



Conseil supérieur du logement

Avis n° 006 du 13 février 2007 du Conseil supérieur du logement sur la problématique des zones d'initiative privilégiée et des noyaux d'habitat.

1. Préambule.

Par sa lettre du 1^{er} décembre 2006, le Ministre Antoine a sollicité l'avis du Conseil supérieur du logement sur la proposition de résolution visant à faciliter l'accès au logement en zones à forte pression foncière et en noyau d'habitat, déposée au Parlement wallon par Messieurs Stoffels et consorts.

Le Conseil a souhaité examiner cette problématique, en présence du Ministre du Logement, lors d'une de ses réunions plénières.

En sa séance du 13 février 2007, le Conseil supérieur du Logement a consacré un examen à cette matière, éclairé par une présentation des travaux réalisés en 2003 par la DGATLP à ce sujet.

2. Détermination des ZIP et des noyaux d'habitat.

Concernant les noyaux d'habitat.

Les représentants de la DGATLP soulignent l'incidence de l'exode urbain et du déclin urbain (augmentation du nombre de logements libres, baisse des valeurs locatives et de la rentabilité, division des logements,...), ainsi que les effets de la désurbanisation sur les finances communales (surcoûts collectifs) et sur la cohésion sociale (les villes se dualisent).

Les centres urbains ou bâtis doivent être réinvestis, en priorité.

La philosophie préconisée par l'Administration est de ne pas interdire des installations dans des endroits déterminés, mais bien de ne plus aider la construction de logements dans des zones où les surcoûts collectifs sont importants (coût de l'équipement des parcelles, ramassage des immondices, ramassage scolaire,...) ou qui entraînent un surcroît de nuisances sur l'environnement.

En application de l'article 1^{er}, 2^o, du Code wallon du logement, il appartient au Gouvernement de définir les critères de densité permettant de déterminer les noyaux d'habitat.

Or, jusqu'à présent, c'est une circulaire ministérielle qui précise la notion de noyau d'habitat, ce qui est en contradiction avec les termes du décret. Le Gouvernement wallon devra donc prendre attitude sur cette question.

Concernant les zones à forte pression foncière.

Le critère actuel pour déterminer une zone à forte pression foncière est que le prix de vente moyen des terrains dans la zone soit supérieur de plus de 50% à la moyenne régionale.

Les zones à forte pression foncière ont été fixées par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 7 juillet 1994. Elles comprennent le territoire de 12 communes (ou parties de communes).

Ces zones ont été fixées sur la base de prix de référence datant de 1991. Une mise à jour est donc devenue indispensable.

Actualisation et simplification.

L'article 79 du Code wallon du logement dispose que « le Gouvernement délimite :

1° des zones à forte pression immobilière où les prix du terrain à bâtir et du logement sont supérieurs à des montants fixés par le Gouvernement ;

2° des zones de requalification des noyaux d'habitat qui concernent les quartiers dont la dégradation progressive entraîne la désertion des lieux par la population ;

3° des zones de développement global où sont menées des politiques intégrées de revitalisation qui concernent les quartiers où la composition de la population cumulée à la faible qualité de l'habitat génère des problèmes sociaux ;

4° des zones de cités sociales à requalifier accueillant la population similaire au 3°.

Aux conditions et selon les modalités qu'il fixe, le Gouvernement détermine les aides spécifiques et adapte les aides visées aux chapitres II, III et IV ».

L'Administration estime nécessaire d'actualiser, mais aussi de simplifier le système et de le rendre cohérent avec d'autres politiques en matière d'environnement, de mobilité, d'aménagement du territoire,...

Par ailleurs, l'octroi des diverses aides – ou majorations d'aides – doit être organisé sur la base de critères objectifs.

En matière de simplification, l'on pourrait limiter le nombre de ZIP à 2 au lieu des 4 zones actuellement fixées par l'AGW du 7 juillet 1994 :

- Les zones de requalification : elles reprendraient les anciennes ZIP 2 et 3, qui, pour mémoire, ont été déterminées sur la base de données de l'enquête INS de 1981.

Une correspondance devrait être établie avec la politique des grandes villes du Gouvernement fédéral, afin de développer des actions intégrées et globales.

Cette manière de procéder est envisageable, car les critères qui ont été retenus par le Fédéral pour la détermination de ces zones d'actions positives sont très proches de ceux qui avaient été retenus par la Région en 1993.

L'on relève également une analogie avec la méthode retenue par la Communauté française pour déterminer les zones d'éducation prioritaires.

- Les zones à forte pression foncière. Concernant celles-ci, le critère du coût moyen des terrains, tel que cité précédemment (plus de 50% de la moyenne régionale), peut être maintenu. Il devrait toutefois être limité aux noyaux d'habitat.

Les anciennes ZIP 4, c'est-à-dire les zones de cités sociales à requalifier, seraient « évacuées » de la problématique, car elles peuvent quant à elles être traitées dans le cadre du Contrat de gestion de la Société wallonne du logement.

3. Considérations du Conseil.

- Le Conseil prend acte des éléments développés par l'Administration. Une **actualisation de la détermination des zones d'initiative privilégiée et des noyaux d'habitat** doit être réalisée sur la base de données de l'enquête INS de 2001.

Aussi, le Conseil suggère-t-il au Ministre du Logement de demander qu'une telle actualisation soit réalisée.

A ce sujet, l'Administration fait savoir que plusieurs mois sont nécessaires pour procéder à une nouvelle définition des secteurs (lancement d'un marché public,...). Ensuite, il y aura lieu de redessiner les zones concernées sur cette base.

- En ce qui concerne les **politiques à mettre en oeuvre au sein des zones** qui seront ainsi déterminées, le Conseil relève les éléments ci-après :

-la définition des ZIP et noyaux d'habitat va permettre de déterminer des zones à l'intérieur desquelles il y a lieu de **cibler les populations** qui doivent bénéficier des aides.

-il y a lieu d'être particulièrement prudent face aux **effets pervers** que peuvent entraîner certaines mesures. Le Conseil relève entre autres le renforcement de la hausse des prix de l'immobilier, certains effets du prêt jeunes, la « gentryfication » dans les centres urbains, ...

Par ailleurs, il faut éviter la concentration d'un même type de population dans un même type de zone.

-enfin, le renforcement de certaines aides doit être compensé par une révision du **Fonds des Communes** en fonction du nombre de logements sociaux implantés dans chacune d'entre elles.

- Le Conseil relève par ailleurs que la proposition de résolution n'envisage que la problématique de l'accèsion à la propriété, et regrette que l'**aspect locatif**, à ses yeux encore plus important, ne soit pas pris en compte.
- Concernant les choix qui devront être posés, le Conseil estime dès à présent que les aides doivent être réservées aux personnes et aux **régions qui en ont le plus besoin**.
Des incitants, plutôt que des aides, peuvent quant à eux être envisagés pour les autres situations.

Dans l'attente des résultats de l'actualisation de la méthode de définition des ZIP et noyaux d'habitat, un groupe de travail sera mis en place au sein du Conseil supérieur du logement, afin d'examiner plus avant la question de la nature des politiques à mettre en œuvre dans chacune des zones concernées.