

Vers la fin des villas quatre façades ?

Présenté Fabrice Evrard



YOUR REAL ESTATE LAWYER

Quelques données statistiques à garder en tête

- Enjeux démographique et environnementaux
- Etat du parc immobilier
- Performance énergétique du bâti



Les enjeux démographiques et environnementaux

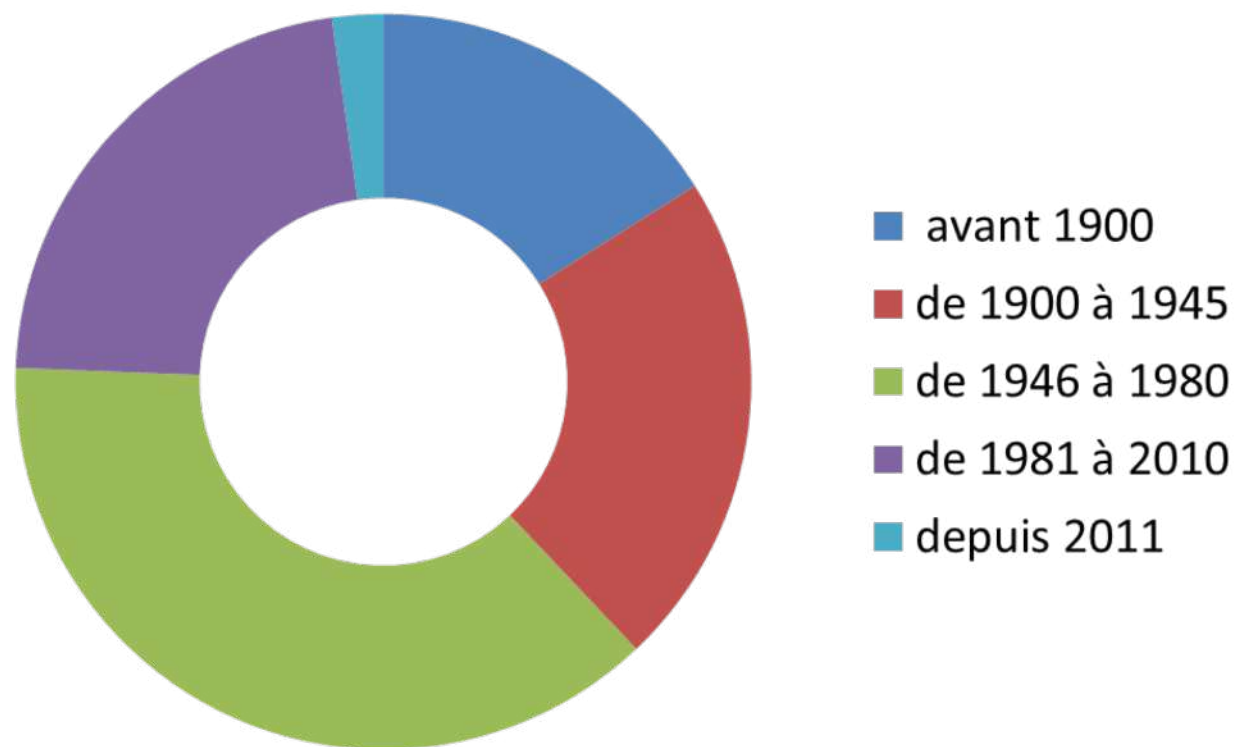
Région Wallonne (en milliers) : Mix de croissance 2015/2050

Tranche d'âge	2015	2050	Augmentation
0-17	757	813	7%
18-66	2.286	2.334	2%
67+	546	898	65%
85+	90	214	139%
Total	3.589	4.045	13%



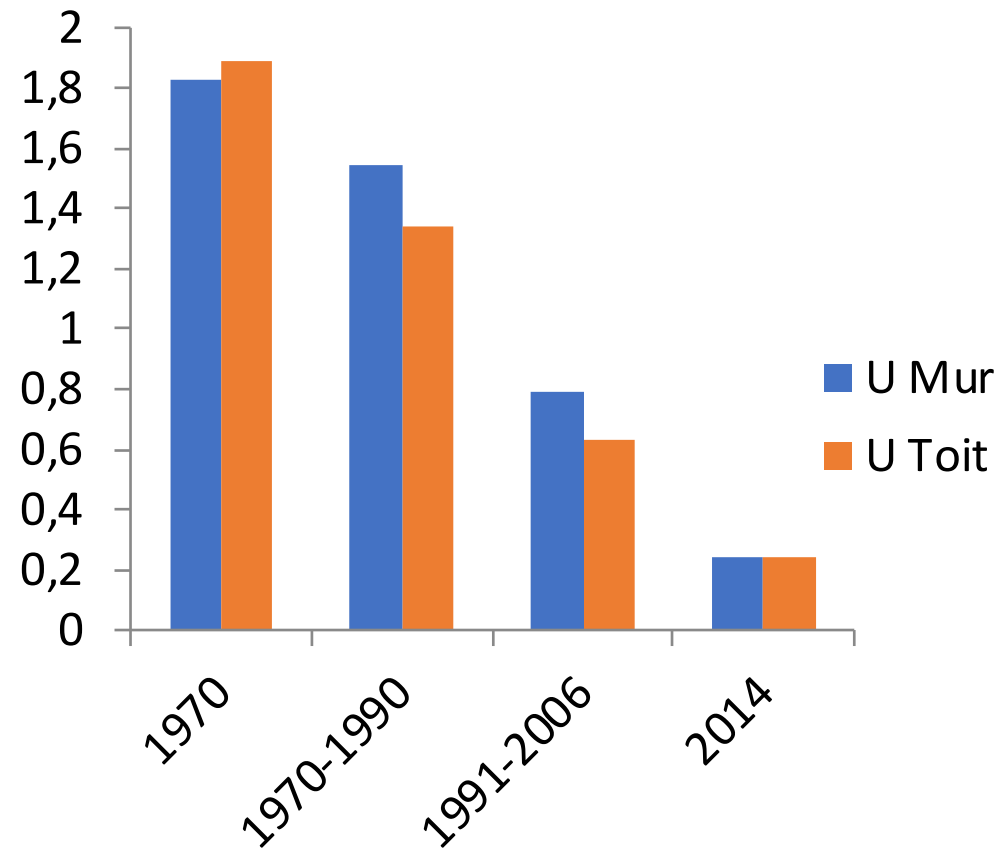
3/4 du parc immobilier belge a plus de 35 ans

Parc de bâtiments



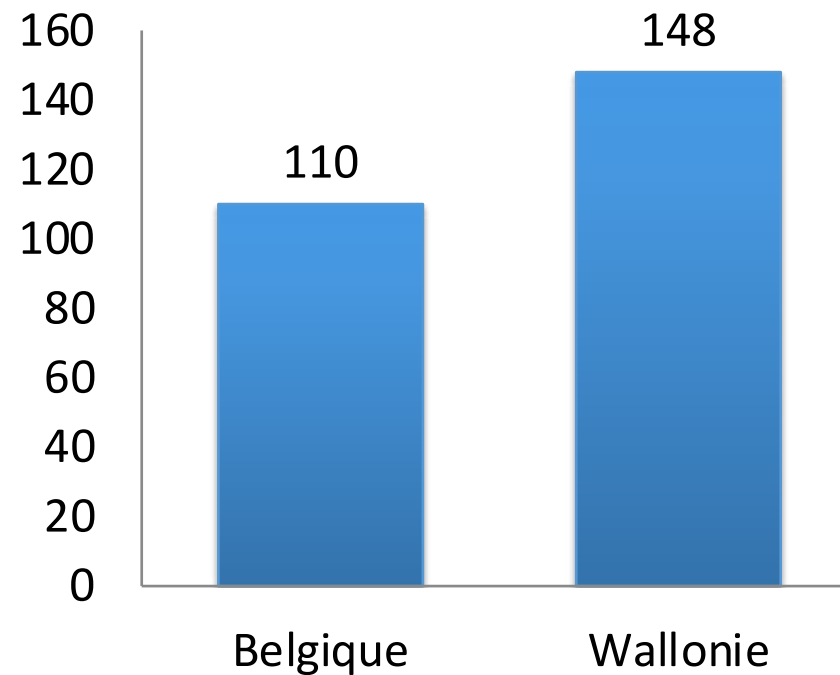
Performance
énergétique
du bâti

Seuls les bâtiments très récents sont performants



Parc bâti

Au rythme actuel, nombre (théorique) d'années pour renouveler le parc



Que retenir de ces quelques données ?

- Une pression démographique qui se maintiendra jusqu'en 2050
- Un patrimoine bâti wallon dans un piteux état énergétique et qui requiert une intervention urgente
- Comment éviter, dans ce contexte, une augmentation des prix du foncier ?



Le « *stop au béton* » est, en réalité, une initiative flamande

- « *Beton stop* »
- Les flamands sont (beaucoup ?) plus loin dans le concrétisation de ce mécanisme
- Démarrage en 2012 ave un « *groenboek* » suivi, en novembre 2016, par le Witboeck Beleidsplan Ruimte Vlanderen. C'est ce livre blanc qui a véritablement lancé le slogan « **Betonstop** »
- Pourquoi un « *beton stop* » en Flandre?
 - Actuellement, une consommation d'espaces nouveaux chaque jour de 6 hectares
 - Objectif 2040 : une consommation nulle de nouveaux espaces
 - Entre 2018 et 2040 : un « **betonrem** » avec, dès 2025, une réduction de la consommation d'espace nouveau réduite à 3 hectares



Les principes du « *beton stop* » en Flandre

- En synthèse:
 - Concerne les zone urbanisables :
 - Zone portuaire
 - Zone d'entreprise
 - Zone d'habitat
 - A terme : dans ces zones, mise en place du principe d'absence de consommation d'espace non construit
 - En contrepartie, le Gouvernement flamand prévoit une augmentation de la densité dans les zones urbaines



Le Bouwmeester Leo VanBroeck est clair !

- Leo Van Broeck a été nommé Bouwmeester le 1^{er} septembre 2016 pour une période de 4 ans
- Il est on ne peut plus clair sur les conséquences de la mise en place du principe :

« A l'heure actuelle, la valeur des maisons mal situées s'évapore déjà en faveur de celles situées en ville. Les gens en ont marre des embouteillages. Si j'étais le propriétaire d'une villa isolée, je ne me laisserais pas surprendre par le stop au béton et j'essayerais de vendre ma propriété aussi vite que possible »

- Pour le Bouwmeester, un terrain mal situé c'est un terrain :
 - Difficilement accessible en transports publics
 - Peu d'infrastructures de base dans le quartier (écoles, garderies, commerces, médecins,...).



Concrètement, que cela signifie-t-il en termes de règles de droit ?

- Une première circulaire administrative (mi-2017) avec, en son cœur, une nouvelle définition de zones construite et non construite.
- Dans la foulée, le gouvernement flamand a sorti le projet de Codextrein, le 4 mai 2017. Ce texte, adopté le 8 décembre 2017, met en œuvre certaines mesures du livre blanc dont, notamment, l'optimalisation de la densité (ruimtelijke rendement)
- L'« *Instrumentendecreet* » va rassembler, dans un seul texte, l'ensemble des instruments d'exécution existant en matière d'aménagement du territoire. Il réalise une véritable codification des instruments de politique foncière en y intégrant de nouveaux outils qualifiés d'originaux.



Qu'en est-il en Wallonie ?

- L'idée de voir se réduire les constructions 4 façades n'est pas nouveau...
- Option choisie: outils à valeur indicative

→ SDER (1999)

« Quatre logements sur dix sont des maisons isolées, c'est-à-dire non mitoyennes et non jumelées, avec des variantes importantes selon les sous-régions : on compte davantage de maisons groupées dans certains arrondissements d'ancienne industrialisation (Mouscron, Mons, Charleroi, Liège) et davantage de maisons isolées dans le sud du sillon sambro-mosan et les régions plus rurales. Le jardin constitue un élément attractif puisque 78 % des logements wallons en possèdent un. » (page 37)

→ SDER (projet de 2013)

« Sur les parcelles libres de construction, la création de nouveaux ensembles résidentiels ou d'ensembles mixtes permettra d'instaurer des formes d'urbanisation plus denses mettant en place un maillage pour les déplacements doux, faisant une place aux espaces publics et aux espaces verts. Tout en tenant compte du caractère urbain ou rural du territoire et de la proximité du centre et/ou de la gare, l'on privilégiera les formes compactes et la construction en mitoyenneté, notamment en favorisant la « maison de ville » » (page 115)



Le « *stop au béton* » en Wallonie

Mesure phare envisagée par le Gouvernement wallon, via son Schéma de Développement du Territoire (SDT), dont la stratégie, conformément à l'article D.II.2 du CoDT, doit définir :

- 1° les objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire, et la manière dont ils s'inscrivent dans le contexte suprarégional
- 2° les principes de mise en œuvre des objectifs, notamment ceux liés au renforcement des centralités urbaines et rurales
- 3° la structure territoriale.

Les objectifs régionaux du SDT ont 4 buts majeurs :

- la lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources
- le développement socio-économique et l'attractivité territoriale
- la gestion qualitative du cadre de vie
- la maîtrise de la mobilité



Quelle en est la justification ?

C'est le résultat d'une analyse qui a été menée en deux temps :

- 1) Analyse contextuelle finalisée en décembre 2016 par la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) et avalisée par le Gouvernement wallon le 8 juin 2017

L'analyse AFOM a identifié des menaces de types démographiques, sociales, patrimoniales et environnementales :

- « *Poursuite de l'étalement urbain encouragé par la localisation excentrée de nombreuses réserves foncières* » ;
- « *Croissance démographique avec urbanisation diffuse (fragmentation du territoire, artificialisation des sols,...)* ».



Quelle en est la justification ?

C'est le résultat d'une analyse qui a été menée en deux temps :

2) Avant-projet de SDT du 26 octobre 2017

Identifie des objectifs (qualifiés de « méta-objectifs ») et des principes de mise en œuvre suivant 4 modes d'action :

- se positionner et structurer
- anticiper et muter
- desservir et équilibrer
- préserver et valoriser

Ces modes d'actions sont eux-mêmes divisés en 5 objectifs, chacun.



Quelle en est la justification ?

Anticiper et muter

A notamment pour objectif de « *répondre aux besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions sociodémographiques et aux défis énergétique et climatique* ».

Le fait de « *valoriser les terrains bien situés* » ou encore de « *réutiliser le bâti existant* » sont notamment repris comme principes de mise en œuvre de cet objectif

Préserver et valoriser

A notamment pour objectif de « *renforcer l'attractivité des espaces urbanisés* »

Le fait de « *reconquérir les espaces urbanisés* » ou encore de « *redynamiser les espaces urbains* » sont notamment repris comme principes de mise en œuvre de cet objectif

Mais c'est surtout l'objectif visant à « *soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources* » qui constitue le nœud de la recommandation visant à limiter l'urbanisation, à moyen et long terme, en Wallonie.



Constat

« En Wallonie le phénomène de périurbanisation contribue tant à la fragmentation qu'à l'artificialisation du territoire par la consommation d'espaces.

Ce phénomène implique également des dépenses importantes pour les réseaux de transport de fluide et d'énergie et les réseaux de communication.

Ainsi, en 2015, les terrains artificialisés occupaient au minimum 1756 km² (soit au moins 10,4 % du territoire wallon), contre 1260 km² en 1985.

En 30 ans, les terrains artificialisés ont donc progressé de 39,3 %, ce qui correspond à une croissance moyenne de 16,5 km²/an.

L'artificialisation du territoire résulte essentiellement de l'expansion du résidentiel.

Elle a été maximale au cours des années '90 (en moyenne, 19,7 km²/an entre 1990 et 2000) et suit une tendance globalement décroissante depuis le début des années 2000 : en moyenne, 15,9 km²/an entre 2000 et 2010, et 12,7 km²/an entre 2010 et 2015. » (nous soulignons)

→ La mesure touche ainsi majoritairement les zones urbanisables.



Enjeux et principes de mise en œuvre

Enjeux

Le territoire doit être géré avec parcimonie et son développement doit s'attacher à renforcer la valorisation raisonnée des ressources et à promouvoir l'usage des ressources locales.

Principes de mise en œuvre

Gérer le territoire avec parcimonie (notamment):

- Réduire la consommation de terres non artificialisées : 6 km² par an (soit la moitié de la surface consommée actuellement) d'ici 2025 et 0 km² par an à l'horizon 2050
- Recycler le territoire et valoriser les terrains sous-occupés
- Réutiliser les bâtiments
- Utiliser les dents creuses et geler l'urbanisation des ZACC tant que les dents creuses ne sont pas mises en œuvre
- Promouvoir une densification raisonnée
- Enrayer l'urbanisation en ruban
- Ne pas étendre de manière centrifuge les équipements et infrastructures techniques
- Concevoir des bâtiments et des espaces publics évolutifs



Questionnements

- Deux axes pour limiter l'artificialisation des terrains:
 - Recyclage des terrains (via l'urbanisme opérationnel ou les outils dérogatoires)
 - Densification

Si unanimité pour le premier, qu'en sera-t-il par rapport au second... ?

- Quelle méthode de calcul sera utilisée pour ces 6 km²?
- La mesure vise clairement les zones urbanisables, tout en se focalisant surtout sur l'artificialisation causée par l'urbanisation résidentielle. Qu'en est-il cependant des infrastructures publiques (p. ex. écoles, crèches,...) ?
- Quid des spécificités du territoire wallon (p. ex. la réalité de Liège n'est pas celle de Walhain...)?



Mise en œuvre sous l'angle urbanistique et planologique ?

Cette mesure amène aussi beaucoup d'autres questions sous l'angle urbanistique:

- Hierarchie des outils
- Moins-value (article D.VI.38 du CoDT)
- Charges d'urbanisme (article D.IV.54 du CoDT)
- Motifs de refus ou d'octroi de permis
- Mécanisme de compensation (article D.II.45 du CoDT)
- Quid de la règle du comblement ? (article D.IV.9 du CoDT)



Le « *stop au béton* » suppose la mise en place d'une politique foncière au sens le plus large

- Il est évident que les outils réglementaires traditionnels de l'aménagement du territoire ne suffiront pas pour atteindre l'objectif.
- Il sera indispensable de passer par d'autres mécanismes. Quelques pistes :
 - ✓ Renforcement de la qualité de vie des noyaux urbains
 - ✓ Bourse d'échange de droit de construire comme la Flandre tente de le faire (la législation sur le remembrement pourrait utilement servir d'inspiration)
 - ✓ Mise en place d'un régime clair et simple de compensation des moins values
 - ✓ Un travail sur le revenu cadastral et le précompte immobilier des immeubles en centre urbain et en périphérie.

Pourquoi pas, puisque l'objectif est commun au deux principales régions , une adaptation du régime de la TVA (matière fédérale) pour encourager les constructions neuves plus performantes énergétiquement dans les noyaux urbains. La mécanique existe déjà dans 92 communes !
- Indépendamment de ces outils une sensibilisation, voire une éducation à l'évolution de l'aménagement du territoire est indispensable pour faire accepter l'autre pendant du stop au béton qui est la densification des noyaux urbains.



En synthèse

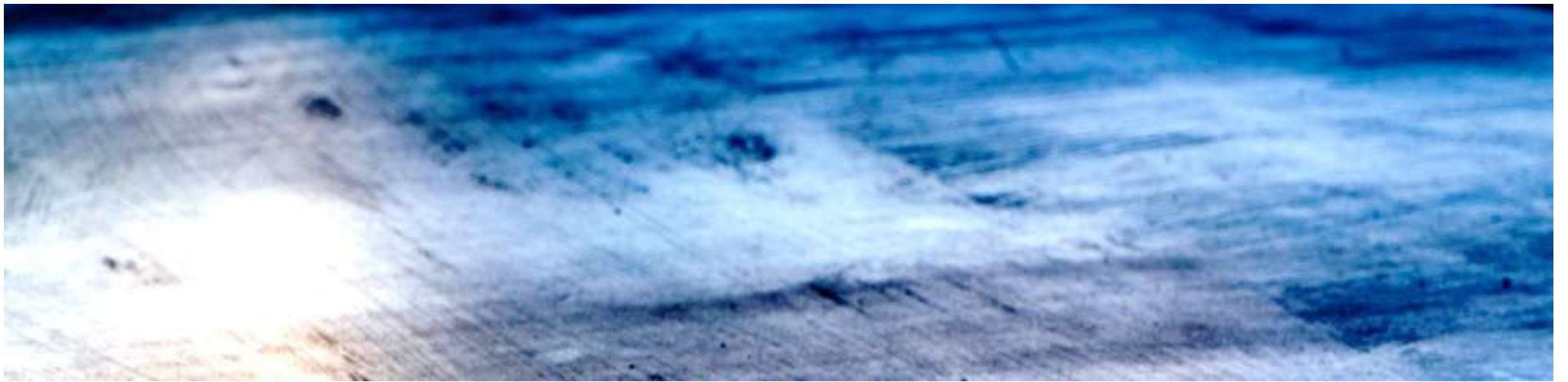
- Le stop béton fait apparemment l'objet d'un consensus à la lecture des réactions parues dans la presse
- Des outils existent déjà pour mettre en œuvre les objectifs déclarés de réduction de la consommation d'espace non bâti dès aujourd'hui, sans même attendre 2025 !
- Les flamands sont déjà plus loin dans la mise en œuvre du cadre juridique lié au stop béton.
 - On lira avec intérêt, dans les prochains mois, l'avis du Conseil d'Etat du l'« *Instrumenten decreet* » qui comporte de nouveaux outils originaux pour atteindre l'objectif.
- L'objectif ne sera pas atteint via une unique approche réglementaire classique comme nous la connaissons aujourd'hui. Il faudra nécessairement imaginer de nouveaux mécanismes pour atteindre l'objectif



En synthèse

- La grande inconnue et le risque majeur, tant en Flandre qu'en Wallonie, est la réaction des habitants des noyaux urbains qui vont voir leurs environnements modifiés (densité, gabarit) puisque cette contrepartie est indispensable au « *beton stop* »
 - C'est probablement la plus grande hypothèque qui pèse sur ce projet de stop au béton
- Il est enfin évident que si je suis un propriétaire foncier détenteur de zone isolée mais apparemment constructible au plan de secteur, je m'inquièterais dès aujourd'hui
- Le slogan est probablement trop fort et provoque une réaction inverse (phénomène constaté en Flandre) via une accélération immédiate de l'urbanisation de certains terrains « sensibles »





Merci de votre attention

Fabrice.Evrard@hsp.be



YOUR REAL ESTATE LAWYER