



Belgeo

Revue belge de géographie

4 | 2002

Cities and sustainable development

Stratégies des acteurs de la construction résidentielle neuve et caractéristiques des espaces bâtis en Belgique

Strategies of the actors of new residential construction and characteristics of Belgium's built spaces

Olivier Dubois



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/16106>

DOI : 10.4000/belgeo.16106

ISSN : 2294-9135

Éditeur :

National Committee of Geography of Belgium, Société Royale Belge de Géographie

Édition imprimée

Date de publication : 30 décembre 2002

Pagination : 319-332

ISSN : 1377-2368

Référence électronique

Olivier Dubois, « Stratégies des acteurs de la construction résidentielle neuve et caractéristiques des espaces bâtis en Belgique », *Belgeo* [En ligne], 4 | 2002, mis en ligne le 31 décembre 2002, consulté le 11 février 2021. URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/16106> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/belgeo.16106>

Ce document a été généré automatiquement le 11 février 2021.



Belgeo est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution 4.0 International.

Stratégies des acteurs de la construction résidentielle neuve et caractéristiques des espaces bâtis en Belgique

Strategies of the actors of new residential construction and characteristics of Belgium's built spaces

Olivier Dubois

- 1 Le *modus operandi* d'une construction résidentielle neuve a fortement évolué depuis les débuts de l'ère industrielle. A de fortes distinctions entre types de milieu (rural vs urbain) et entre classes sociales (notables et bourgeois vs agriculteurs et ouvriers) s'est peu à peu substituée une succession universelle plus ou moins rigoureuse de fonctions remplies par des acteurs ayant chacun leur propre logique de fonctionnement (Topalov, 1974).
- 2 Dans ce contexte, les caractéristiques d'un immeuble résidentiel (matériaux, architecture, localisation, implantation) peuvent être interprétées comme la résultante d'un rapport de forces multiple et complexe qui intègre les intérêts des différents acteurs présents lors de la construction d'une résidence.
- 3 L'objectif de cet article est de proposer une lecture des traits majeurs de la morphologie et de l'implantation de la résidence neuve en Belgique à la lumière des différentes stratégies des acteurs du processus de construction dans notre pays. Cet exercice permet d'identifier une série d'éléments explicatifs de la géographie de la résidence neuve et, partant de là, souligne la possibilité de définir de nouvelles politiques pour tendre vers une urbanisation plus respectueuse des principes du développement durable.

Les fonctions des acteurs de la construction neuve

- 4 Lors d'une opération de construction résidentielle, on distingue habituellement un certain nombre de fonctions associées à des acteurs précis. Communément, c'est le *maître d'œuvre* qui décide de mener à terme la construction d'un bien neuf. Pour cela, il doit tout d'abord s'assurer le *financement de l'opération*, généralement en contractant un prêt auprès de créanciers. Il doit ensuite disposer d'un terrain constructible, souvent en rachetant un titre de propriété à un *propriétaire foncier*. Depuis 1939, la conception *technique et artistique du bâtiment* doit obligatoirement être confiée à un *architecte*. Enfin, la construction stricto sensu est le plus souvent confiée à un *entrepreneur* qui achète les matériaux nécessaires auprès d'un *négociant*. Toute l'opération est soumise à un contrôle exercé par les pouvoirs publics qui usent également d'incitants pour tenter d'infléchir les comportements.
- 5 Chaque acteur peut couvrir plusieurs fonctions. Les objectifs qu'ils poursuivent peuvent être regroupés en trois catégories. La plupart du temps les particuliers ne sont concernés que par la maîtrise de l'ouvrage. Leur objectif est le bien-être familial vers lequel ils tendent en s'efforçant de répondre à leurs besoins en logement en fonction du budget dont ils disposent. L'objectif principal des *acteurs économiques privés* est la maximisation des profits financiers. Ils sont concernés par l'ensemble des fonctions, à l'exception du *contrôle* qui est la prérogative exclusive de la *puissance publique*. En théorie, cette dernière est également active dans toutes les autres fonctions. En pratique, on constate qu'elle délaisse la construction stricto sensu. Son objectif est de garantir l'intérêt général. Pour ce faire, elle sera attentive aux implications sociales, économiques et environnementales de toute construction.
- 6 Parfois, l'espace est utilisé comme moyen au service d'une politique. Le plus souvent, le territoire est façonné sous l'impulsion des stratégies de chacun. Ces stratégies influencent durablement les paysages qui nous entourent. Aussi, afin de mieux cerner les liens qui existent entre caractères morphologiques de la construction neuve et jeu des acteurs, nous nous proposons de passer en revue chaque fonction, en développant les stratégies et l'impact de celles-ci sur certains traits caractéristiques des constructions.

Le maître d'œuvre

- 7 D'après Vilmin (1998), « le maître d'œuvre est une personne, morale ou physique, qui commande et paye la réalisation d'un ouvrage ». Dans le cas d'un bâtiment, il définit également, à l'aide de l'architecte, les contours du futur édifice et supervise, directement ou indirectement, l'état d'avancement des travaux.
- 8 Nous pouvons distinguer trois grands groupes de maîtres d'œuvre. La promotion particulière (ou auto-promotion) est le fait d'un ménage destiné à habiter le futur logement. La *promotion privée* concerne une opération menée dans le but de revendre ou louer le produit fini en générant des bénéfices. La *promotion publique* finance également des constructions en vue de les louer ou de les revendre, mais c'est le bien-être collectif qui est le moteur de l'opération.
- 9 Bien que l'auto-promotion soit dominante dans la majorité des pays industrialisés, la Belgique présente la plus forte proportion de constructions entamées suivant ce

schéma (Duncan & Rowe, 1993). Cette très large prépondérance de la promotion particulière dans notre pays est confirmée par les statistiques nationales relatives au secteur de la construction et du logement¹ (tableau 1). D'après ces données, près de 65 % des logements entamés entre 1975 et 1998 ont pour maître d'œuvre un ménage privé. Le solde est dominé par la promotion des sociétés privées (25 % des logements entamés), majoritaire à Bruxelles (69 % des logements) mais plus faible en Flandre (24 %) et en Wallonie (20 %). Enfin, avec un peu moins de 10 % des logements entamés entre 1975 et 1998, le logement social apparaît comme le parent pauvre de la construction résidentielle neuve en Belgique.

Tableau 1. La maîtrise de l'ouvrage des constructions résidentielles neuves en Belgique (1975-1998).

	Nombre de logements			Nombre de bâtiments		
	Auto-promotion	Sociétés privées	Sociétés publiques	Auto-promotion	Sociétés privées	Sociétés publiques
Belgique	65,4	25,2	9,4	80,7	10,2	9,0
Wallonie	69,3	19,5	11,2	80,5	10,8	8,8
Flandre	67,8	23,7	8,6	81,3	9,7	9,0
Bruxelles	18,1	69,3	12,6	51,8	32,2	16,0

En % du total

Source : INS, Statistiques de la construction et du logement

- 10 Les raisons qui peuvent expliquer cette large domination de l'auto-promotion en Belgique sont à la fois historiques, économiques, politiques et sociales.
- 11 Les origines des politiques du logement, à la fin du XIX^e siècle, fournissent un premier élément éclairant. A l'époque, l'intervention de l'Etat est motivée par le désir de contenir les effets sociaux néfastes que pourraient engendrer d'importantes concentrations ouvrières pauvres ainsi que par le souci de promouvoir les vertus du mode de vie bourgeois au sein de ces mêmes populations faiblement rétribuées². Les premières options adoptées par l'Etat privilégient majoritairement l'aide aux particuliers (prêts hypothécaires à taux avantageux, avantages fiscaux). Depuis, cette option sera rarement remise en cause dans l'histoire de la politique du logement de notre pays³, malgré une place plus importante prise par la puissance publique en tant que maître d'œuvre à partir de 1919. Aussi, en Belgique, « le principal modèle de logement était et reste la maison unifamiliale en propriété » (Mougenot, 1988).
- 12 Toutefois ces éléments ne permettent pas d'expliquer la prépondérance de l'auto-promotion sur la promotion privée. C'est vers l'analyse de l'économie du marché foncier belge qu'il convient de se tourner pour trouver les raisons majeures de cette domination. Pour deux raisons principales, le marché y est globalement peu onéreux comparé à celui de certains de ses voisins. Premièrement, la propriété foncière y est morcelée entre de nombreux propriétaires, ce qui augmente le volume d'acteurs et diminue les chances d'ententes stratégiques pour pousser les prix à la hausse. Deuxièmement, les autorités publiques ont constamment veillé à maintenir une offre suffisante de terres constructibles dans le but d'éviter des surchauffes du marché

foncier (Doucet, 1985 ; Mougenot, 1988). Par conséquent, le marché foncier belge est accessible à une frange importante des ménages tout comme il est peu intéressant pour les sociétés privées qui privilégient les opérations où les pratiques spéculatives permettent de dégager des plus-values substantielles.

- 13 Par ailleurs, l'influence du type d'opération doit être nuancée. En effet, contrairement à ce que l'on pourrait imaginer, les sociétés privées réalisent un grand nombre de leurs projets (près de 80 %) selon un schéma unifamilial. Il n'y a qu'en Région de Bruxelles-Capitale, et dans une moindre mesure à la côte et dans d'autres centres urbains importants, que l'on observe une nette différence entre la promotion des ménages et celle des sociétés. Ceci tend à émettre l'hypothèse de l'existence de deux pôles au sein du groupe des sociétés privées de promotion immobilière. Un premier ensemble serait actif dans le secteur des maisons unifamiliales. Ces sociétés sont surtout implantées en zones de faible densité où elles sont très largement concurrencées par le secteur de l'auto-promotion. Un second ensemble serait implanté dans les zones de forte pression foncière où la demande de logements en immeuble collectif existe et où les prix élevés des terrains expliquent leur large domination. Ceci justifie leur présence à Bruxelles et dans certains espaces de forte pression situés au nord du pays, et leur absence dans les villes wallonnes où les revenus des ménages sont trop faibles pour proposer un environnement économiquement attractif.
- 14 En privilégiant la maison unifamiliale en auto-promotion, le système belge a activement contribué à accroître le nombre de maîtres d'œuvre. Il en résulte une urbanisation « très diffuse » (Di Méo, 1990, p. 24), parfois qualifiée de « chaotique » (Bekaert et Strauwen, 1975), dont le profil s'observe quotidiennement le long de nos routes. La Wallonie, particulièrement délaissée par les sociétés privées actives dans le domaine de l'habitat collectif, propose un développement urbain basé, plus qu'ailleurs, sur un nombre élevé d'initiatives individuelles⁴. En conséquence, la faiblesse de la construction qui la caractérise ne signifie nullement que les défis de l'aménagement du territoire y soient moins criants. En effet, quelques habitations mal placées peuvent être très dommageables dans la perspective d'une gestion durable du territoire.

L'acquisition foncière

- 15 La première condition pour que la demande puisse s'exprimer est que le maître d'œuvre s'adapte la propriété d'un terrain constructible. Les critères qui définissent le caractère constructible d'une parcelle sont principalement d'ordre légal – il faut que les plans réglementaires autorisent la construction – et économique – il faut que la parcelle soit mise en vente. Ce dernier point est tout particulièrement important dans le contexte belge. En effet, depuis toujours, la politique foncière en Belgique a été dominée par une logique d'offre et non de production foncière⁵ (Halleux, 2001 ; Halleux *et al.*, 2002). Aussi, au sein des zones légalement constructibles, c'est majoritairement les lois du marché qui désignent les parcelles qui s'urbanisent.
- 16 L'élément moteur qui pousse un propriétaire foncier à proposer un terrain à la vente, ou, au contraire, à le thésauriser en vue d'une plus-value future, est la rente foncière, soit le droit qu'à le propriétaire d'un sol d'exiger de l'utilisateur de celui-ci une compensation – location ou revente du titre de propriété – en échange du droit d'utiliser la terre. Cette rente fait l'objet de nombreux commentaires, spécialement dans la littérature économique. Retenons simplement que l'on souligne généralement

son caractère illégitime (Guigou, 1982 ; Topalov, 1984) – la rente foncière n'est pas le produit d'un travail – et les difficultés à l'expliquer par un comportement économique rationnel (Comby & Renard, 1996). Il apparaît toutefois que « pour analyser le marché foncier, il faut commencer par examiner ce que l'on fait sur les terrains. [...] La rente ne détermine pas le projet, mais est déterminée par lui » (Topalov, 1984). Plusieurs études récentes menées en Belgique ont ainsi montré que le prix des terrains à bâtir dépend en premier lieu du revenu des ménages candidats bâtisseurs (Halleux, 2001 ; Granville, 1999 ; Vandermotten *et al.*, 1996).

- 17 Partant de ces études, on peut affirmer que l'impact de la rente foncière sur les configurations spatiales urbaines est sans conteste très important.
- 18 Cette rente est tout d'abord un facteur de ségrégation socio-spatiale. En effet, la compétition qui naît entre tous les acteurs d'un centre urbain permet aux propriétaires des terrains les plus recherchés d'exiger une rente foncière maximale. On observe ensuite une gradation jusqu'aux terrains peu recherchés, à la rente peu élevée. Dans bon nombre de complexes urbains, l'accessibilité au centre⁶ et la qualité de l'environnement sont des facteurs explicatifs majeurs du niveau de la rente foncière. Vandermotten (1983) a ainsi montré qu'autour de Bruxelles, cette dernière prenait la forme d'hyperboles suivant différents transects au départ du centre-ville. Eu égard au contexte belge décrit précédemment, on trouve souvent les utilisations à haute valeur ajoutée dans les centres urbains alors que l'habitat se répartit selon un gradient social depuis les zones périphériques les plus proches des centres jusqu'aux franges du complexe urbain. Ce schéma très grossier est largement perturbé par des éléments structurels comme la qualité de l'environnement urbain, l'organisation agricole (Vankeerbergen, 1982 ; Diry, 1994), certaines caractéristiques propres à chaque centre⁷, voire par des tendances lourdes plus récentes comme l'exurbanisation progressive de certaines fonctions économiques auparavant centrales (Colard & Vandermotten, 1996).
- 19 Couplé à la diminution progressive des contraintes pesant sur la mobilité, la rente foncière est également un facteur favorisant l'étalement et le mitage urbain. Tout d'abord, compte tenu de la rente, les ménages désireux de « faire bâtir » – par ailleurs poussés tant idéologiquement qu'intrinsèquement à le faire – mais disposant d'un revenu à peine suffisant⁸ se voient obligés d'émigrer loin du centre pour accéder à la propriété foncière, favorisant ainsi l'étalement. Il est d'ailleurs intéressant de constater que diverses enquêtes relatives aux choix résidentiels des ménages en périphérie identifient l'accès à la propriété comme élément de réponse significatif (voir ULg, 1994 ; IGEAT *et al.*, 1997). Ensuite, l'amélioration constante – réelle ou perçue comme telle – des déplacements, ainsi que l'existence de dynamiques inter- et intra- urbaines en perpétuelle évolution, favorisent les comportements spéculatifs, notamment en zone périphérique. L'offre effective en terres à bâtir reste par conséquent inférieure à l'offre potentielle (Halleux, 2001). Dans ce contexte, la géographie des parcelles mises en vente dépend en grande partie des logiques individuelles de chaque propriétaire foncier, ce qui favorise indubitablement l'émiettement de l'offre et, partant de là, le mitage urbain.
- 20 L'absence de politique foncière volontariste confère à la rente foncière une grande importance dans la formation des paysages urbains contemporains. Aussi, certains auteurs n'hésitent pas à identifier cette rente comme étant à l'origine de nombreux maux de la ville moderne. Citons Marini et Rémond (1976) qui affirment : « les Français n'auraient-ils pas conscience des dangers que fait courir à l'harmonie de la vie citadine...

le jeu aveugle des mécanismes fonciers qui caractérise à l'heure actuelle le développement urbain et le déforme ».

Le financement de la construction résidentielle neuve

- 21 De nombreux ouvrages consacrés à l'histoire du logement soulignent l'importance de l'organisation des moyens de financement dans l'émergence des comportements actuels (Smets, 1977 ; Mougenot, 1988 ; Groux & Lévy, 1993). Témoin, cet extrait d'une publication de la Compagnie Belge d'Assurances Générales sur la Vie repris par Buyst (1992a) : « L'extraordinaire développement de l'agglomération bruxelloise est dû, en majeure partie, aux institutions financières qui ont organisé et dispensé le crédit hypothécaire ».
- 22 Le principal avantage d'un prêt hypothécaire est qu'il permet à un ménage de transformer un loyer en remboursement d'emprunt en vue d'un achat selon des mensualités ne subissant pas l'inflation. L'achat s'avère donc souvent un investissement intéressant sur le long terme, même si les créanciers adaptent le loyer de l'argent à la croissance projetée des prix (Buyst, 1992b).
- 23 La diffusion du crédit est directement liée à la capacité d'épargne des ménages (Delporte & Mertens de Wilmars, 1992). L'épargne permet aux ménages candidats à la propriété de financer une partie de l'achat (souvent requis par les créanciers), ainsi que les frais connexes à celui-ci. Ensuite, les dépôts en banque des épargnants sont sollicités pour fournir des fonds aux organismes dispensateurs de crédit, de sorte que le mécanisme procède d'un double mouvement épargnants-banque, banque-candidats à la propriété. Les pratiques en matière de consommation de crédit sont donc liées à l'évolution du revenu de la population et à sa capacité d'épargne, tant d'un point de vue structurel que suivant les évolutions conjoncturelles (Veraghtert, 1992).
- 24 Avant le XIX^e siècle, le marché du crédit est largement aux mains des particuliers qui définissent un ensemble de marchés locaux très étroits et fragmentés (Técheur, 1957). Cette structure évolue à partir de 1815, sous l'impulsion de diverses institutions financières privées (sociétés d'assurances, caisses d'épargne, sociétés immobilières). Malgré cela, le crédit ne reste accessible qu'à un petit nombre de nantis. Sa démocratisation réelle naît d'une initiative publique à la fin du XIX^e siècle.
- 25 Désireux de promouvoir la propriété de masse, garante, selon lui, d'une certaine stabilité sociale qui préserve la compétitivité des entreprises⁹, le Gouvernement autorise en 1889 la CGER à utiliser une partie de ses fonds en faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières. Celle-ci procède alors par agrégation de deux types de structures : des sociétés de prêts directs aux particuliers et des sociétés de construction. Très vite, la caisse d'épargne « décide d'épauler particulièrement les sociétés de crédit au détriment des sociétés de construction, montrant sa préférence pour l'ouvrier immédiatement propriétaire » (Delporte & Wilmars, 1992). En 1914, le passif des particuliers envers la CGER est ainsi huit fois supérieur aux charges contractées par les sociétés de construction.
- 26 L'initiative du gouvernement permet à une élite ouvrière, mais aussi à certains employés, d'accéder à la propriété, surtout par le biais de la construction neuve (Smets, 1977, p. 49)¹⁰. Elle va rencontrer un succès important et donner « une impulsion considérable à la construction de logements individuels » (Ibid.). Ainsi, « entre 1889 et

1939, ce mécanisme permit l'achat ou la construction de pas moins de 250 000 habitations sociales » (Vanthemsche, 1992), soit environ 20 % du parc neuf total. Au lendemain de la première guerre mondiale, soit après seulement 20 ans d'existence de la loi, le crédit hypothécaire est déjà dominé par le crédit public (Ibid.). Têcheur (1957) montre dans son étude que c'est la population ouvrière qui bénéficie le plus de l'initiative : alors que seuls 4 % des prêts hypothécaires concernaient des ouvriers en 1888, ces derniers concentrent 53 % des prêts en 1953.

- 27 Selon Smets (1977), la préférence accordée par la CGER à la contractualisation directe avec les particuliers a eu pour conséquence que « seul un nombre très limité d'initiatives de quelque ampleur de construction de groupes de logements vit le jour... On peut dire, par conséquent, que la loi de 1889 a en fait empêché la construction de quartiers exclusivement ouvriers et qu'elle a réalisé la dispersion de la population ouvrière » (Ibid., p. 51). L'habitat unifamilial isolé était d'ailleurs concrètement promu par la CGER, comme en témoigne la maison modèle présentée à Bruxelles lors de l'exposition universelle de 1910. C'est donc sous l'impulsion active des pouvoirs publics et dès avant la première guerre mondiale que le modèle d'habitat pavillonnaire se diffuse en Belgique et ailleurs (Steinberg, 1990).
- 28 D'autres mesures viendront accentuer l'importance de l'acteur public dans le domaine du crédit hypothécaire. Durant les années 30, suite à certaines dérives, l'Etat a profondément assaini le secteur par le biais législatif. Lors de la phase de reconstruction du pays consécutif à la seconde guerre mondiale ensuite, les autorités proposent une série d'incitants¹¹ dont l'octroi est lié à la contraction d'un prêt public. De deux tiers des sommes prêtées en 1946, la part de l'Etat passe à trois quarts trois ans plus tard, majoritairement par le biais de la CGER.
- 29 Les prêts à taux avantageux dispensés par l'Etat, resteront prépondérants durant tout le XX^e siècle. D'après Buyst (1992a), l'encours public représente encore plus de 50 % du total en 1975 et 48 % en 1989. Toutefois, depuis 1980, la place de la puissance publique sur le marché s'est fortement atténuée, d'abord suite à la baisse des taux d'inflation rendant les prêts publics moins avantageux, ensuite en liaison avec la privatisation progressive de nombreuses institutions financières publiques, dont la CGER.
- 30 En privilégiant l'aide directe aux particuliers, l'Etat a multiplié les maîtres d'oeuvre. Ceux-ci, agissant chacun suivant une logique propre, ont façonné l'image d'une urbanisation disparate renforcée dès le début du siècle par la diffusion d'un modèle idéal d'habitat unifamilial détaché.

Le projet de construction : le rôle des architectes

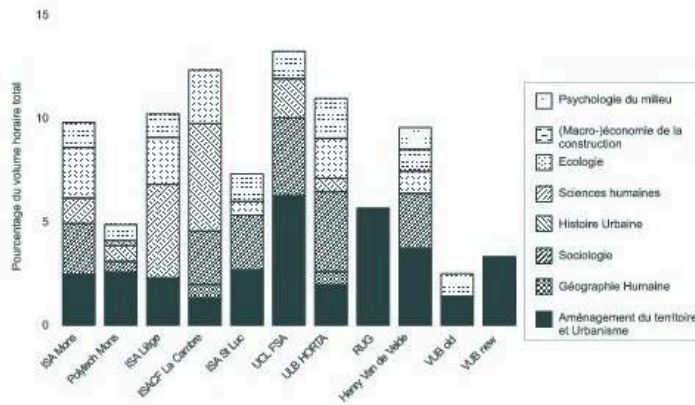
- 31 En Belgique, depuis une loi datant du 20 février 1939, toute opération de construction nécessitant un permis de bâtir (aujourd'hui permis d'urbanisme) doit se faire obligatoirement à l'aide d'un architecte. Depuis 60 ans, ces derniers sont donc des acteurs privilégiés, car légalement incontournables, des changements qui caractérisent le développement urbain dans notre pays. A bien y réfléchir, cette constatation révèle un paradoxe puisque beaucoup s'accordent aujourd'hui à dénoncer la banalité de nombreuses constructions d'après-guerre et à souligner les nombreux problèmes qu'entraîne l'étalement urbain. Comment expliquer que les architectes n'aient pas

empêché, ou même, qu'ils aient pu contribuer, à la mise en place d'un tel paysage résidentiel ?

- 32 Nous avons identifié quatre éléments qui permettent de mieux comprendre le rôle de l'architecte dans les développements urbains de la période fordiste : le rôle historique de l'architecte dans la société, l'influence de certaines figures marquantes de la profession, sa formation et sa situation économique.
- 33 Lorsque le législateur belge accorde à l'architecte un droit de regard sur toute nouvelle construction, il modifie radicalement son rôle hérité de l'histoire. D'abord l'architecte possède peu de tradition en milieu non urbain (Naizot, 1985). Il se montre néanmoins enthousiaste face à ce milieu certes méconnu, mais perçu comme peu contraignant. Audren et Touitou (1985) attribuent cet élan au tabou qui a longtemps existé en pensée architecturale autour de l'art subtil qui consiste à insérer un nouvel édifice dans un cadre bâti préexistant. Ensuite, l'extension des prérogatives de l'architecte redéfinit fortement sa position. Historiquement, l'architecte est « l'homme du monument, plus généralement de l'ouvrage public ou privé à caractère spectaculaire ou prestigieux » (Poche, 1983). Aussi, la loi de 1939, l'oblige à se prononcer sur certains éléments, tel la dimension planificatrice de la gestion de masse du bâti, pour lesquels il n'est pas préparé. Enfin, il semble qu'il ne faille pas négliger les motifs réels qui ont poussé le législateur à rendre obligatoire l'avis de l'architecte. Les préoccupations des années 30 étaient surtout d'assainir certains secteurs de l'économie en protégeant les intérêts individuels du consommateur. A l'époque, l'intérêt général était encore perçu comme la somme des intérêts individuels. La gestion globale, bien que présente dans les textes, passait souvent au second plan. Par conséquent, en abordant chaque projet comme un cas isolé, l'architecte des années 60 et 70, s'inscrit dans les pensées de son époque.
- 34 Durant cette période, l'enthousiasme des architectes envers les espaces périphériques s'est probablement encore renforcé sous l'influence de Le Corbusier et des architectes et urbanistes modernistes. Ceux-ci définissent, dans les années 30, les bases de l'urbanisme fonctionnaliste qui guidera, il est vrai sous une forme dénaturée, l'aménagement du territoire durant la période 1950-80. Dans un élan hygiéniste, ce projet de société tend à rejeter l'habitat en périphérie, loin du bruit, de la poussière et des gaz nocifs, dans les espaces libres et verdurisés. Encore sous le charme, à l'époque unanimement reconnu¹², de ses réalisations individuelles, la majorité des architectes se rallieront à Le Corbusier sans percevoir les faiblesses de la réflexion qu'il propose sur le champ social et environnemental.
- 35 La formation des architectes semble entretenir ce mythe du bâtiment isolé. La majorité des instituts qui forment les architectes en Belgique sont liés à des écoles d'art (La Cambre à Bruxelles, St-Lucas à Gand et Bruxelles) ou à des facultés polytechniques (R.U.G. à Gand, F.S.A. de Louvain-la-Neuve ou faculté polytechnique de Mons). Cette dualité, par ailleurs observable un peu partout en Europe (Champy 2001), traduit l'importance accordée au bâtiment stricto sensu, tantôt loué pour ses qualités esthétiques, tantôt présenté comme un défi technique. Souvent ceci se fait au détriment de l'intégration du bâti dans l'espace environnant, y compris sa dimension sociale. Une analyse des programmes de différentes écoles d'architecture en Belgique confirme cette hypothèse (figure 1). Les cours liés aux sciences humaines et du milieu y atteignent, en moyenne, moins de 10 % du volume horaire global¹³. L'économie n'y occupe qu'une faible place et est même parfois complètement oubliée. La géographie ne fait l'objet d'un cours spécifique que dans deux écoles et il n'est pas rare que les cours

de philosophie occupent plus de place que l'urbanisme et l'aménagement du territoire, par ailleurs souvent présentés sous un angle législatif très technique.

Figure 1. Importance des sciences humaines dans les enseignements d'architecture en Belgique.



ISA Mons : Institut Supérieur d'Architecture de Mons - Université de Mons Hainaut - Grade légal et diplôme d'Architecte - <http://isa-mons.umh.ac.be/>
 Polytech Mons : Faculté Polytechnique de Mons - Diplôme d'ingénieur civil architecte - <http://www.fams.ac.be/>
 ISA Liège : Institut Supérieur d'Architecture "Lambert Lombard" - Université de Liège - Grade légal et diplôme d'Architecte - <http://www.archi-lombard.ulg.ac.be/>
 ISACF La Cambre : Institut Supérieur d'Architecture de la Communauté Française de Belgique - La Cambre - Architecture - Grade légal et diplôme d'Architecte - <http://www.lacambre-archi.be/>
 ISA Saint-Luc : Institut Supérieur d'Architecture Saint-Luc Bruxelles - Grade légal et diplôme d'Architecte - <http://www.st-luc-brussels-archi.be/>
 UCL FSA : Faculté des Sciences Appliquées - Université Catholique de Louvain - Diplôme d'ingénieur civil architecte - <http://www.ucl.ac.be/etudes/programmes/fsa.html>
 ULB HORTA : Institut Victor Horta - Université Libre de Bruxelles - Grade légal et diplôme d'Architecte - <http://www.ulb.ac.be/enseignements.html>
 RUG : Faculty of Engineering - Universiteit Gent - Burgerlijk ingenieur-architect - <http://aiwww.rug.ac.be/Studentenadministratie/>
 Henry van de Velde : Henry van de Velde Instituut Antwerpen - Architect - <http://www.onwerpwetenschappen.be/henry/>
 VUB : Faculteit Toegepaste Wetenschappen - Vakgroep Architectuur - Vrije Universiteit Brussel - Burgerlijk ingenieur-architect - <http://www.vub.ac.be/ond/archi/>

Source : Sites internet des écoles concernées

- 36 Enfin, les conditions de rétribution de l'acte posé par l'architecte favorisent également l'habitat individuel détaché. Une enquête relativement récente (Ketelaer, 1994) montre que le revenu moyen des architectes actifs dans la construction résidentielle est inférieur à celui des autres professions libérales, ce qui les place en position de faiblesse pour être innovants. De plus, le calcul des honoraires, au prorata de l'investissement total du bien construit, favorise l'habitat détaché, à la fois moins contraignant dans sa conception et plus grand consommateur de matériaux (Jaillet & Jalabert, 1982).

La construction du projet

- 37 La construction à usage résidentiel représente environ le quart du chiffre d'affaires de l'ensemble du secteur de la construction et se distingue nettement par la structure de son tissu entrepreneurial. Alors que le génie civil, actif dans la construction de grandes infrastructures, est caractérisé par la prépondérance de grosses entreprises (Campagnac, 1992), la construction résidentielle est assurée par un tissu très dense de petites entreprises à ancrage souvent local (Bourdieu, 1990). Le marché belge, dominé par l'auto-promotion, est un exemple remarquable de cette géographie. Ainsi, en Wallonie, plus de 65 % des employeurs du secteur occupent moins de 4 travailleurs (C.C.W., 1995).

- 38 Il apparaît ainsi que, contrairement à la majorité des autres biens de consommation durable, le logement n'a pas fait l'objet d'une concentration des moyens de production sur quelques entreprises clés. Différentes hypothèses tentent d'expliquer ce phénomène. Buyst (1992b) ou la C.C.W. (1995) avancent les conditions matérielles de la construction comme élément explicatif. Christian Vandermotten ou Topalov (1984) estiment que la rente foncière, en limitant l'investissement en recherche et développement, constitue un frein à la croissance de productivité par mécanisation. Les réticences de la clientèle envers la modernité constituent, pour Bourdieu (1990), un autre élément qui favorise le maintien de nombreuses petites entreprises artisanales. Enfin, pour différents auteurs (Barlow & King, 1992 ; Hodgson, 1988 ; Chandler, 1977), l'instabilité du marché immobilier, secteur économique pro-cyclique, freine les projets de modernisation car ceux-ci doivent souvent s'appuyer sur une vision stratégique à long terme.
- 39 Comme le prouve l'exemple des mobil homes, aux Etats-Unis, l'introduction de procédures de production standardisées permet de faire baisser les prix de vente des logements¹⁴. La présence d'une relation entre l'importance de l'investissement dans le logement et les valeurs foncières est confirmée au niveau wallon (tableau 2). Par conséquent, une baisse du prix de vente des logements a théoriquement comme conséquences, non seulement de favoriser le volume de nouvelles constructions, mais aussi d'accroître l'urbanisation des terrains peu onéreux, souvent périphériques, comme le montre le profil général des courbes de rentes foncières. Le maintien d'un tissu productif éclaté et peu taylorisé constitue par conséquent un frein à l'étalement urbain.

Tableau 2. Corrélation entre les valeurs foncières et l'investissement dans la construction résidentielle en Wallonie.

Coefficient de corrélation entre 1995 et 1998	Prix médián	Prix moyen
Investissement dans la construction résidentielle	0,587	0,589
Nombre d'observations	216	216
Significativité au taux de 95%	0,511	0,511

Sources : INS, CGER et DGATLP

Le rôle des pouvoirs publics

- 40 Le rôle fondamental des pouvoirs publics dans la géographie contemporaine de la construction résidentielle neuve a été souligné au travers de plusieurs fonctions précédemment décrites. En tant que maîtres d'œuvre, les pouvoirs publics ont très tôt privilégié l'habitat périphérique. Toutefois, c'est la passivité en matière de politique foncière, couplée aux mesures favorables à l'auto-construction (prêts hypothécaires, mesures fiscales, subsides aux particuliers) qui constituent les moteurs des dynamiques

observables actuellement. Remarquons également que la dispersion de l'habitat a encore été favorisée par des aides massives octroyées dans des domaines connexes à l'habitat comme les investissements dans les moyens de communication ou le financement des infrastructures (réseaux de distribution) et superstructures (écoles, bibliothèques) en milieu périphérique.

Conclusions

- 41 L'étude des différentes stratégies des acteurs de la construction résidentielle neuve a permis de mettre en évidence l'omniprésence des projets portés par les particuliers dans notre pays. Cette prépondérance, quoique répandue dans d'autres pays, est unique par son ampleur et s'explique par la politique menée depuis plus d'un siècle. Aussi, la formation actuelle des espaces bâtis s'inscrit dans une série de paradigmes de la société belge qui peuvent être classés suivant trois temporalités. Ces paradigmes ne se succèdent pas, mais se superposent, de sorte qu'il faut les prendre en compte simultanément pour comprendre les dynamiques contemporaines.
- 42 Le premier mouvement situe les logiques actuelles dans la lignée des conceptions hygiénistes et de contrôle social liées à la ville moderne. Les éléments clés qui définissent ce mouvement sont essentiellement la démocratisation du crédit hypothécaire, la sacralisation du droit de propriété foncière, la croyance en les bienfaits du progrès, notamment en matière de transport, et la limitation de l'investissement public dans le logement social.
- 43 Le second mouvement est lié aux changements qui ont profondément marqué la société occidentale après la seconde guerre mondiale. Ses manifestations les plus marquantes sont la croissance du revenu des ménages qui a gonflé le volume des candidats à la construction, la promotion massive des moyens de transport individuel et la naissance d'un appareil productif essentiellement tourné vers l'habitat unifamilial détaché.
- 44 Le troisième mouvement enfin est né aux alentours de 1980. Ses manifestations les plus spectaculaires sont la dualisation socio-spatiale défavorable aux centres urbains, l'abandon des programmes de construction de logements sociaux dont les parts de marché sont récupérées par l'auto-promotion, du moins en Wallonie, et l'émergence des comportements de type NIMBY, qui pèsent sur la concentration de l'habitat et le développement de grands projets de construction.
- 45 Notre travail a permis de souligner que le profil des développements urbains actuels relève de l'interaction d'une série d'acteurs présents dans le domaine de la construction neuve. Il a souligné le rôle ancien et central joué par la puissance publique dans la formation des paysages. Ce constat replace les pouvoirs publics au centre des débats sur les orientations à prendre en matière de politique du logement et d'aménagement du territoire.
- 46 En effet, la classe politique admet que les dynamiques actuelles s'opposent aux principes du développement durable qu'elle entend promouvoir, tant sur le plan environnemental (protection du patrimoine naturel et bâti, lutte contre le renforcement de l'effet de serre) que sur le terrain social (promotion de la mixité des fonctions, cohésion sociale). Dès lors, ce qui a été construit en un siècle ne peut-il pas, suivant une temporalité équivalente, être redéfini en fonction de nouveaux objectifs liés, par exemple, à un modèle d'urbanisation plus compact, présenté comme vecteur

d'un développement plus soutenable ? Aussi, nos travaux offrent des éléments de réponses face à la frilosité des mesures actuelles et pose clairement la question des conséquences, en termes de maîtrise de certains leviers, du désengagement des pouvoirs publics dans de nombreux domaines.

BIBLIOGRAPHIE

- AUDREN J. & TOUITOU F. (1985), « Eloge du désordre. Banlieue et création architecturale », *Esprit, changer la culture et la politique*, 109, Paris, pp. 67-71.
- BARLOW J. & KING A. (1992), « The state, the market and competitive strategy : the housebuilding industry in the United Kingdom, France and Sweden », *Environnement and Planning A*, 24, London, pp. 381-400.
- BEKAERT G. & STRAUWEN F. (1975), *La construction en Belgique*, Confédération Nationale de la Construction, Bruxelles.
- BLAU J.R. (1984), *Architects and firms. A sociological perspective on architectural practice*, MIT Press, Cambridge, Massachusetts.
- BOURDIEU P. (1990) « Un placement de père de famille. La maison individuelle, spécificité du produit et logique du champ de production », *Actes de la recherche en sciences sociales*, 81-82, Paris, pp. 6-33.
- BUYST E. (1992a), « L'importance du crédit hypothécaire dans l'économie belge », in DELPORTE J.-M. & MERTENS DE WILMARS A., *Le crédit hypothécaire : de l'indépendance de la Belgique à la Communauté Européenne*, ABCI, Bruxelles, pp. 167-179.
- BUYST E. (1992b), *An economic history of residential building in Belgium 1890-1961*, Leuven University Press, Leuven.
- CAMPAGNAC E. (1992), *Les grands groupes de la construction : de nouveaux acteurs urbains ?*, L'Harmattan, Paris.
- C.C.W. (Confédération de la Construction Wallonne) (1995), *La construction et l'emploi*, Bruxelles.
- CHANDLER A. (1977), *The visible hand. The managerial revolution in American business*, Belknap, Cambridge, Massachusetts.
- COLARD A. & VANDERMOTTEN C. (1996), « La périurbanisation de l'emploi dans les zones métropolitaines belges », *Revue Belge de Géographie*, 60, 1-2-3, Bruxelles, pp. 33-40.
- COMBY J. & RENARD J. (1996), *Les politiques foncières*, Coll. « Que sais-je », PUF, Paris.
- Delporte J.-M. & MERTENS DE WILMARS A. (1992), *Le crédit hypothécaire de l'indépendance de la Belgique à la Communauté Européenne*, ABCI, Bruxelles.
- DI MEO G. (1990), « Dynamiques et contradictions de la ville européenne », *Bulletin de la Société Géographique de Liège*, 26, Liège, pp. 15-24.
- DIRY J.-P. (1994), « Périurbanisation, agriculture et gestion de l'espace : l'exemple des campagnes clermontoises », *Bulletin de l'Association des Géographes Français*, 2, Paris, pp. 204-215.

- DOUCET P. (1985), « La politique foncière, une nécessité oubliée ? », *Cahiers de l'Urbanisme*, 6, Namur, pp. 54-66.
- DUCAN S.S. & ROWE A. (1993), « Self-provided housing : the first world's hidden housing arm », *Urban Studies*, 30, 8, London, pp. 1331-1354.
- GRANVILLE O. (1999), « Eléments de réflexion pour une politique foncière », *Wallonie et Bruxelles, évolutions et perspectives, 23^e congrès des économistes belges de langue française*, CIFOP, Charleroi.
- GROUX G. & LEVY C. (1993), *La possession ouvrière, du taudis à la propriété*, Editions de l'atelier/ Editions ouvrières, Paris.
- GUIGOU J.-L. (1982), *La rente foncière. Les théories et leurs évolutions depuis 1650*, Economica, Paris.
- HALLEUX J.-M. (2001), « Configuration des zones d'habitat et niveaux fonciers : éléments de réflexion en vue de la révision des plans de secteur », in DUBOIS O., GABRIEL I., HALLEUX J.-M., ISTAZ D. & MEDINA LOCKHART P., *Evaluation des besoins des activités – problématique de leur localisation : politique foncière*, C.P.D.T., rapport final non publié de la subvention 2000, pp. 198-257.
- 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*, 4, pp. 333-354.
- HODGSON G. (1988), *Economics and institutions*, Polity Press, Cambridge.
- IGEAT, LPIC *et al.* (1997), *Enquête de perception du monde rural*, rapport non publié, Bruxelles.
- JAILLET M.-C. & JALABERT G. (1982), « La production de l'espace périurbain périphérique », *Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, 53, 1, Toulouse, pp. 7-26.
- KETELAER J.-H. (1994), *La profession d'architecte en Belgique. Profil économique*, Ordre des Architectes, Bruxelles.
- MARINI P. & RÉMOND B. (1976), *Spéculation et politique foncières*, Berger-Levrault, Paris.
- MOUGENOT C. (1988), « Promoting the single-family house in Belgium. The social construction of model housing », *International Journal of Urban and Regional Research*, 12, 4, London, pp. 531-549.
- NAIZOT G. (1985), « Comptes rendus d'une table ronde », *Esprit, changer la culture et la politique*, 109, 53, Paris.
- POCHE B. (1983), « Le discours social de l'architecture », *Recherches sociologiques*, 14, 3, Louvain-la-Neuve, pp. 339-355.
- SMETS M. (1977), *L'avènement de la cité-jardin en Belgique. Histoire de l'habitat social en Belgique de 1830 à 1930*, Bruxelles-Liège.
- STEINBERG J. (1990), « Le développement urbain actuel est-il inédit et spécifique ? », *Villes en Parallèle*, 15-16, Nanterre, pp. 101-109.
- TÉCHEUR P. (1957), « Le crédit immobilier en Belgique de 1802 à 1954 », *Bulletin de l'Institut de Recherches Economiques et Sociales*, 23, Bruxelles, pp. 7-21.
- TOPALOV C. (1984), *Le profit, la rente et la ville. Eléments de théorie*, Economica, Paris.
- TOPALOV C. (1974), *Les promoteurs immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Mouton, Paris – La Haye.
- ULG (1994), *Séductions et déconvenues de la vie en lotissement*, Université de Liège au Sart-Tilman, Faculté d'économie, de gestion et de sciences sociales, Institut de Sciences Sociales Appliquées, rapport non publié, Liège.

- VANDERMOTTEN C., ISTAZ D. & MARISSAL P. (1995), « Marchés fonciers et immobiliers acquisitifs et locatifs : 1994-1995 », *Etudes et documents Logement*, 2, MRW-DGATLP, Direction de l'Observatoire de l'Habitat, Jambes.
- VANDERMOTTEN C. (1983), « Structures foncières, marché des terrains à bâtir et évolution de la population dans le plus grand Bruxelles. Recherches nouvelles et tendances récentes », *Hommes et Terres du Nord*, 2, pp. 23-38.
- VANDERMOTTEN C. & OTS-ALBITAR (1976), « Les médecins à Bruxelles. Différenciation sociale et philosophique de l'espace d'une grande ville », *Revue Belge de Géographie*, 100, 2-3, Bruxelles, pp. 221-230.
- VANKEERBERGEN M. (1982), *Vie rurale à Anderlecht 1846-1982*, ULB, département de géographie, mémoire de licence non publié, Bruxelles.
- VANTHEMSCHE G. (1992), « L'évolution du crédit hypothécaire en Belgique durant l'entre-deux-guerres », in DELPORTE J.-M. & MERTENS DE WILMARS, *Le crédit hypothécaire : de l'indépendance de la Belgique à la Communauté Européenne*, ABCI, Bruxelles, pp. 97-132.
- VERAGHTERT K. (1992), « L'activité hypothécaire pendant la seconde guerre mondiale, la reconstruction et la période de haute conjoncture », in DELPORTE J.-M. & MERTENS DE WILMARS, *Le crédit hypothécaire : de l'indépendance de la Belgique à la Communauté Européenne*, ABCI, Bruxelles, pp. 47-94.
- VILMIN T. (1998), « La maîtrise d'ouvrage au gré du cycle conjoncturel », *Etudes Foncières*, 81, 7, Paris.

NOTES

1. I.N.S. (annuel), Statistiques de la Construction et du Logement, Bruxelles.
2. Remarquons à ce propos que le modus operandi actuel de la construction d'un logement neuf s'inscrit en droite ligne dans celui qui caractérisait les constructions bourgeoises de l'époque, associant notamment le concours d'un architecte.
3. Le nombre de logements construits par les pouvoirs publics est resté en deçà du volume d'aides octroyées par l'Etat aux particuliers, exception faite de la période 1921-1924 et des années qui suivirent la fin de la seconde guerre mondiale (Buyst, 1992b).
4. 81 % des logements wallons construits entre début 1995 et fin 1998 sont unifamiliaux, contre 75 % en Flandre et 40 % à Bruxelles.
5. Avoir une politique de production foncière signifie que les pouvoirs publics produisent et vendent eux-mêmes le foncier viabilisé. Au contraire, la politique d'offre foncière repose largement sur le jeu d'acteurs privés.
6. L'importance de l'accessibilité sur la géographie du comportement résidentiel dans les villes (prix des terrains, densité de population, ...) est à la base de la *Nouvelle Economie Urbaine*, courant de recherche en économétrie spatiale fortement développé, mais aussi parfois violemment critiqué.
7. Voir à ce propos les travaux de C. Vandermotten sur l'influence des structures sociales internes à la ville de Bruxelles sur son développement périphérique (Vandermotten & Ots-Albitar, 1976 ; Vandermotten, 1983).
8. Nous avons pu observer que la construction neuve concerne essentiellement les déciles de revenus 5 à 10.
9. Remarquons que, ce faisant, l'Etat ne répond pas à une revendication majeure du monde ouvrier, plus préoccupé par l'amélioration des conditions de travail (Groux & Lévy, 1993).

10. Notons d'ailleurs que le prêt de la CGER n'est accessible qu'aux seuls ouvriers dans le cas de l'achat d'un bien existant, mais n'est assorti d'aucune condition de ce genre pour la construction d'un bien neuf. Ces distinctions disparaîtront totalement lors de la réforme de 1908.

11. Dont la loi De Taye (1948) attribuant une prime à la construction mais dont l'octroi est conditionné par l'obtention d'un prêt consenti auprès d'une société agréée par la CGER.

12. Une enquête réalisée en 1974 par Blau (1984) montre que, dans la profession, Le Corbusier est l'architecte le plus apprécié avec 95 % d'avis favorables.

13. Il n'est pas tenu compte dans ce calcul des heures d'atelier et des cours à option.

14. D'après le U.S. Census Bureau, le prix moyen d'un mobile home est moitié moins élevé que celui d'une construction traditionnelle.

RÉSUMÉS

Aujourd'hui, la construction résidentielle neuve est intégrée dans un circuit économique complexe faisant intervenir différents acteurs bien identifiés (maître d'œuvre, propriétaire foncier, société de crédit, architecte, entrepreneur et pouvoirs publics). Chacun d'eux influence la géographie de la résidence neuve par ses stratégies et ses logiques. Notre article se propose d'analyser ces stratégies dans le cas de la Belgique en portant une attention particulière aux implications qu'elles entraînent sur les caractéristiques morphologiques des projets de construction. Cette analyse permet de souligner le rôle important joué par les pouvoirs publics dans la formation des paysages résidentiels actuels, ce qui replace l'Etat au centre des débats sur la définition d'un aménagement du territoire plus durable.

Today, new residential building is inserted into a complex economic circuit. This circuit involves different well-known actors (project manager, land owner, mortgage society, architects, building contractors and the public sector). Each one of them has an impact on new residential morphological characteristics by means of its strategy and its logic. The purpose of this paper is to analyse these strategies in the case of Belgium with a particular attention to the link between strategies and residential urban pattern. This analysis underlines the important historic role played by the public sector. This sets back the public sector in the centre of the debate around a future sustainable land planning policy.

INDEX

Mots-clés : aménagement du territoire, géographie urbaine, construction résidentielle neuve, acteurs

Keywords : land planning, urban geography, new residential construction, actors

AUTEUR

OLIVIER DUBOIS

Université Libre de Bruxelles, IGEAT, odubois@ulb.ac.be