

LES ANALYSES DE L'ACRF

2007 / 11

STRATEGIE DE LOGEMENT EN REGION WALLONNE : L'ANCRAGE COMMUNAL

*En Région wallonne, la politique du logement est définie dans le Code Wallon du Logement¹. Dans ce cadre, les pouvoirs locaux (les communes, les C.P.A.S., les provinces) fixent les objectifs et les principes d'actions permettant de mettre en œuvre le droit à un logement décent. Pour les communes, un tel plan d'actions doit être établi dans les 6 mois qui suivent l'installation du nouveau Conseil communal². On parle d'«**ancrage communal**».*

Qu'est-ce que l'ancrage communal ?

L'ancrage communal est un des outils définis par ce Code afin d'optimiser le service aux citoyens en matière de logement. Il est un des outils communaux importants pouvant doter les communes d'une véritable stratégie de planification résidentielle. Cet outil peut également être le révélateur des options que celles-ci prennent en matière de logement et d'accueil de la population.

Le Code a été récemment modifié afin de définir une nouvelle politique d'accès aux logements dits publics³. Dans ce cadre, les pouvoirs locaux prennent toutes les mesures tendant à diversifier les types de logements disponibles sur leur territoire, à permettre la réalisation de logements sociaux assimilés, d'insertion, de transit et moyens ainsi qu'à lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements. La concrétisation de cette politique se traduit par un programme d'actions bisannuel (et non plus triennal) qui identifie, année par année, chaque opération, son maître d'ouvrage, les intervenants associés, son délai de réalisation, le nombre et le type de logements concernés, les modes de financement et les moyens à développer pour atteindre les objectifs définis (1)⁴. Ce programme doit également présenter les caractéristiques (socio-économiques) de la population communale et démontrer dans quelle mesure le plan d'actions répond aux besoins. Ce plan, enfin, doit être réalisé en concertation avec les acteurs de terrain de la politique sociale communale en matière de logement.

¹ Code institué par le décret du 29 octobre 1998, publié au Moniteur belge du 4 décembre 1998. Une coordination officieuse a été rédigée le 6 mars 2007.

² Soit début juin 2007, les Conseils communaux ayant été installés début décembre 2006. Un arrêté du Ministre du Logement du 16 mai 2007 a reporté cette échéance au 15 août 2007. Le programme d'actions 2009-2010 devra être transmis le 15 juin 2008. Voir : http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/DwnLd/AncrageCommunal/AM_programme_2007-08_16mai2007.doc

³ Voir infra § « Logements publics en Wallonie ».

⁴ Les chiffres entre parenthèses renvoient à la numérotation des références bibliographiques en fin de texte.

**ACTION CHRETIENNE RURALE DES FEMMES
ACRF - ASBL**

Rue Maurice Jaumain, 15 B-5330 Assesse
Editrice responsable : Léonie Gérard
Responsable Service Etudes : Françoise Bodson
www.acrf.be - etudes@acrf.be

Nouvelles propositions du Ministre du Logement

Tous les indicateurs socio-économiques l'indiquent et nous en faisons également l'état dans nos précédentes études (2), la population touchée par la « crise du logement » s'amplifie : ce sont évidemment les personnes à faibles revenus, mais également les jeunes, les personnes à revenus moyens, les familles monoparentales ou les personnes isolées qui éprouvent une difficulté à trouver un logement. Le CIEP fait ce grave constat: « *La faiblesse du marché locatif public n'est plus à démontrer. Le nombre de logements sociaux est insuffisant pour répondre aux besoins. Actuellement, la moyenne wallonne et bruxelloise de logement public est de 8 % ; elle est, en comparaison, de 18 % aux Pays-Bas et en France. Mais ce n'est qu'une moyenne ! (...) Dans la province du Luxembourg, 3 120 logements sociaux sont disponibles et dans le Hainaut, 49 050. Il existe de grandes disparités régionales, mais la situation est partout préoccupante, car les listes d'attente ne cessent de croître. En Wallonie, 42 000 familles sont en attente d'un logement social. Et les besoins futurs sont estimés à 18 % à l'horizon 2015. La structure de l'habitat public est également un problème. Les logements sociaux ne sont pas adaptés aux nouveaux modes de vie des familles monoparentales, des personnes seules, mais aussi des familles nombreuses. De plus, la construction d'immenses quartiers sociaux situés dans certains cas loin des centres-villes isole les habitants et constitue un frein à la mixité sociale.* » (3).

Sur base de ces constats, la nouvelle réforme vise à compléter et renforcer la politique régionale du logement en mettant en place de nouveaux outils d'actions, au niveau communal et supra-communal qui doivent permettre, selon le Gouvernement régional, la création de 2000 logements par an au cours des 6 années à venir et l'amélioration de la mixité sociale du territoire wallon.

Cette nouvelle politique comprend notamment les éléments suivants:

- Pour répondre à la disparité régionale de disponibilité en logements publics, obligation est donnée aux communes de disposer **au minimum de 10% de logements « publics »**. Ce niveau est calculé sur base du nombre de ménages présents dans la commune.
- **Stimulations et sanctions:** pour les aider les communes en-dessous du seuil à s'en rapprocher, un accès prioritaire aux aides à l'investissement est prévu. Pour les communes au-dessus du seuil, une action sur la diversification des populations des ensembles sociaux est consacrée. Des sanctions, par le biais d'une réduction proportionnelle du Fonds des communes, sont prévues pour les communes qui n'auront pas atteint le seuil de 5% de logements publics et qui n'auront pas déposé de programme d'action en terme de logement.
- **Le logement devra être durable** et, à ce titre, intégrer, pour les nouvelles constructions, des nouvelles exigences de performance énergétique contenues dans la législation relative à l'urbanisme (« CWATUP »). Par ailleurs, les chauffages électriques encore présents dans les logements sociaux devront être remplacés dans les 3 ans.
- **Un nombre minimal de logements de transit** doit être disponible dans chaque commune, soit au minimum un logement par 10 000 habitants voire plus en fonction d'un état des lieux réalisé par le CPAS.

- **Vente de logements:** les communes disposant de plus de 10 % de logements publics sont autorisées à en vendre afin de diversifier la population des quartiers concernés, permettre aux locataires de ces logements de devenir propriétaires. Le produit de la vente doit permettre la rénovation ou la création de nouveaux logements.
- **De nouveaux opérateurs pour le patrimoine privé:** afin que l'ensemble des communes dispose d'agences immobilières sociales (AIS), les sociétés gérant actuellement les logements sociaux voient leurs compétences élargies à la gestion de logements dans le domaine privé comme le font les AIS. De même, une nouvelle société devrait être construite qui sera chargée de mettre en oeuvre la politique de construction de logements moyens. Elle devrait trouver ses moyens d'actions tant dans le domaine public (notamment via la mise à disposition de terrains appartenant à la Société wallonne du Logement) que privés.
- **L'équipement de parcelles** appartenant au domaine public bénéficiera de facilités de financement.
- **Logements intergénérationnels, co-logements, petits logements, logements adaptés:** afin de répondre aux nouvelles demandes de la population, le programme d'action favorisera les logements intergénérationnels permettant d'héberger ensemble des personnes seules, des familles d'âges et de revenus diversifiés. Il faudra aussi que les communes disposent de logements pour familles monoparentales ou seules et de logements pour personnes à mobilité réduite.

Logements publics en Wallonie

Dans le cadre de cette réforme du Code du Logement, la notion de logement public ne se limite pas à la notion de logement social (logement géré par une société de logement de service public, les « SLSP ») mais est bien plus large.

Précisément, elle comporte les types de logements suivants (4):

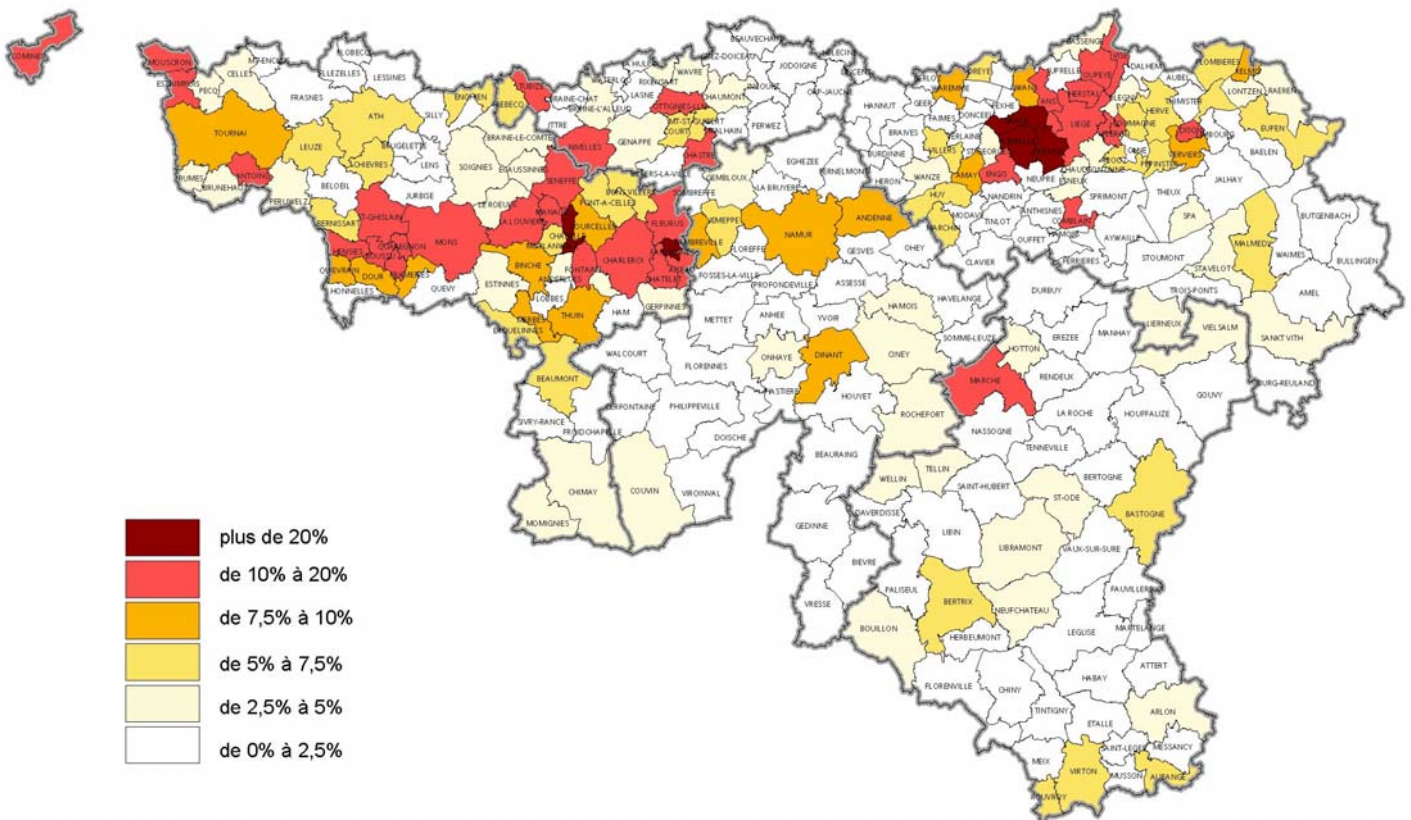
- les logements de transit ou d'insertion (dont la durée d'occupation est temporaire, variant, selon les cas, de 1 mois à 3 ans renouvelables) ;
- les logements gérés ou loués par les sociétés de logement de service public (SLSP) situées sur le territoire communal;
- les logements loués appartenant à la commune, au CPAS ou à une régie autonome ;
- les logements sociaux qui ont été vendus depuis 10 ans par une SLSP, le CPAS ou la commune;
- les logements privés mis en gestion par les propriétaires auprès d'une AIS, SLSP, asbl;
- les logements gérés par le Fonds Wallon du Logement (FLW);
- les logements gérés par l'Office Central d'action sociale et culturelle du Ministre de la Défense.

L'on s'en rend compte, la diversité des logements inclus dans la notion de « logement public » est grande et ne vise pas, dans tous les cas, les publics les plus précarisés.

Néanmoins et concrètement, l'administration régionale chargée du logement a établi une cartographie des communes disposant de logements publics, tels que définis ci-dessus, en fonction du pourcentage disponible sur leur territoire (relativement au nombre de ménages) (5). Cette carte confirme la disparité régionale de la disponibilité de logements publics en Wallonie. Mais des liens entre cette disponibilité et les densités de population, les centres urbains et bassins d'emplois existent nécessairement.

% DE LOGEMENTS PUBLICS* / COMMUNE

(*circulaire ancrage 2007-2012 = données 2005)



Dans une prochaine analyse, nous aborderons le point de vue de diverses associations en lien avec la politique de logement au niveau local. Nous présenterons également diverses questions soulevées quant à l'impact d'une telle politique sur la demande de logement par la population en milieu rural .

Bibliographie

- (1) DGATLP, « Programme d'actions communales en matière de logements 2007-2012 », présentation power point, www.mrw.wallonie.be/DGLATP/DGLATP
- (2) Warrant F., Ansay F., « Se loger en milieu rural, un défi », ACRF, 2006
Ansay F., « Le milieu rural : un espace à habiter », ACRF, 2006
- (3) CIEP, « Élections communales d'octobre (11) : le logement », in Revue « Démocratie », 01/10/2006.
- (4) Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial, « Stratégie communale d'actions en matière de logement 2007-2012 – Programme d'actions communales 2007-2008, Circulaire ancrage communal », DGATLP, Division du Logement, sur www.mrw.wallonie.be/DGLATP/DGLATP.
- (5) DGATLP, L'ancrage communal, voir <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/Ancrage/Ancrage.asp>

Françoise ANSAY, chargée d'étude

L'ACRF souhaite que les informations qu'elle publie soient diffusées et reproduites ;

n'oubliez pas dans ce cas de mentionner la source.

Avec le soutien de

