

**Discours Jean-Marie CARRIER**  
**Député provincial aux Affaires sociales et hospitalières**  
**« Flambée des prix de l'immobilier dans le sud-Luxembourg ? Les zones d'initiatives  
privilégiées sont-elles une solution ? »**  
**Journée d'étude du 7 novembre 2007**

---

Mesdames,  
Mesdemoiselles,  
Messieurs,

Je suis heureux de vous accueillir aujourd'hui pour une matinée de réflexions consacrée à un sujet souvent évoqué dans le sud Luxembourg : les zones d'initiatives privilégiées.

L'année dernière, dans le cadre des deux journées d'étude que nous avons organisées à Athus et Barvaux, nous avons envisagé la problématique du logement dans notre province et les moyens d'actions dans ce domaine au niveau communal :

- agences immobilières sociales,
- augmentation du nombre de logements sociaux et meilleure répartition de ceux-ci,
- activation des terrains disponibles,
- révision des plans de secteur,
- partenariat privé/public,
- logements d'insertion et de transit...

Dans cet inventaire qui se voulait exhaustif, nous avons relevé l'absence des zones d'initiatives privilégiées de catégorie 1 créées au début des années 90 pour répondre par des mesures spécifiques à la problématique du logement dans les communes à forte pression foncière.

La raison de cette exception est simple puisque, à part Arlon, aucune commune n'est actuellement concernée dans le Luxembourg par un cadre géographique défini en 1994 sur la base de chiffres de 1991...

C'est pourquoi j'ai souhaité la présence d'André PERPETE, Echevin du logement de la Ville d'Arlon et Président des Habitations du Sud-Luxembourg qui nous parlera de projets ayant pu bénéficier du cadre ZIP.

Depuis 1991 la pression foncière a considérablement augmenté dans le sud-Luxembourg mais les ZIP n'ont pas évoluées.

Le propre d'une journée d'étude est d'aborder des problèmes et de tenter de trouver des solutions ou du moins des informations face aux nombreuses questions abordées.

Aujourd'hui nous n'échappons pas à cette règle puisque le titre même de notre journée est composé d'une double question...

L'une de celles-ci, « Les zones d'initiatives privilégiées sont-elles une solution face à la flambée des prix de l'immobilier ? », s'impose par le simple fait de la méconnaissance des ZIP par la plupart d'entre nous et aussi par le caractère trop limité des ZIP tant au niveau géographique que de celui des mesures existantes.

Nous comptons sur Monsieur Ghislain GERON, Inspecteur général de la Division de l'observatoire de l'Habitat à la Région wallonne et sur Monsieur Edmund STOFFELS, Député régional pour nous éclairer sur ce sujet mais aussi tracer le contour des pistes d'adaptation des ZIP aux réalités actuelles.

La seconde question est plus paradoxale car mettre au conditionnel la flambée des prix dans le sud-Luxembourg peut paraître étrange voire scandaleux pour ceux qui ont vécu le doublement des prix de l'immobilier en l'espace de quelques années et qui lisent notre presse locale ou les études qui classent le sud-Luxembourg juste derrière le Brabant wallon en terme de pression foncière en Wallonie...

Pourtant, sur base des statistiques du service public fédéral de l'économie, aucune commune luxembourgeoise ne dépassait de 50% le prix moyen du m<sup>2</sup> du terrain à bâtir en Wallonie qui était de 35 € en 2006 et qui est le critère actuel pour définir une commune à forte pression foncière.

Cette situation est assez surprenante car dans cette même base de statistiques, Messancy est classée 9<sup>e</sup> commune wallonne au niveau des prix des maisons en 2006 derrière 6 communes du Brabant wallon mais affichant des prix supérieurs à ceux des 21 autres communes qui composent cette province...

Monsieur Roger KIRSH, Bourgmestre de Messancy, nous expliquera à la fois l'action de sa Commune dans le domaine du logement mais donnera aussi son impression sur le fait que Messancy est soumise ou non à une forte pression foncière...

Monsieur François CULOT qui suit depuis de nombreuses années la situation immobilière dans le sud-Luxembourg, de par son métier de notaire, nous fournira sans doute une image plus générale de la situation et peut-être des éléments d'explication au paradoxe des statistiques...

Mais au delà des statistiques et des textes légaux il y a aussi la réalité quotidienne vécue par un nombre grandissant de nos concitoyens confrontés à la difficulté de trouver un logement décent à un prix raisonnable et la création d'une société à deux vitesses et nous comptons sur Monsieur Jean-Pierre ALEXANDRE, Président du CPAS de Virton, et Madame Brigitte LAURENT, Secrétaire générale de l'Action Chrétienne Rurale des Femmes, pour nous présenter cette réalité et leurs propositions en tant qu'acteurs de terrain...

Si nous avons pour objectif de vous informer sur la nature des ZIP et sur la problématique du logement dans le sud-Luxembourg nous avons aussi la volonté de faire bouger les choses dans ce dossier au profit des communes et des citoyens confrontés à la pression foncière dans le sud-Luxembourg.

Merci de votre écoute et bonne matinée à tous !

Jean-Marie CARRIER  
Député provincial