

S é m i n a i r e d'analyse de projets urbains

ANNÉE 2019-2020



LECRON Sélène, SIMON Thomas, THIRION Olivine
MASTER EN SCIENCES GÉOGRAPHIQUES, ORIENTATION GÉNÉRALE, À FINALITÉ SPÉCIALISÉE EN
URBANISME ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL | UNIVERSITÉ DE LIÈGE

Table des matières

1. Présentation du contexte	2
1.1.Situation géographique.....	2
1.2.Situation socio-économique	3
1.3.L'agence de promotion immobilière de Brabant Wallon (APIBW).....	5
2. Chronologie du cas	6
3. Principaux enjeux à l'échelle de la ville.....	8
4. Cartographie des acteurs du projet	9
5. Outils urbanistiques	10
5.1.Outils de planification	10
5.1.1.Plan de secteur	10
5.1.2.Schéma de structure communal (SSC).....	10
5.1.3.Schéma d'orientation local (SOL)	11
5.2.Permis	12
5.2.1.Permis d'urbanisation	12
5.2.2.Permis d'urbanisme	13
5.3.Le partenariat public-privé	13
5.4.Droit de superficie.....	13
6. Principales leçons.....	14
7. Bibliographie.....	15

1. Présentation du contexte

1.1. Situation géographique

Le projet de la Gastuche, également nommé le domaine des vallées, décrit une superficie de 31ha. Il est situé dans le Brabant wallon et plus précisément dans la commune de Grey-Doiceau (Figure 1 et figure 2). Les communes limitrophes en Wallonie sont Beauvechain, Chaumont-Gistoux, Incourt, Wavre. Grey-Doiceau est à la frontière flamande.

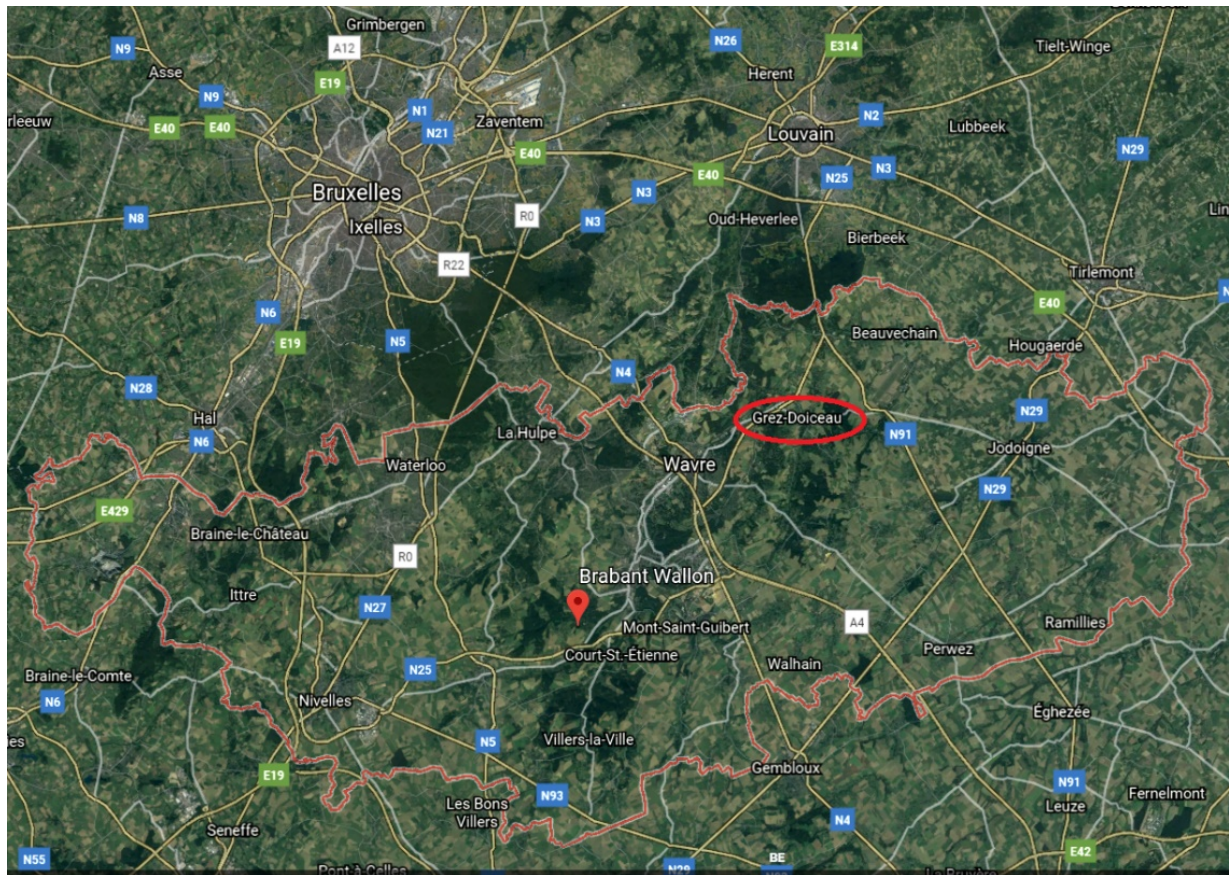


Figure 1 : Situation de Grey-Doiceau (source : Google Maps)

La commune est idéalement localisée. La N25 reliant Heverlee (Louvain) et Nivelles se situe à proximité de la Gastuche (Figure 2). La N25 rejoint la E411 et la N4 près de Nivelles, permettant ainsi aux automobilistes de rejoindre Bruxelles et tous autres destinations.

Le domaine des vallées est situé à environ 500m de la gare de la Gastuche. Le projet immobilier est séparé de la gare par la chaussée de Wavre (N268). Il n'est donc pas aisé d'atteindre la gare, bien qu'une des prescriptions urbanistiques du projet est d'aménager cette route régionale.

La ligne 139 reliant Louvain à Ottignies, traversent la Gastuche. Les trains S circulent à une fréquence de deux trains par heure (SNCB, 2020). Seule deux lignes de bus (23 et 32) avec environ un bus par heure circulent à la Gastuche. Dès lors la Gastuche est bien desservie en train mais peu en bus.



Figure 2 : Localisation du Domaine des Vallées (source : Google Maps)

1.2.Situation socio-économique

1.2.1.Quelques chiffres sur la démographie, le niveau de vie et l'activité économique

Selon l'IWEPS, le Brabant wallon est la province la plus densément peuplée de Wallonie avec 367 habitants/km². Le revenu médian par déclaration est de 25 811€, c'est le revenu le plus élevé de Wallonie. Dans la commune de Grey-Doiceau, ce revenu médian atteint 26 361€. Dans le Brabant wallon, la part de personnes âgées de plus de 65 ans a augmenté de 14,6% à 19% entre 2009 et 2019, alors que la part des personnes âgées de moins de 20 ans a diminué de 25,2% et 23,2%. La population de la province est vieillissante. (IWEPS, 2019a).

Afin de mieux percevoir le type de commune dans lequel le projet s'est implanté, comparons avec sa commune voisine Wavre.

	Grey-Doiceau	Wavre
Nombre d'habitants	13 668	34 396
Nombre d'établissements	334	1 529
Nombre d'inscrits dans la secondaire	Pas d'école secondaire	5 242

Source : IWEPS (2019b, 2019c, 2019d)

La commune est donc une petite commune de type résidentielle et rurale.

1.2.2. Pôle d'influence

Les déplacements enregistrés à l'intérieur de la province sont relativement nombreux. Ils permettent de déterminer les principaux pôles d'emploi : Wavre, Ottignies-Louvain-La-Neuve, Braine-l'Alleud et Nivelles. Cependant les déplacements en direction des autres provinces de Wallonie ainsi que les déplacements vers Bruxelles ne sont pas négligeables (Noël, 2018, p.9).

Le Brabant wallon est influencé par le bassin d'emploi de Bruxelles situé à quelques kilomètres. Les navetteurs résident dans la province et se rendent en semaine à la capitale. Ces navetteurs habitent préférentiellement dans les communes centre-nord comme Grey-Doiceau (Noël, 2018, p.12). « Parmi les salariés habitant dans le Brabant wallon et ne travaillant pas dans leur commune, 35 % se rendent à Bruxelles, 24 % travaillent dans une autre province wallonne et 11 % franchissent la frontière linguistique. » (Noël, 2018)

1.2.3. Dynamique foncière et immobilière

Le revenu élevé, la position stratégique et l'offre limitée en logement du Brabant Wallon engendre une pression foncière et immobilière. Par exemple, le prix moyen des terrains à bâtir en 2014 est de 91,94€/m² dans le Brabant Wallon alors qu'en Wallonie, il est de 50,66€/m² (IWEPS, 2015). Cette pression foncière se décèle particulièrement dans les communes centrales de la province, tels que Grey-Doiceau.

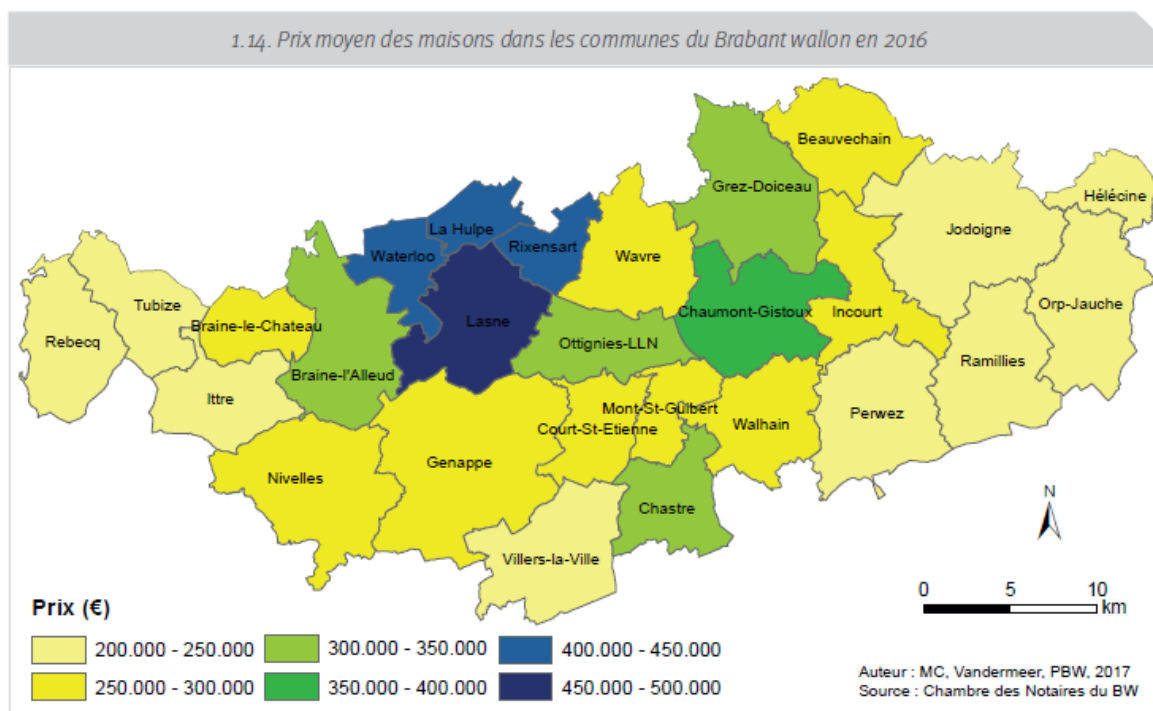


Figure 4 : Prix moyen des maisons dans les communes du Brabant wallon

Malgré les revenus élevés des habitants de la province, certains jeunes couples ne savent pas se loger au prix du marché. Le promoteur public impliqué dans le projet désire augmenter l'offre en logement de la province tout en permettant aux familles originaires de Brabant Wallon d'accéder à des prix réduits. « L'objectif est de créer 150 logements par

an pendant dix ans » (De Vogelaere, 2017). Par conséquent, le projet s'inscrit dans une démarche globale qui consiste à fournir des logements à des habitants du Brabant Wallon et spécialement de la commune de Grey-Doiceau.

1.3.L'agence de promotion immobilière de Brabant Wallon (APIBW)

L'agence de promotion immobilière du Brabant Wallon (APIBW) est une agence immobilière publique chargée de missions diverses telles que la vente, la prospection ou encore la consultance. Elle s'inscrit dans une démarche humaine dont l'objectif principal consiste à « lutter contre la pression foncière spécifique de notre territoire afin de permettre un accès facilité au logement pour les Brabançons wallons. » (APIBW, 2019)

Afin de répondre à cette volonté, l'APIBW a mis en place une politique d'accès au logement particulière appelée « Politique de l'ABC ». Cette dernière est appliquée à tous les projets immobiliers mis en place par l'agence et se présente comme suit :


Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
Prix de vente +/- 30% en-dessous du prix du marché	Prix de vente +/- 15% en-dessous du prix du marché	Prix du marché
Entre 18 ans et 40 ans accomplis		Pas de conditions
Revenu maximum de 79.896,90€ 	Revenu maximum de 91.881,44€ 	
3 ans domicilié en BW ou y avoir résidé 10 ans cumulés	3 ans domicilié en BW ou y avoir résidé 10 ans cumulés	
Non propriétaire	Non propriétaire	
Financement par emprunt hypothécaire min 50% de la valeur du bien	Financement par emprunt hypothécaire min 50% de la valeur du bien	
10 ans d'engagement à y résider	10 ans d'engagement à y résider	

Figure 5 : Politique de l'ABC (source : APIBW, 2019)

Ainsi, une telle politique induit la diminution du prix de vente de certaines habitations du projet de sorte à permettre aux familles présentant de revenus moins importants un accès au logement.

2. Chronologie du cas

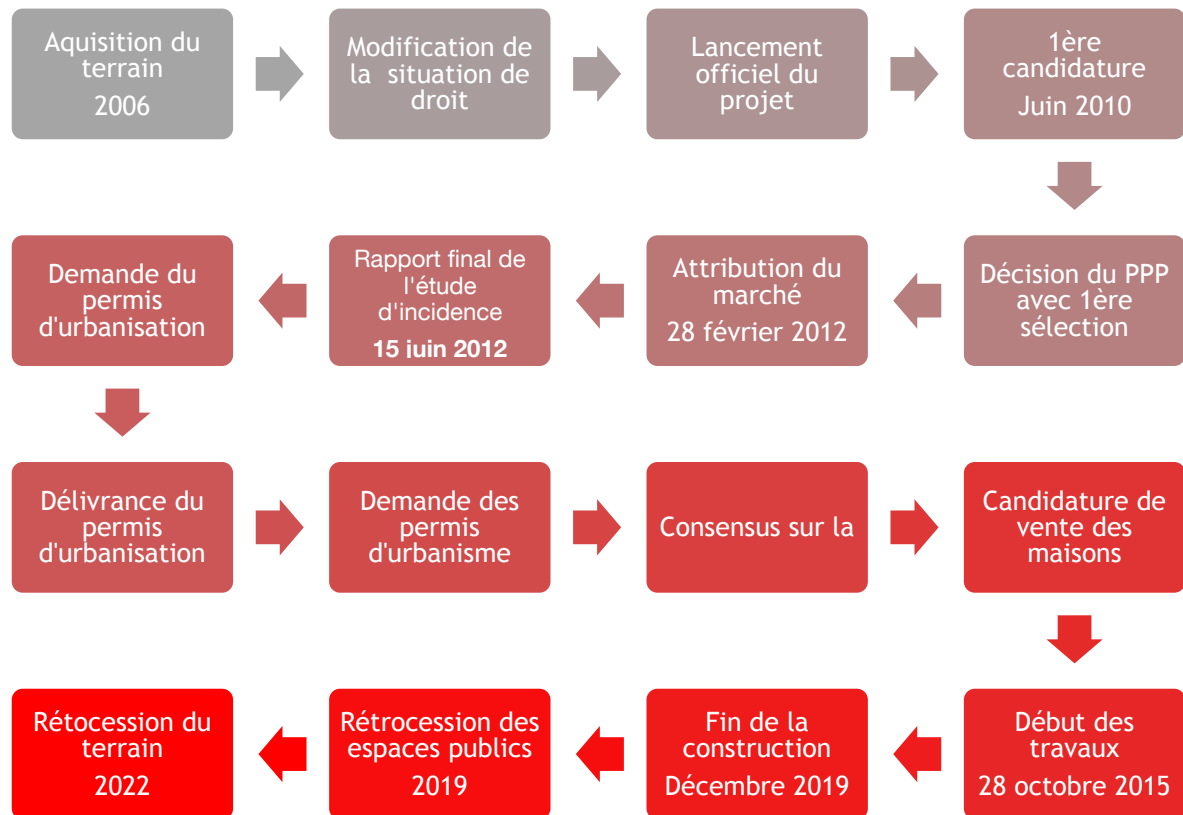


Figure 6 : Historique du cas

Les différentes informations ont été recueillies à la suite d'un entretien avec Cédric Leneau, directeur de l'agence de promotion immobilière du Brabant wallon (communication personnelle, 28 novembre 2019).

1. Achat du terrain et modification de la situation de droit (2006)

L'agence de promotion immobilière du Brabant wallon achète le terrain en 2006. Entre 2007 et 2009, des démarches sont effectuées afin de modifier le plan de secteur. La ZACC de la Gastuche est ainsi mise en oeuvre par un SOL en 2009.

2. Lancement du projet (Mai 2010)

Le projet est officiellement lancé et proposé au conseil d'administration de l'APIBW en mai 2010. C'est à cette date que le terrain est viabilisé.

3. Première candidature du marché public en vue de former un PPP (Juin 2010)

Pour se faire, l'agence de promotion immobilière du Brabant wallon établit un cahier de sélection.

4. Formation du partenariat public-privé (PPP)

- En mai 2011, le promoteur public décide de réaliser un partenariat public-privé. Ce PPP s'effectue sur un marché des travaux. Six candidats, dont Matexi, Thomas &

Piron, Louis Dewaele, Lotinvest (Immobel) sont sélectionnés et soumettent une offre.

- Le 28 février 2012, Thomas & Piron et Immobel obtiennent le marché public de travaux.

5. Etude d'incidence (Juin 2012)

Une étude d'incidence a été réalisée sur la Gastuche. Le rapport final a été publié le 15 juin 2012.

6. Demande de permis

- Permis d'urbanisation : la demande du permis d'urbanisation est soumise à la commune par les promoteurs privés en septembre 2013. Une enquête publique est réalisée prenant en compte l'avis des citoyens sur le projet. Le permis est délivré par le fonctionnaire délégué en juin 2015.

- Permis d'urbanisme : Les permis d'urbanisme, ils ont été délivrés en 3 phases.

La première phase concernait la partie basse du site (au nord), la deuxième, la partie sud-est et la troisième la partie sud-est, à gauche de l'Avenue des Vallées.

Les permis d'urbanisme ont été demandés en fonction de l'avancement des travaux et vente. Ils ont été demandés directement par T&P et délivré par le fonctionnaire délégué.

7. Consensus sur la commercialisation (2015)

En 2015, l'ensemble des acteurs se mettent d'accord sur le règlement de vente (prix de vente, type d'unité...). Dès l'obtention, du permis d'urbanisation, les auteurs de projet signent le droit de superficie.

8. Candidature pour les maisons de type A et B

Le lundi 26 octobre 2015, les candidatures de vente des maisons A, B sont ouvertes. Il s'agit d'une vente sur plan suivant la loi de Breyne. Cela permet au promoteur de recevoir du capital qu'il réinvestit directement dans la construction.

9. Phase de construction

Les travaux commencent le 28 octobre 2015 et sont entièrement finalisés en décembre 2019.

10. Rétrocession des espaces publics à la Commune de Grez Doiceau qui en devient propriétaire et qui en assure l'entretien.

11. Au terme des 7 ans : rétrocession du terrain valorisé à APIBW.

3. Principaux enjeux à l'échelle de la ville

Le projet dont il est question dans ce rapport répond à un problème auquel le Brabant Wallon et d'autres régions de Belgique sont confrontées : une forte pression foncière. Cette dernière est engendrée par un cumul de plusieurs causes telles qu'une forte demande et une diminution importante des terrains ou des biens disponibles dans la région.

La pression foncière engendre pas mal de problématiques : la hausse des prix de l'immobilier, un manque de logements pour les jeunes, les familles ou les petits revenus ou encore le vieillissement de la population.

C'est pour répondre à cette problématique principale que le système de l'ABC a été mis en place par l'APIBW. Ce système de l'ABC est un genre de système de vase communicant où nous avons trois prix de vente. Le premier, le A, est le moins cher, la maison sera vendue 15% moins chère que son prix de construction. Il est dédié aux familles ayant un revenu inférieur annuel de maximum 75.000 euros. Le second, le B, est vendu au prix de construction, aucun bénéfice et aucune perte ne sont faits dessus. Il est dédié aux familles ayant un revenu inférieur annuel de maximum 85.250 euros. Le troisième, le C, est le plus cher, la maison est vendue au prix du marché, ce qui équivaut à 15% au-dessus du prix de construction. Pour l'acquérir, il n'y a aucune condition particulière. Les bénéfices du C vont être rediffusés sur les deux autres points permettant de ne pas faire de perte et surtout de proposer du logement à un prix bien plus abordable qu'au prix initial.

4. Cartographie des acteurs du projet

On dénombre cinq acteurs principaux actifs dans la mise en place du projet du Domaine de la Vallée :

- L'Agence de Promotion Immobilière du Brabant Wallon (APIBW), décrite au point 1.3 de ce rapport et représente la partie public du PPP ;
- La société Thomas & Piron (TP Home et TP Bâtiments), société de construction chargée de la réalisation des travaux ;
- La société ImmoBel qui s'est associée avec TP pour constituer la partie privée du PPP ;
- La Commune de Grez Doiceau ;
- La population, les citoyens de la Commune de Grez Doiceau ;
- Le Fonctionnaire délégué (FD) de la SPW, chargé de délivrer les permis d'urbanisme et le permis d'urbanisation.

Ces derniers interviennent à différents moments du processus qu'a suivi le projet (décrit au point 2 de ce travail) et peuvent être mis en relation comme le montre le schéma suivant :

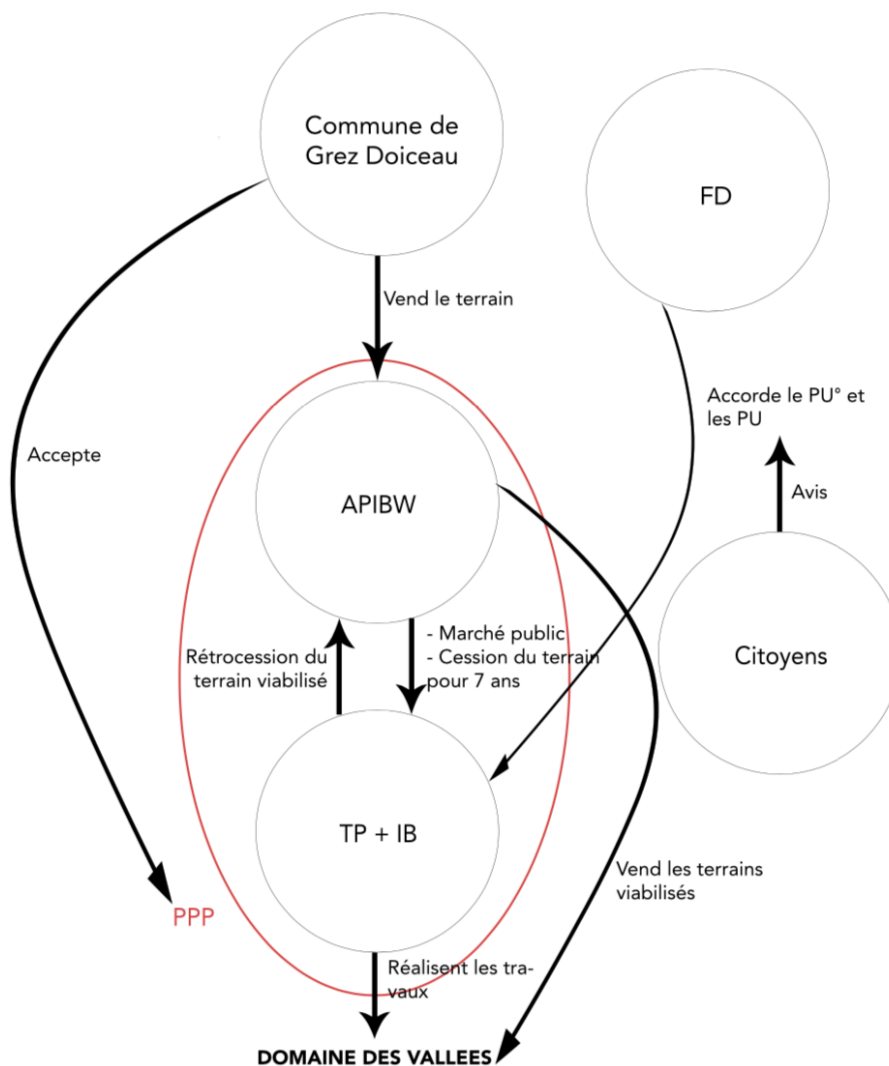


Figure 7 : Cartographie des acteurs

5. Outils urbanistiques

5.1. Outils de planification

5.1.1. Plan de secteur

Le plan de secteur est l'outil réglementaire en aménagement du territoire. Une zone d'aménagement communal concerté figure actuellement au plan de secteur à l'endroit du lotissement.

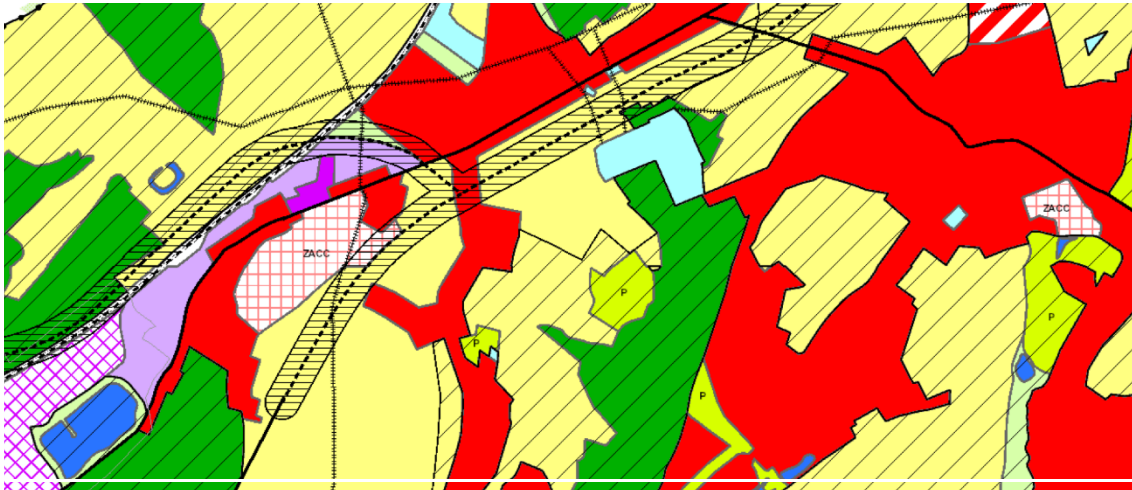


Figure 8 : Plan de secteur, La Gastuche

5.1.2. Schéma de structure communal (SSC)

Le premier document réglementaire indiquant la ZACC date du mois d'avril 2008. Il s'agit d'un schéma de structure communal (SSC). Il correspond à l'ancienne nomination dans le CWATUP qui équivaut aux schémas de développement communaux (SDC) dans le CoDT qui sont toutes fois des documents indicatifs. Aucuns autres documents précisant le contenu de la ZACC n'ont été trouvés. Le choix de l'emplacement de cette ZACC provient probablement d'un désir des autorités publiques d'apporter des solutions aux coût exorbitant du logement dans la province du Brabant Wallon. De plus, « Compte tenu de sa localisation en extension directe du centre de Gastuche et sa bonne accessibilité, notamment sa proximité avec la gare, cette ZACC présente un grand intérêt en termes d'urbanisation. Elle est en outre déjà partiellement mise en œuvre et fait actuellement l'objet d'un projet de lotissement par la Régie foncière du Brabant Wallon. Sa localisation proche de Wavre et d'axe routier dense en font un lieu attractif. Pour ces raisons, la ZACC est affectée essentiellement en « aire urbaine » et « aire de centre villageois » en continuité de la zone d'habitat du centre de Gastuche et est placée en première ordre de priorité de mise en œuvre. » (PRESCRIPTIONS ET JUSTIFICATIONS DU PLAN D'AFFECTATION DU SSC, 2008, p15)

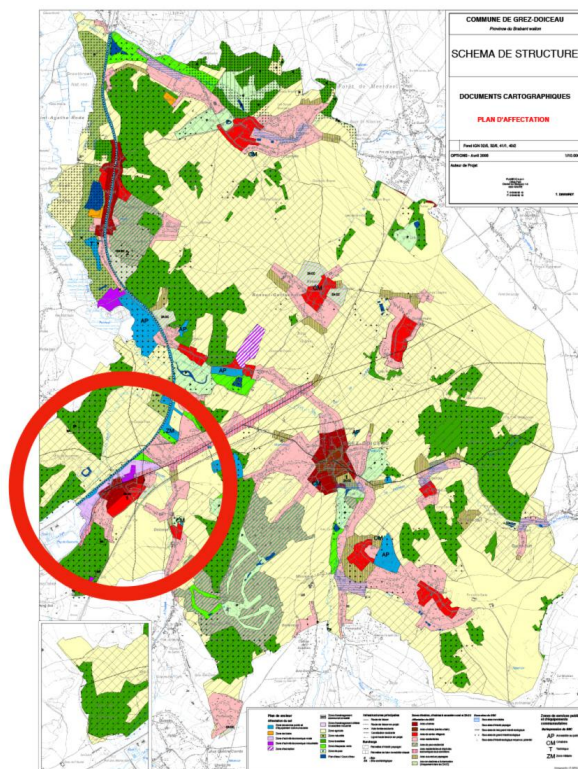


Figure 9 : Schéma de structure (source : SSC, 2008)

5.1.3. Schéma d'orientation local (SOL)



Figure 10: Schéma d'Orientation Local de la Gastuche

Cependant, un an plus tard en octobre 2009, un schéma d'orientation local rentre en action avec comme nature la mise en oeuvre d'une zone aménagement communal concerté dite « de Gastuche ». Les affectations principales sont de l'habitat, des services publics et équipements communautaires, des espaces verts et de l'agriculture. Le demandeur du RUE est la commune de Grey-Doiceau. Un rapport urbanistique et environnemental a été réalisé par ABR-architecte afin de faire approuver le schéma

d'orientation local par le ministre de la mobilité, l'aménagement du territoire et de l'environnement. Ce RUE « a pour objets la mise en oeuvre :

1. de la partie Ouest, terrain de la Régie Foncière en vue d'y installer de l'habitat sur les surfaces de +/- 10ha ;
2. de la partie Est, en zone A, occupé par le terrain de football et dont l'objectif est de permettre son urbanisation une fois l'activité sportive terminée ;
3. de la partie Sud, afin de confirmer la zone agricole. » (Rapport Urbanistique et Environnemental, 2009, p67)

Au moment de la mise de la mise en oeuvre du projet, le site est affecté à un RUE, cependant depuis la mise en place du CoDT en 2017, le rapport urbanistique et environnemental est devenu un schéma d'orientation Local.

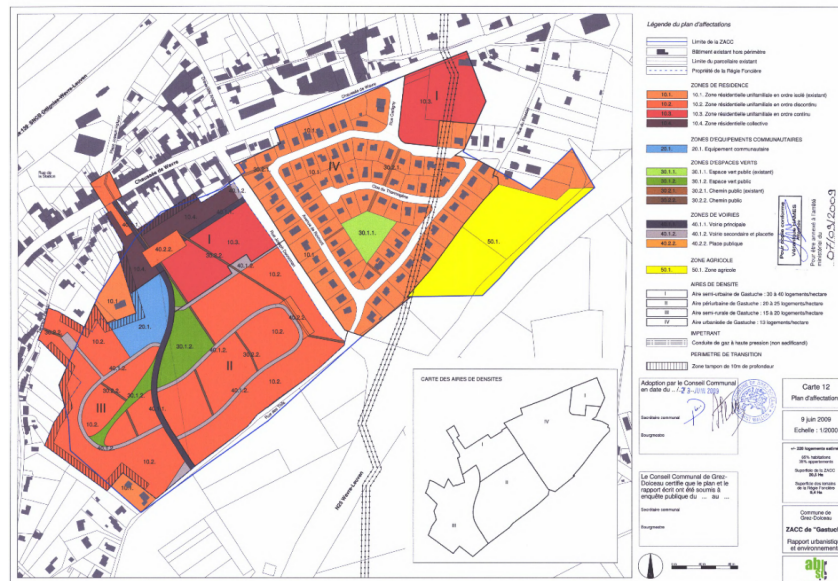


Figure 11: ZACC de la Gastuche

Après vérification sur le site de la banque de Données de l'État des Sols, le site ne présente aucune pollution de ses sols.

5.2. Permis

5.2.1. Permis d'urbanisation

Une demande de permis d'urbanisation indiquant toutes les prescriptions urbanistiques sur la base de l'offre des promoteurs privés est effectuée. Ce permis est soumis à une étude d'incidence car le terrain occupe une superficie de plus de deux hectares. Dans le cadre de cette étude, une réunion d'information public est organisée. Les riverains ont ainsi l'occasion d'émettre leur possible désaccord sur certains points. Ensuite, l'enquête publique sur le plan-masse du permis d'urbanisation est arrangée.

5.2.2. Permis d'urbanisme

Lorsque l'enquête est finie, l'APIBW peut enfin demander les permis d'urbanisme. Ils le font en trois phases car la date d'un permis est limitée dans le temps et le risque associé aux grands nombres de lots de maisons est important.

5.3. Le partenariat public-privé

Lorsque l'agence de promotion immobilière du Brabant wallon (APIBW) décide de monter un projet, la première étape est l'achat du terrain, ensuite, ils vont lancer un marché public en deux phases.

La première phase correspond à un marché de critères de sélection qui va désigner six participants qu'ils estiment aptes à remplir le marché public de travaux. Les six finalistes sont :

- Matexi
- CFE
- Thomas&Piron et Immobel
- Louis de Waele
- PROJENOR SA
- DEXIMMO et SRIW immobilier

La deuxième phase correspond à l'établissement d'un cahier des charges auquel ils doivent répondre par une offre. Dans ce cas-ci, le marché public est un partenariat public privé DBF (Design, Build, Finance). Parmi ceux-ci, deux soumissionnaires sont retenus et les quatre autres sont mis en attente. La négociation avec les auteurs de projet sélectionnés commence. En effet, il est nécessaire de s'entendre sur le nouveau projet proposé par le soumissionnaire et sur les moyens à mettre en œuvre. Le gagnant a été l'association momentanée de Thomas & Piron et Immobel. La nécessité de monter un consortium s'explique par la nécessité d'obtenir un financement. En effet, le promoteur public achète le terrain, néanmoins il n'a pas assez de capital pour financer l'opération.

5.4. Droit de superficie

Le promoteur public qu'est l'APIBW est propriétaire du sol. Lorsque le permis d'urbanisme est accepté, le promoteur privé signe un acte notarié correspondant à un droit de superficie. Cela signifie que pendant 7 ans, ils vont autoriser le promoteurs immobiliers privés de pouvoir construire sur le sol et de vendre les terrains avec la constructions cela sous condition d'un pourcentage sur la vente remis à l'APIBW. Après 7 ans, les lots non-vendu par le propriétaire reviennent à l'APIBW.

6. Principales leçons

Un tel projet suscite bon nombre de questionnements face au temps qu'il met à sortir de terre, car c'est de ce temps de montage que proviennent les principaux aspects négatifs.

Le montage est tellement long qu'il en arrive à rencontrer différentes majorités politiques. A titre d'exemple, ce projet aura connu trois gouvernances différentes : à savoir, le CDH, ensuite le MR et enfin un retour au CDH. Lors d'un changement de majorité, il faut représenter le projet au parti qui prend le pouvoir, cela demande généralement de retravailler une partie du projet car les objectifs de chaque parti sont différents et il faut tenter de s'en rapprocher le plus afin que le projet soit potentiellement accepté. Toutes ces démarches coûtent des sous et font perdre un temps précieux mais sont jusqu'à maintenant inévitables. Et c'est un problème qu'on retrouve dans bon nombre de marchés publics en Wallonie d'une telle envergure.

Un second inconvénient émanant du temps compris entre l'idée et la réalisation du projet peut être lié à son esthétisme. En effet, un projet comme celui-ci étant dessiné 15 ans avant sa réalisation et les styles architecturaux évoluant également durant cette période, il pourrait parfois sembler « vieillot » au regard des architectures plus récentes qui émergent à la même période.

La politique de l'ABC (A = 15% moins cher que le prix de construction, B = prix de construction, C = 15% de plus que le prix de construction) mis en place par l'APIBW est une grande réussite, les ventes ont explosé. Cependant, on peut mettre en évidence le fait que, endéans les dix ans de l'achat de la maison chaque propriétaire est soumis à une sanction, mais après ces 10 ans que se passera-t-il? Est-ce que chaque propriétaire va vendre pour faire une plus-value? On ne le saura qu'en temps venu. Le directeur de l'APIBW est plutôt optimiste, il nous a clairement indiqué lors de l'interview que les Belges, lorsqu'ils ont un chez eux, ne le quittent pas facilement.

On peut également souligner la construction d'un bâtiment dédié à l'intégration de personnes schizophrènes dans la vie active. Il est de plus situé sur la place, leur permettant de maximiser les interactions sociales. L'APIBW possède une part des appartements construits afin de pouvoir garder une mainmise sur une partie du parc de logements du Brabant Wallon.

Une des forces du projet est sa capacité d'offrir à chaque famille un jardin mais également un grand espace vert pour petits et grands. Une crèche a également vu le jour car les nouveaux habitants de ce quartier sont généralement des jeunes couples qui vont être parents ou qui le sont déjà avec des enfants en bas-âge ou très jeunes.

7. Bibliographie

Leneau, C. (2019, November 28). Le domaine des vallées. [Communication personnelle]

De Vogelaere, J-P. (2017, October 2). «Un bénéfice social». Le Soir. Retrieved January 3, 2020, from <https://demainlaterre.lesoir.be/117122/article/2017-10-02/un-benefice-social>

IWEPS. (2015). Catalogue des indicateurs : Prix moyen du terrain à bâtir. Retrieved January 3, 2020, from https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&indicateur_id=234000&ordre=0&periode=ann%C3%A9e%202014&niveau_agre=P&sel_niveau_catalogue=T

IWEPS. (2019a). GREZ-DOICEAU. Retrieved January 3, 2020, from https://walstat.iweps.be/walstat-fiche-entite.php?entite_id=25037

IWEPS. (2019b). Part des élèves du secondaire fréquentant une école de leur commune. Retrieved April 30, 2020, from https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=7&indicateur_id=243700&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0

IWEPS. (2019c). Population totale. Retrieved April 30, 2020, from https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=2&indicateur_id=200300&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0

IWEPS. (2019d). Unités locales (établissements) selon leur classe d'importance. Retrieved April 30, 2020, from https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=15&indicateur_id=833600&sel_niveau_catalogue=T&ordre=0

Google earth. (2009). Brabant Wallon, Belgique. 50° 39' 28"N, 4° 27' 44"E, Altitude 102m. Google GeoBasis-DE/NKG 2009. <http://www.earth.google.com> [January 10, 2020].

Google earth. (2018). Gastuche, Belgique. 50° 43' 56.34"N, 4° 39' 37.62"E, Altitude 2.15km. Google 2018. <http://www.earth.google.com> [October 10, 2019].

Noël, A. (2018). Diagnostic : Contrat de développement territorial (Dépot légal D/2018/8355/8). Wavre : Cellule du développement territorial. Retrieved April 30, 2020, from <https://www.brabantwallon.be/cdt/pdf/Diagnostic%20-%20CDT.pdf>

SNCB. (2020). Brochures horaires des trains IC, IR, S, P. Retrieved April 30, 2020, from <https://www.belgiantrain.be/fr/travel-info/prepare-for-your-journey/leaflets/lines-leaflets>

Planeco s.p.r.l. (2008). Prescriptions et justifications du plan d'affectation de SSC, Livre B, p34

abr-archiects. (2009). Rapport Urbanistique et Environnemental, *Zacc de "Gastuche"*.

APIBW. (2019). <http://www.apibw.be/>