenberg, a généré des *externalités positives*, à tel point que la salle a fini par être rachetée par la Communauté Flamande.

Concluons par les propos de Gwenaël Breës, cofondateur du cinéma Nova (et du festival PleinOpenair, que nous aborderons juste après), *le cinéma Nova est un exemple d'occupation qui vit l'éclosion d'un projet non-marchand, lui-même venant combler un besoin. Il est parvenu à se pérenniser entre économie parallèle et institutionnalisation*¹³⁸.

Festival PleinOPENair

Il s'agit d'un festival itinérant, qui se veut festif et réflexif. Il s'agit d'une collaboration entre le cinéma Nova et l'asbl City Mine(d). Ainsi, il investit des lieux, pour les montrer du doigt, pour dénoncer les problèmes urbanistiques que connaît la ville, pour favoriser la discussion entre autorités et citoyens, pour initier une certaine forme de partenariat. Et voit certains projets se concrétiser, ainsi le nouveau bâtiment du Théâtre National a remplacé le terrain vague qui avait accueilli le Cinéma Légumen, boulevard Emile Jacqmain. L'ASBL Recyclart a développé son projet dans la gare de la Chapelle. Le Beursschouwburg a été profondément rénové et transformé, ...¹³⁹. Le pleinOPENair 2004 avait pour sujet sensible celui de la cité administrative de l'Etat¹⁴⁰.

¹³⁷ Voir à ce sujet le site du cinéma nova : <http://www.nova-cinema.org/>

¹³⁸ Gilles Coton, *Espace de liberté : histoire de se réappropriier Bruxelles*, in Bru 001, Stratégies d'occupation d'espaces en attente, revue quadrimestrielle, éd. CIVA et AATL, Bruxelles 02>05.2007 ;

¹³⁹ Voir <http://www.nova-cinema.org/>

¹⁴⁰ Voici la manière dont est énoncée la problématique sur leur site internet :

« Avec ses 6 hectares de béton et sa tour de 140 mètres, la Cité administrative est un bel exemple de la manière dont les théories de l'architecture privée ont été appliquées dans l'architecture publique. La Cité devait incarner, par son échelle et sa modernité, l'efficacité de la fonction publique. Mais la fédéralisation de l'Etat a mis un terme aux rêves de centralisation. Par un retour de l'histoire, ce symbole de la modernité qui a valu 25 ans de chantier à Bruxelles pour à peine 20 ans d'occupation est aujourd'hui devenu obsolète. C'est en 2005 que devrait démarrer le chantier de la nouvelle Tour des Finances. Le reste du site, quant à lui, fera l'objet de procédures qui prendront plusieurs années à aboutir. Au final, la Cité subira-t-elle une "démolition-reconstruction" ? Tiendra-t-on compte de ses qualités et de son aspect patrimonial ? Quel sort sera réservé aux espaces publics ? Comment seront traités les aspects sociaux comme le logement, le risque de gentrification ? Et quel est donc ce projet de ville appelé "ZIR" (zones d'intérêt régional, comme la Cité) et qui permet de planifier la construction de millions de mètres carrés de bureaux à Bruxelles pour les 20 prochaines années ? Ce sont quelques-unes des questions de ce PleinOPENair... »

<http://2004.pleinopenair.org/sommaire.php3?lang=fr>

3. Les lieux éphémères transitoires :

Ils rejoignent un peu les lieux éphémères additionnels à des non-lieux, mais sont volontaires, délibérés dans le processus de transformation de l'espace. Ils pourraient à mon sens, faire partie de la stratégie territoriale, être intégrés dans la planification, sorte de planification transitoire dans l'attente de l'élaboration d'un plan d'aménagement, d'une décision politique réfléchie quant à l'avenir d'une 'réserve foncière'. Il s'agit donc d'une utilisation temporaire d'un espace pour valoriser le site aux yeux d'un certain public.

J'ai choisi de vous illustrer ce type de lieu à travers l'exemple d'un projet pour la ZIR (Zone d'intérêt régionale) de la gare de Schaerbeek formation qui permet d'entrevoir une nouvelle manière d'appréhender la gestion du territoire en la matière. En effet l'action publique en matière de ZIR, n'est pas toujours ce que l'on peut appeler l'efficacité et la transparence mêmes. Je me réfère ici à un document élaboré par *Disturb*¹⁴¹ asbl pour vous illustrer la démarche de mise en forme d'une ZIR. Premièrement une ordonnance organique de la planification urbaine initie le projet de ZIR, qui va ensuite s'inscrire dans le PRAS. Une enquête publique qui porte sur l'ensemble du plan est alors organisée, il est donc impossible de tout analyser. Ensuite le programme minimum de la ZIR est fixé sans étude urbanistique du site. S'ensuivent un arrêté du gouvernement, et inscription au PPAS (plan particulier d'aménagement des sols), et ce, en l'absence de débat, de concertation, de participation de tous les acteurs. C'est seulement une fois le PPAS fixé qu'une enquête publique à lieu, précédant l'étude d'incidence. Les projets d'architecture ont ensuite lieu.

L'exemple que j'ai choisi pour illustrer ce qu'est un lieu éphémère me plait en ce sens qu'il entend rendre son sens premier à l'appellation que l'on donne le plus souvent aux terrains vagues, celle de friche. En effet, pourquoi donner cette appellation agraire à un espace, certes en transition mais qui n'est surement pas entrain de se 'bonifier' puisque l'image qu'il renvoie est souvent négative et donc en terme de marché, engendre souvent des externalités négatives aux propriétaires fonciers voisins. En terme d'environnement, cela peut être positif, voire tout à fait négatif, en effet une biodiversité peu s'installer parfois à des endroits tout à fait inattendus mais si le sol est fortement pollué son lessivage par les eaux de pluies peut entraîner la contamination des nappes phréatiques. J'appellerai cette jachère socio-spatiale et environnementale, nous verrons pourquoi tout de suite.

¹⁴¹ Synthèse de l'atelier « Procédure » de Maprac
(MapRAC (We 19-21/03/04) était un WE de réflexion visant à stimuler le débat public (inexistant) autour de la reconversion du site de la Cité Administrative et d'apporter une réflexion constructive sur la ville. Une série d'initiatives urbaines issues du monde associatif (City Mine(d)/disturb/V+/-...) tentait par là de générer un dynamisme d'action et de réflexion quant aux enjeux que ce site représente, de proposer des alternatives au cours actuel des événements. Le projet fut baptisé MapRAC : Map en référence à la carte). Voir à ce sujet le site internet de l'asbl Disturb : www.disturb.be

Ce projet¹⁴², réalisé par un étudiant de la Technische Hochschule de Karlsruhe, section ingénieur architecte en 2001, propose, en l'attente d'une vision claire et à long terme, et pour une des rares réserves foncières brutes encore disponibles à Bruxelles (environ 77ha), un projet de transition pour la gare de Schaerbeek-Formation. Le projet consiste en la dépollution du site par la phytoremédiation¹⁴³ d'une part et par l'imperméabilisation d'autre part, puisque le site est pollué par des métaux lourds. Deux gestes majeurs donc pour ce projet. Il prépare le site à une future urbanisation et le dépollue. Ainsi des massifs de bouleaux seront plantés suivant le 'dessin' de la pollution, laissant place à la future urbanisation et les futurs espaces publics seront asphaltés pour éviter la contamination de la nappe phréatique en aval du site. Ce revêtement imperméable sera de forme concave pour servir de bassin de rétention d'eau et pour être le support d'activités récréatives informelles dans sa phase transitoire.

Voilà de belles ambitions ! Cependant, je reste sceptique à un égard, celui de l'appropriation de cet espace par tout un chacun. Comment cet aménagement va-t-il donner une image positive au site ? Est-ce que ce geste est suffisant ? Faudra-t-il prévoir une quelconque forme de marketing urbain, ou de city branding comme je l'ai évoqué tout à l'heure, pour activer certaines fonctionnalités dans ce site ? Faudra-t-il organiser des événements sur ce site pour éveiller ses potentialités aux yeux des gens ? Bien sûr, rien que d'ouvrir ce site au public va déjà en changer l'image. Le projet pourrait cependant prendre en compte la participation des citoyens à son élaboration et à sa mise en œuvre, permettant ainsi une activation spatiale et sociale du site.

¹⁴² Voir l'article à ce sujet : David Schimtz *Stratégies végétales*, in Bru 001, Stratégies d'occupation d'espaces en attente, revue quadrimestrielle, éd. CIVA et AATL, Bruxelles 02>05.2007 ;

¹⁴³ Par ce procédé, des arbres sont plantés sur les zones polluées, absorbent et fixent pendant 15 ans environ une partie importante des métaux lourds dans leurs racines. Ils sont ensuite coupés, séchés et incinérés pour que puissent être récupérés leurs cendres.

VI. Conclusion

J'ai confronté dans ce mémoire deux modes d'occupation du territoire. L'un contrôlé et l'autre non contrôlé, ou plutôt, un mode d'occupation règlementé et l'autre non règlementé. Puisqu'il ne faut pas entendre « contrôlé » dans le sens « maîtrisé » car, même si le terme existe, à mon sens la maîtrise foncière n'existe pas et n'existera jamais, c'est utopique de le penser. A vouloir maîtriser le foncier, on s'égaré. Des processus trop contrôlés nuisent à l'innovation. Maîtriser voudrait donc dire lâcher du lest, ce qui ne semble pas être le cas de nos politiques d'aménagement du territoire.

Bien que le décret wallon RESA (relance économique et simplification administrative) en ait les ambitions, ce qui est encourageant, il semblerait cependant que cela ne soit pas suffisant. Surtout quand on confond simplification avec laisser-faire. En effet un aménagement du territoire moins contraignant ne veut pas dire que tout est permis. Surtout dans le contexte que l'on connaît où les intérêts personnels et collectifs s'opposent, se contredisent.

Evidemment les décrets, les codes, les règlements... ne peuvent pas tout résoudre puisqu'on l'a vu les marchés immobiliers et fonciers sont des matières complexes. Il est difficile de les adapter rapidement aux changements, aux nouvelles demandes, du fait de l'inertie de ces marchés et du comportement pas toujours prévisible des acteurs qui y sont impliqués. J'évoquais une possibilité de diminution du stock (parc du bâti existant), dans un souci d'usage parcimonieux du sol, ou plutôt d'un moins grand « mouvement vers le neuf » en exploitant le stock par des activités qui se superposent dans le temps, chose difficile mais que les modes d'occupation non règlementés réussissent à mettre en œuvre. C'est donc possible. C'est peut-être par ces modes d'occupation non règlementés, non marchands que l'innovation est possible. Il est donc important de leur laisser une place, puisqu'ils sont d'ailleurs souvent une réponse à un dysfonctionnement issu de la sphère règlementaire et de manière plus large de l'offre en lieux souvent insuffisamment diversifiée. Cependant le secteur associatif semble exclu de la notion de gouvernance, c'est pourtant dans cette optique là qu'on pourrait lui donner une place, son mot à dire dans le développement du territoire.

De plus le marché de l'immobilier est essentiellement un marché de transactions, alors pourquoi ne pas développer une meilleure gestion de ce stock et accélérer les procédures de transaction pour diminuer le besoin de « construire toujours plus » afin de maintenir la fluidité du marché.

N'oublions pas que ce stock est compromis par le phénomène d'obsolescence et qu'à l'avenir, il faudra prendre en compte l'adaptabilité du bâti, sa capacité à accueillir plusieurs fonctions, et ce, sans règles trop strictes pour ne pas empêcher de voir se développer de nouvelles solutions innovantes. Il faut se détacher de la vision du construire pour l'éternité, se détacher de la vision atemporelle qui semble dominer nos raisonnements. Il faut que la conception des lieux envisage l'adaptable, le transformable, et à défaut, puisque le bâti est devenu 'jetable', devient un déchet, pourquoi ne pas le considérer comme tel en évitant de déployer des moyens énergético-financiers considérables, en mettant en place une architecture éphémère. Et puisque c'est un déchet, il faut pouvoir le recycler voire le consigner pour qu'il soit réutilisable sous une nouvelle forme. Il faut redonner

une valeur à la matière qui a disparu avec les modes de production industriels que l'on connaît aujourd'hui.

Il est également difficile de régler sur de mauvaises bases. On a vu que notre gisement foncier datait de la mise en œuvre fonctionnaliste du Plan de Secteur des années '70 (qui a connu de légères modifications depuis, je le conçois bien) et que ce Plan de Secteur était largement surdimensionné. A quoi s'ajoute une offre accrue en terres urbanisables émanant des communes, leur permettant ainsi des financements supplémentaires pour pouvoir mettre en œuvre leurs politiques, et ce, dans le contexte de la décentralisation. L'objectif de financement semble passer avant l'objectif d'utilisation rationnelle du sol. Le cumul des rôles du pouvoir public n'arrange pas les choses. Il est dès lors temps de revoir les modes de financement des communes. De revoir les rôles imputables à l'administration. Le rôle d'arbitre semble bien lui coller à la peau, mettre en place les règles du jeu et arbitrer. Pour ce faire, il est important de mettre en place un système de contrôle efficace, de mettre en place un système d'information, de visualisation des marchés fonciers et immobiliers pour pouvoir élaborer des politiques à l'échelle du bassin d'habitat et non plus à l'échelle des limites communales qui semble toujours trop étriquée pour avoir une vision d'ensemble cohérente des besoins, des demandes et des comportements en matière d'aménagement du territoire. Cette vision d'ensemble nécessite l'intervention d'une personne détachée des politiques communales, travaillant en partenariat avec elles. De plus ceci permettrait d'avoir un droit de regard sur la production de terrains urbanisés, qui est laissée chez nous au secteur privé, afin d'éviter la multiplication d'espaces urbanisés discontinus, fragmentés, naissant de multiples opportunités sans cohérence ni vision d'ensemble

En plus de mettre en place de nouveaux modes de financement des communes, il est nécessaire de donner une valeur aux zones non destinées à l'urbanisation et même aux zones naturelles « vierges » destinées à l'urbanisation. Pour ce faire il existe plusieurs modes d'internalisation des externalités négatives, et autre systèmes donnant une valeur aux terres destinées à rester naturelles. Nous en avons vu deux : le Mitigation Banking ou quotas de « destruction de la biodiversité » échangeables et les Land Trust, organismes semi-publics contractant avec les propriétaires des servitudes environnementales perpétuelles contre dédommagement en considérant la valeur marchande du foncier au moment où il est urbanisable. L'intérêt de ce dernier est qu'il ne répond pas à une logique de compensation mais à celle de préservation. Nous avons vu les dangers du système de Mitigation Banking. Si on applique ce système à une échelle internationale à l'instar des quotas d'émission de gaz à effet de serre échangeables, il va se poser le problème de la concentration des espaces artificialisés, voir pollués dans certaines régions (l'intensification de l'urbanisation connaît des frontières au contraire des gaz à effet de serre). De plus dans ce contexte, on est confronté à de nombreuses incertitudes scientifiques quant à l'importance de la biodiversité d'un espace, et comment recréer un écosystème aussi riche que celui que l'on a détruit. Cependant je pense que cette voie pourrait être un nouveau mode de financement de dépollution des friches industrielles, de ces terrains à valeur négative, qui ont déjà détruit un écosystème et qui nécessitent des investissements lourds qui retardent l'exploitation de ces sites en tant que gisements fonciers, au détriment d'autres gisement fonciers qui

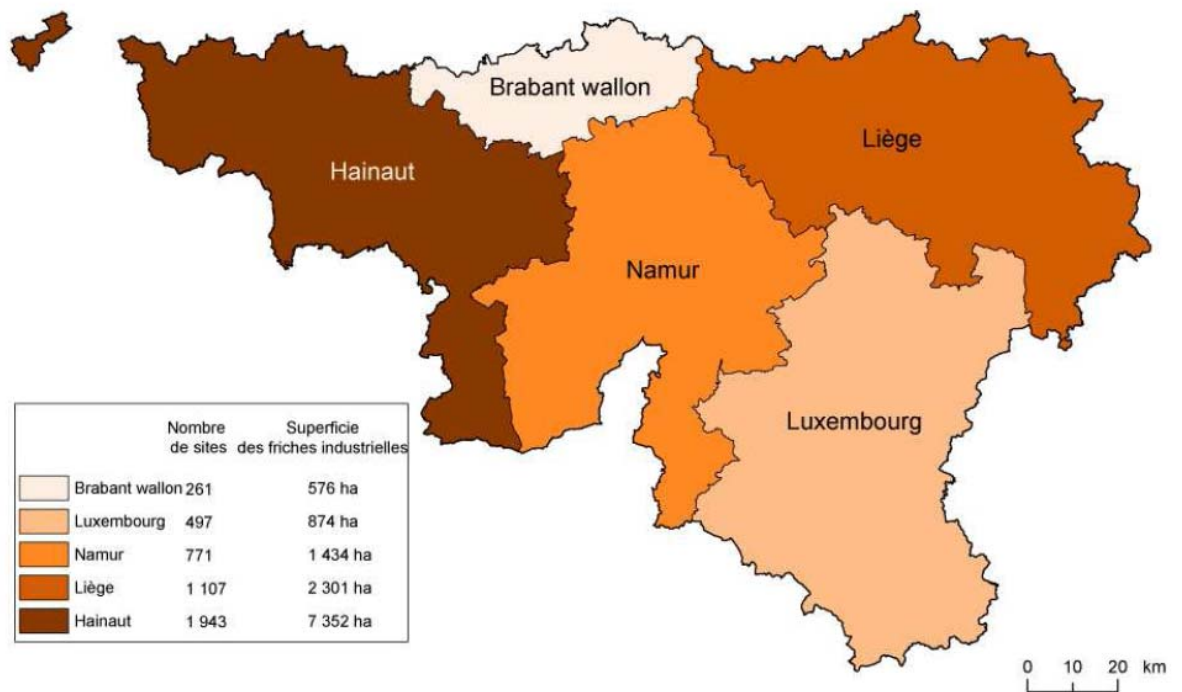
ont encore une valeur biologique relativement riche. Ce marché me semble d'ailleurs pour l'instant assez vaste puisque la désindustrialisation n'est pas terminée. Il faut évidemment étudier la question de manière approfondie puisqu'elle comporte des dangers de voir 'migrer' le problème, mais il semble logique qu'une nouvelle industrie achète des droits à une ancienne industrie qui assaini son espace. Donc j'ouvre ici la question suivante : « nous dirigeons-nous vers un système de compensation à la Kyoto dans la gestion du sol ? » Puisque la gestion du sol s'inscrit déjà dans la logique du pollueur-payeur...

La problématique des friches s'inscrit dans une logique de production foncière. On a bien vu les modes d'action sur ces friches, pour les rendre urbanisables et ce dans une démarche de partenariat public-privé, mais il semblerait que des décisions qui ne sont pas mûrement réfléchies puissent être génératrices d'autres problèmes, comme par exemple l'extension de zones d'habitat en place d'un site d'activité économique à réhabiliter excentré qui génère à l'instar des logements périphériques bon nombres de déplacements, il serait dès lors judicieux d'entrevoir un mode d'occupation transitoire qui permettrait non seulement de réactiver la valeur du site, d'en changer les perceptions mentales que s'en font les gens mais aussi d'entrevoir des modes alternatifs de dépollution et permettrait d'évaluer les besoins en associant les manières dont le site peut y répondre. Il faut également se poser la question de savoir quelle place doit prendre notre patrimoine industriel, avant d'avoir largement entamé sa destruction. Ce mécanisme permettrait donc de générer des opportunités, des effets levier aux investissements privés.

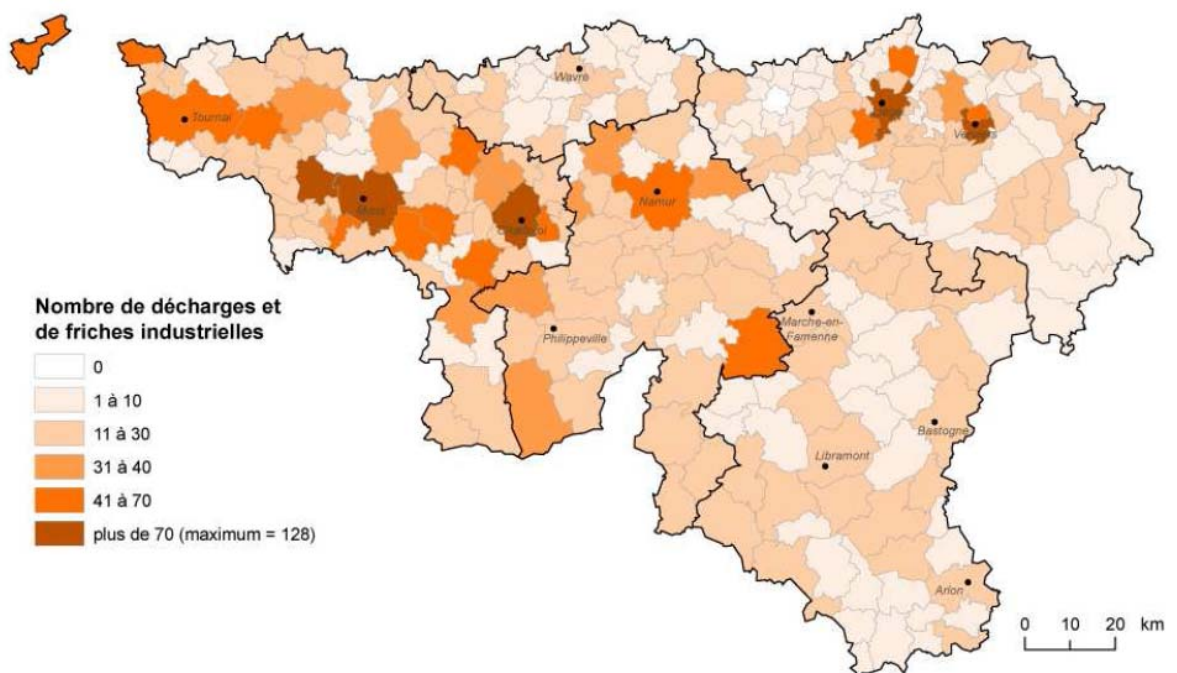
Il n'existe ni solution unique, ni solution universelle à un aménagement durable du territoire. Ce terme est d'ailleurs antinomique puisque les espaces ne connaissent qu'une stabilité relative dans le temps. Pour qu'une politique soit efficace il est nécessaire que les outils règlementaires soient relativement stables. C'est en effet le passage obligé pour attirer les investisseurs qui à défaut de certitude quant à la rentabilité de leurs investissements, se dirigent vers d'autres investissements, puisqu'on la vu, leurs actions au contraire de celles du secteur public ne connaissent pas de frontières.

Notons enfin que dans le contexte du développement durable et des changements climatiques...il est indispensable de penser à la manière dont nous gérons notre aménagement du territoire, nos modes d'occupation, étant donné qu'il est le réceptacle de toutes nos activités, de tous nos déplacements et de tous nos besoins.

VII. Annexes :



Source : SPAQUE (Rapport d'activité 2002)



Source : SPAQUE (Rapport d'activité 2002)

VIII. Bibliographie

Ouvrages :

- Sous la direction de Jean-Christophe Bailly, Les cahiers de l'école de Blois n°4, *Autour des friches*, Les éditions de l'imprimeur, Blois (France), janvier 2006 ;
- Alain Béchade, *La promotion immobilière*, Paris, Ed. PUF, coll. *Que sais-je ?*, 1997 ;
- Disturb asbl, *En brik ? recommandations sur la culture de la qualité et la qualité des projets en matière de logement public*, rapport du workshop, Bruxelles, mai 2006 ;
- Sous la direction de Bart Lootsma, *Archilab*, éd. XYZ, Orléans, 2004 ;
- OCDE, *Les marchés fonciers urbains : quelles politiques pour les années 90 ?* OCDE, Paris, 1992, 165p. ;
- Philippe Malnivaud, Philippe Jestaz, Patrice Jourdain, Olivier Tournafond, in « *Droit de la promotion immobilière* », éditions Dalloz, 2004 ;
- Michel Ogrizek, *Environnement et communication*, chap. *La communication écologique territoriale*, pp. 31-45 et *La communication institutionnelle associative*, pp.90-91, Ed. Apogée, coll. Eco Planet, Rennes, 1993 ;
- Benoît Périlleux (président du comité de rédaction), Bru 001, *Stratégies d'occupation d'espaces en attente*, revue quadrimestrielle, éd. CIVA et AATL, Bruxelles 02>05.2007 ;
- Voisins-voisines : nouvelle forme d'habitat individuel en France ;

Articles :

- Jean Blavier, *Le CWATUP est notre bible*, in les cahiers de l'urbanisme, n°48-49, Mars 2004 ;
- Didier Cornuel, *L'hypothèse de la bulle immobilière*, in Observations de diagnostics économiques, Revue de l'OFCE n°70 juillet 1999 ;
- Sophie Dawance, *La course à l'urbanisation des communes*, in *La Libre Belgique*, 13 décembre 2006 ;
- Francis Haumont, *Vers un balisage de la gestion du sol par l'Union européenne*, in L'Echo du vendredi 16 mars 2007 ;

- Line Jussiant, pour le SRDU, *Vers un monitoring des quartiers*, in Trait d'Union, Ville et communes de Bruxelles – Capitale, n° 2006/04 – 20 septembre 2006 ;
- Paul Lievevrouw (président du comité de rédaction), *Les deux wallonie, la grise et la verte*, Dossier in A+ 168, février-mars 2001 ;
- Thomas Moor, *Clé-sur-porte // Wallonie : Thomas & Piron*, in A+ 191 : *Promoteur*, Bruxelles Décembre 2004 - janvier 2005 ;
- Berthe Severain, *Dispositifs pour lutter contre les logements vides*, in Art.23 #18 Les logements vides à Bruxelles, éditeur responsable Werner Van Mieghem, avec l'aide de la Région de Bruxelles-Capitale, Secrétariat de d'Etat au Logement, Bruxelles, Janvier-Février-Mars 2005 ;
 - o **Articles dans la revue Etudes foncières de l'ADEF** (association des études foncières)
- Joseph Comby, *Quelques idées simples sur les politiques foncières locales*, in Etudes Foncières – n°110, juillet-août 2004 ;
- Joseph Comby, *La formation de la valeur sur les six marchés fonciers*, in Etudes Foncières, n°101, janvier 2003 ;
- Joseph Comby, *Les six marchés fonciers : leur articulation avec les marchés immobiliers*, in "Articulation du foncier et de l'immobilier", ADEF, 1993 ;
- Joseph Comby, *Bulle spéculative : la boucle est bouclée*, in Etudes Foncières, n°75, 1998 ;
- Béatrice Fischer, *Gaspillage de terrains et de fonds publics au nom de l'emploi* in Etudes , n° 72, 1997 ;
- Vincent Fouchier, *Vers des planchers de densité ?* Etudes Foncières, n° 81, 1999 ;
- Antoine Givaudan, *Opérations complexes et réalités foncières*, in Revues Foncières n°77, décembre 1997 ;
- Marc Sauvez, *Le grand aménagement reste à inventer*, in Revues Foncières n°84, automne 1999 ;
- Thierry Vilmin, *Alphaville*, in Etudes foncières n° 53, décembre 1991.

Etudes :

- L. Brück, J-M Halleux, N. Mairy, S. Savenberg et les Prof. Dr. E Van Hecke et B Mérenne-Schoumafer, « *L'intervention de la puissance publique dans le contrôle de l'étalement urbain ; Première partie : état de la question en Belgique* » - Projet : *les comportements résidentiels des ménages face à la problématique du développement durable*, Université de Liège, SEGEFA, mars 2001 ;
- Henri Capron, Programme opérationnel – « Compétitivité et emploi » – FEDER, 01/03/2007, source : <http://europe.wallonie.be>;
- CPDT- Observatoire du développement territorial CREAT – UCL & MRW/DGATLP/DAU/DAR, *Fiche de l'occupation et de l'affectation du sol, Région wallonne*, 14p, Septembre 2006 ;
- Evaluation stratégique environnementale, Programme opérationnel FEDER – « Compétitivité régionale et emploi » - Wallonie (programmation 2007-2013), février 2007, source : <http://europe.wallonie.be>;
- Sophie Dawance et Grégory Regout, *Que sont nos plans de secteur devenus ? Partie 2 : les infractions au plan de secteur*. IEW : <http://www.iewonline.be/document/infraction2-2.pdf>;

Dictionnaires spécialisés :

- Dictionnaire d'Economie et de Sciences Sociales, sous la dir. de C.-D. Echaudemaison, Ed. Nathan, Paris, 2006 ;
- Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement sous la direction de Pierre Merlin et François Choay, éd PUF coll. Quadrige, 2005 ;

Syllabi :

- Walter Hecq, *Aspects économiques de l'environnement, fascicule 4 : Economie de l'environnement*, PUB, Bruxelles, 2006
- Philippe Renaudière, *Aspects juridiques de l'environnement, PUB, cours-librairie*, 2006

Règlements

- *CWATUP : code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine*, Ministère de la Région wallonne, Direction Générale de

l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, coordination officielle, 18 juin 2007

- *CoBAT : Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire*, Région de Bruxelles-Capitale, Ed. Bruylant, 2004

Interview :

- M. Chomé, directeur adjoint de l'entreprise de promotion immobilière Codic.
- Isabelle Seghin, directrice adjointe à l'urbanisme de la maison communale de Schaerbeek
- Kabuya Tshibangu, contrôleur à l'urbanisme de la maison communale de Schaerbeek
- Kim Eric Möric, expert en marchés publics, avocat au Barreau de Bruxelles et assistant chargé d'exercice à la Faculté de Droit de l'ULB.
- Michel Dachouffe, Propos recueillis par M. Fryns, J. Plateau, F. Richelle et J. Thirion, 2006

Conférences:

- *Architecture et Biodiversité*, Sixième journée d'étude thématique, organisée par le CERAA au musée des sciences naturelles, le 24 novembre 2006
- *Les acteurs des processus de production urbaine : exemples de quartiers de logements en Europe*, par Mme Michèle Tranda-Pittion, architecte (Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne), urbaniste, secrétaire générale de la Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (CEAT) à Lausanne, organisée par l'ISURU (Institut Supérieur d'Urbanisme et de Recherche Urbaine) au Forum St-Luc, le 14 mars 2007

Webographie :

- le site du Ministère de la Région wallonne, DGATLP (direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et de patrimoine) : <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/PouvPubl/Aides.asp>
- Site du gouvernement wallon consacré aux Fonds structurels européens : <http://europe.wallonie.be>;
- Site de la banque européenne d'investissements : <http://www.bei.org/environment/urban/index.htm>

- le site du décret sol (wallon) : www.decretsol.be;
- le site internet de la SPAQUE : <http://www.spaque.be>
- site de l'asbl 321: <http://www.321logements.be>
- Site de l'asbl Disturb : <http://www.disturb.be>
- <http://www.quartier-midi.be>
- le site du cinéma nova : <http://www.nova-cinema.org/>

Articles sur internet :

- François Bertrand, Synthèse de la séance thématique 3: *Gouvernance et développement durable limites et opportunités*, Séminaire d'animation des recherches du programme de recherche *développement territorial et développement durable*, Université de Tours, www.territoires-rdd.net;
- Ghislain Géniaux, *Le Mitigation Banking : un mécanisme décentralisé au service des politiques de no net loss*, Actes et communications de l'INRA, (2002), 17p. (résumé)
http://www.avignon.inra.fr/les_recherches_1/liste_des_unites/ecodeveloppement_1/agents/geniaux_ghislain
- Henri Lamotte, rapport général de la 6^e conférence internationale : *Droits de propriété, économie et environnement – Ressources foncières* », Aix en Provence 26, 27 et 28 Juin 2006
(http://www.environnement-propriete.org/francais/2006/2006ress_foncieres.htm);
- Anne Bughin, *Les analyses de l'ACRF 2006/32 : Village et développement du logement*,
http://www.acrf.be/publications/analyses/acrfana_2006_32_logement_village.pdf?PHPS_ESSID=28feb30e282b82bf3db8e4c856c0ea78
- Articles sur le site internet d'Inter-Environnement Wallonie :
<http://www.iewonline.be/>
 - *La démocratie ne se marchande pas !* IEW (29-09-2006).
 - Sophie Dawance, *Aménagement du territoire et finances communales*, IEW, 13 mai 2006
 - Sophie Dawance, *Quand les SAER (ex SAED) deviennent SAR...*, IEW, 31 mars 2006
 - Position d'Inter-Environnement Wallonie sur le décret-programme relatif aux actions prioritaires pour la Wallonie, 26 avril 2006.

- Coralie Vial, *Décret RESA : pourquoi IEW a-t-elle introduit un recours à la Cour d'arbitrage ?*, in. La lettre du CCAT, n°29, IEW, Namur, Août-septembre 2005