

Question écrite de Caroline Cassart, Députée,
à Willy Borsus, Vice-Président et Ministre de l'Economie,
du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation,
du Numérique, de l'Aménagement du territoire,
de l'Agriculture, concernant
La réhabilitation des bâtiments agricoles en logement

Monsieur le Ministre,

C'est un triste constat mais, malheureusement, le nombre d'exploitations agricoles ne cesse de diminuer d'année en année. Une des conséquences directes, c'est l'abandon de bâtiments agricoles et, in fine, le délabrement de ceux-ci.

Vu la situation de ces bâtiments et les prescriptions particulières liées à la zone agricole, il est difficilement envisageable de transformer les volumes inutilisés en logement puisque les constructions présentes en zone agricole doivent être en lien direct avec l'agriculture.

Parallèlement à cela, le manque de logement est une réalité en Wallonie et la croissance démographique risque d'aggraver la situation. C'est pourquoi, il serait peut-être intéressant de réfléchir à la possibilité de réhabiliter les bâtiments agricoles à l'abandon et de leur donner une seconde utilité en proposant des logements. Ceci étant dit, il ne s'agit pas de dénaturer la zone agricole. Il convient, en effet, de la préserver mais, dans les cas où les bâtiments en zone agricole ne sont plus exploités ni entretenus, il conviendrait de lancer une réflexion pour éviter que cela ne devienne des dépotoirs.

Monsieur le Ministre, avez-vous conscience de cette situation? Quelle est votre position à cet égard? Avez-vous des contacts avec votre homologue en charge du logement, Monsieur Collignon et/ou l'administration? Dans l'affirmative, qu'en ressort-il?

Ne serait-il pas opportun de réfléchir à la possibilité de réhabiliter ces bâtiments et de leur donner une seconde utilité en proposant des logements? L'évaluation du CoDT s'est-elle penchée sur cette problématique?

Je vous remercie.

Réponse du Ministre Borsus:

[Mars 2022]

La Wallonie a effectivement perdu plus de la moitié de ses exploitations agricoles depuis 1990, et la reprise des fermes est un sujet préoccupant. En 2016, seul un exploitant de 50 ans et plus, sur 5, déclarait avoir un successeur. Il en résulte l'abandon de fermes ou de bâtiments agricoles, ce qui peut à terme conduire à leur délabrement.

Il est possible de transformer ces bâtiments en logements, même s'ils sont situés en zone agricole au plan de secteur.

L'article D.IV.6 du CoDT permet d'octroyer un permis d'urbanisme en dérogation au plan de secteur pour les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, et pour les bâtiments existants qui ont été autorisés, de changer leur affectation.

Les actes et travaux qui peuvent être autorisés sont la transformation, l'agrandissement, et la reconstruction, ainsi que la modification de destination d'un bâtiment existant et la création de logements dans un bâtiment existant, y compris sans travaux.

Il est également prévu que les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités, qui sont isolés de ceux-ci, peuvent être autorisés.

L'article D.IV.13 du même code ajoute que les dérogations doivent:

1° être justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;

2° ne pas compromettre la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application;

3° concerner un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Il va de soi que les critères habituels de bon aménagement des lieux doivent être respectés. Par exemple, une ancienne ferme en carré en pierre ou en briques, comme nous en connaissons de nombreuses en Wallonie, sera facilement transformée en plusieurs logements alors qu'un hangar en bardage métallique ne convient pas à cette affectation.

Il est également tenu compte de la situation des bâtiments: une ancienne ferme complètement excentrée, à l'écart de toutes commodités comme les commerces, les écoles, les services, les transports en commun, loin des lieux de travail, etc., se prête peu à une division en plusieurs logements, alors qu'une ferme située au sein d'un village ou en périphérie de celui-ci s'y prête beaucoup mieux.

D'autres affectations que le logement peuvent également être octroyées en dérogation au plan de secteur, ce qui permet reconvertir les bâtiments abandonnés. De nombreux permis de ce type sont octroyés tous les ans par les communes, les fonctionnaires délégués ou moi-même, en recours.

Par ailleurs, mon administration dispose d'un inventaire de fait des sites à réaménager, qui comporte des fermes abandonnées, avec l'indication de l'existence d'un potentiel de reconversion. Cet inventaire de fait est en ligne.

Dès lors que le CoDT prévoit déjà cette possibilité de transformer et de réaffecter des bâtiments agricoles, la « task force » n'a pas relevé de problème particulier à ce sujet.