

# LES ANALYSES DE L'ACRF

2007 / 12

## L'ANCRAGE COMMUNAL DU LOGEMENT : POINT DE VUE D'ACTEURS DE TERRAIN

*L'ancrage communal du logement ouvre de nouvelles possibilités d'actions aux communes. Des associations concernées par les politiques de logement au niveau local n'ont pas manqué de réagir et s'interrogent sur l'impact de cette nouvelle politique sur l'offre de logement pour la population wallonne.*

### L'ancrage communal en question

Dans une précédente analyse<sup>1</sup>, nous avons décrit le contenu de la nouvelle politique en matière de logement, définie au cours de cette année 2007. Dans la présente analyse, nous parcourons le point de vue de diverses associations et soulèverons diverses questions posées par cette nouvelle politique et son impact sur l'offre de logement pour la population wallonne.

### Le point de vue des acteurs de terrain

Pour l'ACRF, la nouvelle politique d'ancrage communal présente certaines avancées intéressantes. Ainsi, pouvons-nous citer :

- l'obligation faite aux communes de disposer de 10% de logements publics par commune, afin de tenter de réduire les disparités socio-économiques en Région wallonne, de développer la mixité sociale dans tout l'espace wallon, permettant dans la foulée aux destinataires de ces types de logements, une mobilité résidentielle (notamment dans le cadre d'un emploi) dont ils sont parfois privés ;

<sup>1</sup> Ansay F., « Stratégie de logement en région wallonne : l'ancrage communal », Les analyses de l'ACRF 2007/11

- la volonté du Gouvernement wallon d'augmenter significativement l'offre de logements publics ;
- la prise en compte d'enjeux développés par notre mouvement tels les problématiques énergétiques et l'importance de nouveaux modes de logements plus solidaires ou plus adaptés aux besoins des populations (logements intergénérationnels, « co-logement », petits logements pour familles monoparentales...);
- la concertation prévue avec les acteurs du logement dans le cadre de la réalisation du programme d'action.

Selon le **Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté (RWLP)**, « *la volonté de la Région [wallonne] de créer 2000 logements par an va certainement dans le bon sens, mais au vu des besoins elle paraît encore fort **modeste*** ». Et de rajouter que « *pour autant qu'il soit considéré comme un seuil **minimum**, le quota de 10 % fixé par le Gouvernement wallon s'inscrit dans le sens que nous préconisons. Toutefois, il importe de veiller à son **application effective** et à ce que chaque commune wallonne atteigne rapidement cet objectif.* » (1)<sup>2</sup>

De même, il ne lui apparaît pas judicieux « *que, dans les communes dépassant le seuil des 10% de logements publics, les sociétés de logements publics (SLSP) se séparent d'un **patrimoine public**, qui, par principe, devrait être garant de l'accès des moins favorisés au logement. Au lieu de se débarrasser d'une partie de ce patrimoine (ceci sans mettre en cause la volonté positive du Gouvernement wallon d'améliorer la situation du secteur), n'importerait-il pas surtout, comme nous l'avons souligné dans nos réunions, que la gestion de celui-ci obéisse à « **une politique publique rigoureuse, transparente, équitable en matière de gestion et d'attribution des logements publics** » ? »(1)*

**L'Union des Villes et des Communes Wallonnes (UVCW)** s'offusque en particulier de deux éléments de la nouvelle politique mise en place (2) (3):

- 1) la délimitation théorique d'un seuil minimal de 10 % de logements publics par commune ;
- 2) la réduction proportionnelle du Fonds des communes s'il n'est pas atteint.

Ainsi, pour le premier point, l'UVCW considère que « *la création d'un seuil identique induit nécessairement une inadéquation entre l'offre de logement et la demande réelle sur les différents territoires communaux (...). La création de logements dans certaines communes avec un faible taux d'occupation qui ne compensera pas le manque de logements dans certaines communes où les demandes restent importantes. En second lieu, le saupoudrage de moyens qui en résultera risque de ne pas permettre de répondre adéquatement aux situations locales les plus importantes. En conséquence, si la fixation d'un seuil reste nécessaire pour une lutte efficace contre le mal-logement, celui-ci devrait être déterminé proportionnellement au nombre de demandes (ou demandes potentielles) et aux spécificités locales, et non abstraitement sur base de l'ensemble des communes.* »

---

<sup>2</sup> Les chiffres entre parenthèses renvoient à la numérotation des références bibliographiques en fin de texte.

Pour le second point, l'UVCW rappelle que le fonds des communes<sup>3</sup> est mis librement à disposition de celles-ci, ce qui signifie que chaque commune peut l'affecter pour mener les politiques décidées par son Conseil communal. La nouvelle politique en matière de logement prévoit que les communes ne répondant pas à l'exigence des 10 % de logement public (et du dépôt d'un plan communal en matière de logement) pourraient voir leur dotation réduite dans certaines conditions. Pour l'UVCW, réduire ce montant au profit d'une politique de logement revient à remettre en question le principe de non affectation de ces fonds. Par ailleurs, l'UVCW souligne le fait que diminuer le Fonds aura des conséquences sur le financement global des services que toute commune doit offrir à ses citoyens. Elle craint enfin que cette politique sanctionnatrice ne constitue un précédent applicable pour d'autres politiques, réduisant ainsi peu à peu l'autonomie communale au profit de politiques régionales.

Pour répondre à ces deux éléments, l'UVCW avance deux propositions : « *La première piste viserait à intégrer le principe de création de logement social dans les projets publics d'urbanisation d'une certaine ampleur, la seconde piste instaurerait un mécanisme de solidarité financière des communes au sein même de la politique du logement* ».

## **Oui aux 10 % !**

Pour l'ACRF, imposer les 10 % de logements publics dans les communes est un principe intéressant même s'il peut paraître unilatéral et peu discriminant des situations locales spécifiques. Nous estimons qu'il est important que les populations précarisées puissent disposer de la liberté de choisir leur lieu de vie, en fonction de leur histoire, en fonction de leurs intérêts, de leurs objectifs professionnels, etc. Nous ne voulons pas d'une Wallonie à plusieurs vitesses et pensons que l'offre significative de logements publics doit pouvoir se faire sur l'ensemble du territoire. Ceci étant dit, cela ne va pas sans poser diverses questions...

## **Pour un logement public rural proche des services publics et respectueux de nos espaces ruraux**

L'on ne peut nier que précarité sociale et problèmes de mobilité sont liés. Cette problématique est particulièrement présente en milieu rural pour l'accès aisé aux services (commerces, écoles, loisirs, poste...). En l'occurrence, le Gouvernement est appelé à veiller à ce que cette politique de développement de logements sociaux (ou « publics », plus généralement) en milieu rural aille de pair

---

<sup>3</sup> Principale source de financement des communes, par transfert de fonds du budget régional wallon vers les communes.

avec le développement de moyens de communication et de mobilité performants<sup>4</sup>, le maintien d'un réseau significatif de services de proximité.

Le développement de ces logements (construction, rénovation) doit par ailleurs se faire dans le respect de la législation en matière d'aménagement du territoire, dans le cadre du respect des principes du Schéma de Développement Régional, en valorisant les espaces situés dans les noyaux d'habitats<sup>5</sup> et appliquant les principes de recherche de mixité sociale au sein de ces noyaux. Sous prétexte d'un développement urgent de logement, il ne faut pas assister à une explosion de maisons en milieu rural contribuant au mitage de nos espaces et paysages.

## **Logements privés au service de la population : quelle qualité de service en perspective ?**

La réforme de la politique du logement telle que proposée prévoit que les Sociétés de Logements Publics puissent désormais gérer des biens privés à l'instar du travail réalisé spécifiquement par les Agences Immobilières Sociales (AIS). Rappelons rapidement que les AIS, structures associatives, ont pour mission de mettre en location des biens que leur confient des propriétaires, pour un loyer inférieur à celui du marché, mais en échange d'un suivi garanti du paiement des loyers et l'assurance de l'entretien de leur bien.

Pour l'ACRF, membre ou initiatrice d'AIS réparties sur le territoire wallon, cette nouveauté soulève plusieurs questions :

- Les Sociétés de logement public, dont la mission est de mettre en location des biens publics à destination des locataires précarisés, pourront-elles assurer une mission qui requiert un accompagnement, certes du locataire, mais aussi du propriétaire pour garantir la qualité du service offert ?
- Comment les propriétaires vont-ils considérer le fait que les loyers proposés soient ajustés au revenu des locataires et que le bail est à durée indéterminée (comme c'est le cas dans le cadre des logements sociaux)?
- Comment les sociétés de logement social vont-elles pouvoir être attentives à ces biens privés, lorsqu'ils ne représentent –dans la majorité des cas- qu'une faible partie de l'ensemble du parc immobilier dont ils assureront la gestion ?
- Enfin, que vont devenir les AIS à la mission bien spécifique, lorsque des communes disposent à la fois d'une AIS et d'une société de logement social ?

---

<sup>4</sup> Voir nos revendications dans le cadre de notre étude sur la mobilité en milieu rural : WARRANT F., *La mobilité des personnes en milieu rural*, ACRF, 2005..

<sup>5</sup> Qui sont également souvent les lieux où sont centralisés les services. Il ne s'agit plus de créer des « cités » de logements sociaux isolés de services, à l'extérieur des centres des communes rurales ou des noyaux des villages. Voir en particulier nos recommandations faites dans le cadre de l'étude « logement et aménagement du territoire ».

## Autres questions en suspens...

La mise en place d'une nouvelle politique appelle nécessairement des questions, des inquiétudes...

Les communes les moins riches devant répondre à l'obligation des 10 % de logements publics auront-elles les moyens d'une telle politique ?

Comment est prise concrètement en compte la problématique des personnes requérant un logement en milieu rural, en particulier le logement locatif<sup>6</sup> ? Quels sont les objectifs en la matière ? Sur quel diagnostic sont-ils basés ?

Quel est l'impact d'une mesure permettant le développement de missions de type « AIS » par les SLSP ? Ne devrait-on pas préserver les missions de l'AIS ? Quels constats quant au fonctionnement des AIS ou des SLSP ont donc mené à la mise en place de ce transfert de compétences ?

Quels sont les moyens effectifs mis à disposition pour la rénovation en « logement durable » des logements sociaux ? Cette rénovation est en effet indispensable et prioritaire pour alléger les charges des locataires mais nous nous inquiétons du manque de priorité accordée à cette mesure.

## Quelle évaluation ?

Au vu de la très prochaine définition de la nouvelle programmation (2009-2010 que les communes devront déposer pour le 15 juin 2008), comment l'évaluation de la première période pourra-t-elle être faite ? Les acteurs de terrain, en particulier les associations, seront-elles effectivement associées, alors que le délai s'annonce si court ?

Les éléments sur lesquels devrait, selon nous, au moins porter cette évaluation sont les suivants :

- la réduction des besoins en matière de logement décent (tant acquisitif que locatif) ;
- l'organisation territoriale des nouveaux logements afin d'évaluer leur niveau d'accessibilité aux services et leur contribution à la préservation des noyaux d'habitats ;
- le fonctionnement de la coordination entre les différents (et nouveaux) opérateurs concernés par la politique de logement afin de réaliser au mieux les objectifs fixés ;
- la mise en place de la procédure de concertation préalable à la réalisation des plans biennaux et la participation des acteurs associatifs concernés.

---

<sup>6</sup> L'acquisition d'un logement n'est pas toujours la meilleure réponse à la problématique du logement pour les publics précarisés car il induit des frais d'entretien que ces publics ne sont pas toujours à même de réaliser sur le long terme.

## Bibliographie

- (1) RWLP, Charlier J., consultant, « Note sur l'ancrage communal du logement », 4/07/2007.
- (2) UVCW, De Schutter T., « Politique des logements publics: on touche le "Fonds" », 24/05/2007, voir sur <http://www.uvcw.be/actualites>
- (3) Bataille L.-M., Furlan P., UVCW, « Courrier au Ministre Antoine : influence de la création de logements publics sur le Fonds des communes », 23/05/07. Voir sur [www.uvcw.be](http://www.uvcw.be)
- (4) MOC, Jacques T., «Du logement accessible partout, pour tous...avec nous », Communiqué de presse, 29/05/07

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

