

# LES COÛTS DE LA DÉSURBANISATION EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES COLLECTIFS

JEAN-MARIE HALLEUX, SERVICE DE GÉOGRAPHIE ÉCONOMIQUE, UNIVERSITÉ DE LIÈGE

---

## Résumé :

Notre article porte sur le thème des coûts d'urbanisation et des relations entre les configurations territoriales résidentielles et la productivité des services collectifs nécessaires à la vie des populations. Il ressort clairement de nos travaux que l'efficacité économique des multiples services nécessaires à la vie des populations est réellement affectée par la mise en place de formes périurbaines peu canalisées. Sur un plan géométrique, les surcoûts de l'étalement périurbain tiennent au double mouvement de dédensification et de dispersion, la première composante étant liée à la production de très vastes parcelles, la seconde à la localisation diffuse de ces parcelles. Nous avons basé notre étude sur la différenciation des services collectifs et discernons les services assurés par infrastructures des services assurés via superstructures ou via desserte par agents spécialisés. Ces analyses nous ont conduit au constat que c'est dans le domaine de l'eau que les surcoûts de l'étalement urbain sont les plus conséquents. Au-delà de la vérification de l'hypothèse selon laquelle une urbanisation extensive est économiquement contre-productive, nos travaux indiquent également qu'elle est socialement inéquitable. En effet, pour de nombreux services, on assiste, via la taxation ou via la facturation, à une collectivisation des surcoûts. En plus de la dimension sociale, l'iniquité concerne également la dimension temporelle puisque, clairement, les surcoûts les plus importants déterminés par les actuels processus d'urbanisation périphérique ne prendront leurs pleines mesures que dans quelques décennies, lorsque les équipements liés à la trame périurbaine exigeront de vastes programmes de réparation et de remplacement ...

**Mots-clé :** désurbanisation, étalement, infrastructures, Wallonie, épuration, eau.

Voici maintenant plusieurs décennies que les périphéries des villes européennes connaissent de très profondes mutations. De multiples activités économiques s'y sont implantées et des formes d'habitat desserrées et dispersées y ont colonisé de vastes territoires. Dans ce contexte, les pouvoirs politiques wallons s'interrogent sur l'impact, tant financier qu'économique ou social, de l'émergence de morphologies urbaines de plus en plus éclatées. C'est pour ce motif qu'a été réalisée, dans le cadre de la Conférence Permanente du Développement Territorial (<http://cpdt.wallonie.be/>), une étude sur les coûts de la désurbanisation (Barthe-Batsalle *et al.*, 2002). L'objectif de l'article est de présenter une synthèse des résultats de cette étude sur la problématique du coût financier des services collectifs. Pour le lecteur intéressé, l'analyse pourra se poursuivre en consultant d'autres publications issues de ces travaux sur les relations entre les morphologies urbaines et la productivité des services collectifs (Halleux, 2001 ; Halleux *et al.*, 2002 ; Halleux *et al.*, 2003).

L'articulation entre la désurbanisation et le coût des services collectifs s'inscrit dans une problématique globale qui est celle des liens entre les organisations territoriales et l'efficacité économique des multiples services nécessaires à la vie des populations. Par rapport à ce cadre général, nous avons focalisé notre travail sur les développements résidentiels et sur les infrastructures de viabilisation qui leur sont nécessaires. Le questionnement porte sur les conséquences de la mise en place de formes périurbaines dédensifiées et, en outre, dispersées sur de très vastes territoires. Afin de préciser la problématique des services collectifs, nous débuterons par une introduction méthodologique. Ensuite, nous identifierons et quantifierons les types de surcoûts liés aux infrastructures de viabilisation, principalement dans le domaine de l'eau. Au-delà de la quantification, nous nous intéresserons ensuite aux acteurs qui, en fin de compte, doivent supporter ces surcoûts.

## 1 INTRODUCTION MÉTHODOLOGIQUE

### 1.1 Les services collectifs et le territoire : les trois types de fourniture technique

Il existe trois types de fourniture technique qui permettent de desservir le territoire et les populations qui y résident : les infrastructures, les superstructures et la desserte d'agents (Guengant, 1992). Par infrastructure, on entend les équipements qui permettent de fournir des services directement au domicile des particuliers. Il s'agit par exemple de la voirie et des réseaux de distribution d'eau alimentaire et d'électricité. Les superstructures correspondent aux lieux de consommation collec-

tive ouverts aux publics : les écoles, les hôpitaux, les piscines, les crèches ... En plus de nécessiter la mise en place d'infrastructures ou de superstructures, certains services collectifs exigent également que des agents spécialisés assurent une desserte. Cette desserte peut notamment les contraindre à atteindre le domicile des consommateurs ; ce sera par exemple le cas pour la distribution du courrier ou pour la collecte des déchets.

Quel que soit le type de fourniture technique, le fonctionnement des services collectifs dépend des configurations territoriales et des morphologies urbaines. Dans le contexte actuel, la désurbanisation correspond à un lourd processus de desserrement et de dispersion des populations. Ce double mouvement de desserrement et de dispersion génère-t-il des surcoûts ? Telle est la principale question à laquelle notre recherche a tâché de répondre.

## 1.2 Les surcoûts de la désurbanisation : hypothèse initiale et grille de sélection des services

Quantitativement, les surcoûts (de la désurbanisation) liés à un service dépendent de deux critères. Intervient tout d'abord le coût social global, c'est-à-dire le coût « réel » supporté par l'ensemble de la société afin d'assurer le service considéré. Toutes choses étant égales par ailleurs, les surcoûts générés seront évidemment d'autant plus importants que le secteur considéré est économiquement important. Intervient ensuite la distinction entre, d'une part, les opérations de desserte-distribution et, d'autre part, les autres opérations qui ne sont pas influencées par les modes de peuplement. Par exemple, en ce qui concerne le domaine de l'alimentation en eau alimentaire, on estime la part de la distribution finale à 50 % du coût social (les autres 50 % sont liés au captage, au traitement antipollution et à l'adduction depuis les centres de production vers le réseau de distribution).

Lors de notre recherche, nous avons étudié huit services collectifs. Nous avons tout d'abord considéré trois services nécessitant une desserte : la distribution du courrier, le ramassage des déchets et les transports en commun. L'analyse s'est poursuivie par la prise en compte de cinq services collectifs pour lesquels il est nécessaire de mettre en place des réseaux d'infrastructure. Ont alors été abordées les problématiques des eaux usées, des voiries, ainsi que les distributions en électricité, en gaz et en eau alimentaire. Des différentes monographies techniques qui ont été produites sur ces huit services, nous aboutissons au constat que les surcoûts de la désurbanisation sont les plus importants pour les services nécessitant des infrastructures.

## 2 IDENTIFICATION ET QUANTIFICATION DES SURCOÛTS LIÉS AUX INFRASTRUCTURES DE VIABILISATION

### 2.1 Les coûts primaires d'une opération de lotissement et le rapport à la densité

Afin de démêler la complexe problématique des infrastructures, il est utile de différencier les coûts primaires des coûts secondaires (Verhage et Needham, 1997 : 2058). Par rapport à une nouvelle opération d'urbanisation, les coûts primaires sont liés aux équipements à la fois essentiels à l'opération et situés à l'intérieur du périmètre développé (par exemple, la configuration des égouts à l'intérieur d'un lotissement). Par contre, les coûts secondaires sont associés à des équipements situés en dehors du site. Ces charges secondaires concernent le coût des connexions aux réseaux d'infrastructures préexistants ou tout autre coût occasionné par de nouveaux développements, par exemple la construction d'un château d'eau.

En termes urbanistiques, la faible densité des quartiers périurbains découle de la mise en place de maisons unifamiliales isolées sur de vastes parcelles. La distance moyenne entre deux habitations contiguës, elle-même liée à la taille des parcelles, y est donc souvent supérieure à une vingtaine de mètres. Par rapport à des immeubles mitoyens, des surcoûts sont générés puisque, pour un nombre de logements déterminé, une plus grande longueur de réseau est nécessaire. Toutefois, la proportionnalité des coûts à la distance entre les maisons n'est pas directe. En plus des coûts variables, il existe toujours un coût de base par logement, coût correspondant à certains équipements fixes.

D'estimations techniques basée sur l'expertise de professionnels et intégrant les différentes infrastructures nécessaires à la production d'une parcelle équipée<sup>1</sup>, nous relevons que les charges de viabilisation se montent en milliers d'euros. Pour une largeur de façade de 7 mètres, le montant serait ainsi de l'ordre de 5 000 €, mais il dépasse les 15 000 € dans le cas d'une parcelle de 30 mètres de large. Pour l'ensemble des coûts variables, il faut compter approximativement 455 € pour un mètre de façade supplémentaire. Parmi l'ensemble des coûts, les charges liées au domaine de l'eau (au sens large : alimentation et traitement des eaux usées) apparaissent particulièrement élevées. Il est très important de souligner que ces montants ne portent que sur les seuls coûts d'installation. Or, il faut bien sûr entretenir et rénover les infrastructures. Malheureusement, il existe une évidente carence d'informations sur ces charges récurrentes et les professionnels contactés n'ont pu ici nous fournir que très peu de données. Pour autant, tout comme pour les frais d'installation, il est manifeste que des réseaux plus longs impliquent des charges récurrentes alourdies.

<sup>1</sup> Ont été considérées : la distribution d'électricité basse tension, la construction de la voirie équipée d'égouts et de l'éclairage public, ainsi que l'installation de conduites de gaz et des canalisations permettant de distribuer l'eau alimentaire.

## 2.2 Analyse locale : les coûts d'investissements totaux pour les deux réseaux de la distribution d'eau alimentaire et de l'épuration des eaux usées

Ayant constaté que c'est dans le domaine de l'eau que les surcoûts de la désurbanisation sont les plus importants, nous avons approfondi la problématique par une étude de cas locale portant sur les deux réseaux de la distribution et de l'épuration. Il s'agit toujours de vérifier l'hypothèse selon laquelle le processus de désurbanisation génère des surcoûts, mais cette fois avec le terrain comme objet de validation. Notre analyse a porté sur la commune d'Esneux<sup>2</sup>.

Le travail a consisté dans la comparaison de huit quartiers par la double prise en compte du coût des réseaux et, parallèlement, du nombre de logements desservis. Afin de sélectionner les quartiers, deux types d'urbanisation ont particulièrement retenu notre attention : la densification d'un espace déjà partiellement urbanisé (urbanisation relativement compacte) et l'installation de vastes lotissements de caractère périurbain. Pour chaque quartier, nous disposons des données sur le nombre de logements et sur la superficie des parcelles afférentes. Les quartiers de lotissements périphériques sont constitués de parcelles relativement vastes qui, en moyenne, dépassent les 1 200 m<sup>2</sup>. Au sein des quartiers « compacts », la superficie moyenne est approximativement de 500 m<sup>2</sup>.

Pour chaque quartier, la charge financière des réseaux a été calculée en appliquant des coûts de référence<sup>3</sup> aux différentes composantes nécessaires, cela grâce à l'assistance technique des gestionnaires. Ces composantes intègrent l'ensemble des canalisations qui desservent l'espace étudié, mais également les équipements ponctuels. Deux types d'équipements ont été pris en compte pour l'adduction d'eau alimentaire : les châteaux d'eau et les réservoirs. Différents équipements ponctuels sont également nécessaires pour le traitement des eaux usées : les stations de pompage, les bassins d'orage et les stations d'épuration.

L'analyse a confirmé que la désurbanisation et les formes d'habitat qui lui sont associées génèrent des surcoûts. Au total, les quartiers de lotissements périphériques apparaissent deux fois plus coûteux que les opérations de densification. Concernant l'adduction, les calculs aboutissent à une moyenne de 3 700 € par logement pour les urbanisations « denses », alors que pour les lotissements, les charges s'inscrivent dans une fourchette comprise entre 6 200 et 7 500 €. Pour l'épuration, nous retrouvons le même ordre de grandeur de 3 700 € pour les urbanisations denses, mais la fourchette s'élargit pour les quartiers de lotissements, où les données se ventilent entre 6 200 et 8 700 € par logement. Ces différences de coûts moyens entre les quartiers compacts et les quartiers de lotissements s'expliquent par les deux facteurs de la densité et de la dispersion.

Le facteur de la densité tient tout d'abord à la logique des coûts primaires, simplement parce qu'il existe une relation géométrique entre la longueur des canalisations, la superficie des parcelles et leur largeur à front de voirie. A l'échelle des quartiers, un surcoût de faible densité est également généré par la présence de parcelles non bâties, ce qui se traduit automatiquement par une augmentation du coût moyen. La forte proportionnalité entre la densité des quartiers et la charge par logement doit être mise en parallèle avec les caractéristiques des parcelles résidentielles produites dans la période contemporaine. Il est, en effet, interpellant de constater qu'en Wallonie, entre 1995 et 1999, la superficie moyenne d'une nouvelle parcelle destinée à l'habitation est de 1 260 m<sup>2</sup> (pour l'ensemble des parcelles déjà existantes en 1995, la moyenne était de 570 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup>. Sans conteste, la faible densité de l'urbanisation contemporaine apparaît comme une formidable cause de surcoûts collectifs.

En plus d'être peu denses, les lotissements périurbains sont fréquemment dispersés sur de très vastes territoires. Au-delà du seul facteur de la densité, cette situation entraîne également de substantiels surcoûts, notamment parce que la dispersion nécessite de créer de nombreux équipements ponctuels. Dans le domaine de l'adduction d'eau alimentaire, la dispersion signifie que, par unité de logement, le réseau doit desservir un territoire plus vaste. Or, puisque les réservoirs et les châteaux d'eau ont pour double finalité de maintenir la pression dans les canalisations et de constituer des réserves, une dispersion oblige à les multiplier. Dans le domaine de l'assainissement, la dispersion implique de multiplier les petites stations d'épuration collective. Malheureusement, pour des raisons d'économies d'échelle, ces petites stations sont globalement moins efficaces (en termes de coût moyen par Equivalent Habitant) que les plus grandes installations, ce qui est également générateur de surcoûts.

## 2.3 Analyse régionale : les coûts d'investissements en assainissement pour l'ensemble de la Région wallonne

En matière d'épuration des eaux usées, le travail monographique local a été complété par une analyse portant sur l'ensemble de la Wallonie. Cette analyse s'est appuyée sur un inventaire détaillé qui, pour quatre-vingt communes représentatives de la réalité wallonne, précise les équipements nécessaires afin d'assurer ce service de l'assainissement. L'inventaire

<sup>2</sup> Il s'agit d'une commune située à une quinzaine de kilomètres au sud de Liège. Son territoire de 34 km<sup>2</sup> compte approximativement 13 000 habitants.

<sup>3</sup> Concernant les coûts de référence, il est important de préciser que les techniciens responsables de la gestion des deux réseaux considérés ont pu jeter un regard critique sur l'utilisation méthodologique que nous en avons faites.

<sup>4</sup> Publiés par l'Institut National de Statistiques belge, ces chiffres sont extraits de la base de données « Statistique de l'occupation du sol » gérée par l'Administration du Cadastre.

des équipements a été réalisé lors de l'élaboration des PCGE (Plan Communal Général d'Égouttage). Aujourd'hui en cours de remplacement par les PASH (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique), les PCGE avait pour première finalité d'établir la programmation des investissements afin de répondre aux directives européennes en matière d'épuration des eaux usées.

Pour les quatre-vingt communes étudiées, la prise en compte croisée de l'inventaire des équipements et des coûts de référence pour chaque type d'installation technique a permis de calculer un coût d'investissement total. Ce dernier intègre à la fois les équipements préexistants et les équipements non encore mis en place. En outre, il correspond à un taux de traitement de 100 % et prend en compte la filière individuelle (stations individuelles) et l'ensemble de la filière collective (égouts, collecteurs et stations d'épuration).

Afin d'étudier les disparités spatiales quant aux besoins en équipements, nous avons calculé, pour chaque commune, un coût moyen par habitant, cela afin de réaliser une analyse de régression permettant d'isoler les variables qui dictent les besoins en équipements.

#### *Les variables explicatives des besoins en équipements*

L'utilisation de trois variables a permis d'aboutir à un modèle très satisfaisant, caractérisé par un coefficient de détermination de 83,1 %. Ces trois variables sont les suivantes : le standard d'habitat, le ratio de disponibilité foncière et l'énergie du relief.

Le standard d'habitat est une statistique se calculant comme le nombre de mètres carrés qui, en moyenne, sont occupés par habitant pour la fonction résidentielle (mesurée par la superficie des parcelles). En Wallonie, le standard d'habitat a progressé de 195 m<sup>2</sup> en 1983 à 265 m<sup>2</sup> en 2001 (croissance de 36 % !).

Le ratio de disponibilité foncière est une variable qui rend compte du potentiel foncier juridiquement urbanisable et non encore occupé par l'urbanisation. Il se calcule par la confrontation entre, d'une part, les superficies inscrites en zone d'habitat au plan de secteur<sup>5</sup> et, d'autre part, les superficies morphologiquement urbanisées (Dubois *et al.*, 2002 : 28). Elaboré lors de recherches menées pour la révision des plans de secteur wallon, cet indicateur met clairement en évidence que les contrastes les plus marquants quant à la disponibilité en zones d'habitat ne s'établissent pas entre les villes et les campagnes, mais plutôt entre les provinces : le nord du Hainaut occidental, l'ouest du Brabant wallon et le nord de la province de Namur apparaissent nettement plus saturés que le reste du territoire wallon. Cela s'explique principalement par la variabilité quant aux options plus ou moins restrictives adoptées par les différents auteurs de projets lors de l'élaboration des plans de secteur. Par rapport au standard d'habitat, qui rend compte de la dédensification résidentielle (augmentation de la surface résidentielle par personne), le ratio de disponibilité foncière peut être considéré comme un indicateur de la dispersion. En effet, au plus les zones d'habitat sont vastes par rapport aux besoins de l'urbanisation, au plus les chantiers de construction résidentielle peuvent se disperser sur le territoire communal.

Pour apprécier l'énergie du relief, nous avons utilisé un indicateur qui provient d'un modèle numérique de terrain disponible gratuitement et couvrant la totalité du globe terrestre. Il est issu d'un travail de collecte réalisé sous l'égide du U.S. Geological Survey. La base de données reprend une donnée d'altitude tous les kilomètres environ<sup>6</sup>. L'indicateur utilisé ici est l'écart type des différents relevés communaux. Le caractère significatif de cette variable permet de vérifier que, à l'instar des deux facteurs humains de la dédensification et de la dispersion, le facteur naturel de la topographie mouvementée est, en matière d'infrastructures, une réelle source de surcoûts.

#### *Estimation des coûts totaux*

En appliquant les résultats de la régression à l'ensemble du territoire wallon, il est possible d'obtenir une estimation quant aux besoins financiers en matière d'investissements pour le service collectif de l'épuration des eaux usées. Pour les 262 communes wallonnes au 1<sup>er</sup> janvier 2001, nos calculs aboutissent à un total de six milliards cinq cent millions d'euros (approximativement 1 900 euros par habitant). Rappelons que ce coût intègre les équipements existants et non existants et qu'il porte sur les filières collective et individuelle. Par rapport à ce total, nous estimons que la désurbanisation résidentielle ayant affecté le territoire wallon lors des décennies quatre-vingt et quatre-vingt-dix représente un surcoût d'un milliard sept cent millions d'euros.

Trois simulations ont été entreprises afin d'aboutir à ce chiffre d'un milliard sept cent millions d'euros. La première simulation a consisté dans la prise en compte des standards d'habitat communaux pour l'année 1983. La prise en compte de standards d'habitat non influencé par les développements résidentiels opérés entre 1983 et 2001 conduit à une réduction du coût total de un milliard trois cent millions d'euros. Il s'agit là d'une diminution considérable, qui illustre parfaitement l'idée selon laquelle la production de vastes parcelles est un gigantesque facteur de surcoûts.

La seconde simulation a porté sur la variable du ratio de disponibilité foncière. Nous avons ici simulé une planification restrictive sur l'ensemble de la Région wallonne, cela à l'instar des plans de secteur hennuyers et brabançons pour lesquels les auteurs de projets ont été les moins « généreux » en zones d'habitat. Une telle simulation conduit au résultat selon lequel

<sup>5</sup> Les plans de secteur sont des documents réglementaires qui définissent l'occupation du sol.

<sup>6</sup> Les données utilisées ont été produites par O. Dubois (Dubois, 2001 : 162)

ce type de planification aurait permis, toutes choses égales par ailleurs, de limiter les frais en investissements d'un montant de deux cent soixante-quatorze millions d'euros.

Pour la troisième simulation, nous avons ventilé les populations communales au 1<sup>er</sup> janvier 2001 sur base du poids démographique représenté par les communes au 1<sup>er</sup> janvier 1977. Cette ventilation conduit à réduire les populations des entités périphériques et rurales et, au contraire, à accroître les volumes démographiques des communes urbaines ayant eu à subir une intense dépopulation lors du dernier quart de siècle. Cette simulation montre que, *ceteris paribus*, les transferts démographiques entre les communes urbaines « peu coûteuses » et les communes périphériques « coûteuses » ont généré un surcoût de deux cent six milliards d'euros.

### 3 LES ACTEURS EN CHARGE DES SURCOÛTS

Au-delà de l'identification et de la quantification des surcoûts, le questionnement sur le lien entre les morphologies urbaines et les coûts des services collectifs oblige à s'interroger sur les acteurs qui, en fin de course, supportent les charges. Il s'agit là d'une question essentielle qui, pourtant, est rarement posée de façon explicite (Comby et Renard, 1996 : 31).

#### 3.1 La rente d'urbanisation et les catégories d'acteurs en charge du financement

La production de l'urbanisation entraîne des coûts : lorsque de nouveaux espaces sont occupés par les fonctions urbaines, il faut les irriguer par de multiples services collectifs. Parallèlement, lorsqu'une nouvelle urbanisation est mise en place, elle crée de la plus-value. Une partie de cette plus-value est projetée dans les marchés fonciers et immobiliers : il s'agit de la rente foncière d'urbanisation. Concrètement, dans le cadre des développements résidentiels à caractère périurbain, cette rente est déterminée par la somme que les ménages déboursent pour acquérir une parcelle de terrain afin d'y construire une habitation. L'urbanisation déterminant simultanément des coûts et des profits, il est cohérent de capter les seconds pour assurer les premiers. Selon Guengant (1990 : 108-109), il s'agit là de la « règle d'or de l'économie publique locale : financer les coûts de développement des services collectifs par la rente foncière et immobilière, pour la part en capital via le prix d'acquisition des lots et pour la part récurrente via un impôt foncier annuel sur la valeur vénale des propriétés ».

Pour les frais d'investissements, le moyen le plus sûr pour que la collectivité puisse affecter la rente foncière d'urbanisation au financement des services collectifs correspond simplement à ce qu'elle s'occupe « elle-même » de la viabilisation. La puissance publique mène alors une politique de « production foncière » (Comby et Renard, 1996 : 110), c'est elle qui vend les parcelles et qui, dès lors, capte directement la rente d'urbanisation. C'est par exemple le cas aux Pays-Bas où, via un quasi-monopole de fait des villes sur la production de terrain à bâtir, la plus-value d'urbanisation est pour l'essentiel captée par la collectivité (Renard, 1999 : 10). En Belgique, c'est une autre conception qui prévaut. Comme dans plusieurs pays d'Europe du Sud, elle consiste à laisser au propriétaire foncier initial le bénéfice de la plus-value, sous réserve de corrections fiscales.

Parmi les systèmes de « corrections », c'est principalement le mécanisme des charges d'urbanisme qui conduit à utiliser une partie de la rente foncière afin d'assurer l'équipement des lotissements. Imposées aux lotisseurs à l'occasion de la délivrance d'un permis de lotir, ces charges sont alimentées par le prix d'acquisition des lots. En général, les charges d'urbanisme ne permettent que le financement des coûts primaires. Pour les charges secondaires, c'est souvent le distributeur qui assume l'investissement. Si tel est le cas, cela signifie que les surcoûts – de type secondaire – liés à la désurbanisation affectent la productivité et, dès lors, qu'ils se traduisent par une hausse des tarifs. In fine, le surcoût est dès lors facturé à l'ensemble des usagers ; il est collectivisé !

En ce qui concerne la récupération « récurrente » de la rente d'urbanisation, le système d'impôt foncier annuel (le précompte immobilier) tel qu'il est actuellement pratiqué en Belgique n'apparaît pas très efficace. Cela tient tout d'abord au caractère inéquitable de mécanismes de calcul qui favorisent les milieux périphériques (Picqué, 2001). En effet, un patrimoine immobilier de la même valeur vénale est moins taxé en périphérie (dans un milieu dédensifié) qu'en ville (dans un milieu dense). Au regard des importants surcoûts générés dans les milieux périphériques, cette situation semble, pour le moins, inappropriée. Un second facteur d'inéquité est que les coûts récurrents de très nombreux services collectifs ne sont en rien alimentés par la fiscalité foncière. La situation la plus fréquente est, en effet, la facturation auprès des usagers, par exemple pour l'électricité, le gaz ou l'eau. Les surcoûts étant collectivisés, nous assistons au subsidie caché des périphéries au détriment des tissus urbains denses, ce qui est d'autant plus inéquitable que les espaces périurbains apparaissent aujourd'hui peuplés par les segments socio-économiques les plus favorisés.

#### 3.2 Les charges récurrentes, le recyclage urbain et les générations futures

La réflexion sur les acteurs du financement doit également intégrer la problématique des charges récurrentes. N'oublions surtout pas que les coûts liés à l'urbanisation ne se limitent pas aux seuls investissements. A cela, il est nécessaire d'ajouter les charges d'exploitation et d'entretien, mais aussi le coût des réparations, du remplacement et de la reconstruction. Pour les coûts d'investissements, le mécanisme des charges d'urbanisme imposées au lotisseur s'inscrit globalement dans la logique du coût-vérité car, de manière indirecte, ce sont bien les futurs ménages résidents qui

contribuent au financement. Par contre, pour les coûts récurrents, le lotisseur a évidemment « disparu » et il n'y a pas d'autre alternative que la collectivisation. Le plus souvent, cette collectivisation s'opérera par le biais des distributeurs et, dès lors, in fine, via la facturation auprès de l'ensemble des usagers.

Bien que les gestionnaires techniciens n'aient pas pu nous apporter des ordres de grandeur quant aux charges récurrentes – ce qui est inquiétant au vu des sommes que nécessitent les seuls investissements –, il est probable que ces dernières risquent d'augmenter sensiblement au cours des prochaines décennies. La première cause de cet accroissement potentiel correspond à la non prise en compte rationnelle des besoins de rénovation. Par exemple, alors que la périurbanisation continue de nécessiter l'allongement des réseaux de distribution en eau alimentaire, les canalisations préexistantes souffrent déjà d'un manque d'entretien flagrant. L'ancienneté des conduites d'adduction se traduit par des fuites que l'on estime généralement entre 10 et 20 % de la consommation, soit approximativement 50 millions de m<sup>3</sup> pour l'ensemble de la Wallonie<sup>7</sup>.

La problématique des coûts récurrents tire également son acuité du fait que, dans le contexte contemporain de stagnation démographique, les développements périurbains correspondent davantage à des redistributions plutôt qu'à des créations nettes. Même si la population stagne, de nouvelles charges sont perpétuellement générées puisque les réseaux continuent de s'allonger. Bien entendu, cela ne peut conduire qu'à une croissance de la charge moyenne supportée par habitant. En parallèle, il faut relever la problématique du recyclage urbain puisque les budgets concerneront l'ensemble des espaces équipés, y compris les anciens tissus urbains. Même si certains quartiers sont marqués par une baisse de leur population, des réseaux surdimensionnés demeureront en place, à moins de pratiquer la politique de la terre brûlée en abandonnant des quartiers entiers ... Selon cette grille d'analyse, il apparaît que les générations futures seront obligées d'assumer des charges sans cesse croissantes afin d'entretenir les infrastructures de viabilisation. Il est vrai que cette croissance ne prendra sa pleine mesure que dans quelques dizaines d'années, lorsque les équipements liés à la trame périurbaine exigeront de vastes programmes de réparation et de remplacement. Toutefois, l'accrochage avec le principe stratégique selon lequel nos comportements actuels ne doivent pas compromettre le bien-être des générations futures est manifeste.

#### 4 BIBLIOGRAPHIE

- ADEF (ASSOCIATION DES ETUDES FONCIÈRES), (1996a) *L'aménagement en question*, ADEF, Paris.
- ADEF (ASSOCIATION DES ETUDES FONCIÈRES), (1996b) *Qui doit payer la ville ?*, ADEF, Paris.
- BARTHE-BATSALLE H., BRÜCK L., DE KEERSMAECKER, M.-L., GEORGES X., HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M., MARÉCHAL L. et ROUSSEAU V., (2002) *Les coûts de la désurbanisation*, Etudes et Documents - CPDT 1, DGATLP, Ministère de la Région wallonne, Namur.
- COMBY J., (1996) « Le champ des possibles », in ADEF, *Qui doit payer la ville ?*, ADEF, Paris, pp. 87-92.
- COMBY J. et RENARD V., (1996) *Les politiques foncières*, Coll. « Que sais-je », PUF, Paris.
- DUBOIS O., (2001) *La construction résidentielle en Wallonie : analyse spatiale multiscalaire et logiques socio-économiques de localisation*, Thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en environnement, IGEAT, ULB, inédit.
- DUBOIS O., GABRIEL I., HALLEUX J.-M. et MICHEL Q., (2002) *Révision des plans de secteur et mécanismes fonciers en Wallonie : objectifs politiques, outils juridiques et mise en œuvre*, Etudes et Documents, CPDT 2, DGATLP, Ministère de la Région wallonne, Namur.
- GUENGANT A., (1989) « Les coûts d'aménagements des lotissements communaux : l'exemple de la banlieue rennaise », *Villes en parallèle*, n°14, pp. 131-151.
- GUENGANT A., (1990) « L'économie des lotissements dans l'agglomération de Rennes », in ADEF, *Outils fonciers, modes d'emplois*, ADEF, Paris, pp. 93-109.
- GUENGANT A., (1991) « Les coûts de développement de l'urbanisation », *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°2, p. 149-166.
- GUENGANT A., (1992) *Les coûts de la croissance périurbaine*, ADEF, Paris.
- GUENGANT A., (1996) « Evaluation des coûts d'urbanisation », in ADEF, *Qui doit payer la ville ?*, ADEF, Paris, pp. 15-25.
- HALLEUX J.-M., (2001) « Les surcoûts de l'étalement urbain en Wallonie », *Etudes foncières*, n°94, pp. 18-21.
- HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M. et BRÜCK L., (2002) « Désurbanisation et services collectifs : les surcoûts financiers des infrastructures de viabilisation », in BARTHE-BATSALLE H. et al., *Les coûts de la désurbanisation*, Etudes et Documents - CPDT 1, Ministère de Région wallonne, DGATLP, Namur, pp. 123-128.

<sup>7</sup> Source : Ministère de la Région wallonne, non daté : 65.

HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M. ET BRÜCK L. et BEAUJEAN B. (2003) « Production de l'urbanisation et infrastructures de viabilisation. Les coûts de la désurbanisation en Wallonie », *Ruimte & Planning*, n°3, pp. 197-210.

HAUMONT F., (1990) *Les instruments juridiques de la politique foncière*, E. Story-Scientia, Bruxelles.

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE, (non daté) *L'eau en région wallonne*, Direction Générale des Ressources naturelles et de l'Environnement, Namur.

PICQUÉ Ch., (2001) *Politique des Grandes Villes et fiscalité*, Cabinet du Ministre de l'Economie et de la recherche scientifique, chargé de la politique des grandes villes.

RENARD V., (1989) « Le lotissement : des comptes difficiles », *Villes en parallèle*, n°14, pp. 127-129.

RENARD V., (1999) « Où en est le système des transferts de COS ? », *Etudes foncières*, n°82, pp. 8-16.

VERHAGE R. et NEEDHAM B., (1997) « Negotiating about the Residential Environment : It is Not Only Money that Matters », *Urban Studies*, Vol. 34, n°12, pp. 2053-2068.