

	FICHES THEMATIQUES	
	FICHE 11	LOGEMENT

DEFINITIONS

Les notions d'habitat et de logement ne doivent pas être confondues. Selon le CWATUP (art.26), la zone d'habitat *"est principalement destinée à la résidence"*, mais *"les activités économiques, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics"*.

Le terme "logement" est utilisé plus spécifiquement lorsqu'il s'agit de répondre au besoin de se loger. Les politiques qui visent à répondre à ce besoin peuvent prendre deux formes (qui peuvent être complémentaires) : aides attribuées aux personnes qui éprouvent des difficultés à trouver un logement qui leur convient, et mesures visant à adapter l'offre de logements aux différents types de demandes.

PRINCIPES GENERAUX

Les décisions concernant l'habitat doivent respecter les principes définis par le SDER concernant notamment la structuration de l'espace ([voir la fiche 1](#)), la maîtrise de la mobilité ([voir la fiche 5](#)) ou les principes à respecter en matière d'urbanisme et d'architecture ([voir la fiche 10](#)). Concernant les zones d'habitat du plan de secteur, [voir la fiche 18](#).

Le réponse aux besoins en matière de logement découle du droit fondamental de toutes les personnes à disposer d'un logement décent. Il va de soi que les décisions prises en matière d'aides ou de politiques de logement doivent être en cohérence avec les principes définis par le SDER.

OBJECTIF : REPONSE AUX BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT

La réponse aux besoins en logement peut être améliorée :

- en assurant à tous un logement décent;
- en produisant des logements adaptés;
- en agissant prioritairement dans les quartiers les plus dégradés.

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Droit à un logement décent (pp.159, 174)

Ce droit est notamment mis en œuvre au travers du contrat de gestion 1998-2002 passé entre la Région wallonne et la Société régionale wallonne du Logement. Ce contrat prévoit la création de nouveaux logements sociaux, la rénovation de logements existants et l'octroi de prêts hypothécaires à taux réduits.

Réponse aux besoins d'insertion

Les programmes de réponse aux situations d'urgence doivent être maintenus. Ces programmes sont définis avec les partenaires locaux les mieux à même de connaître les besoins réels de la population et d'assurer l'accompagnement social nécessaire à la réinsertion des personnes en situation difficile.

Ils concernent les politiques en faveur des sans-abri et des personnes occupant un logement précaire, et comportent les axes suivants :

- priorité pour l'octroi d'allocations de déménagement, installation et loyer;
- soutien de la Région aux initiatives de création de logements de transit et de logements d'insertion par les communes, les CPAS, etc.;
- approche spécifique du cas des personnes occupant un logement précaire (caravane, chalet, mobilhome) pour lesquelles le relogement constitue généralement la meilleure solution. Un accompagnement social doit compléter l'aide accordée à ces personnes en vue de leur réinsertion dans un milieu d'accueil. Les campings situés en zone inondable posent un problème particulier, leur évacuation ou leur délocalisation étant inévitable à court ou moyen terme;
- aides destinées aux personnes occupant un logement insalubre, particulièrement dans les zones dégradées où ces problèmes d'insalubrité s'accompagnent d'autres déficits sur les plans urbanistique et socio-économique;
- poursuite de la mise en œuvre du permis de location, qui contribue à lutter contre les logements insalubres;
- développement de nouveaux outils de ce type dans le cadre de "l'ancrage communal" prévu par le Code du Logement.

Réponse aux besoins sociaux

Pour répondre aux besoins des personnes et ménages à revenus faibles ou très faibles, les politiques suivantes seront accentuées :

- effort d'investissement dans le logement social;
- stimulation du logement à loyer modéré privé (logements conventionnés, baux à réhabilitation, garanties apportées par les pouvoirs publics, etc.);
- réoccupation des logements vides.

Voir également les fiches 19 et 20.

Réponse aux besoins spécifiques

Les besoins des personnes âgées et handicapées doivent être rencontrés par des politiques appropriées. Les priorités accordées à ces personnes, dont l'octroi de certaines aides régionales, doivent être complétées par la poursuite de la création de logements spécifiques.

Production de logements adaptés

Observation et l'analyse de l'habitat (p.175)

L'Observatoire de l'habitat constitue un outil permanent d'observation et d'analyse, dont la mission est d'identifier les problèmes et d'orienter les politiques. Cette mission doit être poursuivie et développée.

Elle doit également être menée à une échelle plus restreinte qu'actuellement (sous-régions, villes) afin d'affiner les analyses et les diagnostics. Des disparités locales importantes existent en effet tant dans les caractéristiques de l'offre que dans celles de la demande.

La participation à des réseaux internationaux d'échange d'expériences (notamment au niveau européen) peut également constituer un apport non négligeable à la mise en place d'une politique adéquate du logement.

Adaptation des logements aux caractéristiques de la demande (pp.153, 173, 175)

Différents moyens seront mis en œuvre pour répondre à la diversité de la demande :

- accorder des primes à la réhabilitation et à la restructuration pour réhabiliter le parc existant et diviser des logements devenus trop grands, en veillant à ce que ces divisions s'inscrivent dans le cadre réglementaire instauré par le Code wallon du Logement;
- appliquer avec rigueur la taxe sur les logements vacants et développer des outils fiscaux tant positifs que dissuasifs;
- renforcer le rôle des Agences immobilières sociales en leur donnant les moyens d'assurer des rénovations lourdes. Une bonne part des logements vacants nécessite en effet ce type d'intervention;
- accroître le parc locatif social. Les nouveaux logements sociaux seront intégrés par petites unités aux quartiers afin d'éviter la constitution de ghettos. Leur intégration architecturale, urbanistique et paysagère sera étudiée avec soin;
- soutenir la production de logements moyens notamment dans certains quartiers d'habitat social, ce qui permettra d'en diversifier la population;
- promouvoir des formules de financement mixtes pour la création de logements moyens, destinés surtout à la location.

Les possibilités offertes par l'ancrage communal devraient permettre une meilleure connaissance et donc une meilleure mise en œuvre de ces moyens en responsabilisant les acteurs locaux.

Les nouveaux logements doivent être implantés dans les centres, les quartiers péri-centraux et les friches urbaines assainies et réhabilitées. L'objectif est non seulement de revitaliser les villes, et donc d'intégrer la politique du logement à celle de l'aménagement du territoire, mais aussi de mieux répondre aux besoins en services et équipements de proximité des personnes auxquelles seront principalement destinés ces logements (ménages à faibles revenus, familles monoparentales, personnes seules, personnes âgées, situations de transit, etc.). Dans cette optique, on veillera à localiser ces logements dans des lieux accessibles en transports en commun.

On évitera au maximum l'implantation de l'habitat en ruban le long des routes ou sa dispersion, pour promouvoir au contraire de nouvelles formules d'habitat dense ou groupé où l'articulation entre le bâti et les espaces extérieurs privés et publics sera particulièrement étudiée.

Certains quartiers doivent au contraire être dé-densifiés par la création d'espaces verts privés et publics, l'interdiction la construction dans les intérieurs d'îlots, la pratique du remembrement ou du relogement, la démolition de certains bâtiments sans intérêt.

Innovation, qualité et économies d'énergie (p.176)

L'adaptabilité des fonctions, la souplesse d'utilisation et de reconversion sont des atouts majeurs pour la conception des logements et une réponse au nécessaire besoin d'économie d'énergie.

Il est possible de promouvoir un habitat économe en énergie de diverses manières :

- par le choix des matériaux de construction, l'isolation, la suppression de ponts thermiques, le double vitrage, l'éclairage naturel, etc.;

- par des équipements techniques performants (notamment chaudières à condensation);
- par une régulation plus fine et par la télégestion des installations techniques;
- par l'habitat groupé, l'architecture compacte;
- par des techniques alternatives : l'énergie solaire, la pompe à chaleur, le stockage souterrain de chaleur;
- d'une façon générale, par une meilleure adéquation entre le système de chauffage (ou de refroidissement, de ventilation, d'éclairage) et sa régulation, et l'occupation du bâtiment.

Ces techniques alternatives ne seront véritablement promues que si on introduit la certification énergétique des bâtiments. Celle-ci fait l'objet d'une directive européenne (SAVE 1994) mais n'est toujours pas transposée en droit belge (les seuls instruments réglementaires existants en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments sont les normes sur l'isolation thermique (K55) et sur l'entretien des brûleurs mazout (CEDICOL)).

Priorité aux quartiers les plus dégradés (p.175)

Près du tiers des logements wallons nécessitent un assainissement moyen ou lourd. Cette moyenne est nettement dépassée dans certaines sous-régions et villes, en particulier dans certains quartiers urbains des régions de Mons, La Louvière, Charleroi, Liège, Verviers et Eupen.

Les efforts d'amélioration du parc de logements doivent donc être poursuivis. L'objectif est de maintenir la population dans ces quartiers en y améliorant la qualité du logement et du cadre de vie.

On réservera prioritairement à ces quartiers les mesures opérationnelles du logement et de l'aménagement du territoire (primes et subventions, revitalisation et rénovation urbaines, rénovation des sites d'activité économique désaffectés).

Les zones d'initiatives privilégiées (ZIP de type 2 et 3) et les quartiers d'initiatives (QI) apportent également une réponse à ces problèmes en favorisant un développement qui s'appuie sur les potentialités locales.

Voir également les fiches 19 et 20.

Les fiches "Opérationnalisation du SDER" ont été réalisées par la Division de l'aménagement et de l'urbanisme (DAU) de la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGATLP) avec la collaboration du Centre de recherche en aménagement du territoire (CREAT) de l'Université catholique de Louvain (U.C.L.) et du Laboratoire d'aménagement des territoires (Faculté universitaire des sciences agronomiques de Gembloux). Elles sont destinées aux professionnels concernés par l'aménagement de l'espace et le développement territorial (responsables politiques, fonctionnaires régionaux et communaux, chercheurs, aménageurs, urbanistes, architectes, etc.) ainsi qu'aux usagers impliqués dans ces démarches (commissions consultatives, mouvements associatifs ou organisations professionnelles, etc.). Elles présentent les options et mesures du SDER en les classant par thèmes. La fiche 00 expose la méthodologie et un index thématique. La liste des fiches est la suivante :

1. structuration de l'espace	9. patrimoine bâti	17. risques naturels et technologiques
2. contexte suprarégional	10. organisation de l'espace bâti	18. révisions du plan de secteur
3. coopération entre communes	11. logement	19. aménagement opérationnel
4. activités économiques	12. paysages	20. gestion foncière
5. mobilité	13. agriculture, forêts	21. administrations régionales
6. patrimoine naturel, biodiversité	14. tourisme	22. politiques communales
7. environnement	15. équipements et services publics	23. permis d'urbanisme et de lotir
8. ressources naturelles	16. énergie	24. sensibilisation et responsabilisation
