

Avis d'initiative de la CRAT relatif à la revitalisation urbaine et à la procédure SAR

1. Introduction

▪ En date du 25 février 2010, le Bureau de la CRAT a marqué son accord sur la proposition de la Section « Aménagement actif » de préparer un projet d'avis d'initiative relatif à la requalification d'habitat en noyaux d'habitat.

Une proposition a, dans un premier temps, été analysée par la Section « Aménagement actif ». Suite à ces discussions, un groupe de travail, composé de membres de la Section, a été mis en place.

▪ La réflexion a abouti à un projet soumis à approbation de la Section « Aménagement actif » le 1er avril 2011. L'avis final a été adopté par le Bureau de la CRAT le 28 avril 2011.

▪ Cet avis est adressé concomitamment à Messieurs les Ministres de l'Aménagement du Territoire, du Logement et de la Ville.

2. Contexte

Le logement est l'une des composantes essentielles de l'aménagement du territoire tant sa position spatiale influe sur l'implantation des activités corollaires telles que l'enseignement, la culture, le commerce, les services, l'emploi, avec une répercussion immédiate en termes de mobilité. **Il doit donc être pris comme un outil à part entière de l'aménagement du territoire.**

Actuellement, la majeure partie des biens fonciers à mettre en œuvre et appartenant aux Opérateurs immobiliers tels que définis à l'article 1^{er} 23^o du Code wallon du Logement¹ se situe à l'extérieur des noyaux d'habitat, ce qui est en contradiction

¹ Par « Opérateur immobilier », on entend un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement.

avec la déclaration de politique régionale qui préconise de « reconstruire la ville sur la ville ».

Les Opérateurs immobiliers cherchent, dans le cadre du développement durable, à acquérir des biens fonciers situés dans les noyaux d'habitat afin de requalifier des zones délaissées ou en partie abandonnées. Or, on constate que l'acquisition et la création de logements acquisitifs par les Opérateurs immobiliers y reste limité.

Parallèlement, les populations marginalisées tentent d'acquérir ou de louer des biens dégradés dans des quartiers délaissés ou abandonnés en vue de s'y installer. Ce phénomène contribue à la paupérisation des centres urbains et à la fuite des commerces à haute valeur ajoutée et des populations plus aisées en périphérie.

Par ailleurs, les opérateurs privés ont également tendance à délaissier les investissements en ville, où le coût du foncier s'avère important et où ils sont confrontés à une série de difficultés supplémentaires inhérentes à la configuration du tissu urbanisé. C'est l'un des buts de la revitalisation que de les inciter à investir dans les noyaux d'habitat.

En conclusion, la CRAT estime indispensable de permettre et d'inciter les Opérateurs immobiliers à développer avec les communes une politique foncière proactive axée sur le développement durable et conforme à la déclaration de politique régionale « reconstruire la ville sur la ville ». Elle doit inciter l'ensemble des Opérateurs immobiliers à ne plus recourir à une politique opportuniste d'implantation de logements en fonction des réserves foncières disponibles historiquement acquises, le plus souvent localisées hors des noyaux d'habitat.

La CRAT a exploré les différents mécanismes susceptibles de répondre à cette problématique foncière : la rénovation urbaine, la revitalisation urbaine et la procédure « sites à réaménager » (SAR).

- 1) La rénovation urbaine. Elle concerne plus précisément des projets globaux d'aménagement de périmètres urbains dans lesquels s'inscrivent des opérations ponctuelles telles que les projets de revitalisation. La procédure est relativement lourde à mettre en œuvre et, si des projets d'acquisitions lui sont subordonnés, ceux-ci risquent d'être ralentis et peu opérationnels. Ce processus n'est donc pas à retenir.
- 2) L'accès aux procédures SAR est réservé, comme son intitulé l'indique, aux sites à réaménager à l'exception des sites de logements proprement dits. Ceci exclut donc les quartiers urbains délabrés occupés par des logements insalubres ou inoccupés qui devraient pourtant être les premiers lieux de renouvellement et de revitalisation du parc immobilier. Les SAR déjà reconnus sont pris en main directement par la promotion privée et échappent ainsi au secteur du logement acquisitif public.

Cette procédure pourrait donc être adaptée de façon à ce que de nouveaux logements acquisitifs puissent être issus de la procédure SAR avec des délais réduits et mis en œuvre dans le cadre d'un partenariat public-privé. Il est bien entendu que ces logements acquisitifs seraient prioritairement destinés en partie aux personnes disposant de faibles et moyens revenus. Si cette proposition était retenue, elle nécessiterait la révision des articles 167 et 169

du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE).

3) La revitalisation urbaine n'implique actuellement que les opérateurs privés pour la réalisation de logements. A titre d'exemple, la CRAT propose qu'il soit permis aux Opérateurs immobiliers et aux opérateurs privés de s'impliquer, par les procédures de partenariat public-privé (PPP), dans une opération de revitalisation qui favoriserait la mutualisation des moyens incluant la Commune, le Promoteur privé et l'Opérateur public. Deux cas de figure pourraient être ainsi envisagés :

- **Une ou plusieurs personnes physiques ou morales de droit privé et la commune.** La procédure reste identique à la procédure de revitalisation urbaine actuelle. Le promoteur privé s'occupe de la production de logements, la commune prenant en charge l'aménagement du domaine public, à l'aide des subsides octroyés par la Région ;
- **Un Opérateur immobilier et une ou plusieurs personnes physiques ou morales de droit privé, la Commune.** L'Opérateur immobilier obtient de la Région une aide à l'acquisition et à la démolition. La production des logements acquisitifs est assurée par le promoteur privé sous conditions d'un cahier des charges de PPP. La commune, à l'aide des subsides octroyés par la Région wallonne, prend en charge l'aménagement du domaine public.

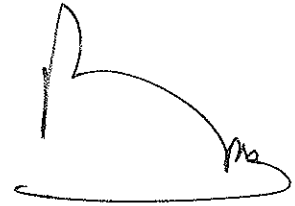
Le processus de revitalisation y gagnera donc en efficacité et en équité sociale. Cette procédure est relativement souple et rapide. Compte tenu des considérations susmentionnées, la CRAT propose de modifier l'article 172 du chapitre II du livre II titre 1^{er} du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE).

3. Avis

La CRAT propose donc au Ministre de prendre en compte les suggestions reprises ci-dessus à titre d'exemples et dont les objectifs sont :

- rendre l'article 172, relatif à la revitalisation urbaine, accessible tant aux opérateurs privés qu'aux Opérateurs immobiliers via des opérations de partenariats public-privé ;
- permettre aux Opérateurs immobiliers, dont les communes, de développer une politique de disponibilité foncière proactive axée sur le développement durable tel que défini par la déclaration de politique régionale ;
- recentrer le logement dans les noyaux d'habitat par des projets favorisant la mixité tant sociale que fonctionnelle à l'échelle des quartiers ;
- renouveler le parc immobilier préexistant, non performant sur le plan énergétique et difficilement adaptable ;
- harmoniser les objectifs de l'aménagement du territoire et de la politique du logement au niveau communal ;

- revitaliser les noyaux d'habitat ;
- trouver des incitants à l'acquisition et à la démolition d'ensembles de biens inoccupés en tout ou en partie situés en noyau d'habitat dans le cadre de mise en œuvre de logements publics acquisitifs par PPP.



Philippe BARRAS,
Président