



Jean-Marie Halleux et Jean-Marc Lambotte

Friches d'habitat et désurbanisation en Wallonie

Avertissement

Le contenu de ce site relève de la législation française sur la propriété intellectuelle et est la propriété exclusive de l'éditeur.

Les œuvres figurant sur ce site peuvent être consultées et reproduites sur un support papier ou numérique sous réserve qu'elles soient strictement réservées à un usage soit personnel, soit scientifique ou pédagogique excluant toute exploitation commerciale. La reproduction devra obligatoirement mentionner l'éditeur, le nom de la revue, l'auteur et la référence du document.

Toute autre reproduction est interdite sauf accord préalable de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France.



Revues.org est un portail de revues en sciences humaines et sociales développé par le CLEO, Centre pour l'édition électronique ouverte (CNRS, EHESS, UP, UAPV).

Référence électronique

Jean-Marie Halleux et Jean-Marc Lambotte, « Friches d'habitat et désurbanisation en Wallonie », *Géocarrefour* [En ligne], vol. 79/2 | 2004, mis en ligne le 25 octobre 2007. URL : <http://geocarrefour.revues.org/index670.html>
DOI : en cours d'attribution

Éditeur : Association des amis de la Revue de Géographie de Lyon

<http://geocarrefour.revues.org>

<http://www.revues.org>

Document accessible en ligne à l'adresse suivante : <http://geocarrefour.revues.org/index670.html>

Ce document est le fac-similé de l'édition papier.

© Géocarrefour

Jean-Marie HALLEUX
Jean-Marc LAMBOTTE

Université de Liège
SEGEFA - LEPUR
Belgique

Friches d'habitat et désurbanisation en Wallonie

RÉSUMÉ

Le phénomène des logements vides est en Wallonie un problème urbain de plus en plus sérieux. La première partie est consacrée aux mutations territoriales et immobilières observées en Belgique lors des dernières décennies. En s'appuyant sur l'examen de trois enquêtes, la seconde partie porte ensuite sur les choix d'investissements qui expliquent pourquoi des propriétaires de plus en plus nombreux délaissent leur patrimoine immobilier. La première enquête a été réalisée auprès d'un échantillon représentatif des particuliers actifs sur le marché de la location, la deuxième auprès de propriétaires d'immeubles résidentiels vides et la troisième auprès de propriétaires d'immeubles commerciaux comportant des étages vides.

MOTS CLÉS

Marché du logement, friches résidentielles, Belgique, Wallonie, Liège, désurbanisation, propriétaire immobilier.

ABSTRACT

The aim of the paper is to precise why the issue of empty housing is an increasing problem in the major cities of Wallonia. Its first part is about the key evolutions observed in Belgium, concerning both the deep urban decline of the last decades and the related changes that have affected the residential property market. The second part of the paper is about the investment choices that explain why an increasing number of owners are neglecting their property assets. This analysis is based on three surveys where various kinds of owners have been questioned : a first group of people representative of all the

Régulièrement à la une des médias, le phénomène des logements vides devient, en Wallonie comme à Bruxelles, un problème urbain de plus en plus préoccupant. Par logement vide, nous n'entendons pas ici les habitations qui connaissent une courte période de disponibilité entre deux occupations successives, mais les habitations dont l'abandon se prolonge au-delà de la vacance frictionnelle que nécessite la bonne fluidité du marché. Lorsqu'il est commenté par les décideurs publics ou dénoncé par le monde associatif, le "scandale" des friches résidentielles est généralement confronté au nombre de ménages en attente d'un logis social¹. Pour la Région de Bruxelles-Capitale, c'est une estimation de 15 000 à 20 000 logements vides² qui est comparée à une liste officielle de 25 000 ménages défavorisés en attente d'une habitation. Pour la Wallonie, ce sont ici les 40 000 ménages en attente qui sont mis en relation avec les 35 000 logements que l'on suppose abandonnés sur le territoire régional (Mertens, 2004, p. 69)³. Face à de tels constats, les décideurs publics ont imaginé et mis sur pied différents dispositifs (taxes sur les biens abandonnés, agences immobilières à vocation sociale, droit de gestion accordée à l'autorité publique). Tant en Wallonie qu'à Bruxelles, le succès de ces mesures demeure toutefois mitigé.

De la rare littérature consacrée à la problématique (Noël, 1983a et 1983b), il ressort que le phénomène des friches résidentielles résulte d'une multiplicité de causes où se mêlent les caractéristiques des quartiers, des bâtiments et des propriétaires. Des facteurs tels que la spéculation, la difficile gestion locative ou l'incompatibilité avec la fonction commerciale sont d'autres types de causes parfois évoquées. L'objectif de cet article est d'expliquer comment ces causes multiples interfèrent les unes sur les autres et concourent à l'abandon d'une partie importante de l'offre immobilière. Nous débuterons l'analyse en rendant tout d'abord compte des mutations territoriales et immobilières observées en Belgique lors des dernières décennies. Par cette présentation contextualisée, nous verrons que les mécanismes qui concourent à la multiplication des friches résidentielles sont indissociables des principales évolutions qui caractérisent les marchés du logement urbain. Nous verrons également que l'équation reliant le nombre de logements inoccupés et le nombre de ménages sur les listes d'attente du logement social est en réalité bien simpliste. En effet, il n'y a en Belgique aucune raison de présumer qu'il existe un déficit quantitatif en logements. Par contre, il existe dans le pays un important déficit qualitatif du secteur des locations privées, la pierre d'achoppement du marché belge de l'immobilier résidentiel (De Decker et Goossens, 2000).

Les spécialistes de l'économie immobilière conviennent que les comportements des

propriétaires sont déconcertants et souvent contraires aux axiomes de leurs constructions théoriques (Huriot, 1988, p. 24 ; Granelle, 1998, p. 57). Au regard des postulats traditionnels de l'économie politique, il est par exemple difficile d'appréhender pourquoi les propriétaires de logements inoccupés mobilisent une partie importante de leur patrimoine pour un placement qui ne génère aucun loyer et dont il est très souvent improbable d'attendre une progression de la valeur de revente. Malgré quelques rares tentatives qualitatives visant à décrire les logiques qui guident les propriétaires-bailleurs dans la gestion de leur patrimoine (Lévy, 1989), force est de reconnaître que cette importante catégorie d'acteurs demeure mal connue. Nous viserons dans la seconde partie de cet article à lever un coin du voile quant aux comportements et choix d'investissements qui expliquent pourquoi des propriétaires de plus en plus nombreux délaissent leur patrimoine immobilier. Nous nous appuyerons pour cela sur l'examen de trois enquêtes⁴. La première de ces enquêtes n'avait pas pour cible les propriétaires de logements inoccupés. En communiquant un questionnaire auprès des membres du Syndicat National des Propriétaires⁵, notre objectif était de préciser le profil général des particuliers actifs sur le marché de l'immobilier résidentiel locatif. La deuxième enquête a été soumise à près de 800 propriétaires de bâtiments résidentiels inoccupés, cela au sein d'une quinzaine de communes représentatives de la hiérarchie urbaine wallonne. Les résultats inférés auprès de ces personnes précisent pourquoi les logements concernés ne sont disponibles ni à la location ni à la vente. Pour la troisième enquête, plus spécifique, ce sont 350 propriétaires d'immeubles commerciaux situés dans le centre de Liège et comportant des étages vides que nous avons sollicité.

LES MUTATIONS URBAINES ET LES MARCHÉS DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

L'impact du relâchement des contraintes de mobilité et la désurbanisation

Bien que partielles, les informations engrangées par l'administration wallonne en charge de la taxation des logements abandonnés permettent une première approche de la géographie des logements vides. En Wallonie, ce sont les quartiers centraux des agglomérations du sillon de tradition industrielle - depuis la région de Mons-Borinage à l'ouest jusque Liège à l'est - qui sont les plus touchés⁶. Pour rendre compte des mécanismes qui concourent à générer de nombreuses friches résidentielles au sein des espaces urbains traditionnels, il est indispensable de considérer les mutations urbaines induites par le relâchement des contraintes de mobilité quotidienne et par la dilatation des bassins de vie (Wiel, 1999 ; Halleux, 2001). En effet, suite à la banalisation de la

conduite automobile et suite à la forte croissance de l'offre foncière physiquement accessible à laquelle elle donne accès, les dynamiques centrifuges vitalisent la démographie des périphéries et, à l'inverse, rongent la capacité de régénération des quartiers urbains traditionnels. Bien sûr, le relâchement des contraintes de la mobilité quotidienne et les ressorts sociaux qui alimentent les développements périurbains sont communs à de nombreux pays (Dubois-Taine, 2004). Toutefois, les freins physiques, culturels et réglementaires à la périurbanisation ont été très faibles en Belgique et le pays est aujourd'hui marqué par une "désurbanisation" qui, au regard des territoires européens proches, se révèle plus sérieuse (Halleux *et al.*, 2002). Le néologisme désurbanisation est communément employé en Belgique francophone. Il renvoie à la déprise des quartiers urbains traditionnels qu'engendre le sur-développement des espaces périphériques (Barthe-Batsalle *et al.*, 2002)⁷.

Du fait de l'unité du marché du logement au sein d'une même région urbaine, les deux évolutions des développements périphériques et de la dépopulation des tissus urbains traditionnels sont interdépendantes. En effet, la croissance des périphéries est génératrice de dépopulation lorsqu'elle est plus importante que la croissance globale. Or, dans l'actuel contexte de faible développement, voire localement de stagnation ou même parfois de régression, la périurbanisation s'inscrit souvent dans une redistribution des ménages plutôt que dans une logique de croissance. Différentes estimations quantitatives confirment cette interprétation (De Decker et Goossens, 2000, p. 40). Par exemple, au cours des trois dernières décennies, la croissance nette du nombre de ménages est en Belgique significativement inférieure à la création nette de logements (solde construction moins destruction) (Boulanger *et al.*, 1997, p. 195). La conséquence implacable de cette évolution correspond à la génération de logements vides. Plutôt que la croissance démographique, c'est donc la dépopulation urbaine qui explique les développements de la construction résidentielle dans les banlieues périurbaines.

La dépopulation est un phénomène très important pour les grands pôles urbains wallons, comme en attestent les évolutions démographiques de la commune de Liège et de la région urbaine qu'elle structure. Pour une région urbaine dont le volume de population stagne aux alentours des 630 000 habitants, les statistiques indiquent que le territoire de la commune centrale compte aujourd'hui moins de 185 000 habitants, alors qu'ils étaient plus de 250 000 en 1960 ! Pour la commune de Liège, on estime que les logements vides se chiffrent actuellement à près de 4 000 unités, ce qui représente plus de 4 % du parc. Parmi ces 4 000 logements vides, une part très significative

est concentrée dans des voisinages de faible qualité résidentielle, correspondant à certains grands axes de circulation ou à des quartiers péricentraux dégradés. Bien que de faible qualité environnementale, ces voisinages bénéficieraient de plus d'intérêt et d'une demande plus soutenue si les déséquilibres quantitatifs entre la croissance du nombre de ménages et la production de nouveaux logements n'étaient si considérables. Ces périmètres, qui n'intéressent plus guère la demande solvable, sont les principales victimes des trop nombreuses constructions de logements en périphérie.

La dépopulation des quartiers centraux étant essentiellement le fait des classes moyennes et aisées, le transfert démographique s'accompagne d'une paupérisation urbaine. En reprenant l'exemple du bassin liégeois et des 34 municipalités qui composent sa région urbaine, on voit que pour la statistique du revenu moyen par habitant, la commune centrale de Liège recule de la septième place en 1980 à la trentième place en 2000. Plus globalement, une analyse détaillée des données fiscales montre que la géographie sociale des principales régions urbaines belges s'est radicalement transformée lors des dernières décennies (De Keersmaecker, 2002). D'un modèle "européen", que caractérise un centre-ville peuplé de classes favorisées et de périphéries plus laborieuses, on est aujourd'hui en présence d'une structuration socio-spatiale qui s'apparente davantage au modèle "américain", constitué, d'une part, d'un noyau central majoritairement occupé par des groupes sociaux peu favorisés et, d'autre part, de périphéries favorisées (Thomas et Zenou, 1997). Bien sûr, complémentarément à la concurrence de l'offre foncière périphérique, la dévalorisation sociale est un puissant facteur qui contribue à réduire l'attractivité de l'offre immobilière positionnée en quartier urbain traditionnel.

Parmi les nombreux logements vides qui caractérisent certaines parties de Bruxelles et des principales villes wallonnes, la représentation des étages d'immeubles commerciaux est très importante. Sur base de relevés spécifiques aux 4 000 logements vides que compterait la ville de Liège, on estime que la proportion d'immeubles commerciaux est du même ordre de grandeur que la proportion d'immeubles à vocation purement résidentielle (Steffens *et al.*, 2002, p. 4). L'abondance de l'offre potentielle inutilisée au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux est également une situation qu'il est opportun d'interpréter au regard des mutations urbaines induites par le relâchement des contraintes de mobilité. En effet, le facteur déclenchant de la multiplication des étages vides correspond à la disjonction de plus en plus fréquente entre le lieu d'activité et le lieu de résidence des commerçants

individual owners active on the locative market, a second group based on a survey of residential empty buildings and a third group based on a survey of commercial buildings with empty floors.

KEY WORDS
Housing market, residential brownfield, Belgium, Wallonia, Liège, disurbanisation, property owner.

1 - L'intervention au Parlement wallon d'un des principaux cadres de l'administration régionale en charge du logement illustre ce constat : "On a beaucoup parlé au cours de ces dernières années du scandale des logements inoccupés. Selon certaines estimations, il y aurait entre 30 000 et 40 000 logements vacants en Région wallonne. Ce chiffre est d'autant plus parlant si l'on sait qu'on comptabilise plus de 40 000 ménages sur les listes d'attente du logement social" (Mertens, 2004, p. 69).

2 - Source : http://www.rbdh-bbrow.be/factualite.htm#2004_24_02

3 - Les estimations présentées pour la Région de Bruxelles-Capitale et pour la Wallonie indiquent que les logements vides y représentent respectivement 4,2 % et 2,5 % du parc.

4 - Le dénombrement des logements vides pose des problèmes méthodologiques importants que nous ne développerons pas ici. Sur ce sujet, relevons simplement que, selon la définition présente dans les textes légaux régissant en Wallonie la taxe régionale sur les logements vides (Jandrain, 2002), un logement est réputé abandonné s'il correspond à un des quatre cas de figure suivants :

- le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois ;
- le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs ;
- le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée (5 m² d'eau et 10 kW/h) ;
- le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite

(Juchtmans *et al.*, 1999, p. 15). Naturellement, à l'instar des autres catégories sociales, les commerçants aspirent eux aussi aux attributs résidentiels de la vaste maison unifamiliale sise confortablement dans un quartier périphérique. Comme nous le détaillerons ci-dessous, les choix de résidence exprimés par les commerçants s'accompagnent de nombreuses difficultés pour les gestionnaires urbains qui souhaitent revitaliser les étages désormais vidés de leurs anciens "travailleurs à domicile".

L'histoire de la politique du logement et la contraction du marché locatif privé

Complémentaire à la désurbanisation qu'induit et qu'accompagne le relâchement des contraintes de la mobilité quotidienne, l'histoire de la politique belge menée en matière de logement est également un élément essentiel pour rendre compte de l'actuelle multiplication des friches résidentielles au sein des parties centrales des grandes agglomérations. Ces territoires concentrant une partie très importante de l'offre locative privée, ils sont en effet les principales victimes de la crise profonde qui caractérise aujourd'hui le secteur des locations privées.

En Belgique, il existe une longue et forte tradition visant à soutenir la propriété. Depuis la loi du 9 août 1889 inaugurant la politique sociale du logement, l'action des pouvoirs publics y a consisté en une aide rémanente à l'accession à la propriété, aide rémanente ayant permis à de nombreux belges de matérialiser leur rêve pour la construction d'une maison unifamiliale⁸ (Halleux *et al.*, 2002). Plutôt que la politique officielle du logement, c'est pour notre pays la politique fiscale et les déductibilités associées à l'emprunt hypothécaire qui, en volume financier, représentent la principale forme d'aide publique au logement. Selon une estimation récente, les Wallons qui remboursent un crédit hypothécaire se partageraient annuellement un budget public d'approximativement 500 millions d'euros, une somme qui représente près de trois fois le budget que la Région wallonne consacre explicitement à sa politique du logement⁹ (Mertens, 2004, p. 17). Historiquement, le pilier "accession à la propriété" de la politique du logement n'est pas lié au seul volet de l'occupation. En effet, de nombreux dispositifs publics mis en place depuis 1889 ont également permis à des "petits bourgeois" de placer leurs économies dans la construction neuve d'immeubles de rapport. Jusqu'aux années soixante, l'action des ces petits investisseurs particuliers participa à la résorption relativement efficace des pénuries en logements, bien plus passagères en Belgique qu'ailleurs (Doucet, 1983). C'est d'ailleurs cette situation qui explique pourquoi le parc public est en Belgique peu développé (tabl. 1). Par rapport à ses voisins

français et néerlandais, où l'effort de construction qui suivit la Seconde Guerre Mondiale fut massivement marqué par l'intervention publique, la Belgique a alors pu s'appuyer sur cette tradition de la petite propriété bâilleresse. Face à la rémanence de l'aide à la propriété, l'aide à la location est historiquement peu présente en Belgique. Les aides locatives à la personne sont quasi inexistantes et, comme nous venons de le préciser, la pierre et la brique publiques y sont peu développées.

Lors des dernières décennies, la maîtrise d'ouvrage de la part des bailleurs privés s'est fortement réduite. Cette évolution, qui s'inscrit dans un contexte général beaucoup plus favorable aux placements financiers qu'aux placements immobiliers (Jacques, 1999, p. 32), résulte notamment de dispositifs fiscaux qui, tout en continuant à encourager le statut de propriétaire-occupant, sont progressivement devenus moins favorables à l'immobilier de rapport. La taxation des biens immobiliers loués s'est en fait sensiblement alourdie depuis les années 1980, sous la pression d'une lourde crise des finances publiques et de la crainte d'aggraver la fuite des capitaux par un renforcement de la fiscalité sur les placements mobiliers. En comparaison des autorités françaises, les autorités belges semblent désormais bien moins préoccupées d'orienter les détenteurs de capitaux vers l'immobilier résidentiel locatif. Aujourd'hui, il n'existe rien en Belgique qui soit comparable aux primes que l'ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) octroie aux propriétaires-bailleurs ou aux moyens considérables que mobilisent le dispositif fiscal "Besson¹⁰ - de Robien"¹¹. En plus de passer par une réduction des développements, le désengagement des petits investisseurs s'est aussi traduit par de faibles moyens pour l'entretien et la réhabilitation, cela notamment en raison d'une prise en compte forfaitaire des avantages fiscaux liés aux charges - le propriétaire qui n'entretient pas son bien et celui qui l'entretient paient le même impôt ! - (Valenduc, 2004, p. 47). Il en résulte aujourd'hui une part importante de logements de piètre qualité (tabl. 1)¹², dont le noyau dur correspond à l'offre locative située au sein des quartiers urbains les plus dégradés.

En 2001, un peu plus de 68 % des ménages wallons sont propriétaires de leur logement¹³. Résultat d'un accroissement continu de l'accès à la propriété, cette proportion élevée est également révélatrice d'une contraction progressive du marché locatif aux segments des très faibles revenus. Pour les ménages belges qui disposent à la fois d'une perspective de stabilité et des moyens financiers nécessaires, il est en effet quasi systématique d'accéder à la propriété. Il s'agit là d'une tendance ancienne qui s'est encore renforcée suite à la dégradation d'une partie importante du parc locatif. Parallèlement à sa

contraction socio-économique, on observe aussi la diversification socio-démographique du marché locatif. Aujourd'hui, la fonction transitoire de la location ne se limite plus aux jeunes adultes ayant quitté leurs parents et n'ayant pas encore accédé à la propriété en couple. La séquence "migration d'émancipation" - "migration d'agrandissement du ménage" n'est plus la seule à alimenter le marché locatif car, suite à la multiplication des ruptures familiales, de nombreux anciens propriétaires réintègrent un logement locatif au moment de leur séparation. Pour les bailleurs, cette diversification est potentiellement génératrice de bons niveaux locatifs puisque certains "nouveaux" locataires bénéficient de revenus confortables. Toutefois, les "captifs transitoires" des marchés locatifs étant plus mobiles que les "captifs définitifs", les installations de nouveaux locataires deviennent plus fréquentes et la gestion locative plus exigeante et inconfortable. En outre, avec la multiplication des vides frictionnels, on assiste aussi à une baisse de la rentabilité pour l'investisseur.

LES CARACTÉRISTIQUES DES PROPRIÉTAIRES ET LEURS CHOIX D'INVESTISSEMENTS

Le profil général des particuliers actifs sur le marché de l'immobilier résidentiel locatif

En plus d'avoir été abandonnés par les autorités publiques, les propriétaires-bailleurs ont également été négligés par le monde scientifique. Pour la Belgique, aucune recherche ne semble avoir été explicitement consacrée à cette importante catégorie d'acteurs et c'est afin de lever un coin du voile que nous avons organisé une enquête auprès des membres francophones du Syndicat National des Propriétaires (SNP), la principale association belge dont l'objet social correspond à la défense des bailleurs. De l'enquête adressée aux membres du SNP, nous épinglons notamment leur âge très avancé : 20 % de l'échantillon dépasse les 75 ans et 20 % supplémentaire dépassent les 65 ans. Plutôt qu'une simple logique de cycle de vie, il est vraisemblable que l'âge avancé de nombreux propriétaires résulte d'un effet de génération, c'est-à-dire de comportements déterminés par l'appartenance à une cohorte démographique née pendant la même période. En effet, si plus de 40 % des propriétaires-bailleurs dépassent les 65 ans, ce n'est pas seulement parce que les capacités en investissements progressent tout au long de la vie active. Il nous semble exister une raison plus profonde, correspondant à l'appartenance de ces personnes aux dernières générations marquées par la tradition belge de la petite propriété bailleresse.

Un autre élément à retirer de l'enquête réalisée auprès des membres du SNP correspond à la

proportion très importante de répondants ayant eu à subir des difficultés dans le cadre de leur gestion locative. Il ressort de l'enquête que 70 % des propriétaires interrogés ont rencontré des problèmes d'impayés au cours des deux dernières années et que plus de 40 % de l'échantillon a déjà eu recours à la justice pour des problèmes d'impayés ou de dégâts locatifs. Même si l'ampleur de ces taux mérite confirmation, elle met clairement en évidence les nombreuses difficultés liées à la gestion locative. A ce propos, il est frappant d'observer que les bailleurs français connaissent moins de difficultés que leurs homologues belges, comme en attestent les résultats d'une importante enquête (Massot, 1998 ; Massot, 2002). Ce constat rentre en cohérence avec les données générales sur les parcs de logements. En effet, la France comptant moins de propriétaires-occupants et davantage de logements locatifs publics, nous pouvons en déduire que le profil socio-économique des locataires du secteur locatif privé y est en moyenne plus élevé qu'en Belgique. On retrouve donc ici le constat de la contraction du secteur locatif privé belge aux groupes sociaux les moins favorisés. Dans un tel contexte, il n'est en fait guère étonnant que de nombreux propriétaires ne souhaitent plus alimenter le marché locatif.

Les immeubles vides à vocation purement résidentielle

L'enquête réalisée auprès de 800 propriétaires de bâtiments résidentiels inoccupés fait apparaître une grande diversité de profils et de situations. A travers de nombreux questionnaires, se dégage toutefois la conjonction explicative d'un bien très dégradé et d'un propriétaire ne disposant pas des ressources humaines et financières qu'imposeraient de mobiliser les lourds travaux de réhabilitation. Plus de 50 % des immeubles recensés dans notre échantillon sont considérés comme "fortement dégradés" par leurs propriétaires. Cet état de dégradation avancé, généralement antérieur à la dernière occupation, ressort comme une cause plutôt que comme une conséquence de l'inoccupation. Pour expliquer la forte dégradation, il faut ici faire référence aux évolutions urbaines et immobilières que nous venons de commenter. En effet, des dispositifs fiscaux qui n'incitent guère à entretenir les bâtiments ont, sans conteste, joué un rôle important dans la progressive dégradation des immeubles aujourd'hui abandonnés (Valenduc, 2004). Parallèlement, le départ des classes moyennes et aisées vers les périphéries et l'occupation progressive des locations privées par des populations plus démunies n'a manifestement pas encouragé les propriétaires urbains à prévenir la dégradation de leur patrimoine bâti, comme en attestent certains témoignages de découragement engendré par d'importants dégâts locatifs. Des témoignages recueillis, il ressort également que la

dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, sauf si le titulaire de droits réels justifie que le logement a servi effectivement soit d'habitation, soit de lieu d'activité professionnelle.

4 - Ces enquêtes ont été réalisées pour le Ministère de la Région wallonne dans le cadre de la Conférence permanente du développement territorial (CPDT) (<http://cpdt.wallonie.be/>). Voir à ce propos : Halleux *et al.*, 2004.

5 - Le Syndicat national des propriétaires est en Belgique la principale association ayant pour objet social la défense des intérêts des propriétaires-bailleurs. Cette association active au niveau national compterait 10 000 membres. Nous tenons à remercier le SNP pour son appui lors de la réalisation des enquêtes.

6 - En comparaison du contexte français (Gnonlonfon *et al.*, 2004), il existe en Wallonie peu de logements vides au sein des territoires ruraux. Le dense maillage urbain de la région et la proximité de villes extérieures mais proches (Bruxelles, Lille, Luxembourg, Aix-la-Chapelle, Maastricht) font aujourd'hui des "campagnes" wallonnes des zones au développement démographique relativement soutenu plutôt que des territoires en voie de désertification.

7 - L'usage courant du terme désurbanisation en Belgique francophone correspond d'ailleurs à un révélateur d'une crise urbaine particulièrement avancée.

8 - Selon l'aphorisme, le Belge aurait "une brique dans le ventre".

9 - En Belgique, la compétence du logement est très largement régionalisée (Noël,

Tableau 1 : Comparaison internationale des parcs de logement

Source : de la Morvonnais, 1998

Référence : début de la décennie 1990

	Part de la maison unifamiliale	Part de propriétaires occupants	Locataire du secteur privé	Locataire du secteur public	Part de logements déficients
Grande-Bretagne	79 %	67 %	10 %	23 %	8 %
Belgique	73 %	65 %	28 %	6 %	13 %
Pays-Bas	71 %	49 %	13 %	38 %	8 %
Danemark	61 %	53 %	19 %	26 %	6 %
Portugal	61 %	65 %	15 %	3 %	20 %
Norvège	58 %	59 %	19 %	3 %	5 %
France	56 %	54 %	22 %	18 %	6 %
Suède	54 %	42 %	17 %	23 %	1 %
Autriche	48 %	50 %	29 %	10 %	6 %
Allemagne	46 %	39 %	37 %	24 %	5 %
Espagne	36 %	85 %	14 %	1 %	9 %
Italie	32 %	70 %	20 %	4 %	9 %
Suisse	21 %	31 %	67 %	2 %	1 %

2003) et ce sont les trois régions - de Bruxelles-Capitale, wallonne et flamande - qui disposent de la quasi intégralité des budgets explicitement consacrés au secteur de l'aide au logement. Par contre, les déductions fiscales associées aux crédits hypothécaires demeurent sous la responsabilité du ministre fédéral en charge des finances.

10 - Voir à ce propos : <http://www.anah.fr/>

11 - Voir à ce propos : http://www.logement.gouv.fr/actu/dispositions_robien/default.htm

12 - Est considéré comme déficient un logement manquant d'un ou de plusieurs éléments de confort.

13 - Source : INS, Enquête socio-économique générale 2001.

14 - Les deux estimations d'un volume de 35 000 logements vides et d'un coût moyen de 30 000 euros indiquent que le budget nécessaire à la réhabilitation des friches résidentielles que compte la Wallonie correspond à l'ordre de grandeur du milliard d'euros.

15 - Dans de tels cas, la procédure juridique débute à la demande des créanciers avec la désignation d'un "curateur à succession vacante". Celui-ci procède alors à la vente des biens et rembourse les créanciers. Lorsque le produit de ces opérations est positif, le solde est versé à l'Etat.

dégradation peut s'être sensiblement accentuée alors que les immeubles étaient occupés par leur propre propriétaire. Ce cas de figure nous est ici souvent rapporté par des héritiers n'ayant jamais occupé le bien personnellement.

Pour beaucoup de propriétaires, l'impossibilité d'alimenter le marché locatif découle d'abord des faibles ressources financières mobilisables. En comparaison des propriétaires enquêtés via le SNP, les propriétaires de logement vides bénéficient de revenus moins élevés et de patrimoines significativement moins bien dotés. Cette faiblesse des ressources financières concourt à l'inoccupation puisque de nombreux biens nécessiteraient de lourds et coûteux travaux. Des estimations recueillies auprès des enquêtés, le montant moyen que nécessiterait la réhabilitation et le retour aux normes de leurs bâtiments se chiffre approximativement à 30 000 euros par logement¹⁴. A l'instar des propriétaires enquêtés via le SNP, les propriétaires de bâtiments résidentiels inoccupés se caractérisent aussi par une part très importante de personnes âgées. Bien sur, l'âge avancé explique aussi la non alimentation du marché locatif, notamment parce que les institutions financières rechignent à octroyer un crédit hypothécaire pour les personnes proches de la retraite (Noël, 1983b, p. 132). De plus, en raison des multiples difficultés liées à la gestion locative (entretien, relations conflictuelles...), la motivation décline fortement lorsque les propriétaires atteignent un âge où la vigueur physique se dégrade.

Souvent confrontés à diverses difficultés pour proposer leurs biens à la location, de nombreux propriétaires ne souhaitent pas non plus les proposer à la vente. La concomitance d'un attachement affectif, de l'absence de besoins financiers pressants et de faibles coûts de rétention (coûts formés des frais d'entretien et des taxes) explique pourquoi nombre de propriétaires interrogés ne sont pas spontanément vendeurs. A propos des comportements de rétention, il est également ressorti de l'enquête que 18 % des propriétaires interrogés ont, sans succès, tenté de revendre leur immeuble depuis sa dernière occupation. Nous sommes ici en présence d'un effet que l'économie immobilière dénomme "cliquet", effet expliquant le ralentissement du marché par le comportement attentiste de propriétaires ne souhaitant pas vendre en dessous

d'un certain niveau attendu. L'effet cliquet et la rétention accrue s'expliquent ici par le caractère globalement surestimé des valeurs immobilières au sein des quartiers urbains en déclin (Kaszynski, 1998, p. 19). De ces surestimations héritées de la prospérité passée, il en découle que la désurbanisation peut temporairement coexister avec des valeurs foncières et immobilières qui ne la reflète pas.

La littérature évoque parfois le phénomène de la "spéculation" pour expliquer le phénomène des friches résidentielles. En dehors d'une rétention à la fois affective et financièrement irrationnelle, l'importance de la spéculation ne ressort pas de nos enquêtes. Les personnes morales actives dans l'immobilier ne détiennent qu'une part réduite des logements recensés et le très faible nombre de multipropriétaires aux nombreux logements vides confirme l'absence d'opérateurs ayant immobilisé des bâtiments avec l'espoir d'en tirer un profit financier. La littérature évoque aussi la distance physique entre le propriétaire et son bien pour expliquer le phénomène des logements vides. Cet élément semble également marginal au travers de notre enquête. Par contre, celle-ci a mis en évidence un important problème administratif lié au décès des propriétaires. Du croisement des registres de population et des sources cadastrales utilisées pour identifier les propriétaires, il est en effet ressorti que près de 10 % des immeubles vides demeurent administrativement la propriété d'une personne décédée. Pour expliquer ce taux anormalement élevé, il faut probablement faire référence au peu d'empressement manifesté par les héritiers et les notaires à l'occasion d'une succession financièrement peu intéressante. De notre investigation sur ce problème des successions, il ressort que des procédures extrêmement longues - jusqu'à une dizaine d'années - sont parfois nécessaires lorsque les héritiers refusent la succession. Ces cas de "succession vacante", qui s'expliquent parce que le montant des créances dépasse la valeur des avoirs¹⁵, sont sans doute particulièrement fréquents dans les centres urbains où se concentrent à la fois les immeubles de faible valeur et les personnes surendettées. On trouve donc ici une explication nouvelle à la concentration urbaine des friches d'habitat. Les désaccords entre copropriétaires sont aussi un facteur non négligeable d'une inoccupation prolongée. On estime en effet que 5 % des friches

résidentielles sont le produit de querelles familiales.

Avoir sollicité près de 800 propriétaires de logements inoccupés nous a aussi permis d'évaluer les dispositifs adoptés par les pouvoirs publics afin de répondre au problème des friches résidentielles et à la crise profonde du logement locatif privé. Un de ces dispositifs mis en place dans le courant des années 1990 correspond aux Agences Immobilières Sociales (AIS)¹⁶. Les AIS visent à développer l'offre en logements abordables en facilitant la gestion locative. Pour cela, elles agissent comme intermédiaires entre des candidats locataires à revenu modeste et des bailleurs, en vue de décharger les propriétaires réticents à l'idée de mettre leur bien en location. Pour les propriétaires, recourir à une AIS offre, d'une part, l'assurance de percevoir un loyer quoi qu'il arrive et, d'autre part, la certitude de récupérer un bien non dégradé en fin de bail. Les enquêtes réalisées auprès des propriétaires montrent que seuls 20 % des enquêtés disposent d'une réelle connaissance du dispositif AIS. Sans conteste, il existe donc un grand déficit d'information auprès du public pourtant concerné en premier chef. Cela démontre que l'action des AIS doit être amplifiée.

Un second dispositif instauré par la puissance publique en vue de limiter le "scandale" des logements vides est celui de la taxe sur les biens abandonnés. En Wallonie, le système repose sur la réalisation par les autorités de deux "constats d'abandon" séparés au minimum de 12 mois. Nous sommes actuellement dans la période des constats et il est aujourd'hui trop tôt pour se prononcer définitivement sur l'efficacité du dispositif. Néanmoins, le nombre important de propriétaires nous ayant signalé que la taxe ne les concerne plus en raison d'une vente très récente laisse supposer que les avis officiels relatifs à ce dispositif fiscal ont conduit à forcer de nombreuses ventes. Pour des propriétaires aux moyens financiers souvent limités, le montant de la taxe peut, il est vrai, engendrer une hausse très perceptible des coûts de rétention.

La problématique des immeubles commerciaux

Sans conteste, l'incompatibilité entre la fonction commerciale et la fonction résidentielle engendre de nombreuses friches d'habitat. Nous l'avons précédemment épinglé, les estimations disponibles pour Liège indiquent par exemple que la moitié des 4 000 logements vides situés sur son territoire communal correspondent en fait à des étages d'immeubles commerciaux. La problématique des immeubles commerciaux étant très spécifique, nous avons choisi de compléter notre analyse en réalisant une enquête spécialement destinée aux propriétaires qu'elle concerne. Menée sur le centre de Liège, l'enquête

montre que le profil des propriétaires d'immeubles commerciaux diverge du profil des propriétaires d'immeubles purement résidentiels, notamment par la plus forte concentration du patrimoine dans les mains de multipropriétaires, par la plus faible proportion de très jeunes propriétaires et aussi par la plus forte proportion de personnes morales. Globalement, il ressort de l'enquête que les propriétaires d'immeubles commerciaux disposent de ressources économiques importantes. En comparaison de la situation observée pour les immeubles purement résidentiels, il convient donc ici de relativiser le facteur du financement non mobilisable pour expliquer les friches d'habitat. Pour les immeubles commerciaux, de bien meilleures explications précisées ci-dessous sont à retenir pour comprendre l'abandon des étages. Au travers de l'enquête, nous remarquons aussi que la proportion de propriétaires décédés est peu élevée pour les immeubles commerciaux. Les rez-de-chaussée étant souvent générateurs de hauts loyers, les procédures administratives se déroulent rapidement et, à la différence des situations rencontrées pour des bâtiments totalement improductifs, nous n'observons pas de fréquentes "successions vacantes" pour les immeubles à vocation commerciale.

Concernant la durée d'inoccupation, les enquêtes montrent qu'elle est particulièrement longue pour les immeubles commerciaux. Alors qu'elle n'est que de 9 ans pour les immeubles purement résidentiels, la durée d'inoccupation moyenne s'élève ici à 20 ans. L'évolution ayant conduit au caractère monofonctionnel de très nombreux immeubles à vocation commerciale semble en fait s'être mise en place dès les années 1950. Découlant notamment des choix résidentiels exprimés par les commerçants, cette évolution s'est sans doute trouvée amplifiée par la progression des succursalistes et des franchisés au détriment des détaillants indépendants. Bien sûr, la longue inoccupation est synonyme d'un état de dégradation extrêmement avancé. Toutefois, d'autres raisons plus profondes que leur actuelle décrépitude expliquent pourquoi les étages d'immeubles commerciaux sont peu mobilisés pour y développer de l'habitat. La raison la plus couramment évoquée correspond à l'absence fréquente d'accès indépendants des locaux commerciaux. Ce problème ne concerne toutefois qu'un tiers des bâtiments recensés, 45 % disposant d'un accès direct depuis la rue commerçante et 20 % supplémentaire d'un accès *via* une cour interne, une impasse ou un long couloir débouchant sur une rue à l'arrière. L'occupation des étages pour le stockage des marchandises est aussi une cause importante de l'inoccupation résidentielle des immeubles commerciaux. Toutefois, des étages absolument non valorisés se rencontrent dans plus de la

16 - L'équivalent français des AIS belges correspond aux Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS).

17 - Le vocable d'obsolescence est utilisé ici dans le sens précis que lui donnent les économistes, c'est-à-dire en référence à un objet qui, bien que toujours utilisable, ne correspond plus ni aux besoins ni aux préférences des utilisateurs.

moitié des immeubles. L'existence fréquente de l'air conditionné au sein des cellules commerciales correspond à une autre cause d'inoccupation. Ces systèmes techniques imposant que des conduites d'aération traversent les étages, la réhabilitation pour vocation résidentielle en est rendue plus complexe et, en outre, le bruit occasionné réduit la qualité de vie des résidents.

D'autres facteurs importants pèsent souvent sur la qualité de vie au sein d'un immeuble commercial, notamment la difficulté du stationnement automobile, la pénible cohabitation avec des activités bruyantes en soirée ou encore l'obsolescence des caractéristiques architecturales¹⁷. Pour les propriétaires-bailleurs, ces multiples éléments se traduisent par des difficultés sérieuses quant à la recherche de locataires au profil solvable et stable. De ce point de vue, il n'est donc guère étonnant que les questionnaires adressés aux bailleurs commerciaux ayant précédemment connu des résidents locataires témoignent du profond dépit de ces personnes, tant en raison de la très forte rotation que des dégâts locatifs et des impayés. En conclusion, nous retiendrons de l'enquête menée auprès des propriétaires d'immeubles commerciaux du centre de Liège que la conjonction de très lourds coûts de réhabilitation, de faibles niveaux de loyers et d'occupants potentiellement "à risque" détourne les moyens potentiellement mobilisables. Sur un plan plus général, la réaffectation résidentielle des étages vides au sein d'immeubles commerciaux s'avère sans conteste bien plus complexe que la réaffectation d'immeubles purement résidentiels. Il est ici illusoire de croire qu'un léger encouragement de la part des autorités suffise à déclencher l'investissement.

Bien qu'extrêmement difficile, la valorisation résidentielle des immeubles commerciaux demeure possible si les collectivités agissent dans la durée et de manière résolue. Les pratiques développées à Maastricht en sont une illustration (Iris Consulting et KPMG Legal-Tax, 1998). Dans cette cité néerlandaise située à 30 kilomètres de Liège, une société mixte est depuis 1991 spécialement en charge de la remise en état et de la gestion locative des étages de l'hypercentre commerçant. Les principaux acteurs de ce partenariat public-privé sont la Ville de Maastricht, l'Université de Maastricht, une importante société de logement et une banque privée. Afin de s'assurer de la maîtrise des biens, la société mixte procède à l'établissement de baux emphytéotiques spécifiques pour les étages. Pour les immeubles où il n'existe pas d'accès indépendant des locaux commerciaux, elle va jusqu'à entreprendre de lourds aménagements extérieurs communs à plusieurs immeubles (traitement de l'intérieur de l'îlot, création de passerelles et de couloirs communs impliquant des servitudes,...). Fin 2002, les partenaires exploitaient 251

logements, dont 128 à destination d'étudiants. Pour comprendre le succès de l'opération développée à Maastricht, il est essentiel de considérer le contexte de renouvellement urbain dans lequel elle s'inscrit. En effet, il existe dans cette ville un projet urbain fort et une réelle stratégie territoriale établie pour le long terme. Une des dimensions du renouvellement urbain observé à Maastricht correspond à la demande résidentielle très forte qui s'oriente vers son centre-ville. Il est vrai qu'à l'instar de la situation rencontrée dans de nombreuses agglomérations de Pays-Bas, Maastricht applique une planification foncière très stricte et limite fortement les possibilités de construction en périphérie. Il s'agit là d'un élément qui atteste de la cohérence du projet de ville et qui nous renvoie implacablement aux articulations complexes entre les mutations urbaines, les systèmes de planification et les systèmes locaux de l'habitat.

Conclusion

Appréhender le problème des friches d'habitat au sein des principales villes wallonnes oblige à la prise en compte de mécanismes complexes aux ressorts profondément enracinés dans la société belge. Le contre-exemple de la ville de Maastricht vient de nous le rappeler, c'est d'abord la mobilité relâchée et l'ouverture du marché foncier périphérique qui rongent la capacité de régénération des territoires urbains délaissés. Plutôt que d'être abordée par le seul prisme des ménages inscrits sur les listes du logement social, la problématique des logements abandonnés doit dès lors être recadrée dans un contexte plus large, celui de la désurbanisation qu'induit la dilatation des bassins de vie et l'élargissement des marchés locaux de l'habitat. En plus d'être révélatrice des mutations urbaines, la multiplication des friches résidentielles est également le symptôme de la profonde crise qui affecte le logement locatif privé. Ce sont ici les dispositifs fiscaux et d'aide au logement qui continuent à alimenter cette crise. Le double mouvement de la croissance du nombre de ménages propriétaires de leurs logements et du désinvestissement des particuliers en immobilier locatif résulte, en effet, de la massive mobilisation des moyens publics au service quasi unique du statut de propriétaire-occupant. Malheureusement, la tradition belge qui permettait jadis de résorber les carences en logement par l'intervention de la petite propriété bailleusesse n'est plus guère d'actualité.

Des enquêtes menées auprès des propriétaires de logements vides, il ressort que la désurbanisation et la crise du logement locatif renforcent leurs effets dans la mécanique qui alimente la pathologie des friches résidentielles. En effet, l'histoire de nombreux immeubles aujourd'hui très coûteux à remettre aux normes de confort résulte d'un contexte où la dégradation des quartiers et le

progressif abandon des bailleurs par l'autorité ont évolué de concert. Des enquêtes menées auprès des propriétaires, nous retiendrons aussi leur âge très avancé. Une interprétation de cette structure par âge basée sur la grille de lecture du remplacement des générations n'apparaît pas très encourageante quant à l'avenir du marché locatif privé. En effet, si le progressif remplacement des "derniers" représentants de la tradition belge de la petite propriété bailleresse n'est pas assuré, on peut en attendre une continuation de la baisse du nombre de logements offerts à la location. Inverser cette tendance nécessiterait d'intervenir à la fois sur la désurbanisation et sur la rentabilité des placements immobiliers. Pour ce faire, il revient d'abord à la puissance publique de modifier l'économie du marché locatif privé, par exemple en favorisant les propriétaires-bailleurs qui mettent en location des biens abordables répondant aux normes de confort minimum. Sur le plan territorial, il faut ici veiller à la mise en place de contextes urbains où les projets de renouvellement insufflent la nécessaire confiance aux investisseurs. Les chercheurs seront également à mobiliser si l'on tient à revitaliser les quartiers urbains qui le nécessitent tellement et l'offre locative qui s'y concentre. En effet, l'état des savoirs sur les logiques qui guident les propriétaires-bailleurs dans la gestion de leur patrimoine demeure sans doute encore trop lacunaire pour guider cet effort collectif de la manière la plus opportune.

BIBLIOGRAPHIE

ANONYME, 2000, L'exemple de la revitalisation de biens abandonnés dans le Pentagone, *Les Echos du Logement*, n°5, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, p. 167-174. Disponible sur : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/Echos>

BARTHE-BATSALLE H., BRÜCK L., DE KEERSMAECKER M.-L., GEORGES X., HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M., MARECHAL L., ROUSSEAU V., 2002, *Les coûts de la désurbanisation*, Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Etudes et Documents – CPDT, n°1, Namur, 135 p.

STEFFENS F.C.P., PENDERS P., BIANCHET B., WAUTERS J.-P., 2002, *Habiter au-dessus des commerces*, Meertens & Steffens ontwikkeling en advies, inédit, 32 p. + annexes.

BOULANGER P.-M., LAMBERT A., DEBOOSERE P., LESTHAEGE R., SURKIN J., 1997, *Monographie n°4 "Ménages et familles" du Recensement Général de la Population et des Logements au 1^{er} mars 1991*, INS, SSTC, Bruxelles.

CLEACH M.-P., 2003, *Rapport d'information fait au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan sur le logement locatif privé*, Sénat,

Session ordinaire de 2003-2004, n°22, Paris, 117 p. Disponible sur : <http://cubitus.senat.fr/rap/r03-022/r03-0221.pdf>

DE DECKER P., GOOSSENS L., 2000, La politique du logement en Flandre. Tour d'horizon de la législature 1995-1999, *Les Echos du Logement*, n°2, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, p. 34-38. Disponible sur : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/Echos>

DELEGATION AU DEVELOPPEMENT DE LA VILLE, 2003, *Etages vides... ou logements au dessus des commerces ?*, Actes de la journée de rencontre et d'information du 23 juin 2003, Ville de Bruxelles - Département urbanisme, inédit, 21 p.

DUBOIS-TAINE G., 2004, *Cost Action C10 Synthesis : Outskirts of European Cities - Understand better, govern better, European Cities - Insight on Outskirts : Eleven Case Studies & Synthesis*, COST Action C10, European Science Foundation, Bruxelles. Disponible sur : <http://www.qub.ac.uk/ep/research/costc10/findoc/finodoc.html>

GNONLONFOUN F., POLGE M., SALVADORD F., 2004, *Atlas de l'habitat privé. Fonctions, enjeux, évolutions*, ANAH, Paris, 95 p.

HALLEUX J.-M., 2001, Evolutions des organisations urbaines et mobilités quotidiennes : espace de référence et analyse des processus, *L'Espace géographique*, t. 30, n°1, p. 67-80.

HALLEUX J.-M., BRÜCK L., MAIRY N., 2002, La périurbanisation résidentielle en Belgique à la lumière des contextes suisse et danois : enracinement, dynamiques centrifuges et régulations collectives, *BELGEO - Revue Belge de Géographie*, n°4, p. 333-354.

HALLEUX J.-M., GAIARDO L., GERARD S., TIMMERMANS A., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B., 2004, *Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés, Rapport final de la subvention 2003-2004*, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 202 p. + annexes.

HURIOT J.-M., 1988, *L'espace de production et la rente foncière, Analyse économique spatiale*, PONSARD C. (dir.), Coll. "Economie", PUF, Paris, p. 23-57.

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

JACQUES M., 1999, Secteur du logement et code wallon du logement, *Les Echos du Logement*, n°3,

Numéro spécial sur le Code wallon du logement, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, p. 31-36. Disponible sur : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/Echos>

JANDRAIN L., 2002, Taxe sur les logements abandonnés, *Les Echos du Logement*, n°2, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, p. 61-62. Disponible sur : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/Echos>

JUCHTMANS G., VAN DER HAEGEN H., VAN HECKE E., 1999, *Les migrations de travail*, Monographie n°11B "Migrations de travail et migrations scolaires" du Recensement Général de la Population et des Logements au 1^{er} mars 1991, INS, SSTC, Bruxelles, p. 9-203.

KASZYNSKI M., 1998, *Recycler les gisements fonciers dévalorisés, Reconstruire la ville sur la ville*, ADEF, Paris, p. 17-21.

DE KEERSMAECKER M.-L., 2002, *Approche des coûts de la désurbanisation du point de vue de la cohésion sociale et territoriale, Les coûts de la désurbanisation*, Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Etudes et Documents – CPDT, n° 1, Namur, p. 103-121.

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

LEVY J.-P., 1989, De l'habitat aux propriétaires. Pour une reformulation de la question du logement, *Revue de Géographie de Lyon*, Vol. 64, n°3, p. 163-169.

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

MASSOT A., 2002, Les propriétaires bailleurs inadvertis, *Les Cahiers de l'IAURIF*, Supplément Habitat n°31, p. 16-23.

MERTENS C., 2004, *Evaluation de la problématique du logement social*, Rapport présenté au nom de la Commission de l'Action sociale, du Logement et de la Santé relatif à la problématique du logement social en Wallonie, Parlement wallon, session 2003-2004, 718-n°1, p 59-75.

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS, DU LOGEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER, 2003, *Conférence de presse*

"Redonner de l'air au logement locatif", 3 avril 2003, 17 p. Disponible sur : http://www.logement.gouv.fr/actu/dispositions_robien/default.htm

DE LA MORVONNAIS P., 1998, *Comparaisons internationales, Logement et habitat l'état des savoirs*, in SEGAUD M., BONVALET C. et BRUN J. (dir.), La Découverte, Paris, p. 147-157.

NOËL F., 1983a, *Les immeubles inoccupés dans la Région bruxelloise, Quels devenir pour Bruxelles et sa région ?*, Actes du colloque organisé les 5, 6 et 9 décembre 1983, Editions de l'Université Libre de Bruxelles, p. 75-80.

NOËL F., 1983b, *Les immeubles inoccupés de l'agglomération bruxelloise*, Fondation Roi Baudouin, 173 p.

NOËL F., 2003, Les incidences des décisions fédérales sur le droit et l'accès au logement, *Les Echos du Logement*, n°4, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, p. 113-119. Disponible sur : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/Echos>

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

THOMAS I., ZENOU Y., 1997, *Segregation and labor discrimination in Brussels : Theory and evidence*, ERMES Working Paper, Université Panthéon-ASSAS.

VALENDUC C., 2004, La fiscalité immobilière : réformer et clarifier les rôles, *Les Echos du Logement*, n°2, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, p. 45-49. Disponible sur : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/Echos>

YERNA M., 2002, L'inventaire des logements vacants situés à Liège, *Les Echos du Logement*, n°1, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, p. 44-49. Disponible sur : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/Echos>

YERNA M., 2003, Habiter au-dessus des commerces à Liège, *Les Echos du Logement*, n°4, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, p. 126-131. Disponible sur : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/Echos>

Adresse des auteurs :

Université de Liège
Institut de géographie – B11
N°2 Allée du 6-Août
Sart-Tilman
B-4000 Liège
Belgique
Tél : 32.(0)4/366.53.27. (58.93.)
Fax : 32.(0)4/366.56.30.
(58.90.)

E.Mail :
Jean-Marie.Halleux@ulg.ac.be
JM.Lambotte@ulg.ac.be