

La requalification des noyaux d'habitat en milieu rural et urbain

Hélène Rouchet

Sous la direction de Christine Partoune

Laboratoire de méthodologie de la géographie, ULg, août 2009

www.lmg.ulg.ac.be

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	1
DÉFINITIONS	2
D'HIER.....	4
Des modifications progressives	4
L'accélération brutale des changements.....	6
À AUJOURD'HUI... LES CAUSES DE L'ABANDON DU BÂTI.....	8
ET À DEMAIN ? LA NÉCESSITÉ DE LA REQUALIFICATION	11
DU CONSTAT À L'ACTION.....	13
Observer.....	13
Comprendre	15
Agir.....	16
1. Se fixer des objectifs	16
2. Connaître et utiliser les outils disponibles	16
Les outils d'aménagement stratégiques et normatifs	16
Les outils de l'aménagement opérationnel	17
En Région wallonne.....	17
La rénovation urbaine	18
Les Zones d'initiatives privilégiées - ZIP	18
La revitalisation urbaine	18
Les sites à réaménager - SAR.....	18
En Région Bruxelles-Capitale	19
D'autres outils	21
3. Une grande nouveauté prônée par l'UE : le travail en concertation	21
CONCLUSION	23

La requalification des noyaux d'habitat en milieu rural et urbain

Introduction

La synthèse théorique suivante n'a pas la prétention de se vouloir exhaustive mais bien celle d'ouvrir des portes.

En effet, après quelques références théoriques indispensables, on s'aperçoit vite que la requalification, comme l'aménagement du territoire en général, n'est pas une science exacte et intemporelle mais bien un processus complexe marqué par son passé et par les options stratégiques choisies aujourd'hui.

Nous allons donc retracer brièvement les grandes étapes qui ont marqué l'organisation spatiale par une séparation entre l'urbain et le rural puis l'accélération des changements d'après-guerre qui conduisent à la création d'espaces dégradés et abandonnés.

Notre réflexion portera ensuite sur les causes de l'abandon du bâti et sur la nécessité de la requalification de ces mêmes espaces.

Enfin, nous vous proposons une démarche allant de l'observation à l'action sur le terrain en passant par la compréhension des processus en jeu. L'action sur le terrain passe notamment par une bonne connaissance des outils relatifs à la requalification des noyaux d'habitat qui vous seront brièvement présentés tant pour la Région wallonne que pour celle de Bruxelles-Capitale.

Notre analyse portant sur l'ensemble du territoire de ces deux régions, chaque enseignant aura le loisir de consulter les références citées dans la partie « Ressources » afin d'approfondir l'un ou l'autre processus, de chercher des exemples propres au noyau qu'il souhaite analyser, etc.

Définitions

Requalification

Le terme « requalification » n'est pas pas terme légal, ni en Région wallonne ni à Bruxelles, contrairement à la notion de « noyau d'habitat ».

« Requalification » est défini comme « *Action de donner une nouvelle qualification* ». « Qualification » est « *l'attribution d'une qualité* ».

(in Le Robert de la langue française, 2003 & Larousse en ligne, 2009).

Nous pouvons en déduire que la requalification s'effectue dans une perspective d'amélioration ou d'ajustement en vue de répondre à des critères attendus.

Habitat

Souvent passé au second plan, le sens initial d' « habitat » est « *milieu géographique propre à la vie d'une espèce animale ou végétale* » ou encore, associé spécifiquement à l'homme, le « *mode d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit* ». Par extension et usuellement employé aujourd'hui, ce terme désigne « *l'ensemble des conditions d'habitation, de logement* » (in Le Robert de la langue française, 2003 & Larousse en ligne, 2009), voire le logement en tant que tel.

Ne souhaitant pas nous limiter aux seuls aspects relatifs au logement, c'est bien dans le sens de « *mode d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit* » que nous employons le terme « habitat ».

Noyaux d'habitat

La continuité du bâti est le critère utilisé pour définir un noyau et sa limite.

« *Les noyaux d'habitat sont des zones géographiques où sont rencontrés, sur la base des données de l'Institut National de Statistique (INS), un nombre minimal et une densité d'habitants arrêtés par le Gouvernement ou qui répondent à des critères environnementaux, d'aménagement du territoire et d'urbanisme déterminés par le Gouvernement.* » (D'après le Code wallon du logement, 2007, art 79).

« *Pour l'INS, un noyau d'habitat correspond à une partie du territoire contenant un ensemble de maisons avoisinantes et leurs jardins, d'édifices publics, de petits établissements industriels ou commerciaux, ainsi que les voies de communication, les parcs, les terrains de sport, etc. Il est délimité par des terres arables, des bois, des terres incultes, éventuellement parsemés d'habitations dispersées.*

Les villes, les villages, tout comme les hameaux peuvent constituer des noyaux d'habitat. Ceux-ci peuvent également prendre la forme de constructions s'étendant en rubans le long des routes, phénomène très courant dans notre pays. »

(Van der Haegen, M. Pattyn et S. Rousseau, Bull. stat. n° 5-6, p.12, 1981). In Collectif, 1998, Recensement général de la population et des logements au 1^{er} mars 1991, Urbanisation, Monographie 11 A, INS, p.11. (Téléchargeable à l'adresse : http://statbel.fgov.be/studies/1991/11A_fr.pdf)

Selon cette définition, la Région bruxelloise est composée d'un seul noyau d'habitat. De plus, ce noyau dépasse les frontières régionales et s'étend en Région flamande (Dilbeek, Vilvorde, Zaventem, Krainem, etc.) et en Région wallonne (Waterloo).

Requalification des noyaux d'habitat

Nous définirons donc « la requalification des noyaux d'habitat » comme *l'action de donner une nouvelle qualité, d'ajuster aux besoins, un espace densément peuplé.*

La requalification en tant que telle peut porter sur un bâtiment, une voirie, un quartier et ses habitants, etc., au sein du noyau d'habitat concerné.

Arrêtons-nous un instant sur la requalification du bâti et cherchons, dans notre environnement quotidien, des exemples qui nous semblent réussis ou ratés. Très vite, interviennent toute une série de termes composés du préfixe « re » : la *réaffectation* d'un entrepôt en appartement, la *rénovation* d'un cinéma, la *restauration* de la façade de l'hôtel de ville, la *réhabilitation* d'une salle de spectacle, la *recomposition* d'un carrefour ou d'une place, ...

Ces termes, souvent utilisés l'un pour l'autre ou comme synonymes, ont pourtant leur propre signification et se traduisent concrètement de manières différentes, voire antinomiques (voir lexique ci-dessous).

Réaffecter :

Donner une nouvelle fonction, modifier l'affectation d'une parcelle de terrain ou d'un bâtiment, notamment suite à la perte ou à l'abandon de son affectation antérieure (ex : un château fort en musée, un petit commerce en habitation).

Réhabiliter :

Remettre aux normes de confort, d'hygiène et de sécurité des bâtiments anciens tout en conservant les caractéristiques architecturales et urbanistiques majeures.

Rénover (un bâtiment) :

Remettre à neuf un bâtiment ou un objet jugé vétuste (la rénovation peut inclure la démolition et la reconstruction totale sans souci de restauration.)

A ne pas confondre avec Rénovation urbaine : en Région wallonne, opération d'initiative communale qui vise à maintenir et améliorer l'habitat (CWATUPE 2009, art 173)

Restaurer :

Rétablir, remettre en bon état, réparer à l'identique. L'état originel doit être recherché. Cela implique aussi la remise en état d'usage (un moulin doit pouvoir moudre, un four à pain doit pouvoir cuire).

D'après Bouillon D. & al., 2001, *Guide de valorisation du patrimoine rural*, Ministère de l'Agriculture et de la pêche, Creapress éditions, France, pp. 18-21.

Conférence Permanente du Développement Territorial, 2003, *Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, Namur, Plaquette n°2, 156 p. (Téléchargeable à l'adresse http://cpdt.wallonie.be/index.php?id_page=852)

Service public de Wallonie DGO4, 2009, CWATUPE coordination officieuse, 286 p. (Téléchargeable à l'adresse <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUPE.pdf>)

D'hier...

Qui dit « re-qualifier » dit « quelque chose qui doit être fait à *nouveau* ». C'est donc qu'il y a un avant, une histoire dont nous héritons. Un saut dans le temps s'avère nécessaire pour comprendre certains enjeux actuels liés à la requalification des noyaux d'habitat.

Bien que chaque noyau ait sa propre histoire, des événements historiques sont similaires aux différents noyaux ruraux ou urbains de Wallonie et de Bruxelles, chacun marquant le paysage à sa manière. Seules les grandes lignes en seront présentées ici, avec un renvoi vers des documents de référence afin d'approfondir l'un ou l'autre thème ou se centrer sur l'un ou l'autre noyau d'habitat.

Des modifications progressives¹

Il y a de cela 3000 ans, à l'époque gallo-romaine, notre région était constituée de terres principalement à usage forestier et à cultures temporaires.

Plusieurs révolutions agricoles vont modifier la donne selon des événements historiques naturels ou anthropiques comme l'apparition et la diffusion de nouvelles méthodes, de nouveaux outils, la croissance (ou décroissance) démographique, etc.

Citons ainsi la révolution agricole de l'Antiquité avec la diffusion de l'utilisation de l'araire, apparue en Mésopotamie, puis l'arrivée des Romains qui va accélérer la sédentarisation par l'introduction d'un nouveau modèle agro-sylvo-pastoral.

Au début du Moyen Âge, les peuplades germaniques qui nous envahissent introduisent l'ancêtre de la charrue dans notre région. La rotation triennale apparaît et de nombreux droits d'usages attribués par les princes et seigneurs sont mis en place (pâturage, fauchage, cueillette de fruits, etc.), modifiant l'aspect de la forêt. La chasse devient un privilège exclusif des rois et seigneurs.

A ce stade, des lieux d'habitat principalement groupés apparaissent à proximité des terres défrichées. La trilogie « noyau villageois, église, château (ou abbaye) » se met en place.

Le Moyen Âge sera le temps d'une nouvelle révolution agricole avec l'apparition de la faux, de la charrue et l'augmentation des capacités de transport par l'usage de la charrette et du collier d'épaule pour les chevaux. Le rendement et la production s'accroissent fortement. Une nette croissance démographique s'observe en parallèle.

Dès lors, grâce à l'existence de surplus agricole, à la production d'artisanat et au développement du commerce, des noyaux d'habitat vont se développer plus que d'autres et devenir des villes. Une première distinction paysagère s'opère. La ville se distingue du village grâce à de nombreux éléments tels que l'enceinte urbaine, la mitoyenneté dominante de l'habitat et la structure spatiale (rue, place avec fontaine, etc.). Ces villes se développent principalement aux jonctions entre voies navigables et voies terrestres.

¹ D'après Conférence Permanente du Développement Territorial, 2004, p. 14-37 et Conférence Permanente du Développement Territorial, 2007, pp. 12-27 et Collectif, 2006, *La Belgique en cartes* pp. 127-227.

La majorité de la population habite toujours à la campagne où, outre les activités agricoles, se développent de nombreuses activités faisant appel à une main d'œuvre nombreuse et spécialisée (forges, clouteries, tissage, fabrication de charbon de bois, etc.).

La révolution suivante (17^e siècle) consiste en la mise en place d'un modèle d'agriculture intensive. Le remplacement de la jachère par une culture fourragère permet d'augmenter le nombre d'animaux par hectare. Grâce à l'apport de fumier supplémentaire, la production alimentaire double. Cette technique permet de générer assurément un surplus agricole qui va contribuer au développement urbain. L'organisation spatiale et les techniques agricoles vont également être fortement modifiées par la liberté de clore les parcelles au début du 19^e siècle. Alors que jusqu'à présent, la production agricole, l'élevage et la production forestière étaient imbriqués, l'espace rural va être divisé en domaines agricoles et forestiers.

Arrive ensuite le développement industriel, marquant fortement la société et les paysages. En effet, le moteur de l'économie n'est plus celui du revenu de la terre mais celui de l'industrie. Celle-ci se concentre principalement dans les villes appelant une main d'œuvre importante qui va vouloir s'installer à proximité des usines, d'où l'apparition de l'habitat ouvrier dense et mitoyen en ville.

Dans les campagnes, l'agriculture profite de la mécanisation et de la motorisation des techniques. Cela permet un gain de productivité (x 100) tout en nécessitant moins de main d'œuvre. Cette évolution, particulièrement rapide, a conduit à réduire la population agricole à moins de 5 % de la population active et à une diminution drastique du nombre d'exploitations, toutes n'ayant pas su suivre un tel rythme de développement. L'appel de la main d'œuvre en ville et la diminution des besoins à la campagne est à l'origine d'un important exode rural fin du 19^e siècle – début du 20^e siècle. Le rôle des forêts est fortement modifié, voire amoindri, et l'on observe l'apparition des plantations de résineux pour répondre à la demande de bois de mine et à un souci de rentabilisation des terres suite à l'obligation « de la mise en valeur des incultes » (fin 19^e siècle).

En parallèle, le développement du réseau ferré (trains et trams) va marquer le paysage de son empreinte au travers d'ouvrages d'art, de barres de terre (aujourd'hui réaménagées en RAVeL, pour certaines assises de trains vicinaux) et de nouveaux quartiers développés autour des gares. Ce réseau va favoriser le développement du tourisme dont on retrouve des traces au travers d'anciens hôtels, de résidences de villégiature, de stations thermales, de nouveaux quartiers suite aux expositions universelles, etc.

Enfin, l'apparition de la voiture va permettre à la classe aisée de s'éloigner des nuisances des villes liées au développement de l'industrie et de s'installer en périphérie de celle-ci, bien que de grands travaux, au nom de la modernité et de l'hygiénisme, soient entrepris dans les centres urbains (remplacement des rues médiévales étroites par de larges percées, créations de boulevards centraux, canalisations des rivières et canaux, etc.).

L'accélération brutale des changements²

L'essor économique lié à la reconstruction suivant la Deuxième Guerre mondiale va induire une accélération des évolutions précitées, voire de nouveaux changements.

En milieu rural, la mise en place de la Politique Agricole Commune (PAC) induit une intensification de la production. Ses effets se font sentir sur la structure spatiale : nouvelle diminution du nombre d'exploitations agricoles, augmentation de la taille des parcelles, intensification et spécialisation des productions par région, suppression des haies et éléments boisés pour favoriser l'usage de tracteurs et de machines de grande taille.

La démocratisation et l'usage croissant de la voiture, ainsi que la constitution d'un réseau routier dense, engendrent une modification essentielle de nos paysages. L'urbanisation et la création de lotissement en périphérie des villes se doit de répondre à la demande des ménages, toujours croissante. Ceux-ci veulent profiter des « avantages » de la campagne tout en étant à proximité des services offerts par la ville.

En ville, le « tout à la voiture » est à la base d'une modification profonde du tissu urbain par de grands chantiers de destruction du bâti dense et de reconstruction (de routes, principalement). De plus, les centres urbains sont l'objet de spéculations immobilières au profit du développement des bureaux. Ces chantiers contribuent à la désertification des centres urbains, en particulier par la perte de la population des classes moyennes et aisées qui ne veulent plus subir les nuisances induites par cette nouvelle organisation spatiale.

Dès les années quatre-vingt, les effets pervers de la PAC sont pris en compte par les pouvoirs publics et une série de nouvelles mesures sont établies (quotas, jachère, arrêt de l'arrachage des haies, promotion de l'agriculture extensive, dissociation des aides et de la quantité produite). Cela mène aujourd'hui à un changement des mentalités avec une tentative de renforcer, entre autres, les liens entre l'activité agricole et la gestion de la nature. L'entreprise familiale et les produits du terroir sont mis en avant via le développement de gîtes ruraux, notamment.

A l'opposé, les nombreux problèmes posés par le développement de l'habitat en périphérie n'ont pas été pris en compte, tels les (sur)coûts collectifs engendrés en termes de mobilité, d'environnement, de services collectifs et de cohésion sociale. Le mouvement a même été renforcé et « légalisé » par la mise en place des plans de secteur³ en Wallonie incluant, entre autres, un surdimensionnement des zones à bâtir (par rapport à la population) en milieu rural.

Ces phénomènes de déstructuration du tissu urbain et de nouvelle urbanisation en périphérie (périurbanisation), aux conséquences jugées néfastes à bien des égards (voir infra), sont interdépendants et caractérisent ce que l'on appelle la désurbanisation. Cela se traduit par une nouvelle urbanisation de faible densité avec une dispersion et

² D'après Idem et Conférence Permanente du Développement Territorial, 2003 et Conférence Permanente du Développement Territorial, 2002.

³ Les plans de secteur sont des documents cartographiques (adoptés entre 1977 et 1987) qui déterminent l'usage légal que l'on peut faire du sol : chaque parcelle est classée dans une zone particulière (urbanisme fonctionnaliste : un espace = une fonction) ; on distingue les zones destinées à l'urbanisation (dont la zone d'habitat, en rouge au plan de secteur) et les zones non destinées à l'urbanisation (zone forestière, zone agricole...). L'équivalent bruxellois est le plan régional d'affectation du sol adopté en 1979. (Téléchargeables aux adresses <http://developpement-territorial.wallonie.be/PDS.html> et <http://www.pras.irisnet.be/>)

une séparation des fonctions, ainsi qu'une dépendance à la voiture (alors que les quartiers en déclin sont caractérisés par la densité, la mixité, la centralité et une offre performante en TEC).

Nous assistons ainsi au passage progressif du modèle de la « ville piétonne » et de la « ville transport en commun » au modèle de la « ville voiture »⁴.

Ces problématiques font l'objet de nombreuses recherches et de publications notamment destinées à l'enseignement (*Cfr partie « Ressources »*).

Afin de bien cerner l'impact de cette évolution en termes de requalification, nous vous proposons une synthèse de L. Brück présentant quelques effets de ce phénomène.

« La périurbanisation de l'habitat et des activités ainsi que les lourds aménagements réalisés après-guerre ont généré plus de nuisances que d'avantages pour les centres urbains :

- *la diminution du nombre d'habitants et du nombre d'emplois, donc la diminution des recettes financières des communes centrales ;*
- *parallèlement, l'obligation pour les communes urbaines de faire face à d'importantes dépenses dans le domaine des équipements collectifs et des services sociaux, à destination d'une population paupérisée ;*
- *la saturation des réseaux routiers, les embouteillages, les difficultés d'accès aux quartiers centraux, qui résultent du développement du trafic routier, entraînant pollutions et nuisances sonores pour les riverains ;*
- *la progression de la mobilité en voiture, au détriment des réseaux de transport en commun rendus moins attractifs par un manque d'investissements ;*
- *la formation de friches industrielles, le déclin d'anciennes rues commerçantes, la multiplication de logements abandonnés, l'image négative de terrains laissés à l'abandon pour cause de spéculation..., ce qui dégrade la qualité de l'espace urbain et contribue au sentiment d'insécurité ;*
- *l'accentuation de la ségrégation sociospatiale, avec la concentration des populations en difficultés dans les grands ensembles de logements sociaux et dans les quartiers d'habitat ancien les plus dégradés ;*
- *le non-entretien, l'abandon et parfois la disparition d'une partie du patrimoine historique ; la dégradation d'ensembles urbanistiques remarquables par l'insertion de bâtiments modernes mal intégrés ;*
- *la dégradation des espaces publics (rues et places) qui perdent tout intérêt pour l'usager piéton (quais transformés en autoroutes, places squattées par le parking...).* »

L. Brück, 2006, Lecture du paysage urbain, espaces publics et monuments, IFAPME, note de cours.

⁴ Halleux J.-M. & Lambotte J.-M., 2006, pp. 26.

À aujourd'hui... Les causes de l'abandon du bâti

L'abandon et la dégradation de l'espace bâti est un phénomène complexe, rarement dû à une seule cause. Comme le suggère C. Partoune, la recherche des causes et des conséquences de cet abandon revient à analyser la complexité d'un système, d'une situation donnée, qui peut se traduire par l'application de dix principes :

Principes d'analyse pour approcher la complexité d'une problématique

1. Causalités multiples
2. Multiplicité des aspects
3. Dynamique du système
4. Conséquences multiples
5. Echelles spatio-temporelles
6. Points de vue des acteurs
7. Complexité des personnes
8. Contextualisation
9. Singularité des situations
10. Diagnostic partagé

Appliquée à l'analyse de l'abandon d'un espace bâti, cette grille nous amène à considérer la problématique de la manière suivante :

1. *L'abandon d'un espace bâti est rarement dû à une cause unique, qu'il s'agisse d'un seul bâtiment ou d'un ensemble, d'une friche urbaine ou industrielle (CAUSALITES MULTIPLES).*
2. *Les causes et les conséquences de l'abandon d'un espace bâti peuvent être de différentes natures (MULTIPLICITE DES ASPECTS).*
3. *L'abandon d'un espace bâti introduit une modification dans un système ouvert, dans une dynamique (DYNAMIQUE DU SYSTEME). Il faut voir si le système reste en équilibre malgré le changement, si ce dernier a un effet d'entraînement vers le bas ou si, au contraire, il provoque une réaction salutaire.*
4. *L'abandon d'un espace bâti peut avoir différentes conséquences (CONSEQUENCES MULTIPLES).*
5. *Les causes et les conséquences se réfèrent en général à différentes échelles spatiales et temporelles (ECHELLES SPATIO-TEMPORELLES) :*
 - *échelle du bâtiment, du quartier, de la commune, de la région, voire au delà ;*
 - *causes liés à des phénomènes conjoncturels ou structurels.*
6. *La perception des faits par les acteurs concernés, leurs représentations mentales à propos des faits conditionnent davantage leurs actions que les faits eux-mêmes, ce qui veut dire qu'il faut relativiser l'importance des faits comme éléments de cause à la lumière de ces représentations (POINTS DE VUE DES ACTEURS).*
7. *Les êtres humains sont complexes (homo complexus, comme le dit E. Morin) : nos représentations ont une dimension à la fois rationnelle et émotionnelle, ce qui implique que nos choix, nos actions peuvent échapper à toute logique (COMPLEXITE DES PERSONNES).*
8. *L'abandon d'un même type d'espace bâti peut avoir des conséquences différentes en fonction du contexte (CONTEXTUALISATION).*

9. *L'abandon d'un espace peut résulter de causes qui n'ont pas nécessairement le même effet sur un espace similaire, proche ou distant (SINGULARITE DES SITUATIONS).*
10. *Vu la complexité des personnes et des situations, l'analyse du problème de l'abandon d'un espace bâti n'a de sens que si elle est effectuée collectivement, avec les acteurs concernés (DIAGNOSTIC PARTAGE), en vue de la recherche d'une solution concertée.*

Partoune C., 2008, *La régénération des noyaux d'habitat en Wallonie, HELmo Sainte-Croix, note de cours Régendat en Sciences humaines, non publié.*

Si le poids des décisions passées est important pour expliquer la situation d'abandon du bâti, d'autres causes interviennent aujourd'hui, liées à différentes composantes (sociale, économique, etc.) et à différentes échelles, impliquant un raisonnement multiscalair⁵.

Les causes d'abandon des espaces bâtis sont de différents ordres qui peuvent être synthétisés, de manière théorique, comme suit⁶ :

	Echelle du bâtiment ou du site	Echelle du quartier ou de la commune	Echelle régionale ou suprarégionale
Acteurs	- Responsabilité des propriétaires - Complexité de la gestion du projet	- Rôles de la commune et des acteurs locaux	- Approche transversale et partenariat
Cadre physique et environnemental	- Etat du bâti - Pollution du sol et du sous-sol - Fragmentation du parcellaire	- Accessibilité - Qualité du cadre de vie et des espaces publics	- Disponibilité d'espaces urbanisables
Contexte foncier et immobilier	- Maîtrise foncière	- Dynamique immobilière - Mixité des fonctions	- Fiscalité - Spéculation foncière
Dynamique économique	- Viabilité du projet	- Dynamique économique locale	- Conjoncture économique
Cadre social et démographique		- Image du quartier - Concentrations de populations fragilisées	- Evolution de la structure familiale

Extrait de Conférence Permanente du Développement Territorial, 2003, *Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, Namur, Plaquette n°2, p. 19. (Téléchargeable à l'adresse http://cpdt.wallonie.be/index.php?id_page=852)

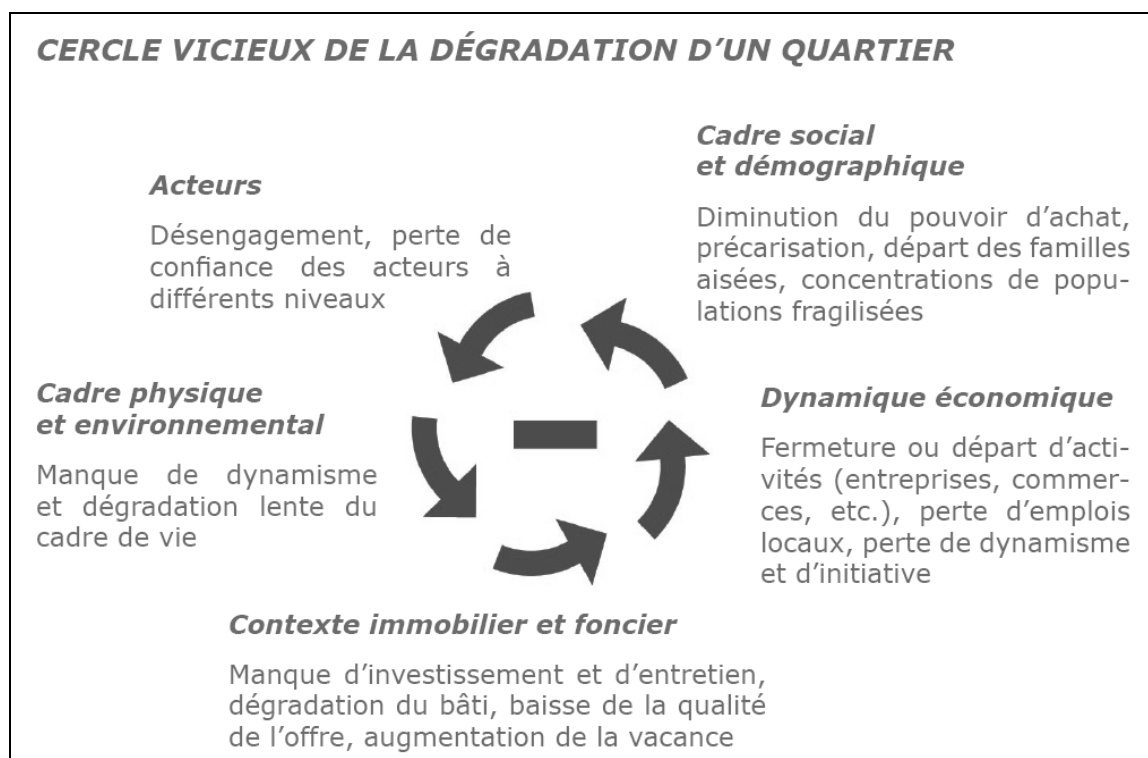
A la lecture de ce tableau, on peut aisément comprendre que certains éléments peuvent s'opposer mais tout aussi bien se renforcer négativement en instaurant un cercle vicieux représenté par l'illustration suivante.

Ainsi, en exemple, un propriétaire (*responsabilité du propriétaire*) qui loue son bien et qui pense que celui-ci va être exproprié pour la réalisation d'un complexe commercial (*spéculation foncière – dynamique économique locale*), n'aura plus tendance à y investir, peu importe le délai de réalisation du projet. Dès lors, le *cadre de vie* des habitants du quartier va progressivement se dégrader.

⁵ Comprendre le raisonnement multiscalair : consultez Rouchet H., 2008, *Changements d'échelles ou raisonnement multiscalair*, http://www.hyperpaysages.be/spip/article.php3?id_article=32

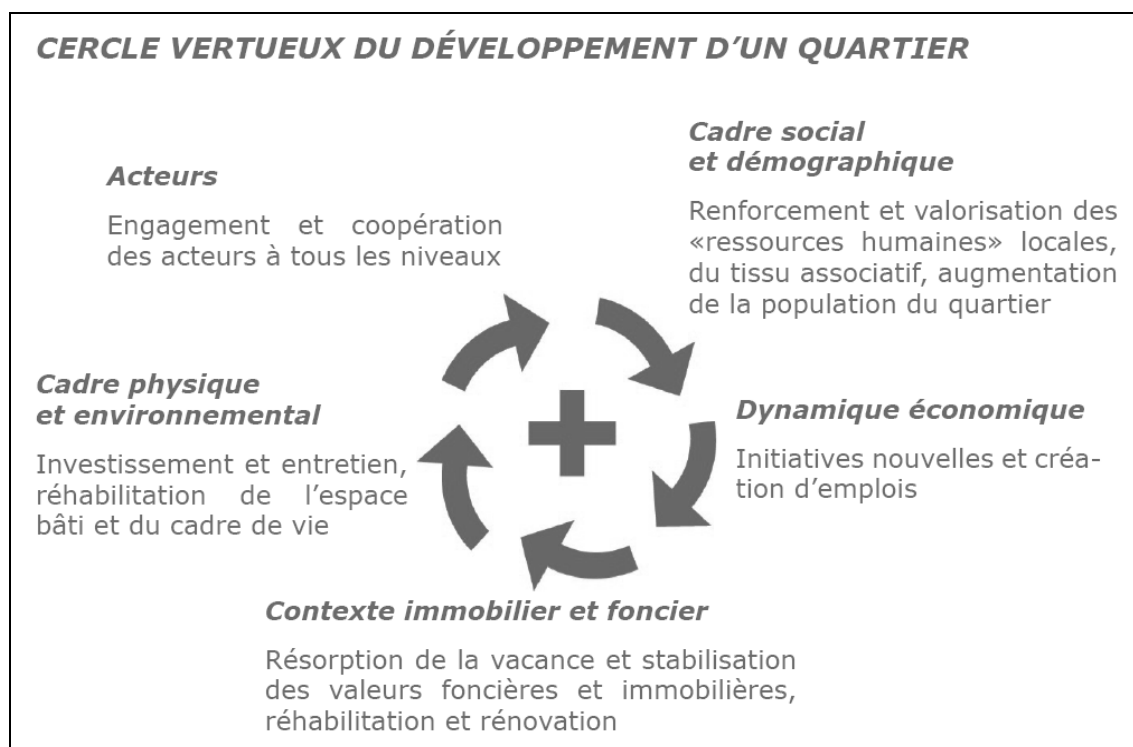
⁶ Chaque élément fait l'objet d'une explication complète dans le livre renseigné.

Dans le cas d'un *site pollué* suite à une ancienne activité économique, les surcoûts techniques (*viabilité du projet*) et la difficulté de la *gestion du projet* n'invite pas les acteurs privés à requalifier ces espaces qui tombent en ruines en dégradant *l'image du quartier* au fil des années.



Extrait de Conférence Permanente du Développement Territorial, 2003, *Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, Namur, Plaquette n°2, p. 30. (Téléchargeable à l'adresse http://cpdt.wallonie.be/index.php?id_page=852)

La requalification, quant à elle, sera le résultat d'une dynamique vertueuse.



Extrait de Conférence Permanente du Développement Territorial, 2003, *Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, Namur, Plaquette n°2, p. 31. (Téléchargeable à l'adresse http://cpdt.wallonie.be/index.php?id_page=852)

Ainsi, si nous reprenons l'exemple d'un *site pollué* suite à une ancienne activité économique qui n'est pas réhabilité par son *propriétaire*, des *acteurs publics* peuvent intervenir pour *assainir le site*.

Une fois cette opération effectuée, l'espace se retrouve *disponible* pour y mener de nouveaux projets qui pourront prendre en compte les caractéristiques *socioéconomiques* du quartier, assurer une *mixité des fonctions*, etc.⁷

A noter que, dans les faits, un élément ne peut entraîner à lui-seul un renversement du système, de même que les situations concrètes sont rarement entièrement positives ou négatives.

Et à demain ? La nécessité de la requalification⁸

Doit-on encore s'en convaincre, la requalification des espaces bâtis offre de nombreux avantages, voire est une nécessité.

Le principe *d'usage parcimonieux du sol* est énoncé de manière prioritaire dans les documents directeurs en aménagement du territoire (SDER en Région wallonne, PRD en Région bruxelloise⁹). Toute décision en matière d'aménagement du territoire se doit de répondre à ce principe. La réutilisation des espaces bâtis permet d'y répondre en limitant l'urbanisation de nouveaux espaces. De plus, la requalification s'inscrit dans une logique de structuration spatiale cohérente (relations entre logements, activités économiques, espaces verts, etc.), ce qui est peu le cas dans les nouveaux projets où l'intérêt particulier prime sur les intérêts collectifs à court mais aussi à long terme.

D'un point de vue financier, en comparaison avec une construction sur un site vierge, la phase technique de construction en milieu urbanisé présente plus d'incertitudes, donc plus de risques, pour l'investisseur, ainsi que des charges supplémentaires (destruction, dépollution, frais de déviation du trafic, difficultés de manutention des appareils de chantiers, charges liées à l'évacuation des déchets)¹⁰. Il est cependant démontré que le coût final d'une construction neuve est similaire au coût de réhabilitation. La démolition-reconstruction engendre quant à elle un surcoût de 20 % mais réduit le risque de charges imprévues puisque l'on reconstruit du neuf.¹¹

De plus, si le projet de requalification a fait l'objet d'un diagnostic valable au préalable, il est admis que le rapport entre l'investissement initial et le gain de qualité est supérieur à une construction en site vierge si l'on ne se résume pas à des critères de qualité telles les normes thermiques ou acoustiques. Ainsi, concernant les activités économiques, la

⁷ Consultez des exemples à l'adresse suivante : Intervention du Gouvernement wallon dans le cadre d'une procédure de réhabilitation des Sites d'Intérêt Régional – SIR. Extrait de Service public de Wallonie DGO4, n.d, *Les sites de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE)*, <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/SIR/SIR001.asp>, consultation septembre 2009

⁸ D'après Conférence Permanente du Développement Territorial, 2003

⁹ Le SDER (Schéma de développement de l'espace régional, Wallonie) et le PRD (Plan régional de développement, Bruxelles) définissent le projet de développement territorial voulu pour la région concernée. Ils n'ont pas force de loi mais constituent le document de référence pour toutes les politiques régionales en matière d'aménagement du territoire. (Téléchargeables aux adresses <http://developpement-territorial.wallonie.be/> et <http://www.prd.irisnet.be/>)

¹⁰ Halleux J.-M., 2005, *Organisation et aménagement du territoire urbain et régional*, ULg, notes de cours, non publié.

¹¹ D'après Conférence Permanente du Développement Territorial, 2004,

proximité des fonctions (commerce, bureau, service, habitat, transport en commun) permet de réaliser des « économies d'agglomération » pour l'entreprise et pour la collectivité. Par ailleurs, de nombreux coûts collectifs sont évités, comme nous allons le voir.

La requalification permet de contrecarrer les effets néfastes de la périurbanisation énoncés précédemment : les (sur)coûts collectifs engendrés en termes de mobilité, d'environnement, de services collectifs et de cohésion sociale.

En effet, la requalification permet de diminuer les pressions exercées par l'urbanisation sur l'environnement (qualité de l'air, milieux naturels, bruits, déchets, etc.) et d'améliorer le paysage bâti sans dévaloriser une autre espace non urbanisé (et généralement à vocation agricole).

La réalisation de projets sur des espaces déjà urbanisés permet de bénéficier des infrastructures présentes (réseau de voiries, de distribution, d'égouttage, etc.) dont les coûts d'entretien seraient assumés par les pouvoirs publics en cas d'urbanisation nouvelle. De même, la réutilisation des espaces bâtis permet de mieux rentabiliser les équipements et services collectifs existants (écoles, centres sportifs, etc.) et d'éviter ainsi de nouveaux coûts de création et d'entretien imputés à la commune.

La mixité des fonctions, associée à une densité suffisante de l'habitat, permet de favoriser l'utilisation des modes de déplacement doux (vélo, marche) et l'organisation de transports en commun rendus réellement avantageux, tant pour le passager que pour l'exploitant.

Enfin, d'un point de vue social, le recyclage de l'habitat permet de maintenir une population aux revenus divers dans un même quartier, à l'opposé de la périurbanisation qui voit se renforcer les inégalités entre « ceux qui ont les moyens de partir » et « ceux qui restent » dans un quartier progressivement abandonné (*cfr* ci-dessus « Cercle vicieux de la dégradation d'un quartier »).

Du constat à l'action

Suite à ce constat sans appel montrant la nécessité de requalifier les espaces bâtis et comme le dit le proverbe « Mieux vaut prévenir que guérir », plusieurs questions se posent :

- Quels sont les espaces bâtis menacés ?
- Quels sont les bâtiments partiellement ou totalement abandonnés qui peuvent faire l'objet d'une nouvelle affectation ?
- Tel projet de nouvelle urbanisation risque-t-il de nuire à l'espace bâti existant, ou vient-il au contraire renforcer et compléter ce qui existe ?
- Tel projet non encore localisé pourrait-il trouver place dans un espace en friche ? (D'après CPDT, 2003)

Répondre à ces questions demande d'identifier les éventuels problèmes ou atouts de la zone d'étude, de comprendre les processus en jeu et de prendre les meilleures décisions au vu des outils d'aménagement existants.¹²

Les propos suivants retracent brièvement la procédure mise en place par les acteurs de la requalification (pouvoir public, bureau d'étude, etc.). L'objectif est de permettre à l'enseignant de cerner la procédure « officielle » et de prendre connaissance des outils propres à sa région. Ce contenu doit pouvoir lui donner la possibilité d'établir des liens avec les activités sur le terrain (observation et cartographie, rencontres d'acteurs, etc.) et l'éclairer dans ses choix d'étude de cas et de mise en œuvre d'activités. En effet, traiter la requalification dans une ZIP-QI ou dans un village soumis à un RGBSR suppose des approches de travail différentes.

Observer

L'observation permet d'identifier les problèmes existants, les situations pouvant avoir des effets d'entraînement négatifs, mais aussi les atouts sur lesquels pourra s'appuyer une démarche de requalification. Une connaissance théorique approfondie des problèmes n'est pas nécessaire à ce stade, une recherche ultérieure pourra se faire au cas par cas (*cf* Etape Comprendre).

L'état des lieux passe nécessairement par un relevé sur le terrain. Celui-ci doit être bien préparé. La structure territoriale de la zone d'étude peut être appréhendée au préalable par une analyse cartographique (carte topo, cadastre, etc.). On y repère les éléments structurant la zone d'étude. On prépare alors l'itinéraire et des fonds de plan à utiliser lors de la visite sur le terrain.

Fiche méthodologique : Observer et consigner les signes de négligence

1. Identifier et décrire la structure du quartier

La description du quartier mettra en évidence la structure du territoire à explorer : espaces publics de différents types et de différents usages (gare, axes routiers, rue résidentielle, espace vert), les bâtiments publics culturels ou sportifs, écoles, hôpitaux, grandes surfaces commerciales, industries, etc.

Elle peut déjà être largement construite « en chambre » à partir des nouvelles cartes IGN au 1:10 000. Une observation sur le terrain viendra la compléter.

¹² Trois étapes préconisées par CPDT, 2003, Op. Cit.

2. Faire une visite de terrain

Noter les informations sur un plan cadastral. Prendre des photos.

Repérer :

- les bâtiments totalement ou partiellement inoccupés ;
- les bâtiments mal entretenus, fortement dégradés ou en ruine ;
- les dents creuses (terrains vierges isolés déstructurant le bâti), les chancres (terrain comportant des bâtiments délabrés ou en ruine) ;
- les changements visibles de fonction des bâtiments (rez commercial vide ou réoccupé par du logement, division d'une maison unifamiliale en plusieurs logements) ;
- les espaces publics dégradés ou mal entretenus ;
- les éléments remarquables qui donnent au quartier un caractère particulier et qu'il s'agit de mettre en valeur car ils peuvent participer à l'amélioration générale du cadre de vie.

(Voir aussi : Fiche « Conserver ou détruire », in Les jeunes et la ville, carnet « Mon quartier, ma ville », fiche 18, par C. Partoune et F. Delvaux, Université de Liège, éd. Ministère de la Communauté française, 1996. Sur internet : http://www.img.ulg.ac.be/jeunes_et_la_ville/quartier/activites/18/index.htm)

Partoune C., 2008, La régénération des noyaux d'habitat en Wallonie, ISELL Sainte-Croix, note de cours Régendat en Sciences humaines, non publié, d'après CPDT, 2003

En complément à l'observation du bâti, d'autres éléments peuvent être analysés afin de mieux cerner la dynamique du quartier étudié. La grille suivante peut être utilisée par extension pour caractériser tout espace bâti.

- ✓ Trame parcellaire (largeur à front de voirie, profondeur, forme)
- ✓ Trame viaire (relation avec l'espace public, la topographie, le fleuve, la colline)
- ✓ Alignement des bâtiments
- ✓ Gabarits et volumétrie des bâtiments
- ✓ Taille de l'espace public
- ✓ Forme de l'espace public, allongement
- ✓ Degré d'ouverture/fermeture de l'espace public
- ✓ Axes et éléments structurants
- ✓ Trame verte, axes de verdure
- ✓ Localisation des objets (arbres, fontaines, statues, mobilier urbain...)
- ✓ Relation visuelle entre bâtiments remarquables
- ✓ Eléments visibles depuis l'espace public
- ✓ Hiérarchisation des voies de communication et des espaces publics
- ✓ Zonage des activités (plans d'aménagement, plan d'occupation des sols)
- ✓ Plan des circulations (pour piétons, vélos, voitures)
- ✓ Mesures passées prises touchant à l'aménagement de l'espace public

Partoune C., 2008, d'après Brück L., 2006, Lecture du paysage urbain, espaces publics et monuments- Grille de lecture des grands courants urbanistiques, IFAPME, note de cours.

Comprendre

Après avoir identifié le bâti dégradé et abandonné, il faut établir un diagnostic pour en identifier les causes. Ce diagnostic est nécessaire pour comprendre les processus en cours et aboutir à la solution la plus appropriée à chaque cas.

Comme nous l'avons vu précédemment à l'aide d'un tableau, les causes d'abandon et de dégradation du milieu urbanisé peuvent être classées en cinq catégories à analyser à différentes échelles (Cfr [Les causes de l'abandon du bâti](#)).

Chaque élément peut donc faire l'objet d'un questionnement, comme le propose la CPDT, 2003 :

Les acteurs

Qui est propriétaire du bien ? Pourquoi ce(s) propriétaire(s) a-t-il (ont-ils) laissé le bien se dégrader ?

Les propriétaires peuvent être des personnes privées, publiques, des associations, des sociétés commerciales... Les raisons de l'abandon ou de la dégradation peuvent être multiples :

- difficulté de gérer le bien parce que le propriétaire est âgé ou habite à l'étranger ;
- bien en indivision ;
- menace d'expropriation ;
- attitude spéculative ;
- manque de moyens financiers pour intervenir...

(...)

La dynamique économique

*Constata-t-on un déclin ou un abandon d'activités économiques ?
Quelles en sont les raisons ?*

Le déclin économique peut être lié à :

- la fermeture d'une activité qui jouait un rôle «moteur» dans le quartier ;
- une inadaptation des bâtiments à l'évolution des activités ;
- une diminution de la clientèle de passage ;
- des difficultés de parage...

(...)

Ce diagnostic doit tenir compte de la complexité de chaque situation, telle qu'énoncée précédemment (Cfr [Les causes de l'abandon du bâti](#)).

Agir

Une solution appropriée se caractérise par des objectifs clairs, établis en ayant une bonne connaissance des outils d'aménagement du territoire et en concertation avec les nombreux acteurs concernés directement (initiateurs) ou indirectement (bénéficiaires) par le projet.

1. Se fixer des objectifs

Requalifier un espace bâti nécessite, pour que l'opération soit réussie, d'établir une vision globale de la zone concernée à moyen et long terme. Les objectifs dans l'espace et dans le temps doivent être clairement établis.

Les problèmes identifiés lors du diagnostic sont généralement de types différents et à échelles variables. Les problèmes peuvent également être d'une ampleur limitée ou se cumuler. La stratégie et les moyens à mettre en œuvre sont donc aussi d'importance variable ; les actions préventives (gestion courante, prévention des dégradations, améliorations de l'existant) se distinguent des actions curatives dont les procédures sont plus complexes à entreprendre.

A noter que la stratégie choisie varie selon les valeurs, le moment et les acteurs prenant la décision.

2. Connaître et utiliser les outils disponibles

Les compétences relatives à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme ayant été régionalisées, chaque région s'est adaptée à son contexte. Cependant, on retrouve, en régions wallonne et bruxelloise, des outils assez similaires par leur contenu et par leur échelle d'application.

Les différents outils d'aménagement (stratégiques, normatifs et opérationnels) sont définis dans le CWATUPE¹³ (Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine) en Wallonie et le CoBAT¹⁴ (Code bruxellois de l'aménagement du territoire) à Bruxelles. Ces codes fixent les prescriptions attachées à ces outils.

Les outils d'aménagement stratégiques et normatifs

Ces outils sont établis sur deux niveaux différents : l'échelon régional où la réglementation s'applique à tout le territoire régional, l'échelon communal où la réglementation est propre à chaque commune.

Sauf dérogation, un document ne devrait pas prévoir des prescriptions contraires au document qui lui est supérieur (région supérieure à la commune ; schéma supérieur au plan, lui-même supérieur au règlement)¹⁵.

Les documents régionaux existent tandis que les documents communaux sont établis à l'initiative de la commune (ils peuvent exister ou non ou être en cours d'élaboration).

¹³ Service public de Wallonie DGO4, 2009, *CWATUPE*

¹⁴ AATL, 2009, *CoBAT*

¹⁵ Ce principe théorique est à nuancer dans les faits. En effet, les plans (années septante) ont été établis avant les schémas (années nonante) sans pour autant que les plans ne soient revus dans leur ensemble.

	Schémas	Plans	Règlements
Région	SDER (Schéma de développement de l'espace régional) <i>PRD (Plan de développement régional) et Schémas directeurs (sur une portion déterminée du territoire)</i>	Plans de secteur <i>PRAS (Plan régional d'affectation du sol)</i>	RRU (Règlement régional d'urbanisme) <i>RRU (Règlement régional d'urbanisme)</i>
Commune	SSC (Schéma de structure) <i>PCD (Plan communal de développement)</i>	PCA (Plans communaux d'aménagement) <i>PPAS (Plans particuliers d'affectation du sol)</i>	RCU (Règlement communal d'urbanisme) <i>RCU (Règlement communal d'urbanisme)</i>

Les **schémas**¹⁶ sont des documents de nature stratégique et indicative qui fixent les objectifs et les priorités du développement territorial.

Les **plans** sont des documents cartographiques qui précisent l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire, afin d'assurer le développement des activités humaines de manière harmonieuse et d'éviter la consommation abusive d'espace. Ces documents ont force de loi.

Les **règlements** sont des documents normatifs définissant les spécificités des constructions et de leurs abords (gabarit, qualité thermique et acoustique, accessibilité des personnes à mobilité réduite, protection contre les incendies et les inondations, desserte en eau, électricité et télécommunications, limitation du bruit, etc.)¹⁷.

Les outils de l'aménagement opérationnel

L'aménagement opérationnel regroupe les outils urbanistiques et les politiques visant spécifiquement à rénover et requalifier les espaces bâtis dégradés.

En Région wallonne

En Wallonie, quatre outils principaux sont définis par le CWATUPE :

- la rénovation urbaine
- les zones d'initiatives privilégiées (ZIP)
- la revitalisation urbaine
- les sites à réaménager (SAR).¹⁸

Les aides apportées se font sous forme de subsides de la part de la Région envers les pouvoirs publics locaux ou vers des propriétaires privés dans le cas des SAR.

¹⁶ A noter que ces schémas régionaux doivent eux-mêmes respecter les prescriptions du SDEC (Schéma de développement de l'espace communautaire) européen. Le SDEC est un document non contraignant, devant servir de cadre d'orientation pour les politiques de l'Union, ainsi que pour les politiques des collectivités régionales et locales. Il s'agit d'une démarche visant à intégrer dans une stratégie commune les diverses politiques sectorielles à incidence territoriale. D'après Halleux J.-M., 2005, *Organisation et aménagement du territoire urbain et régional*, ULg, notes de cours, non publié.

¹⁷ Par exemple, en Wallonie, le règlement général sur les bâtisses en site rural – RGBSR appliqué à certains villages selon les spécificités urbanistique et architecturale du lieu. Pour en savoir plus : Service public de Wallonie DGO4, n.d, *Urbanisme au niveau régional*, <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/Urbanisme/UrbReg01.asp>, consultation août 2009

¹⁸ Pour en savoir plus : Service public de Wallonie DGO4, n.d, *Aides, primes et subsides*, <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/Aides/default.asp>, consultation août 2009 et CWATUPE, op. cit.

La rénovation urbaine

La rénovation urbaine vise à maintenir et à améliorer l'habitat. C'est une opération « d'aménagement globale et concertée, d'initiative communale, qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres» (CWATUPE 2009, art 173).

Cette procédure nécessite la création d'un projet de quartier impliquant la mise en place d'une commission réunissant les partenaires institutionnels (commune, régie foncière, maisons des jeunes, sociétés de logement social, etc.) et les habitants du périmètre concerné.

Les Zones d'initiatives privilégiées - ZIP

Les zones d'initiatives privilégiées – ZIP sont mises en place par le gouvernement « dans le but de permettre des aides spécifiques et l'adaptation des aides existantes dans certaines zones géographiques déterminées. » (CWATUPE 2009, art 174) Les ZIP sont de nature transversale, les acteurs se concertent et coordonnent leurs actions (projet de quartier) en intégrant d'autres outils de l'aménagement opérationnel et d'autres secteurs d'intervention comme le logement, l'action sociale, etc.

Il existe quatre types de ZIP dont trois contribuent à la requalification des noyaux d'habitat :

- Type 2 : requalification des noyaux d'habitat qui concernent les quartiers dont la dégradation progressive entraîne la désertion des lieux par la population ;
- Type 3, appelée aussi ZIP-QI pour « Quartier d'Initiatives » : zones de développement global de quartier où sont menées des politiques intégrées de revitalisation qui concernent les quartiers où la composition de la population cumulée à la faible qualité de l'habitat génère des problèmes sociaux. L'habitant du quartier est considéré comme un citoyen-acteur du devenir de son quartier. Le projet de quartier s'attaque aux problèmes sociaux et économiques qui vont de paire avec la dégradation physique de l'habitat (grâce à des aides dans la recherche d'un emploi, des cours de français, etc.) ;
- Type 4 : des zones de cités sociales à requalifier abritant une population similaire définie en type 3. (D'après CWATUPE 2009, art 174).

La revitalisation urbaine

« L'opération de **revitalisation urbaine** est une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service» (CWATUPE 2009, art 172).

Cette procédure s'effectue via des partenariats public-privé (1 € de subside public pour au moins 2 € investis par le privé, dont 1 € pour le logement). L'argent public est investi dans l'aménagement de l'espace public environnant. Cela assure une meilleure rentabilité à l'opérateur privé grâce à l'amélioration de la qualité du voisinage.

Les sites à réaménager - SAR

Les sites à réaménager – SAR correspondent aux anciens sites d'activités économiques désaffectés – SAED et sites d'activité économiques à réhabiliter – SAER.

Ce changement veut montrer une vision plus proactive du dispositif et une extension de celui-ci à des sites abandonnés qui n'ont pas forcément fait l'objet d'une activité économique au préalable comme des infrastructures sportives, des hôpitaux, des écoles, etc.

Par site, il faut entendre « un bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui était 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 déstructuration du tissu urbanisé » et par réaménager un site, « mettre en œuvre des actes et travaux de réhabilitation, d'assainissement du terrain, de construction ou de reconstruction sur le site. » (CWATUPE 2009, art 167)

Avant toute décision, le périmètre défini fait généralement l'objet d'une étude d'incidence environnementale afin d'établir les potentialités du site, l'évolution de celui-ci s'il n'était pas réaménagé, les mesures à prendre pour en réduire les impacts négatifs et les alternatives possibles de réaménagement. Le projet est alors soumis au propriétaire mais également aux pouvoirs et institutions publics locaux, ainsi qu'à la population, avant d'être approuvé au niveau régional.

En Région Bruxelles-Capitale

A Bruxelles, le CoBAT définit une procédure de réhabilitation et de réaffectation des sites d'activités inexploités. Il faut entendre par site inexploité « un bien immeuble, bâti ou non, ou un ensemble de tels biens, d'une superficie totale au sol de trois ares et demi au moins, qui a été le siège d'une activité, et qui est inexploité depuis un an au moins ou s'il s'agit d'un immeuble de bureau qui est inexploité depuis dix ans au moins » et par activité « toute activité autre que l'occupation d'un bien à titre de logement .» (CoBAT 2009 art. 251). La Régie foncière de la Région Bruxelles-Capitale a à sa charge l'inventaire de ces sites et l'aide au propriétaire pour le réhabiliter ou le réaffecter.

En plus de cette procédure, la Région a créé plusieurs organismes dont les missions contribuent à requalifier l'espace bâti :

- La **Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale** (SDRB) a pour objectifs de mettre des logements à la disposition de ménages à revenus moyen dans le cadre de projets de rénovation urbaine en partenariat public-privé, de développer des infrastructures d'accueil pour les entreprises et de mettre en réseau tous les intervenants (publics, privés, associatifs, habitants).

- La **Société du Logement de la Région Bruxelloise** (SLRB) contribue à rendre le logement accessible aux personnes à revenus modestes en construisant et en rénovant des logements, en dressant un état des lieux régulièrement, etc.¹⁹

La rénovation urbaine et la revitalisation des quartiers sont clairement identifiées comme des priorités pour la Région (priorités 1, 3 et 4 du PRD). Dès lors, chaque organisme compétent en la matière développe ses politiques. L'**Agence de développement territorial** (ADT, ancien Secrétariat régional au développement urbain – SRDU) est chargée d'assurer la coordination des dispositifs. Parmi ceux-ci, intéressons-nous au Contrat de quartier, cet outil étant celui qui intègre au mieux les différentes dimensions à prendre en compte pour rendre à un quartier une dynamique de développement positive (Cfr [Cercle vertueux du développement d'un quartier](#)).

¹⁹ Pour en savoir plus : Région Bruxelles-Capitale, n.d, *Organismes régionaux*, http://www.bruxelles.irisnet.be/fr/region/region_de_bruelles-capitale/organismes_regionaux.shtml, consultation août 2009

Le **Contrat de quartier** se veut être un outil intégré. Dès sa création dans les années nonante, il associe l'intervention sur les logements avec l'intervention sur les espaces publics et la mise en place de partenariats public-privé. Les projets durent quatre ans par quartier. Le volet relatif à la cohésion sociale se développe progressivement dans les contrats de quartiers mais aussi via un nouvel outil, les « quartiers d'initiatives », permettant de répondre urgemment aux problèmes rencontrés dans certains quartiers.

Dès 1999, un seul ministre devient responsable de toutes les compétences spécifiques aux quartiers à revitaliser. Des synergies nouvelles sont développées entre les sphères du logement, de l'espace public, de l'économie, du milieu social et même de la culture. C'est dans cette vision que les dispositifs ont été intégrés en un seul : le Contrat de quartier dans sa version actuelle. On ne parle donc plus de « rénovation urbaine » mais bien de « **revitalisation de quartier** » où tous les acteurs du développement urbain sont mobilisés (opérateurs de terrain, administrations régionales, communales, etc.) ainsi que les habitants de ces quartiers.

Qu'est-ce qu'un contrat de quartier ?

Les contrats de quartier sont des programmes de revitalisation initiés par la Région de Bruxelles-Capitale, menés dans différents quartiers fragilisés en partenariat avec les communes. Ces programmes prévoient différentes opérations au sein d'un même quartier, à réaliser sur une période de quatre ans (avec un complément de deux ans pour terminer les derniers chantiers).

Ces différentes opérations consistent en :

- *la réhabilitation de logements existants ;*
- *la création de nouveaux logements ;*
- *la réhabilitation ou la création d'espaces réservés aux activités artisanales ou industrielles, complémentaires à une opération de logement ;*
- *le réaménagement des espaces publics ;*
- *la création ou le renforcement d'infrastructures et d'équipements de quartier, qu'ils soient socioculturels, sportifs ou autres;*
- *la mise en place d'initiatives sociales et participatives pendant la durée du contrat de quartier.*

Tout cela dans des périmètres clairement délimités.

Ces opérations se répartissent en cinq parties distinctes, intitulées les cinq "volets" des contrats de quartier. Les opérateurs chargés de la mise en oeuvre du programme sont la Commune, le CPAS, tout organisme d'intérêt public comme par exemple le Fonds du Logement, ou encore une asbl. (...)

De plus, tous les habitants d'un périmètre de contrat de quartier bénéficient de primes majorées pour la rénovation de leur logement et pour l'embellissement de leurs façades.

Extrait de Région Bruxelles-Capitale, n.d, Qu'est-ce qu'un contrat de quartier ?, <http://www.quartiers.irisnet.be>, consultation août 2009

Tant les outils wallons que bruxellois peuvent se combiner avec des aides européennes au travers des « Programmes de développement 2007-2013 »²⁰. Ils sont financés par le FEDER (Fonds européen de développement régional) pour la partie des programmes concernant le soutien aux outils de requalification régionaux.

²⁰ Pour en savoir plus : Commission européenne, n.d, *Programmes de développement* ; A Bruxelles : Région B.-C., n.d., *La politique régionale européenne à Bruxelles* ; En Wallonie : Gouvernement wallon, n.d, *Programmation des Fonds structurels européens 2007-2013*.

D'autres outils

En plus des outils spécifiques à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme, d'autres instruments entrent en ligne de compte pour requalifier un quartier et y retrouver une dynamique positive (Cfr [Cercle vertueux du développement d'un quartier](#)). Ces instruments concernent différents domaines, comme nous le montrent les exemples suivants :

- **le logement** : aides pour la construction de logements sociaux en milieu urbain, soutien aux promoteurs pour la construction de nouveaux logements en milieu bâti, primes aux particuliers pour l'achat de logements ou encore l'embellissement de sa façade, taxe sur les logements inoccupés, etc. ;
- **les transports et le stationnement** : aménagement de nouveaux systèmes de transport collectifs structurants, adoption de nouveaux plans de mobilité, limitation du trafic de transit dans le centre historique, limitation du nombre de places de parkings en voirie, suppression des places de stationnement sur les places, aménagement de réseaux de circulation indépendants pour les usagers lents (cyclistes, piéton), etc. ;
- **le patrimoine** : extension de la protection à de nouvelles catégories de biens protégés comme le « petit patrimoine » (élément remarquable décorant une maison, un jardin à front de rue, etc.), augmentation des aides à la rénovation en milieu urbain, etc. ;
- **l'animation économique** : mise en place de cellules de gestion de centre-ville ou de contrat de quartier commerçant, création de parcs d'activités urbains et de centres d'entreprises par les intercommunales de développement économique, etc.

D'après Brück L., 2006, CPDT, 2003 et Région Bruxelles-Capitale, 2009.

3. Une grande nouveauté prônée par l'UE : le travail en concertation²¹

Indirectement, dans les propos précédents, nous avons introduit le fait que la concertation entre les différents acteurs concernés devient un préalable obligatoire et souvent estimé nécessaire à la réussite d'un projet de requalification.

Reprenons un extrait de l'analyse de la complexité d'un système (cfr [Les causes de l'abandon du bâti](#)) : « *Vu la complexité des personnes et des situations, l'analyse du problème de l'abandon d'un espace bâti n'a de sens que si elle est effectuée collectivement, avec les acteurs concernés (DIAGNOSTIC PARTAGE), en vue de la recherche d'une solution concertée* » (C. Partoune, 2008).

Les pouvoirs publics sont généralement considérés comme les instigateurs de la gestion et de la réhabilitation de l'espace bâti. Pourtant, les acteurs privés sont de plus en plus présents pour prendre le relais ou travailler en partenariat public-privé. Le particulier qui rénove son bien influence également la qualité de l'espace bâti. Les habitants, directement ou par le biais d'associations ou de commissions les représentant²², peuvent être concertés et impliqués dans les projets de requalification.

²¹ D'après Conférence Permanente du Développement Territorial, 2003, Halleux J.-M., 2005, op. cit., Région de B.-C., n.d, *La participation des habitants*, <http://www.quartiers.irisnet.be/contenu/content.asp?ref=176>, consultation août 2009.

²² Pensons par exemple aux CCATM (Commission – communale – consultative en aménagement du territoire et mobilité) en Wallonie et aux CLDI (Commission local de développement intégré) à Bruxelles.

Si la concertation entre pouvoirs publics et acteurs privés semble aller de soi vu le rôle attribué à chacun (promoteurs immobiliers, maître d'ouvrage, maître d'œuvre²³, etc.), il n'en va pas de même pour la concertation des citoyens. L'administration a été traditionnellement considérée comme représentative de l'intérêt public. Les arguments donnés pour éviter la participation citoyenne sont présentés comme des effets contre-productifs : les citoyens ne disposent pas de la qualification nécessaire pour comprendre la complexité du problème à solutionner, ils ont tendance à défendre leur propre intérêt avant l'intérêt privé²⁴ et la participation entraîne des coûts financiers, temporels et humains (réunions, enquêtes, etc.). La population exprime cependant de plus en plus souvent son désir d'être impliquée dans les décisions relatives à son cadre de vie.

Aujourd'hui, il est reconnu que, par cette concertation en amont du projet, les sources de conflits sont alors fortement diminuées. La relation se veut de type gagnant-gagnant : le projet prend en compte les demandes et points de vue des habitants et la population prend soin de son cadre de vie et intègre les changements à la vie du quartier.

La participation citoyenne peut être de plusieurs types, avec un gradient d'implication de plus en plus élevé : l'information, la consultation et le recueil des avis, la concertation proprement dite impliquant des négociations et, enfin, la coproduction où le projet est élaboré dès le départ avec les différents acteurs.

Aujourd'hui, en Wallonie comme à Bruxelles, la législation tend à imposer la concertation au sens large entre les différents acteurs concernés comme nous avons pu le constater au travers de la description des outils d'aménagement opérationnels (par exemple, ZIP et rénovation urbaine en Wallonie, contrat de quartier à Bruxelles).

Pour en savoir plus : Service public de Wallonie DGO4, n.d, CCATM, <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/pages/dau/pages/particip/partloc01.asp>, consultation août 2009 et Région de B.-C., n.d, *La participation des habitants*, <http://www.quartiers.irisnet.be/contenu/content.asp?ref=176>, consultation août 2009.

²³ Maître d'ouvrage : Personne morale ou physique s'assurant de la faisabilité de l'opération, en définissant le programme, sa localisation, ses objectifs et en déterminant le plan de financement prévisionnel. Il est en relation avec les maîtres d'œuvre et les entreprises, qu'il choisit. En résumé, il commande, réceptionne et paie les travaux.

Maître d'œuvre : responsable de la conception technique, de la recherche des entreprises de travaux, du contrôle et du suivi des travaux d'exécution des ouvrages à réaliser. Il conçoit le projet pour le compte du maître d'ouvrage. Cette fonction est assurée en général par les architectes, mais elle peut concerner également d'autres professions, comme les entrepreneurs, les ingénieurs ou les bureaux d'études techniques. Pour des opérations de réhabilitation, les particuliers peuvent également assumer la fonction de maître d'œuvre, notamment pour la réhabilitation légère. D'après Halleux J.-M., 2005, *Organisation et aménagement du territoire urbain et régional*, ULg, notes de cours, non publié.

²⁴ A ce propos, nous pouvons citer l'effet NIMBY « Not In My BackYard » (Pas dans mon jardin) signifiant une réaction individuelle opposée à la réalisation d'un projet à finalité collective. On veut bien du projet, mais pas près de chez soi ! D'après Costermans C., 2001

Conclusion

La requalification des noyaux d'habitat s'entend comme le fait de donner une nouvelle qualité, ajuster aux besoins un espace densément bâti dans lequel l'homme habite au sens large (le milieu dans lequel il vit).

Aujourd'hui, nous héritons d'un territoire urbanisé au gré des choix (ou des non-choix) passés, depuis que l'homme s'est sédentarisé dans nos régions. Progressivement, la distinction entre milieu urbain et rural s'est opérée, avec leur propre mode d'organisation. Depuis l'après-guerre et avec la banalisation de la voiture, les changements ont été plus rapides et l'accroissement du mouvement de périurbanisation des ménages et des activités, avec tous leurs impacts négatifs, est toujours à l'œuvre aujourd'hui.

Nous devons donc faire face à des friches, à des espaces bâtis et abandonnés dont les causes sont multiples et s'opèrent à plusieurs échelles. C'est la complexité du processus qu'il convient d'analyser pour trouver la solution adéquate et engendrer un cercle vertueux du développement des quartiers en déprise.

La nécessité de requalifier les milieux dégradés est énoncée dans les documents de référence en matière d'aménagement du territoire et de nombreuses études tâchent d'en quantifier/qualifier les bienfaits pour la collectivité mais aussi pour chaque personne concernée par un projet.

Une opération de requalification nécessite de réaliser un diagnostic préalable minutieux passant obligatoirement par une visite sur la zone d'étude et par un questionnaire sur les différentes causes en jeu dans le cas précis. Une bonne connaissance des outils d'aménagement stratégiques et normatifs, ainsi que des outils d'aménagement opérationnel propres à la requalification permet d'envisager les scénarios les plus adéquats à mettre en œuvre. La réussite de l'opération dépend également de la qualité de la concertation entre les pouvoirs publics, les acteurs privés et les citoyens concernés par la réalisation du projet (car situé dans leur milieu de vie).

Si les pouvoirs publics ou privés ont la possibilité de mettre en œuvre des projets de grandes envergures avec des aides substantielles, le particulier dans sa maison, l'individu dans sa rue, contribue tout aussi bien à dégrader (petit vandalisme, etc.) ou améliorer (embellir sa façade, etc.) son milieu de vie. Il ne faut donc pas être un expert pour pouvoir « agir » sur un milieu dégradé. Il ne faut pas non plus forcément choisir une étude de cas relative à un projet de grande ampleur, le coin de la rue peut très bien convenir pour comprendre le processus d'abandon et de requalification. La démarche proposée est, toute proportion gardée, envisageable pour tout citoyen, ce qui inclut les élèves : de l'observation avec une recherche cartographique et une visite sur le terrain ; à la compréhension avec un questionnaire et une recherche, une enquête associée ; jusqu'à la proposition de scénarios envisageables ou jusqu'à la compréhension de la décision prises par les acteurs concernés ou jusqu'à l'action si l'élève est directement concerné par le projet.