



Logements locatifs mis en place dans le cadre d'un PCDR

Juin 2015

CAP Cellule d'Analyse et de Prospective
Ruralité en matière de Ruralité



Gembloux Agro-Bio Tech
Université de Liège

Unité d'Economie et Développement

Rural - CAPRU

Brulard C., Dogot Th., Lebailly Ph.

Université de Liège

Gembloux Agro-Bio Tech

TABLE DES MATIERES

I. Introduction.....	4
II. Méthodologie.....	5
1. Objectif spécifique 1 : recensement.....	5
2. Objectif spécifique 2 : synergies entre politiques	5
2.1. Rencontre des pouvoir subsidiant et soutien financier propres à la politique du logement.....	6
2.2. Etudes de cas.....	6
3. Objectif spécifique 3 : évaluation de projets	7
3.1. Acteurs ciblés et administration des questionnaires.....	8
3.2. Echantillonnage.....	9
3.3. Echantillon.....	10
III. Recensement des projets de logements inscrits dans un PCDR : résultats.....	13
1. Projets recensés.....	13
2. Caractéristiques des communes au sein desquelles des logements ont été créés	18
2.1. Profil des communes ayant créés des logements pour jeunes.....	23
IV. Synergies entre politiques : résultats	25
1. Rétroactes – note du Ministre wallon du Logement.....	25
2. Logements à loyer régulé sur le marché locatif.....	25
3. Politique du logement en Wallonie : éléments de contextualisation	26
4. Rencontre des pouvoirs subsidiant : récit des entretiens	34
4.1. Entretien avec un représentant de la SWL.....	34
4.2. Entretien avec un représentant de la DGO4	37
5. Etudes de cas.....	40
5.1. Cas de Ligny (Sombrefe) : 4 logements au sein d'un ancien hangar industriel.....	41
5.2. Cas de Villers-en-Fagne (Philippeville) : 2 logements au sein d'une ancienne école.....	42
5.3. Cas de Opprebais (Incourt) : 22 logements construits sur l'ancienne carrière	43
5.4. Cas de Houthem (Comines-Warneton) : 10 logements construits par la commune via son plan d'ancrage	44
6. Logements moyens.....	45
6.1. Article tiré du Journal Le soir (17 avril 2014) :	45
6.2. Logements moyens : page tirée du site de la DGO4.....	46

V. Evaluation des logements subventionnés par la DGO3 : résultats.....	48
1. Acteurs rencontrés.....	48
1.1. Agents communaux et gestionnaires externes	48
1.2. Locataires	49
2. Caractérisation générale des sites échantillonnés.....	51
2.1. Historique	51
2.2. Cohabitation avec d'autres fonctions	52
2.3. Agencement, superficie et équipement des logements.....	53
2.4. Aménagement extérieur.....	55
2.5. Performance énergétique : consommation et production	56
2.6. Localisation des logements	57
3. Objectifs attendus.....	58
4. Modalités de mise en œuvre.....	59
4.1. Montants des travaux et honoraires	59
4.2. Financement : acteurs intervenus.....	62
4.3. Financement des logements via la politique de développement rural : les raisons	64
4.4. Hésitations et difficultés rencontrées	65
4.5. Quelques erreurs de conception.....	66
5. Gestion des logements.....	67
5.1. Opérateurs gestionnaires	67
5.2. Recherche de locataires - promotion des logements	70
5.3. Attribution des logements.....	71
5.4. Contrat de location.....	74
5.5. Loyers : calcul, montant et évolution	75
5.6. Bilan comptable – usage des bénéficiaires	77
5.7. Difficultés avec les occupants.....	79
6. Occupation des logements	80
6.1. Taux d'occupation actuel et historique	80
6.2. Rotation des baux.....	81
6.3. Utilisation effective.....	82
6.4. Utilisation spécifique : logement tremplin et logement intergénérationnel.....	83
6.5. Composition des ménages occupants	84
7. Retombées locales.....	85
7.1. Réponse aux objectifs initiaux.....	85
7.2. Retombées positives.....	86
7.3. Retombées négatives.....	89

8.	Enquête auprès des locataires	90
8.1.	Satisfaction vis-à-vis du logement.....	90
8.2.	Satisfaction envers la localisation du logement.....	91
8.3.	Interactions et activités locales	92
VI.	Conclusions générales	94

I. Introduction

La présente étude porte sur trois objectifs spécifiques. Ceux-ci se déclinent comme suit :

- Objectif 1 : établir le recensement des projets de logements mis en place dans le cadre d'un PCDR, en les distinguant selon que la DGO3 ait cofinancé la création des logements ou pas. En effet, certains logements s'inscrivent dans un projet ayant fait l'objet d'une convention (ou plusieurs) de développement rural pour l'acquisition d'un site et/ou la démolition d'un bâtiment et/ou la rénovation de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment et où les subsides classiques du logement sont intervenus pour les aménagements intérieurs ou les constructions des logements.
- Objectif 2 : analyser les synergies entre les politiques octroyant des subsides pour la création de logements (politique de développement rural *versus* politique de logement) et évaluer dans quelles mesures le développement rural apporte une réponse complémentaire en soutenant la création de logements en milieu rural.
- Objectif 3 : établir une évaluation détaillée et objective des logements conventionnés par la DGO3 afin d'en dresser le profil, mieux connaître les modes de gestion et d'occupation de l'outil, identifier les facteurs pouvant influencer leur fonctionnement, caractériser les occupants, déterminer si les logements s'inscrivent dans une démarche d'habitat durable (et le cas échéant, apprécier cette intégration) et apprécier les retombées locales. Par ailleurs, il n'existe pas à ce jour de cahier de charges permettant d'évaluer efficacement les logements mis en place dans le cadre d'une politique de développement rural. Dans ce sens, plusieurs critères d'évaluation pourraient être tirés de cette analyse.

L'étude débute en novembre 2014 pour s'achever à la fin du premier semestre 2015. L'objectif spécifique 1 est établi en amont des deux autres objectifs susmentionnés et doit permettre d'établir les échantillons des deux types de projets (création *sensu stricto* des logements financée, ou pas, par la DGO3) qui sont analysés dans un second temps.

II. Méthodologie

1. Objectif spécifique 1 : recensement

L'inventaire des logements publics implantés sur le territoire wallon dans le cadre d'un PCDR doit permettre de distinguer les projets selon les pouvoirs subsidiant (DGO3, DGO4, autre) et opérateurs (commune, SLSP, CPAS ou autre) ayant participé au financement. Le recensement doit également permettre de distinguer les projets aboutis (logements fonctionnels) des projets qui sont en cours de réalisation.

Un premier projet de recensement est dressé sur base des outils disponibles sur le net, à savoir : le moteur de recherche de la FRW [<http://odr.frw.be/index.php?id=4>], les fiches des PCDR des communes accompagnées par le GREOA [<http://www.pcdr.be/>], des communiqués de presse du Gouvernement et avis d'éligibilité de la CRAT.

Afin de compléter l'information, la liste exhaustive des communes ayant (eu) un PCDR en date du premier janvier 2014 (Walstat – IWEPS) est dressée. Pour les communes ainsi ciblées, une recherche complémentaire via le moteur de recherche « Google » est effectuée. Les mots clés suivants sont alors utilisés : « nom de la commune » + « PCDR » + « logements » et/ou « fiches de projet ».

Ce premier projet de recensement sert de base qui est ensuite soumise aux canaux d'informations suivants afin d'être affiné :

- les organismes accompagnateurs des communes dans le cadre de leur ODR : les différents bureaux régionaux de la FRW et le GREOA ;
- les différents services extérieurs de la DGO3 ;
- et le cas échéant, les communes visées.

En outre, cet inventaire doit permettre de caractériser la population parent des projets établis de manière à dresser des échantillons représentatifs et nécessaires pour répondre aux objectifs 2 et 3 de l'étude. Dans ce sens, les caractéristiques suivantes doivent être collectées au cours du recensement : le nombre de logements mis en place pour chaque projet, l'année de finalisation des travaux (en ce sens, l'âge du projet) ainsi que le type de bâtiment hébergeant les logements (bâtiment réaffecté, rénové ou nouvellement construit).

2. Objectif spécifique 2 : synergies entre politiques

Plusieurs projets de logement développés sur le terrain démontrent que des outils de politiques différentes peuvent être associés afin de développer du logement en milieu rural. L'objectif spécifique 2 de cette étude a pour fins d'identifier dans quelles mesures les politiques de logement en milieu rural peuvent rejoindre les objectifs de développement rural que vise la création de logement d'une part, et d'autre part, de baliser les motivations justifiant le financement d'un projet de création de logement via une politique de développement rural plutôt que par le biais d'une politique de logement. Les réponses à cet objectif sont apportées en deux temps : rencontre des pouvoirs subsidiant et études de cas.

2.1. Rencontre des pouvoirs subsidiant et soutien financier propres à la politique du logement

Dans un premier temps, la DGO4 (Département du logement - Direction des Subventions aux organismes publics et privés) et la Société wallonne du logement (SWL) sont entendus. Une grille d'entretien est établie pour mener à bien les rencontres programmées. Les questions posées sont essentiellement ouvertes. L'entretien est mené *de visu*.

2.2. Etudes de cas

Le recensement des projets de logements a permis d'identifier trois projets de logements aboutis (logements fonctionnels) et pour lesquels la commune n'est pas restée l'opérateur immobilier assurant la création des logements, bien que ceux-ci soient aménagés au sein d'un bâtiment communal ou construits sur un terrain communal [Tableau 1]. Dans ce sens, la DGO3 n'est pas intervenue dans le financement de la création des logements proprement dits. Pour ces projets, l'opérateur immobilier est la SLSP compétente sur le territoire communal. Ces projets comptabilisent un total de 28 logements et se répartissent au sein des communes suivantes : Incourt, Philippeville et Sombrefe.

Ces communes sont sollicitées à participer à notre étude. La personne présumée pour répondre au questionnaire au sein de l'administration communale est le Directeur général. Nous demandons à celui-ci de nous communiquer les coordonnées de la personne de contact au sein de la SLSP.

Un questionnaire est établi pour diriger l'entretien, mais celui-ci reste relativement ouvert.

Tableau 1 : Caractéristiques des projets de logements pour lesquels la SLSP est l'opérateur immobilier.

Commune	Nombre de logements	Finalisation des travaux	Détails du projet
Incourt	22	2004	✓ Construction de 22 logements intergénérationnels sur le site de la Carrière d'Opprebais (finalisés en 2004). Convention DR pour l'acquisition du site (1991) et pas de convention DR pour la construction des 22 logements (financés par la société de logement local).
Philippeville	2	2008	✓ Aménagement d'une maison de village (au rez-de-chaussée) et de 2 appartements (à l'étage) dans l'ancienne école à Villers-en-Fagne. Convention DR (2003) pour la MV. La partie du bâtiment réservée au logement a été financée par les Habitations de l'Eau Noire (SLSP) – décompte final en 2008.
Sombrefe	4	2013	✓ Création de 4 logements à loyer modéré pour jeunes dans le cadre de l'aménagement d'une maison multiservice à Ligny (réhabilitation d'une grange) : convention DR pour la rénovation de l'enveloppe extérieur du bâtiment (conv DR 2008-2011) et non pour l'aménagement des 4 logements pris en charge par société logement local.

3. Objectif spécifique 3 : évaluation de projets

Pour répondre à l'objectif spécifique 3 de l'étude, plusieurs résultats sont attendus et sont formulés sous forme de questions. Une enquête de terrain auprès de différents acteurs locaux doit permettre de répondre à ces questions. Celles-ci s'articulent autour de six axes et sont reprises dans le tableau suivant.

Tableau 2 : Axes de recherche et questions auxquelles l'analyse vise à répondre.

Axes	Résultats attendus - Questions
Axe 1 : Réponse à des besoins propres aux spécificités rurales	<ul style="list-style-type: none"> - Quelles sont les motivations et objectifs de départ justifiant le projet ? - Les logements permettent-ils de répondre aux objectifs de départ ? - Quelles sont les retombées locales de cet outil ? - Y-a-t-il des effets d'entraînement sur la dynamique locale ? Lesquels ? - Des spécificités locales ont-elles influencé la conception du projet ? Si oui, quelles sont les spécificités considérées et dans quelles mesures ont-elles influencé le projet ?
Axe 2 : Caractéristiques des logements	<ul style="list-style-type: none"> - Quelles sont les caractéristiques du bâtiment abritant le(s) logement(s) (construction, réhabilitation, maison, appartement, etc.) ? - Quels sont les aménagements intérieurs et extérieurs ? - Quelle est la superficie disponible ? - Quels ont été les montants investis ? - Y-a-t-il eu des partenaires au financement (qui et quote-part) ?
Axe 3 : Occupation des logements	<ul style="list-style-type: none"> - Qui sont les occupants des logements (âge, statut, milieu d'origine) ? - Les logements sont-ils accessibles à tous (PMR) ? - Comment les logements sont-ils utilisés (durée des baux, rotation des baux, conditions d'accès, montant des loyers, etc.) ? - Le mode d'utilisation des logements change-t-il selon l'évolution des besoins locaux ? - Quel est le taux d'occupation des logements ? - Les occupants sont-ils satisfaits ?
Axe 4 : Gestion des logements	<ul style="list-style-type: none"> - Qui s'occupe de la gestion d'occupation des logements ? - Comment se répartissent les tâches entre les différents partenaires ? - Quels sont les avantages et inconvénients des différents modes de gestion ? - Comment est gérée la trésorerie liée aux logements ? - Les loyers génèrent-ils des bénéfices ? Comment sont-ils réaffectés ?
Axe 5 : Inscription dans une démarche d'habitat durable	<ul style="list-style-type: none"> - La localisation des logements s'intègre-t-elle à la logique d'habitat durable (proximité des lieux de travail et lieux de vie, implantation le long de voiries équipées, accessibilité aux modes alternatifs à la voiture) ? - Quelle est l'efficacité énergétique des logements ? - Les logements ont-ils été éco-conçus (matériaux et équipement utilisés, orientation, etc.) ? - Les logements contribuent-ils à assurer une mixité sociale, culturelle et générationnelle ? - les logements s'inscrivent-ils harmonieusement dans leur contexte urbanistique et, le cas échéant, patrimonial ?

3.1. Acteurs ciblés et administration des questionnaires

L'analyse est menée sur base de contacts de terrain avec les initiateurs de projet (autorités communales) et les gestionnaires des logements. Les entretiens menés auprès des agents communaux traitent des axes 1, 2, 5 et 6 tandis que les entretiens menés auprès des gestionnaires visent à répondre aux questions relatives aux axes 3, 4 et 5. Dans ce sens, les entretiens sont tenus par le biais d'un questionnaire adapté à l'acteur rencontré.

Dans un premier temps, un courrier électronique est envoyé aux communes échantillonnées. Ce courrier présente les instigateurs et objectifs de l'étude ainsi que les projets ciblés. Quelques jours après cet envoi, la Cellule CAPRU contacte par téléphone les différentes communes afin d'identifier la personne jugée la plus à même de répondre aux objectifs de l'entretien. Un rendez-vous est alors programmé avec la personne identifiée et la Cellule CAPRU se rend sur place pour lui administrer le questionnaire *ad hoc*.

Comme indiqué plus loin (dans la section abordant la construction de l'échantillon), il arrive que plusieurs projets soient ciblés au sein d'une même commune. Dans ce sens, un questionnaire est rempli par projet et le cas échéant, par des représentants communaux différents.

Les gestionnaires sont tantôt un agent traitant au sein de la commune (service communal du logement), tantôt un partenaire externe à la commune (CPAS, SLSP ou autre). Le gestionnaire est identifié au cours de la conversation téléphonique avec l'administration, de manière à programmer la rencontre avec celui-ci le même jour que l'agent communal ; ce qui permet d'optimiser les moyens et temps impartis à cette étude. Comme déjà indiqué, il arrive que plusieurs projets soient ciblés au sein d'une même commune. Dans ce cas de figure, un questionnaire est rempli par projet, et le cas échéant, par des gestionnaires différents.

Dans un second temps, la Cellule projette d'interroger les locataires bénéficiant et ayant bénéficié des logements étudiés afin de répondre à plusieurs questions relatives aux axes 1, 3, 5 et 6. Ces locataires sont identifiés auprès des gestionnaires et agents communaux rencontrés. Le mode de collecte de données auprès de ces acteurs n'est pas cadencé. Selon les disponibilités de ceux-ci, il est proposé que le questionnaire soit rempli de visu, par entretien téléphonique, par courrier électronique ou encore, par le biais du gestionnaire qui jouerait le rôle de relais entre les locataires et la Cellule. Il est décidé que le nombre minimal de locataires interrogés par projet soit égal à un, et que le nombre maximal soit égal à l'ensemble des locataires (actuels et précédents). Le cas échéant, les résultats sont pondérés de manière à ne pas donner davantage de poids aux projets mieux représentés.

Le tableau 3 reprend les modalités d'enquête ici discutées.

Tableau 3 : Modalités d'enquête.

Acteurs ciblés	Modalités d'identification	Modalités d'entretien	Fréquence par projet de logements
Agents communaux	Courrier électronique précédant un contact téléphonique : présentation des objectifs de l'analyse	Rencontre et entretien de visu	1
Gestionnaires : responsable du service logement de la commune ou partenaire de la commune	Contact téléphonique et en cas de gestion partenariale : demande des coordonnées du partenaire auprès du mandataire communal rencontré	Rencontre et entretien de visu	1
Occupants actuels et précédents	Demande des coordonnées des occupants auprès du gestionnaire	Entretien téléphonique, de visu, ou autre	$n_{\text{minimum}} = 1$ $n_{\text{maximum}} = \text{nombre total de logements par projet}$

3.2. Echantillonnage

Le recensement des logements (objectif 1 de l'étude) a permis d'identifier 57 projets de logements aboutis (logements fonctionnels) et 20 projets en cours de réalisation (*cf.* la partie « Résultats »). Parmi les 58 projets aboutis, les logements de trois projets n'ont pas été cofinancés par la DGO3 et l'opérateur immobilier est la SLSP compétente sur le territoire communal. Pour ces projets, il est posé comme hypothèse que les logements créés sont occupés et gérés en vue de répondre à des objectifs relatifs à une politique de logement plutôt qu'à une politique de développement rural, ce qui engendre probablement des répercussions sur le profil des occupants, le mode de gestion, les retombées locales et autres. Dans ce sens, afin de préserver l'intégrité des résultats qui sont dépouillés et analysés globalement, ces trois projets sont écartés pour la composition de l'échantillon soumis à l'enquête.

L'unité d'échantillonnage choisie est le « projet ». Deux raisons motivent ce choix. La première est que le nombre de logements diffère d'un projet à un autre et d'une commune à une autre. D'autre part, afin d'optimiser les moyens et temps impartis, plusieurs projets sont échantillonnés au sein d'une même commune. Dans ce sens, l'unité « commune » ne pouvait être choisie.

Trois critères sont utilisés pour qualifier l'ensemble des projets recensés et sont retenus pour construire l'échantillon. Afin de composer un échantillon représentatif de la population mère, ces trois critères figurent dans l'échantillon dans des proportions identiques à celles estimées dans la population mère. Le tableau 4 indique ces proportions. Les trois critères sont :

- le nombre de logements par projet : projets relatifs à la mise en place d'un seul logement *versus* projets relatifs à la mise en place de plusieurs logements ;
- le type d'infrastructure dans laquelle sont aménagés/construits les logements : nouvelle bâtisse ou réhabilitation d'un ancien bâtiment ;
- la durée de mise en fonction des logements : calculée sur base de l'année de finalisation des travaux, quatre classes sont déterminées.

Un objectif d'échantillonnage de 30 projets est fixé arbitrairement. Partant de l'hypothèse que le recensement des projets ici établi est exhaustif, cet objectif attendu permet d'atteindre un taux de sondage de 55.6% des projets.

Tableau 4 : Distribution des 54 projets de logements et composition de l'échantillon pour l'enquête.

Critères		Fréquence absolue	Fréquence relative	Composition de l'échantillon
1. Nombre de logements :	- Un seul logement	16	28%	$n_1 = 8$
	- Plusieurs logements	38	72%	$n_2 = 22$
2. Type d'infrastructure :	- Construction	10	19%	$n_1 = 6$
	- Réhabilitation	44	81%	$n_2 = 24$
3. Année de finalisation des travaux :	- Avant 1990	5	9%	$n_1 = 3$
	- 1990 – 2000	19	36%	$n_2 = 10$
	- 2000 -2010	22	40%	$n_3 = 12$
	- Après 2010	8	15%	$n_4 = 5$

3.3. Echantillon

L'échantillon de projets est composé en combinant les trois critères adoptés (type d'infrastructure, nombre de logements par projet et date de finalisation des travaux), et cela de manière à respecter les caractéristiques de la population mère des projets (voir point 3.2.). La composition de l'échantillon s'est opérée de manière à éviter une sur ou sous-représentation d'un critère au sein d'un autre (par exemple : éviter que les projets relatifs à une nouvelle construction datent tous d'une même période). Notez qu'en ce qui concerne les nouvelles constructions, seul le projet d'Ellezelles ne comptabilise qu'un seul logement. Etant donné que ce projet avait déjà été échantillonné lors de l'analyse menée en 2012 sur les maisons de village, il a été décidé de ne pas le retenir dans la sélection de projet. Dans ce sens, aucun projet d'aménagement d'un seul logement nouvellement construit n'est représenté dans l'échantillon composé. Les deux tableaux suivants présentent la distribution de l'échantillon des 30 projets ciblés selon les critères d'échantillonnage retenus. Deux projets sont ciblés au sein des communes suivantes : Chiny, Froidchapelle, Hannut, Herbeumont, Incourt et Marche-en-Famenne. Les enquêtes se déroulent ainsi au sein de 23 communes.

Tableau 5 : Distribution des projets échantillonnés selon les deux critères suivants : type d'infrastructure et date de finalisation des travaux. Le nombre de logements mis en place et la localisation sont indiqués entre parenthèses.

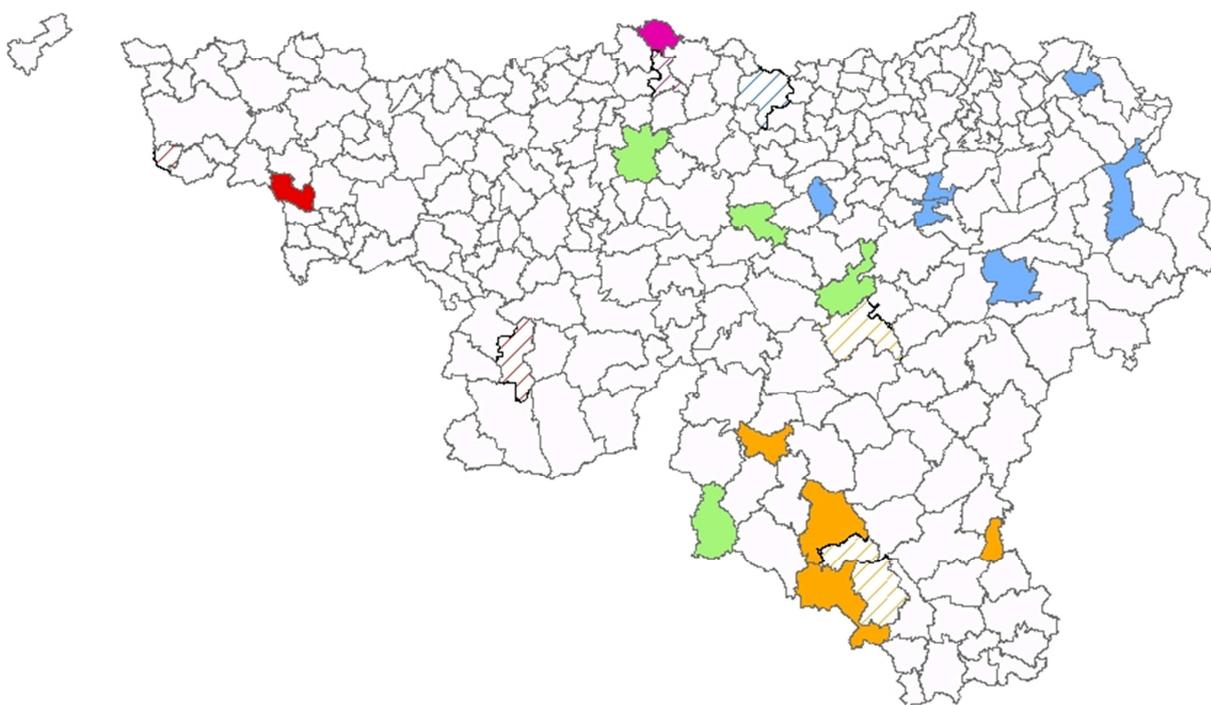
Date de finalisation des travaux	Infrastructure	
	Nouvelle bâtisse (n = 6)	Réhabilitation (n = 24)
Avant 1990 (n = 3)	- Bertrix (4 à Bertrix)	- Incourt (2 à Glimes et 2 à Roux-Miroir)
Entre 1990 et 2000 (n = 10)	- Florenville (3 à Sainte-Cécile) - Froidchapelle (5 à Froidchapelle)	- Chiny (2 à Les Bulles) - Hamoir (1 à Filot) - Hannut (2 à Villers-le-Peuplier) - Hannut (3 à Crehen) - Herbeumont (1 à Straimont et 1 à Martilly) - Marche-en-Famenne (7 à Aye) - Marchin (2 à Grand-Marchin)
Entre 2000 et 2010 (n = 12)	- Rumes (8 +5 à Taintignies)	- Bernissart (2 à Pommeroel) - Chiny (1 à Jamoigne) - Comblain-au-Pont (1 à Poulseur) - Daverdisse (2 à Gembes) - Gembloux (1 à Grand-Leez) - Lierneux (2 à Lierneux) - Lontzen (1 à Lontzen) - Marche-en-Famenne (4 à Marloie) - Somme-Leuze (4 à Heure) - Waimes (4 à Waimes)
Après 2010 (n = 5)	- Beauvechain (14 à Hamme-Mille)	- Froidchapelle (2 à Vergnies) - Gesves (6 à Gesves) - Martelange (2 à Radelange) - Vresse-sur-Semois (1 à Sugny)

Tableau 6 : Distribution des projets échantillonnés selon les deux critères suivants : type d'infrastructure et nombre de logements. Le nombre de logements mis en place et la localisation sont indiqués entre parenthèses.

Nombre de logements	Infrastructure	
	Nouvelle bâtisse (n = 6)	Réhabilitation (n = 24)
1 seul logement (n = 8)	-	<ul style="list-style-type: none"> - Chiny (1 à Jamoigne) - Comblain-au-Pont (1 à Poulseur) - Gembloux (1 à Grand-Leez) - Hamoir (1 à Filot) - Herbeumont (1 à Straimont et 1 à Martilly) - Lontzen (1 à Lontzen) - Vresse-sur-Semois (1 à Sugny)
Plusieurs logements (n = 22)	<ul style="list-style-type: none"> - Beauvechain (14 à Hamme-Mille) - Bertrix (4 à Bertrix) - Florenville (3 à Sainte-Cécile) - Froidchapelle (5 à Froidchapelle) - Rumes (8 à Taintignies et 5 supplémentaires à Taintignies) 	<ul style="list-style-type: none"> - Bernissart (2 à Pommeroel) - Chiny (2 à Les Bulles) - Daverdisse (2 à Gembes) - Froidchapelle (2 à Vergnies) - Gesves (6 à Gesves) - Incourt (2 à Glimes et 2 à Roux-Miroir) - Hannut (2 à Villers-le-Peuplier et 3 à Crehen) - Lierneux (2 à Lierneux) - Marche-en-Famenne (7 à Aye et 4 à Marloie) - Marchin (2 à Grand-Marchin) - Martelange (2 à Radelange) - Somme-Leuze (4 à Heure) - Waimes (4 à Waimes)

La carte suivante permet de visualiser les communes au sein desquelles des projets ont été ciblés. Les communes colorées de manière unies sont les communes au sein desquelles un seul projet est échantillonné tandis que les communes hachurées sont celles où deux projets sont échantillonnés. Les couleurs différentes permettent de distinguer rapidement les différentes provinces. Les enquêtes se dérouleront au sein de deux communes brabançonnaises (3 projets), quatre communes namuroises (4 projets), trois communes hennuyères (5 projets), sept communes luxembourgeoises (10 projets) ainsi qu'au sein de sept communes liégeoises (8 projets).

Carte 1 : Communes au sein desquelles un (couleur unie) ou deux projets (hachuré) sont échantillonnés.



Les 30 projets échantillonnés se répartissent au sein de 23 communes et comptabilisent un total de 94 logements. Les taux d'échantillonnage sont indiqués dans le tableau suivant.

Tableau 7 : Echantillon objectif et taux d'échantillonnage.

	Nombre total recensé	Echantillon	Taux d'échantillonnage
Projet	54	30	55.6%
Commune	30	23	76.7%
Logement	150	94	62.7%

III. Recensement des projets de logements inscrits dans un PCDR : résultats

1. Projets recensés

Un premier recensement de projets a été effectué au cours des mois de novembre et décembre 2014. Pour cet exercice, les données communiquées via le moteur de recherche de la FRW [<http://odr.frw.be/index.php?id=4>] ont été d'une grande utilité. La lecture, via cet outil, des projets de type « maison de village » et « maison multiservice » a parfois permis d'identifier des logements supplémentaires. D'autres pistes ont été explorées : les PCDR des communes accompagnées par le GREOA sont disponibles en ligne [<http://www.pcdr.be/>]. Les communiqués de presse du Gouvernement et les avis d'éligibilité de la CRAT ont parfois permis d'identifier d'autres projets de logement.

Le recensement ainsi dressé a ensuite été soumis aux différents bureaux régionaux de la FRW, au GREOA ainsi qu'aux différents services extérieurs de la DGO3 pour affiner et compléter les données collectées.

En outre, afin d'éclairer les situations de plusieurs communes (projet s'inscrivant effectivement dans le cadre d'un PCDR mais quid sur les pouvoirs subsidiant, le nombre de logements ou encore le type de bâtiment), la Cellule CAPRU a également eu des échanges téléphoniques avec des agents communaux à même de répondre à nos questions.

In fine, le recensement des logements a permis d'identifier 57 projets de logements aboutis (logements fonctionnels) et 20 projets en cours de réalisation (activité achevée en janvier 2015). Parmi les 57 projets aboutis, les logements de trois projets ont été subsidiés par un autre acteur que la DGO3. L'enveloppe « développement rural » a été utilisée tantôt pour l'acquisition du site (Carrière d'Opprebais à Incourt), tantôt pour la rénovation de l'enveloppe extérieure du bâtiment (à Sombreffe) ou pour une partie de l'aménagement de bâtiment (Villers-en-Fagne à Philippeville) mais les logements ont été construits et/ou aménagés par la société de logement compétente sur le territoire.

Les 54 projets aboutis (logements en service) de premier type (ceux pour lesquels la DGO3 a participé au financement des logements) se répartissent au sein de 30 communes et comptabilisent un total de 150 logements [Tableau 8]. Les trois autres projets du second type (ceux pour lesquels la DGO3 n'a pas cofinancé les logements) se répartissent au sein de trois communes et comptabilisent un total de 28 logements.

Tableau 8 : Communes au sein desquelles ont été recensés un ou plusieurs projets de logements aboutis et pour lesquels la commune est resté l'opérateur immobilier et la DGO3 a participé au financement des logements proprement dits.

Commune	Détails à propos des projets relatifs à la mise en place de logements	Date de la Convention	Date de la finalisation des travaux
Beauvechain	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Création d'un pôle de développement sur la zone de l'ex-lycée de Hamme-Mille (démolition, construction) : plusieurs constructions successives de lots de logements : quatre logements moyens intergénérationnels + quatre + six autres logements ✓ Réaffectation du Vert Galant en maison de village et conciergerie dans le cadre de l'aménagement de la place communale de Beauvechain (cet aménagement s'est fait en plusieurs phases et avec des objectifs différents). Convention DR en 2001 pour l'acquisition du bâtiment, convention PDR en 2003 pour l'aménagement de la MV. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2005-2006-2007 ✓ 2001-2003 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2010-2011-2014 ✓ 2010
Beloeil	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aménagement du site de l'ancienne école de Wadelincourt en maison de village, 2 logements locatifs et espace vert et de détente 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1999 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2002
Bernissart	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Création d'une maison de village et de logements (2 appartements) dans l'ancienne maison communale de Pommeroel 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2004 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2009
Bertrix	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Construction de 4 logements sur le site de l'ancien arsenal à Bertrix ✓ Création d'un logement dans le presbytère d'Assenois 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1987 ✓ 1980 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ - ✓ -
Burg-Reuland	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Transformation de l'ancienne maison communale de Reuland en deux logements et locaux communautaires et en centre CPAS (subside par la communauté germanophone) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Années 90 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Années 90
Chiny	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Restauration du presbytère de Termes et aménagement d'un logement ✓ Rénovation de l'ancienne conciergerie du Château du Faing à Jamoigne en un logement ✓ Maison de village et deux logements dans un bâtiment communal à Suxy ✓ Aménagement de deux logements dans le presbytère de Les Bulles 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1994 ✓ 1999 et 2001 ✓ 1991 et 1993 ✓ 1991 et 1994 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ - ✓ 2003 ✓ - ✓ 1996
Comblain-au-Pont	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1 appartement dans les combles de la maison du peuple de Pouleur : maison de village, espace polyvalent et logement 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2003 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2008
Daverdisse	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aménagement de deux logements communaux locatifs dans l'ancien presbytère de Gembes ✓ Revalorisation globale de l'ancienne maison communale de Porcheresse : création d'un logement à l'étage 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2000 ✓ 2008 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2007 ✓ 2014
Ellezelles	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réhabilitation d'un site : démolition et construction du CACS : maison de village, centre de colloques, salle de dégustation et logement de conciergerie 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2007, 2008 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2010
Florenville	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Construction de 3 logements à Sainte-Cécile 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1990 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1995

Commune	Détails à propos des projets relatifs à la mise en place de logements	Date de la Convention	Date de la finalisation des travaux
Froidchapelle	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Rénovation de l'ancienne cure de Vergnies en 2 logements tremplins et un local pour jeunes ✓ Construction de 5 logements pour jeunes à Froidchapelle 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2008 ✓ 1994 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2014 ✓ 1998
Gembloux	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Maison de village et logement pour le concierge à Grand-Leez : aménagement de l'ancienne maison communale de Grand-Leez 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2005 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2007
Gesves	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aménagement du site d'un ancien hôtel et création de 5 logements moyens 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2008 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2014
Hamoir	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aménagement de l'ancienne école de Filot en maison de village et 1 logement à loyer modéré à l'étage 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1996 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2000
Hannut	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aménagement de l'ancien presbytère de Crehen en 3 logements à loyer modéré ✓ Aménagement de 2 logements à loyer modéré à l'étage de la maison de village à Poucet ✓ Aménagement de 2 logements à loyer modéré dans la maison de l'instituteur de Villers-le-Peuplier 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1996 ✓ 1997 ✓ 1993 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1999 ✓ 2006 ✓ 1997
Herbeumont	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aménagement de l'ancienne école de Straimont en maison de village et de la maison de l'instituteur en 1 logement, ✓ Aménagement de l'ancienne maison de l'instituteur et du presbytère de Martilly en 1 logement et maison de village 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1984 ✓ 1984 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1997 ✓ 2000
Incourt	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aménagement de l'ancienne école d'instituteur de Sart-Risbart en 1 logement tremplin ✓ Aménagement de l'ancienne école d'instituteur de Roux-Miroir en 2 logements tremplins ✓ Aménagement de l'ancienne école d'instituteur de Glimes en 2 logements tremplins ✓ Réaffectation de l'ancienne gendarmerie à Opprebais en maison de village et 5 logements tremplins 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1985 ✓ 1985 ✓ 1985 ✓ 1988/89 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1987 ✓ 1987 ✓ 1987 ✓ 1991
Lierneux	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aménagement de l'ancienne école de Bra en 2 appartements relais et une maison de village ✓ Aménagement des anciens ateliers du vicinal à Lierneux en 2 appartements relais, maison de village et maison de commerce 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ - ✓ 1997 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2007 ✓ 2004
Lontzen	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Revalorisation d'un site Kleinjans à Lontzen en 1 logement et maison de village ✓ Réhabilitation de la maison HARNA à Walhorn en maison de village avec appartement 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2001, 2008 ✓ 2004 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2010 ✓ 2012
Manhay	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aménagement de l'ancien presbytère de Harre en 1 logement et local de rencontre pour jeunes 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ - 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2002
Marche-en-Famenne	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aye (7 appartements dans l'ancienne école) ✓ Marloie (4 appartements sur le site de la Vieille Cense) ✓ On (3 appartements issus d'une réhabilitation d'une ancienne école) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1993 ✓ 1996 ✓ 1992 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1998 ✓ 2003 ✓ 1998
Marchin	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aménagement des anciennes écoles de Grand-Marchin en 2 logements, une maison de village, centre d'accueil et de promotion des produits locaux. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Années 90 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Années 90

Commune	Détails des projets	Date de la Convention	Date de la finalisation des travaux
Martelange	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Construction de 4 maisons pour jeunes ménages à Martelange ✓ Aménagement de 2 appartements tremplins à Radelange 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2002 ✓ 2009 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2007 ✓ 2013
Péruwelz	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aménagement d'un bâtiment en 3 logements à Wasmes-Audemez-Briffueil ✓ Revalorisation de site à Callenelle (démolition et construction) en 4 logements ✓ Rénovation de bâtiment de l'ancienne cure à Wiers en 5 logements 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1998 ✓ 2001, 2003, 2004 ✓ 2003 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2002 ✓ 2008 ✓ 2007
Perwez	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Construction de 4 logements tremplins à Perwez 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1991 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1994
Rumes	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Construction de 5 logements tremplins à Taintignies ✓ Construction de 8 maisons moyennes (à loyer modéré) à Taintignies 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1998 ✓ 2003, 2006 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2001 ✓ 2007
Somme-Leuze	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Création de 3 logements communaux à loyer modéré à Baillonville (aménagement d'un bâtiment existant) ✓ Aménagement d'un bâtiment en 4 logements intergénérationnels à Heure 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2009 ✓ 2002 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2011 ✓ 2006
Vresse-sur-Semois	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Transformation de la salle des fêtes et du logement attenant en un logement tremplin à Sugny 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ - 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2014
Waimes	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réhabilitation d'un bâtiment à Faymonville en maison de village et 2 logements tremplins ✓ Transformation d'un bâtiment à Waimes en 4 logements tremplins ✓ Transformation de la gare de Waimes en 2 logements tremplins et une maison de village 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1990, 1991 ✓ 1991 ✓ 1991 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ - ✓ 2002 ✓ -
Waremme	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aménagement de l'ancienne maison communale d'Oleye en 2 appartements et maison de village 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1997, 2000 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ -

2. Caractéristiques des communes au sein desquelles des logements ont été créés

La problématique du logement étant étroitement liée la pression foncière et à l'évolution sociodémographique de la population, en cela compris son âge et son revenu, trois premiers critères ont été retenus afin d'apprécier les contextes environnementaux des communes au sein desquelles un ou plusieurs projets de logements ont été recensés. Il s'agit de l'évolution démographique connue durant cette dernière décennie (rapport entre la différence du nombre d'habitants sur la période considérée et le nombre d'habitants à l'année de référence, exprimé en %), le coefficient de vieillissement de la population (rapport entre le nombre d'habitants âgés de 65 ans et plus et le nombre d'habitants âgés de 20 ans et moins, multiplié par 100) et le rapport entre le prix moyen de l'immobilier et le revenu moyen par habitant. Ce dernier indicateur a été choisi pour faire état de la pression foncière exercée sur le territoire (indicateur proposé par la CPDT dans le diagnostic territorial de Wallonie en 2011).

Dans le cadre de notre exercice, quatre classes sont délimitées pour qualifier l'évolution démographique des communes et se déclinent comme suit :

- -5.7% (Vresse-sur-Semois) à -0.1% (Montigny-le-T.) : dynamique en déclin (n = 10 communes) ;
- 0% (La-Roche-en-Ardenne) à 5% (Verviers) : dynamique modérée (n = 101 communes) ;
- 5.1% (Seraing) à 10 % (Sombreffe) : dynamique en croissance (n = 97communes) ;
- 10.1% (Dalhem) à 24.4% (Léglise) : dynamique en forte croissance (n = 54 communes).

Le coefficient de vieillissement indique notamment les perspectives de remplacement des activités. Au plus faible est ce rapport, au plus la population jeune est nombreuse comparée à la population âgée et au mieux sont les perspectives. Notez qu'une diminution du rapport ne signifie bien souvent pas une diminution numérique des plus âgés, mais plutôt un équilibrage générationnel lié au rajeunissement de la population. En 2012, seules cinq communes ont un rapport supérieur à 100. Il s'agit des communes de Bouillon (104), Spa (107), Montigny-le-Tilleul (107), Chaudfontaine (113) et Vresse-sur-Semois (116). Quatre classes sont délimitées, chacune est composée d'environ un quart des communes, les intervalles étant les quartiles (il n'y a pas de différence notable entre deux communes lorsque celles-ci sont classées par valeur croissante de leur coefficient de vieillissement) :

- 35% (Attert) à 59% (Eghezée) (n = 69).
- 60% (Orp-Jauche) à 67% (Brunehaut) (n = 64) ;
- 68% (Aywaille) à 75% (Lasne) (n = 70) ;
- 76% (Burg-Reuland) à 116% (Vresse-sur-Semois) (n = 59).

Face à une augmentation du coût de l'immobilier qui pèse de plus en plus sur le revenu des ménages, la demande de logements à prix réduit s'accroît. Le rapport entre le prix moyen d'une maison ordinaire et le revenu moyen par habitant permet de constater qu'une bonne partie de la Wallonie présente une différence importante entre ces deux variables et que c'est principalement le long de l'axe Wavre-Namur-Libramont-Arlon que des différences entre ces deux facteurs les plus importantes sont remarquées (CPDT, 2011). Quatre classes sont délimitées, chacune est composée d'environ un quart des communes, les intervalles étant les quartiles (ici aussi, il n'y a pas de différence notable entre deux communes lorsque celles-ci sont classées par valeur croissante du critère ici retenu) :

- 6.9 (Frameries) à 8.7 (Grâce-Hollogne) (n = 73 communes) ;
- 8.8 (Doisches) à 9.5 (Comines-Warneton) (n = 68 communes) ;
- 9.6 (Nassogne) à 10.5 (Bastogne) (n = 60 communes) ;
- 10.6 (Welkenraedt) à 16.8 (Lasnes) (n = 61 communes).

Les tableaux 9, 10 et 11 présentent la distribution des 33 communes visées par l'étude ainsi que celle des 262 communes wallonnes selon les typologies dressées pour les trois critères retenus. La distribution attendue des 33 communes, telle que définie sur base de la distribution des 262 communes wallonnes, est également indiquée dans ces tableaux. A partir de ces informations, nous constatons que les communes au sein desquelles des logements ont été créés via le PCDR ne présentent pas un profil spécifique qui peut être dressé sur base des trois critères choisis. En effet, les distributions effective et attendue sont fort similaires. On peut toutefois noter qu'un plus grand nombre de ces communes, que celui attendu, affichent une évolution démographique en forte croissance (9 communes parmi les 33 alors que l'on pouvait s'attendre à un effectif de 7 communes sur base de la distribution de l'ensemble des communes wallonnes), un rapport entre les prix de l'immobilier et les revenus de la population plus élevé ainsi qu'un coefficient de vieillissement plus élevé. Pour ce troisième critère, on remarque également une part moins importante de communes présentant un coefficient de vieillissement faible parmi les 33 communes visées que parmi les 262 communes wallonnes. Ce sont donc davantage des communes présentant un coefficient de vieillissement élevé qui ont tendance à créer des logements ; ce qui est en accord avec les types de logements soutenus par le développement rural : logement tremplin et logement intergénérationnel.

Tableau 9 : Distribution des communes selon leur évolution démographique entre 2005 et 2014 (DGSIE).

	Catégories			
	En déclin	À dynamique modérée	En croissance	En forte croissance
Distribution des 262 communes wallonnes :	4% (n=10)	39% (n = 101)	37% (n = 97)	21% (n = 54)
Distribution des 33 communes visées par l'étude :	Comblain-au-Pont Vresse-sur-Semois	Beloil Bernissart Bertrix Burg-Reuland Chiny Comines-W. Florenville Herbeumont Lierneux Marche-en-F. Péruwelz Rumes	Beauvechain Daverdisse Ellezelles Froidchapelle Hamoir Manhay Marchin Sombreffe Waimés Waremmé	Gembloux Gesves Hannut Incourt Lontzen Martelange Perwez Philippeville Somme-Leuze
Distribution effective :	n = 2	n = 12	n = 10	n = 9
Distribution attendue des 33 communes visées par l'étude :	n = 1 (33x4%)	n = 13 (33x39%)	n = 12 (33x37%)	n = 7 (33x21%)

Tableau 10 : Distribution des communes selon leur rapport entre le prix moyen de l'immobilier et le revenu moyen par habitant (I/R) entre 2005 et 2012 (DGSIE).

	6.9 ≤ I/R ≤ 8.7	8.8 ≤ I/R ≤ 9.5	9.6 ≤ I/R ≤ 10.5	10.6 ≤ I/R ≤ 16.8
Distribution des 262 communes wallonnes :	28% (n=73)	26% (n = 68)	23% (n = 60)	23% (n = 61)
Distribution des 33 communes visées par l'étude :	Beloeil Bernissart Bertrix Florenville Herbeumont Marchin Martelange Péruwelz Rumes	Burg-Reuland Comblain-au-Pont Comines-W. Chiny Philippeville Vresse-sur-Semois	Ellezelles Froidchappelle Hamoir Hannut Lierneux Marche-en-F. Sombreffe Waremme	Beauvechain Daverdisse Gembloux Gesves Incourt Lontzen Manhay Perwez Somme-Leuze Waimés
Distribution effective :	n = 9	n = 6	n = 8	n = 10
Distribution attendue des 33 communes visées par l'étude :	n = 9 (33x28%)	n = 8 (33x26%)	n = 8 (33x23%)	n = 8 (33x23%)

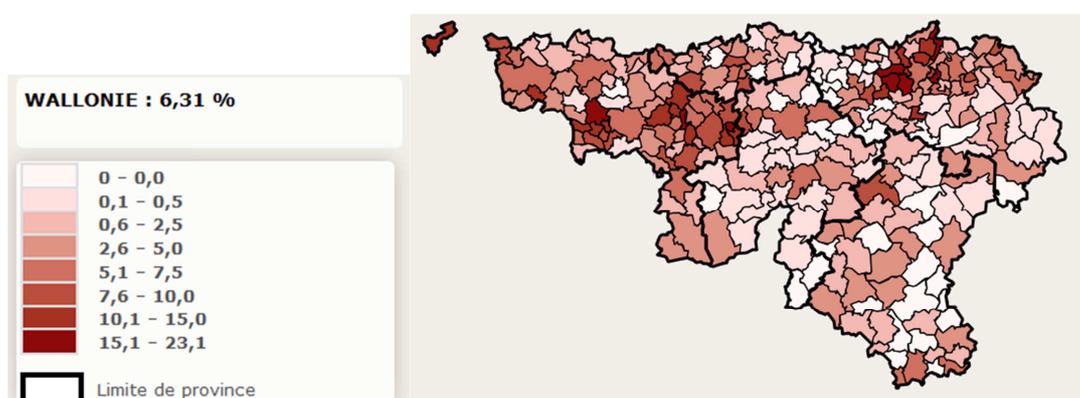
Tableau 11 : Distribution des communes selon leur coefficient de vieillissement (CV) en 2012 (DGSIE).

	35% ≤ CV ≤ 59%	60% ≤ CV ≤ 67%	68% ≤ CV ≤ 75%	76% ≤ CV ≤ 116%
Distribution des 262 communes wallonnes :	26% (n=69)	24% (n = 64)	27% (n = 70)	23% (n = 59)
Distribution des 33 communes visées par l'étude :	Beauvechain Incourt Gesves Marchin Perwez Sombreffe	Beloeil Bernissart Bertrix Gembloux Lontzen Marche-en-F. Manhay Martelange Péruwelz Somme-Leuze	Comblain-au-Pont Chiny Froidchappelle Hamoir Hannut Lierneux Rumes Waimés	Burg-Reuland Comines-W. Daverdisse Ellezelles Florenville Herbeumont Philippeville Vresse-sur-Semois Waremme
Distribution effective :	n = 6	n = 10	n = 8	n = 9
Distribution attendue des 33 communes visées par l'étude :	n = 9 (33x26%)	n = 8 (33x24%)	n = 9 (33x27%)	n = 7 (33x23%)

La carte 3 présente la part des ménages vivant dans un logement public en date du 1^{er} janvier 2014 [Sources : Cytise (DEMO-UCL), SPF économie - DG Statistique/Statistics Belgium, SWL]. L'indicateur rapporte le nombre de logements publics loués par une des Sociétés de logement de service public (SLSP) au nombre de ménages privés de l'entité. Cet indicateur permet d'estimer la part des ménages de l'entité vivant dans un logement de type social.

A noter que seuls les logements dont les SLSP sont propriétaires et gestionnaires sont comptabilisés ici. Le numérateur ne reprend donc pas uniquement des logements sociaux stricto sensu et ne reprend pas toute l'offre de logement de type social. Cependant, les SLSP occupent une place très importante parmi les propriétaires de logements de type social et cela permet de calculer un indicateur qui estime la part de ménages vivant dans un logement de type social. Le dénominateur est le nombre de ménages privés calculé selon la méthodologie UCL-DEMO.

Carte 3 : Part des ménages vivant dans un logement public appartenant aux SLSP (01/01/2014)
[Walstat – IWEPS, site consulté le 21/05/15].



Le tableau 12 reprend les valeurs chiffrées de la carte ci-dessus et détaille le nombre de ces logements publics selon leur type (les SLSP louent plusieurs types de logements : logement « social », logement « moyen », logement « d'insertion », logement « de transit », logement « à loyer d'équilibre » et logement « étudiant »). Les conditions d'accès et de location varient d'un type à l'autre.

Le nombre de logements loués via une agence immobilière sociale (AIS) est également indiqué dans le tableau. La plupart des communes sont membres d'une AIS mais elles ne le sont pas toutes (en 2014, 217 sur 262). Or, on ne trouvera pas de logement AIS sur une commune non-membre. Certaines AIS sont mono-communales et d'autres sont intercommunales. Dans le second cas, il n'y a pas nécessairement de logement sur toutes les communes membres de l'AIS mais c'est potentiellement possible. Notez qu'au moment de l'enquête (mars 2015), le secrétaire général de la commune de Lontzen nous apprenait que la commune de Lontzen venait tout récemment d'être membre d'une AIS.

D'après le tableau suivant, nous constatons qu'à l'exception de trois logements moyens sur la commune de Marchin, aucun des logements gérés et appartenant aux SLSP, au sein des communes visées par cette étude, ne sont de type « moyens ».

Tableau 12 : Nombre de logements publics dont les SLSP sont gestionnaires et propriétaires détaillés selon leur type et nombre de logements loués via une AIS, 2014 [Sources : Cytise (DEMO-UCL), SPF économie - DG Statistique/Statistics Belgium, SWL].

Communes	% de logements publics (pour 100 ménages) ¹	Part des ménages vivant dans un logement public (SLSP)	Nbr logt d'insertion	Nbr logt moyens	Nbr logt sociaux	Nbr logt de transit	Nbr logt loyer équilibré	Nbr. de logements loués via une AIS
Beauvechain	3.3%	0,27	0	0	16	0	0	8
Beloil	1.4%	0,43	0	0	24	0	0	4
Bernissart	5.5%	5,10	0	0	251	0	0	4
Bertrix	5.8%	4,85	0	0	173	0	0	6
Burg-Reuland	0.1%	0,00	0	0	0	0	0	15
Chiny	2.2%	0,88	0	0	20	0	0	7
Comblain-au-P.	12.8%	12,13	0	0	276	0	0	15
Comines-W.	10.6%	10,07	0	0	776	0	0	non-membre
Daverdisse	0.4%	0,00	0	0	0	0	0	3
Ellezelles	2.4%	2,08	0	0	50	0	0	non-membre
Florenville	3.7%	2,06	0	0	52	0	0	15
Froidchapelle	2.2%	1,19	0	0	28	0	0	non-membre
Gembloux	3.1%	2,54	0	0	257	0	0	1
Gesves	2.0%	0,00	0	0	0	0	0	1
Hamoir	0.2%	0,85	0	0	14	0	0	2
Hannut	1.1%	0,22	0	0	14	0	0	47
Herbeumont	0.5%	0,00	0	0	0	0	0	6
Incourt	2.7%	1,25	0	0	24	0	0	5
Lierneux	3.6%	2,70	0	0	41	0	0	3
Lontzen	6.8%	4,68	0	0	104	0	0	non-membre
Manhay	1.2%	0,44	0	0	6	0	0	4
Marche-en-F.	14.1%	9,83	0	0	696	0	0	63
Marchin	7.1%	3,54	0	3	0	0	0	2
Martelange	3.5%	0,00	0	0	0	0	0	2
Péruwelz	5.0%	3,79	0	0	0	0	2	non-membre
Perwez	1.5%	1,18	0	0	15	0	0	11
Philippeville	4.8%	0,60	0	0	28	0	0	13
Rumes	5.7%	3,30	0	0	73	0	0	1
Sombreffe	3.1%	2,17	0	0	68	0	0	4
Somme-Leuze	1.1%	0,51	0	0	12	0	0	3
Vresse-sur-S.	0.7%	0,00	0	0	0	0	0	14
Waimes	0.7%	0,34	0	0	0	1	0	2
Waremme	8.3%	7,07	0	0	472	0	0	10

¹ Ancrage communal 2009-2010 – Données communiquées par la DGO4 (mai 2015)

2.1. Profil des communes ayant créés des logements pour jeunes

Parmi les projets de logements recensés, certains visent à répondre à une problématique spécifique du milieu rural, à savoir l'exode rural des jeunes ménages, et de manière plus générale, à la problématique de l'accès au logement par les jeunes ménages. Ainsi, douze communes proposent des logements pour jeunes, parfois également appelés « logement tremplin ». Les logements sont alors préférentiellement, voire exclusivement, mis à disposition des jeunes (un âge maximum est parfois établi par la commune). Certaines de ces communes appliquent un système d'épargne. L'épargne est fonction de la durée de la location et correspond à un pourcentage des loyers versés durant l'occupation du logement, et est versée aux ménages ayant un projet d'achat ou de construction de son habitation au sein de la commune. Ce type de logements se répartit au sein de 22 projets (soit 40.7% des projets recensés) et concernent 35 logements (soit 23.3% des logements créés).

Afin de constater si ce type de logement est davantage mis en place au sein d'un profil spécifique de communes, une analyse plus détaillée du contexte environnemental de ces douze communes a été effectuée. Pour ce faire, plusieurs indicateurs ont été retenus. Il s'agit du :

- prix moyen du terrain à bâtir (€/m²) : moyenne des prix des terrains à bâtir sur une période de 4 ans. Les données proviennent du SPF Finances ACED (Administration générale documentation patrimoniale). Notez que lorsqu'il y a moins de 6 terrains vendus sur la période, la valeur de l'indicateur n'est pas diffusée. Ce seuil a été choisi par le fournisseur de données (données 2010 à 2013) ;
- taux d'offre foncière potentielle en zone d'habitat au plan de secteur (%) : rapport entre la superficie des terrains théoriquement (encore) disponibles pour l'urbanisation et l'ensemble des terrains affectés à l'habitat (zones d'habitat et d'habitat à caractère rural) au plan de secteur. Cet indicateur est calculé par l'IWEPS à partir des données cadastrales de l'Administration générale de la documentation patrimoniale du SPF Finances et de la DGO4 (données 2014) ;
- taux d'évolution de la population âgée de 20 à 34 ans (%) : rapport entre le nombre d'habitants âgés de 20 à 34 ans en 2012 et le nombre de ces habitants en 2001. Cet indicateur est calculé par la cellule CAPRU à partir des données du Recensement et Registre national pour les onze communes concernées uniquement. De ce fait, les valeurs de distributions de cet indicateur pour l'ensemble des communes wallonnes et rurales n'ont pas été calculées.

La comparaison des valeurs enregistrées pour les douze communes qui nous intéressent aux valeurs de distribution calculées pour l'ensemble des communes wallonnes d'une part et pour l'ensemble des communes rurales d'autre part (définies sur base du critère de l'OCDE uniquement) [Tableau 13], montre plusieurs éléments :

- A l'exception d'Incourt, aucune autre commune n'affiche un prix moyen des terrains à bâtir supérieur au quartile 3 wallon. En outre, elles sont même six communes à afficher un prix moyen inférieur au quartile 1 wallon. Par ailleurs, la comparaison au milieu rural montre que cinq de ces communes affichent un prix moyen de leurs terrains à bâtir supérieur au quartile 3 rural.
- A l'exception de Rumes, le taux d'offre foncière des communes concernées est supérieur à la médiane wallonne. De fait, la disponibilité de terrains urbanisables en milieu rural est, sans surprise, plus importante qu'en milieu urbain. En ne considérant plus que le milieu rural comme milieu de comparaison, on constate que les communes de Hannut, Incourt et Perwez affichent, tout comme Rumes, un taux d'offre foncière inférieur au quartile 1 rural, et que trois communes affichent un taux supérieur au quartile 3 rural (Daverdisse, Martelange et Waimes).
- Plus de 50% de ces communes affichent un taux d'évolution du nombre de jeunes âgés de 20 à 34 ans inférieur ou égal à 100.

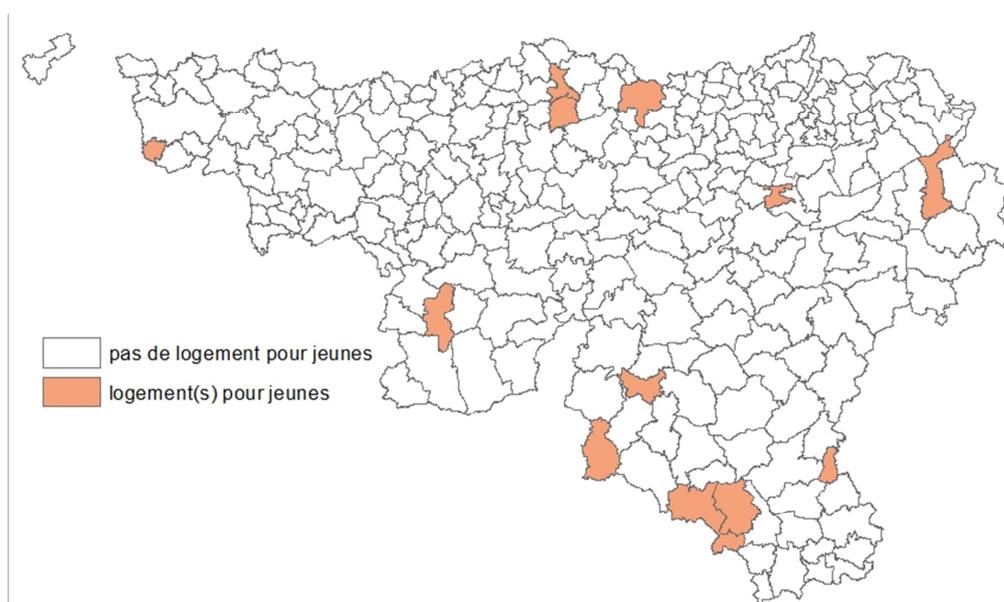
Tableau 13 : Caractéristiques des communes où des logements pour jeunes ont été aménagés [n.d : non défini].

	Prix terrain à bâtir (€/m ²)	Taux offre foncière (%)	Taux d'évolution du nombre de jeunes (%)
Chiny	27,02	38,9	104
Daverdisse	20,89	54,6	88
Florenville	26,11	43,2	100
Froidchappelle	39,18	40,4	102
Hamoir	27,45	43,9	94
Hannut	49,85	37,2	108
Incourt	71,10	36,9	114
Martelange	46,55	48,1	127
Perwez	59,20	26,4	94
Rumes	46,94	25,2	97
Vresse-sur-Semois	17,79	39,1	75
Waimes	27,24	50,4	99
Wallonie	48,92	32,0	101
Moyenne (RW)	51,37	34,0	n.d
q1 (RW)	35,25	25,6	n.d
Médiane (RW)	45,74	33,2	n.d
q3 (RW)	60,59	41,5	n.d
Moyenne (milieu rural)	35,91	42,6	n.d
q1 (milieu rural)	25,18	36,8	n.d
Médiane (milieu rural)	34,14	42,7	n.d
q3 (milieu rural)	43,68	47,9	n.d

Notez qu'à l'exception de la commune de Perwez, toutes les autres communes au sein desquelles un ou plusieurs logements pour jeunes ont été créés, font partie de l'échantillon de projets sur lesquels la présente analyse a été effectuée. En outre, comme indiqué dans la partie 5 de ce rapport, le logement de Hamoir, initialement prévu pour accueillir des jeunes, fonctionne actuellement en tant que logement ILA (Initiative Locale d'Accueil).

La carte 4 permet de visualiser la localisation des communes concernées ici.

Carte 4 : Communes au sein desquelles un ou plusieurs logements pour jeunes ont été créés.



IV. Synergies entre politiques : résultats

1. Rétroactes – note du Ministre wallon du Logement

« La politique du logement est une politique de proximité menée en vue de rencontrer les besoins diversifiés recensés dans la commune tout en s'inscrivant dans le cadre de plusieurs axes qui doivent permettre d'apporter des réponses à divers enjeux auxquels la Wallonie est confrontée et notamment :

- l'augmentation de la population wallonne ;
- la précarité d'une partie de la population ;
- le vieillissement de la population ;
- la transition énergétique qui nécessite de rénover des logements existants et de produire des logements faiblement consommateurs d'énergie.

Ces enjeux concernent tous les niveaux de pouvoir et impliquent que des actions coordonnées soient menées par les acteurs publics tout en prenant en considération l'activité des acteurs privés » [Jean-Marc Nollet, 2014].

« Tous les indicateurs montrent qu'il existe un manque de logement à loyer abordable (ou régulé) en Wallonie. Cela s'explique par une augmentation croissante du nombre des ménages, corolaire de la diminution de leur taille et par le nombre de logements inoccupés. Par ailleurs, l'offre en logements locatifs est limitée, singulièrement en ce qui concerne l'offre locative accessible aux ménages à faible revenu » [Circulaire aux communes relative au programme communal d'actions 2014-2016, DGO4].

2. Logements à loyer régulé sur le marché locatif

La politique du Gouvernement consiste à augmenter le nombre de logement à loyer régulé sur l'ensemble du territoire wallon. Ces logements sont des logements publics (SLSP, pouvoirs locaux), associatifs ou privés (subventionnés ou conventionnés). Par logement public, associatif ou privé, on entend :

- les logements de transit et d'insertion ;
- les logements appartenant aux SLSP ;
- les logements sociaux ou moyens qui ont été vendu par une SLSP ou un pouvoir local depuis 10 ans ;
- les logements appartenant à la commune, au CPAS ou à la Régie autonome ;
- les logements privés et publics gérés par une AIS, une SLSP ou une ASBL ;
- les logements gérés par le FWL ;
- les logements gérés par l'OCASC (Office central d'action sociale et culturelle du Ministère de la Défense) ;
- les logements créés dans le cadre de formules de type « Community land trust ».

3. Politique du logement en Wallonie : éléments de contextualisation

Il était demandé à la Cellule CAPRU d'établir un bref état des lieux de la situation actuelle en matière de politique du logement public en Wallonie ; cela afin d'améliorer la connaissance du contexte dans lequel les projets de logements considérés s'insèrent. Dans l'optique de visualiser facilement et rapidement les différents éléments contextualisant la politique du logement en Wallonie, il a été décidé de présenter ceux-ci sous-formes de questions-réponses. Les informations présentées ici sont issues des sources suivantes :

- <https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6086> [Code wallon du logement et de l'habitat durable] ;
- <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/accueil/Accueil.asp> [Département Logement de la DGO4 – SPW];
- <http://www.swl.be/> [Société wallonne du Logement];
- <http://www.flw.be/> [Fonds des familles nombreuses en Wallonie].

• Qui sont les opérateurs reconnus en Région wallonne ?

La Société Wallonne du Logement (SLW) est le principal opérateur de la politique du logement public en Wallonie (Halleux, 2011). C'est une personne morale de droit public constituée sous la forme d'une société anonyme. Quatre rôles majeurs lui sont attribués² :

- elle agréée, conseille et contrôle les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) ;
- elle participe à la mise en œuvre du droit au logement ;
- elle soutient les SLSP, les pouvoirs locaux et les régies communales autonomes par une assistance technique et financière (elle octroie des emprunts aux SLSP) ;
- elle intervient directement (sur proposition) ou indirectement (sur avis) dans la politique du logement.

Les SLSP revêtissent plusieurs rôles allant de la construction de logements à la gestion de logements abandonnés. Leur principale mission est de gérer un patrimoine locatif d'approximativement 100.000 logements (Halleux, 2011). À l'heure actuelle, 64 SLSP réparties au sein du territoire wallon sont agréées par la SLW.

Le Fond du Logement des familles nombreuses en Wallonie (FLW) octroie des prêts hypothécaires pour aider les familles nombreuses à revenus modestes dans leur quête d'un hébergement. Sa filiale locative met à disposition des familles nombreuses à revenus modestes des logements en location. En parallèle, il mène des actions de rénovations d'immeubles dans certains noyaux d'habitat dégradé (ZIP) et crée des logements dans les zones concernées par l'habitat permanent. Les activités de l'exercice 2013 se caractérisent par des investissements qui atteignent globalement 148,9 millions d'euros. Au sein de ce budget la grande majorité est attribuée sous forme de prêts aux familles nombreuses. En 2013, grâce au FLW, 52 nouveaux logements ont été introduits sur le marché locatif et 20 autres ont été remis en état³.

Les Agences Immobilières Sociale (AIS) sont un des opérateurs privés majeurs dans le secteur du logement social assimilé en Wallonie. Elles sont chargées de mettre à disposition des logements (appartenant à des propriétaires publics ou privés) aux personnes à faibles revenus et jouent un rôle de médiation important entre le propriétaire et le locataire et proposent un accompagnement social à ces derniers. Les logements assimilés sont mis en place dans le cadre d'une politique de soutien tenue par la Région. En effet, le Fonds du logement (FWL) soutient la mobilisation du patrimoine appartenant à des propriétaires privés, par la prise en gestion par des AIS, en mettant à

² www.swl.be consulté le 04/12/2014

³ www.flw.be/rapports-annuels-2013 consulté le 04/12/2014

disposition de ces opérateurs des subventions ou des avances remboursables pour effectuer des travaux de rénovation de ces biens avant de les mettre en location. Ces logements sont mis au profit de familles nombreuses et sont comptabilisés dans le parc de logements publics et subventionnés. Les Sociétés de logement de service public peuvent également prendre en gestion des logements privés et bénéficier maintenant des mêmes aides. D'autres opérateurs publics et privés louent également des logements à destination de publics similaires.

En Région wallonne, pour qu'une AIS soit agréée, elle doit compter parmi ses membres au minimum la (les) commune(s), le(s) CPAS et la SLSP compétents sur son champ d'action territorial. Elles bénéficient d'une subvention annuelle de base de 95.200 euros pour les deux premières années de fonctionnement (subvention provenant du FWL). Ensuite, leur subside annuel est calculé sur base du patrimoine pris en gestion par l'AIS. Il ne peut y avoir qu'une AIS par commune et le champ d'activité territorial d'une AIS doit compter au moins 50.000 habitants. Une AIS couvre donc généralement plusieurs communes formant un ensemble géographique. Fin 2008, 26 agences sont recensées en Région wallonne. Une vingtaine de communes wallonnes ne disposent pas de l'action d'une AIS sur leur territoire.

La plupart des communes sont membres d'une AIS mais elles ne le sont pas toutes (en 2014, 217 sur 262). Or, on ne trouvera pas de logement AIS sur une commune non-membre. Certaines AIS sont mono-communales et d'autres sont intercommunales. Dans le second cas, il n'y a pas nécessairement de logement sur toutes les communes membres de l'AIS mais c'est potentiellement possible.

Le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable reconnaît également la commune comme opérateur du logement et précise que les communes fixent leurs objectifs et principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent. La mise en œuvre d'une stratégie communale d'actions en matière de logement doit permettre de faire face aux différents enjeux régionaux mais doit également permettre aux communes de prendre en compte les besoins spécifiques de leur population. Le Ministre wallon du Logement stipule également que développer un programme communal du logement de manière coordonnée avec d'autres outils stratégiques, tel que le Plan Stratégique Transversal, l'Agenda 21 local, le Schéma de structure, le Programme de développement rural ou le plan de cohésion sociale, permet aux communes de se donner la possibilité de concrétiser et de matérialiser leurs visions prospectives.

Les Centres Publics d'Action Sociale (CPAS) sont chargés d'assurer une série de missions relatives à l'aide sociale dans chaque commune wallonne. En matière de logement, ils veillent à la mise en œuvre du droit au logement des personnes les plus défavorisées. Ils sont notamment chargés de la création et de la gestion de logements de transit et d'insertion.

Les Régies communales autonomes sont également reconnues comme étant des opérateurs immobiliers dans le CWL. Dans ce sens, elles peuvent également bénéficier, au même titre que les pouvoirs locaux, la SWL, les SLSP, le FWL (une AIS) ou un organisme à finalité sociale agréé, d'aides accordées par la Région pour créer un ou plusieurs logements sociaux.

Il existe encore d'autres acteurs ayant un rôle dans la logique d'intervention régionale en faveur du logement mais leurs rôles sont plus liés au marché acquisitif. Il s'agit de la Société Wallonne de Crédit Social (SWCS), qui promeut le crédit hypothécaire social afin de favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement pour les ménages en état précaire ou à revenu modeste. La société IMMOCITA, une filiale de la Société Régionale Wallonne d'Investissement (SIRW) promeut la création de logements moyens destinés à la vente.

- **Quelles sont les formes d'intervention d'aide au logement proposées par la Région ?**

On dénombre généralement trois formes d'intervention différente de la part des pouvoirs publics :

- la création de logements sociaux (via le plan d'ancrage) ;
- la mise à disposition de logements locatifs privés à un loyer subsidié par l'intermédiaire d'un tiers intervenant telle qu'une Agence Immobilière sociale (AIS) ;
- l'octroi de prêts avantageux pour un soutien à l'acquisition.

- **Quels sont les moyens d'actions communaux?**

- Construction de nouveaux logements locatifs par la commune, le CPAS ou les SLSP ;
- Rénovation de bâtiments à destination de logements locatifs par le FWL ;
- Réalisation de logements d'insertion ou de transit par les opérateurs reconnus par le CWL ;
- Prise en gestion de logements locatifs par les AIS ou les SLSP ;
- Acquisition de terrains en vue de créer des logements dans le cadre d'un Community land trust ;
- Opérations de construction et vente par les SLSP.

- **Impact du Fonds des communes ?**

Le critère « pourcentage de logements publics, subventionnés ou conventionnés » fait partie des éléments de calcul de l'enveloppe allouée aux communes dans le cadre du Fonds des communes. Le montant alloué sur base de ce critère représente 7% du budget total réservé par la Wallonie au fond des communes. Ainsi :

- 4.5% sont réservés aux communes qui ont atteint ou dépassé le seuil de 10% de logements publics. Ces 4.5% seront répartis sur base d'une règle proportionnelle en fonction du nombre de logements publics existant sur les territoires de ces communes. $\text{Montant} = \text{nombre de log. publics sur le territoire communal} \times 4.5\% \text{ budget fond communes} / \Sigma \text{ des logements publics de l'ensemble des communes} \geq 10\%$
- 2.5% sont répartis entre les communes dont le seuil de 10% n'est pas atteint.
 - Pour les communes qui comportent un pourcentage qui se situe entre 5 et 10 % de logements publics, elles devront avoir obtenu au moins un logement dans le cadre de l'ancrage pour prétendre au bonus.
 - Pour les communes comportant un pourcentage qui se situe en deçà de 5 %, elle devront déposer un plan d'ancrage proposant un nombre de logements au moins équivalent à 3% du nombre de logements publics manquant pour atteindre le seuil de 10%.
 - La répartition de ces 2.5% du budget global se fera entre les communes qui répondent à ces critères sur base d'une règle proportionnelle en fonction du nombre de ménages établis dans ces communes. $\text{Montant} = \text{nombre de ménages sur le territoire communal} \times 2.5\% \text{ budget fonds communes} / \Sigma \text{ des ménages de l'ensemble des communes} < 10\%$

- **Que prévoit le plan d'ancrage comme aides au logement ?**

Le financement de plusieurs types d'opérations est subventionné par l'ancrage. Le tableau suivant reprend les opérations subsidiées ainsi que pour chacune d'elles les montants de subventions prévus selon le type de logement. Les subventions sont identiques quels que soient les opérateurs qui les réalisent.

Tableau 14 : Aides au logement prévues par l'ancrage communal 2014-2016.

Article concerné	Opérations subsidiées	Montant / Taux de subvention		
		Type de logement	Habitat normal	Logement adaptable
Article 29 - Logements sociaux	Construction*	1 chambre	65 000.00 €	+ 2 000 €
		2 ou 3 chambres	84 500.00 €	+ 2 500 €
		≥ 4 chambres	104 000.00 €	+ 3 000 €
	Acquisition Réhabilitation Restructuration Adaptation	Studio	40 000.00 €	
		1 chambre	65 000.00 €	+ 2 000 €
		2 ou 3 chambres	84 500.00 €	+ 2 500 €
≥ 4 chambres		104 000.00 €	+ 3 000 €	
Article 30 - Démolition d'immeubles non améliorables	Acquisition Démolition	Quartier spécifique	Personne morale de droit privé	Personne morale de droit public
		Non	30%	60%
		Oui	45%	90%
		(+ 5 % frais généraux)		
Article 31 - logement de transit	Réhabilitation Restructuration			Logement adaptable
		Studio	50 000.00 €	
		1 chambre	60 000.00 €	+ 2 000 €
		2 ou 3 chambres	75 000.00 €	+ 2 500 €
		≥ 4 chambres	80 000.00 €	+ 3 000 €
	Logement collectif	30 000.00 € /unité		
	Construction*	1 chambre	80 000.00 €	+ 2 000 €
2 ou 3 chambres		100 000.00 €	+ 2 500 €	
≥ 4 chambres		120 000.00 €	+ 3 000 €	
Article 32 - logement d'insertion	Réhabilitation Restructuration			Logement adaptable
		Studio	50 000.00 €	
		1 chambre	60 000.00 €	+ 2 000 €
		2 ou 3 chambres	75 000.00 €	+ 2 500 €
		≥ 4 chambres	80 000.00 €	+ 3 000 €
Logement collectif	30 000.00 € /unité			

- **Quels sont les opérateurs concernés par l'ancrage communal ?**

Le Code du logement détermine quels opérateurs peuvent obtenir une aide financière pour chaque type d'opération.

Les opérateurs privilégiés pour le logement social sont les SLSP, mais les communes, les CPAS et les régies autonomes sont encouragées à proposer la création de tels logements. Par contre, pour la création de logement de transit et d'insertion, la priorité est laissée aux CPAS, aux communes et aux AIS. Mais il n'est pas interdit aux SLSP de proposer de telles opérations.

Le Code du logement prévoit une aide au partenariat mais celle-ci n'est pas encore définie. Actuellement, toute réalisation d'un PPP doit être soumise à l'approbation du Gouvernement pour bénéficier d'une aide que ce soit pour la création de logements ou pour l'équipement.

- **Quel est l'intérêt pour une commune d'être l'opérateur ?**

Certaines communes souhaitent garder la main mise sur la transformation de leurs bâtiments et réaliser une réhabilitation selon leurs exigences. D'autres s'estiment plus dynamiques et efficaces que la SLSP compétente sur leur territoire. Quel que soit l'opérateur, la subvention est identique.

Cependant, la gestion des logements réalisés via l'ancrage devra être cédée à la SLSP – Décret du 9 février 2012, art. 29 du CWL. Les loyers perçus, seront quant à eux, versés à l'opérateur, déduction faite des frais de gestion.

- **En quoi consiste le financement alternatif par le CRAC ?**

Le financement alternatif par le Centre Régional d'Aide aux Communes (CRAC) est une formule intéressante permettant aux communes d'augmenter leur capacité de création de logements sociaux et moyens. Plutôt que d'obtenir une subvention classique et devoir puiser dans ses fonds propres, le financement de la partie non prise en charge est réalisé par un prêt, qui peut être remboursé par les loyers perçus. L'équilibre financier d'une telle opération est en principe assuré après 8 à 10 ans, et si ce n'était pas le cas, le Gouvernement pourrait autoriser l'opérateur à vendre un certain nombre de logements.

- **Des objectifs précis en termes de nombre de logements publics à atteindre sont-ils fixés ?**

Chaque commune doit tendre vers un objectif de 10% de logements publics, subventionnés ou conventionnés sur son territoire. Dans ce sens, le CWL prévoit que chaque commune élabore un programme communal en matière de logement. Le nombre de logements manquants ne sera pas défini par rapport à la norme des 10% mais par rapport à des objectifs spécifiques.

Les communes disposant de moins de 5% de logements publics, subventionnés ou conventionnés (P-S-C) doivent introduire un programme visant à progressivement combler leur déficit. Les communes disposant de plus de 5% de logements P-S-C sont invitées à nouer des processus de collaboration entre elles de manière à concentrer les moyens sur une opération de taille importante de manière à créer des économies d'échelle et augmenter l'impact urbanistiques de certaines opérations. Les communes disposant de plus de 10% de logements P-S-C pourront continuer à créer des logements supplémentaires.

En outre, le programme communal doit comporter un nombre minimal de logements à créer tels que fixé par le Gouvernement (exemple : 1 logement transit pour 5000 habitants, avec un minimum de 2 logements par commune)

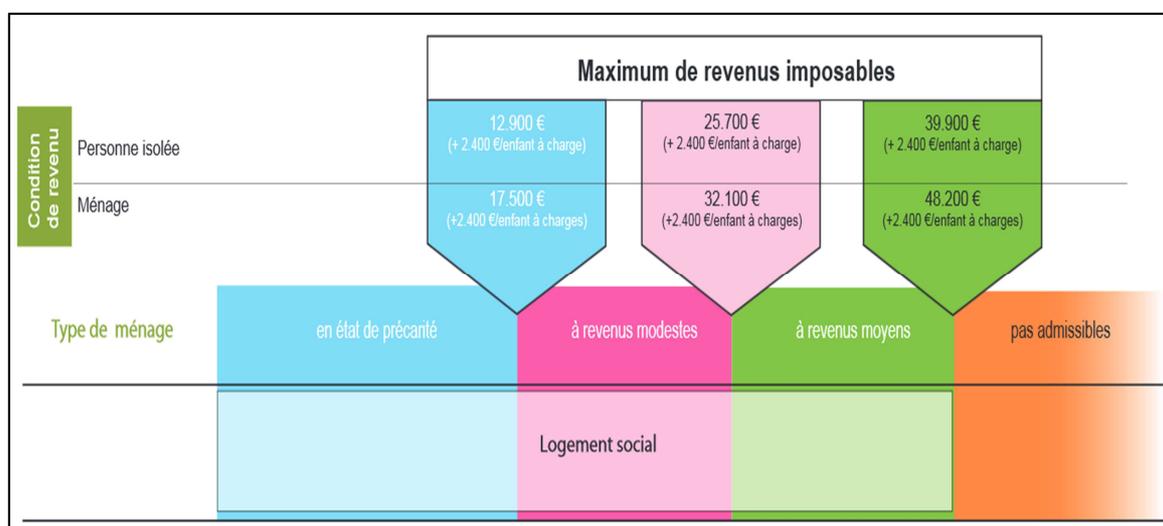
La commune peut être sanctionnée financièrement si elle n'a pas atteint les objectifs fixés par le Gouvernement. Le Gouvernement est entrain de déterminer les conditions d'application et le montant des sanctions, applicables dès le présent ancrage (2014-2016). Les sanctions varieront de 10.000 à 30.000 euros par logement manquant sur la durée d'un programme triennal, sachant que le nombre de logements manquants ne sera pas défini par rapport à la norme des 10% mais par rapport à des objectifs spécifiques [Note au Gouvernement, Ministre wallon du Logement, M. Marc Nollet].

- **Qui peut occuper les logements visés par l'ancrage ?**

Les logements d'insertion sont destinés à l'hébergement de ménages en état de précarité, les logements de transit sont destinés à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure et les logements sociaux sont destinés à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes (*ou moyens* – Décret du 9 février 2012, art. 3, 5^o) lors de leur entrée dans les lieux. Ces trois types de logements sont des logements sur lesquels une personne morale de droit public est titulaire de droits réels. Les logements dits d'insertion et de transit sont des logements sociaux.

Pour répondre à ces critères d'attribution, les revenus annuels imposables globalement perçus trois ans auparavant (2010) ou les revenus actuels* (s'il y a un écart de 15% au moins entre les revenus actuels et ceux de 2010), doivent se situer dans des catégories de revenus spécifiques. La figure ci-dessous indique les catégories de revenus appliquées (brochure de la SWL, décembre 2013).

Figure 1 : Conditions d'admission aux logements sociaux en termes de revenus [SWL, 2013]. *Montants applicables au 1^{er} janvier 2013.



La seconde condition qui doit être remplie par un ménage pour que celui-ci puisse occuper un logement social est qu'il ne peut être ni pleinement propriétaire, ni usufruitier d'un logement (sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, inadapté à son handicap ou d'un abri précaire).

La mise à disposition d'un logement de transit est complétée par un accompagnement des occupants visant à favoriser le transfert vers un logement stable. La mise à disposition d'un logement d'insertion est complétée par un accompagnement social des occupants.

- **Comment sont attribués les logements visés par l'ancrage ?**

La gestion des logements réalisés via l'ancrage doit être cédée à la SLSP – Décret du 9 février 2012, art. 29 du CWL. Les loyers perçus, seront quant à eux, versé à l'opérateur, déduction faite des frais de gestion.

Lorsqu'un logement se libère, les SLSP l'attribuent au ménage candidat :

- ayant sélectionné la commune ou se situe le logement ;
- auquel ce logement est proportionné ;
- appartenant à l'une des catégories de revenus ;
- disposant du plus grand nombre de points de priorité.

Les points de priorité sont attribués selon les difficultés de logements actuels d'une part, et les difficultés personnelles des membres du ménage d'autre part.

Des exceptions en nombre limité peuvent uniquement être autorisées en cas de force majeure attestée par le bourgmestre et pour des raisons d'urgence ou de cohésion sociale.

Moyennant une dérogation du Gouvernement, les pouvoirs locaux (communes, CPAS et régies communales autonomes) peuvent établir leur propre règlement d'attribution des logements.

- **Comment est calculé le loyer d'un logement social ?**

Le loyer mensuel est composé de deux éléments : la part du logement (partie fixe du loyer qui correspond à 40% du loyer de base – le loyer de base est la valeur actualisée de construction du logement additionnée des investissements ultérieurs à la construction améliorant les conditions de vie dans ce logement) et la part des revenus (pourcentage des revenus du ménage). La somme de ces deux éléments donne le loyer théorique qui peut être diminué de réductions prévues par la réglementation wallonne. En outre, le loyer hors charges ne peut être supérieur à 20% des revenus.

Le loyer social est, par son montant réduit, la principale aide sociale accordée aux locataires. Il est aussi la principale source de recettes des SLSP. Le loyer moyen mensuel payé par les ménages locataires d'un logement social est de 244 euros. Sur le marché privé, il est de 740 euros pour un appartement et de 825 euros pour une maison. Le montant des loyers sociaux ne suffit donc pas pour assurer les besoins d'entretien courant du parc des SLSP ni pour soutenir des programmes de rénovation. Le loyer social devrait être lié aux qualités du logement concerné et modulable notamment selon les performances énergétiques [SWL, Mémoire 2014].

- **Quel est le rôle des AIS dans l'ancrage communal ?**

Les AIS, tout comme d'autres organismes à finalité sociale (ASBL), peuvent proposer dans le programme communal la création de logements de transit ou d'insertion. Les AIS peuvent également prendre des logements inoccupés en gestion. Dans certains cas, les AIS sont également partenaires d'autres opérateurs notamment pour la gestion des logements. La tutelle du FLW dans le cadre de la faïtière sociale ne concerne que l'agrément de ces organismes en vue d'un subventionnement des frais de fonctionnement.

• **Comment se répartit le budget alloué par la Wallonie au programme d’ancrage ?**

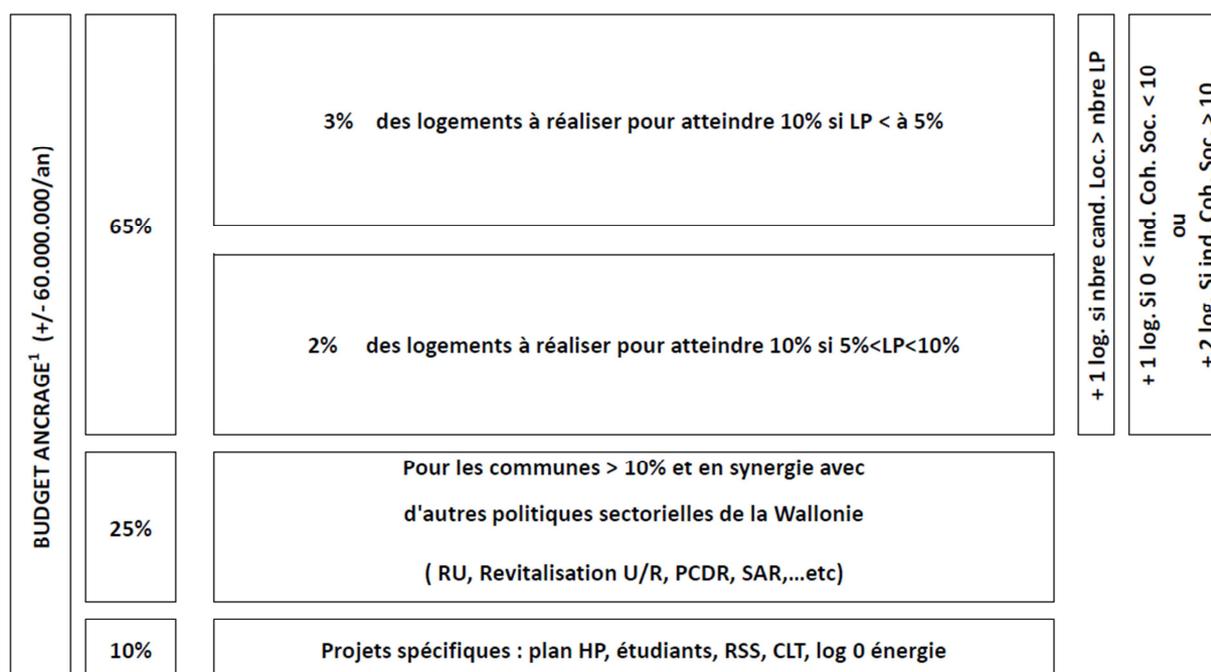
Le budget ancrage fait l’objet d’une répartition en trois volets. Le premier volet (65% du budget) se répartit selon le pourcentage de logements publics, subventionnés ou conventionnés que la commune doit réaliser (2 ou 3% des logements manquants) en vue d’atteindre l’objectif des 10% poursuivi par la Région, selon que la commune ait entre 5 et 10% de LP ou moins de 5% de LP. Notez que les communes qui ont plus de candidats locataires que de logements publics ou subventionnés obtiennent un logement supplémentaire et les communes qui ont un indice de cohésion sociale positif obtiennent un ou deux logements supplémentaires selon qu’elles disposent d’un indice inférieur ou supérieur à 10%.

Le deuxième volet, de l’ordre de 25% du budget, est alloué à des projets introduits par des communes disposant de plus de 10% de logements publics, subventionnés ou conventionnés et privilégiant les synergies avec d’autres politiques sectorielles wallonnes.

Le troisième volet, de l’ordre de 10% du budget, est alloué à des projets retenus par le Gouvernement comme étant spécifiques. Il s’agit de projets visant des publics particuliers :

- logements intergénérationnel ;
- logements pour étudiants ;
- logements communautaires et cologement ;
- logements adaptés pour PMR ;
- résidences services sociales ;
- community land trust ;
- logements acquisitifs conditionnés ;
- plan habitat permanent ;
- partenariats publics privés.

Figure 2 : Répartition des crédits inscrits au budget alloué par la Wallonie au programme d’ancrage 2014-2016 [DSOPP-DGO4].



4. Rencontre des pouvoirs subsidiant : récit des entretiens

Les acteurs suivants ont été rencontrés :

- Directeur de la Direction des Subventions aux organismes Publics et Privés à la DGO4 (27/01/15) : Monsieur PhD
- Directeur de la Direction du suivi technique et opérationnel des Programmes d'investissements à la SWL (03/02/15) : Monsieur GM

L'entretien s'est déroulé sur base d'une discussion ouverte, semi dirigée par quelques questions listées par la Cellule CAPRU.

4.1. Entretien avec un représentant de la SWL

Dans un premier temps, nous avons demandé à Monsieur GM de nous présenter les différents logements publics reconnus à ce jour. Monsieur GM nous explique que la typologie actuellement en vigueur est la suivante : logement de transit, d'insertion et logement social (les deux premiers étant des logements sociaux à usage spécifique). Il ajoute que la notion de logement moyen n'existe plus à ce jour : les logements moyens ont été intégrés au parc de logements sociaux. Il explique qu'en réalité, les logements moyens n'étaient pas fondamentalement différents des logements sociaux. Parfois plus spacieux et/ou plus confortables, mais sans qu'aucun critère strict ne soit établi pour les distinguer des logements sociaux. Il ajoute que c'est aux SLSP que revient la responsabilité d'attribuer les logements de son parc selon le profil des locataires. Il ajoute qu'il arrive que les SLSP créent des logements de transit et des logements d'insertion, mais que ce type d'opération reste marginal. Le plus souvent, c'est la commune qui met en place ces logements. Les SLSP créent et gèrent des logements sociaux au sens large essentiellement.

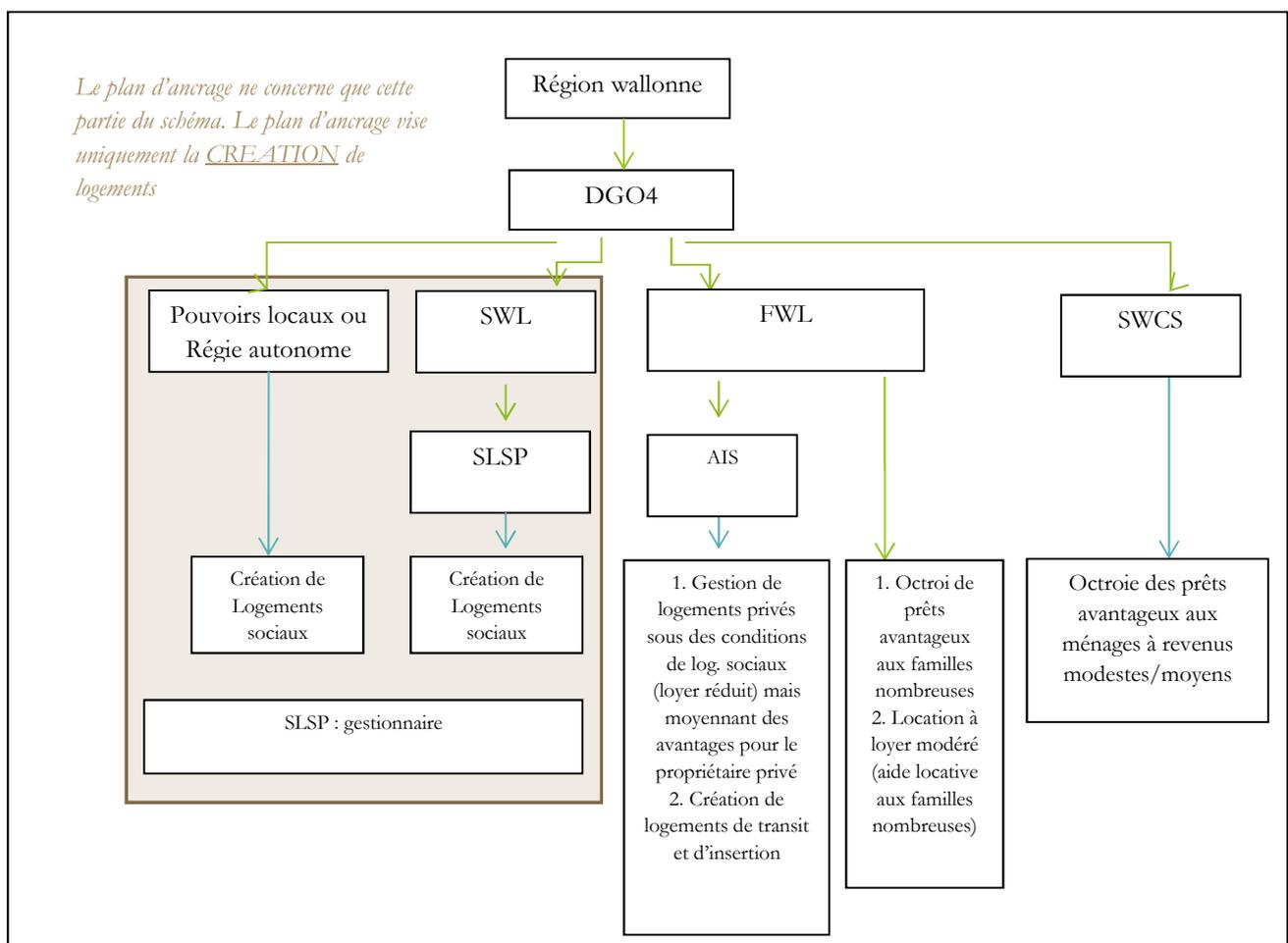
Nous lui demandons ensuite de nous dresser un schéma reprenant les différents acteurs et interventions pouvant être subsidiées par la Région et qui visent à soutenir la politique de logement social en Région wallonne. Le schéma dressé est celui obtenu en partant des subventions accordées par la Région wallonne et qui sont sous la houlette de la DGO4. Plusieurs formes d'intervention différentes sont mises en application de la part des pouvoirs publics. Il s'agit de la création de logements sociaux, du soutien à l'acquisition pour les ménages à revenus modestes et moyens et de l'octroi de subsides aux bailleurs privés pour rendre abordable leurs logements sur le marché locatif social privé. Monsieur GM complète le schéma qu'il dresse par plusieurs explications :

- Alors que les pouvoirs locaux sont directement en relation avec la DGO4 pour les demandes de subsides, les SLSP passent par la SWL.
- La SWL joue le rôle de banquier auprès des SLSP. Dans ce sens, les SLPS contractent des emprunts auprès de la SWL et une grande partie des loyers perçus sont reversés à la SWL pour rembourser l'emprunt. La SWL peut bénéficier de subsides de la DGO4. Elle fonctionne également à partir d'un emprunt auprès de la Banque Nationale que la Région garantit. La SWL possède des centaines de logements, ce qui représente un actif très important. Monsieur GM souligne le manque de liquidités des SLSP.
- Le second rôle de la SWL est d'assurer le suivi des opérations de travaux : création de logements (plan d'ancrage) et rénovation/entretien de logements existants (récemment : appel à projets lancé – gros budget- pour diminuer la consommation d'énergie des logements).

- Le plan d'ancrage vise uniquement la création de logements. La création d'un logement correspond à la construction d'un nouveau logement ou à l'acquisition et la réhabilitation d'un bâtiment en logement. La rénovation et l'entretien de logements est à distinguer de la création de logement. Le plan d'ancrage n'intervient pas pour la rénovation/l'entretien de logements existants. Par ailleurs, la RW prévoit des budgets à cet effet et lance des appels à projets.
- Les logements qui sont créés par le biais de subsides émanant du budget ancrage doivent obligatoirement être sous la gestion de la SLSP locale. Donc une commune ou un CPAS qui créent un logement social par le biais de son plan d'ancrage doit passer par la SLSP pour gérer le logement.

Monsieur GM nous parle aussi du financement alternatif proposé par le centre régional d'aide aux communes (CRAC). Il explique que ce type de financement permet d'augmenter la capacité de création de logements des communes, en leur permettant de contracter un prêt de 20 ans qui pourra être remboursé par les loyers perçus.

Figure 3 : Acteurs et interventions bénéficiant de subsides régionaux, et qui sont administrés par la DGO4, pour mener la politique de logement d'intérêt public en Région wallonne [Source : Directeur de la Direction du suivi technique et opérationnel des Programmes, SWL – Février 2015].



La suite de l'entretien se déroule selon les questions et réponses présentées ci-dessous :

- **Pourquoi parle-t-on d'ancrage communal puisque l'opérateur n'est pas toujours la commune ?**

« Les projets doivent être introduits à la demande des communes - le projet est « ancré » à la commune. Ce sont les communes qui mènent la politique de logement. En outre, elles doivent faire appel à un opérateur, et c'est à cet opérateur que seront versés les subsides. Cet opérateur peut être : la commune elle-même (mais les logements devront tout de même être gérés par la SLSP), le CPAS (la gestion passe aussi par une SLSP), ou la SLSP compétente sur le territoire de la commune (c'est statistiquement le cas le plus fréquent) ».

- **Selon vous, y-a-t-il des imperfections au système ?**

« 10% de logements publics est un objectif établi pour toutes les communes, qu'elles soient rurales ou urbaines. Or, par exemple, on constate qu'il y a des logements sociaux à Virton qui ne sont pas occupés. Il est question que les objectifs attendus en matière de part de logements publics pour 100 ménages soient revus selon les milieux (rural versus urbain). Pour certaines communes rurales, il n'y a clairement aucun besoin en matière de logements sociaux, et puis en zones rurales, l'étiquette « social » est encore fort stigmatisée ».

« Autre chose, avant 2012, les communes pouvaient gérer leurs logements sociaux elles-mêmes, ce qui n'est plus le cas maintenant. Ce sont les SLSP qui sont en droit de gérer l'ensemble du parc de logement social, qu'elle en soit propriétaires ou pas. Du coup, les communes sont moins désireuses de mettre en place des logements sociaux sur leur territoire ».

- **Les logements ayant été créés par une SLSP sur un site ou au sein d'un bâtiment pour lesquels le développement rural (DR) est intervenu pour une part du financement (acquisition et/ou rénovation) sont-ils tenus de répondre à des objectifs de DR ?**

« Le mieux est de prendre contact avec les différentes SLSP concernées pour répondre à cette question. Mais a priori : non. Une fois le logement créé (quel que soit l'opérateur), il passe sous la houlette de la SLSP qui doit se baser sur la grille des points de priorités pour identifier le bénéficiaire du logement et sur le revenu du locataire pour établir le loyer. A part le lieu de localisation et la conception des logements (adaptés à un profil recherché de locataire), il ne semble pas y avoir d'autres critères sur lesquels la SLSP peut jouer pour faire du DR ».

« Il n'y a pas de dispositions spécifiques à ce jour pour l'attribution des logements en zones rurales. Au cabinet Furlan, on parle toutefois que dans le futur, chaque SLSP pourrait avoir son propre système d'attribution des logements qu'elle gère ».

- **La SWL dispose-t-elle du recensement de ces logements, créés par une SLSP, sur un site, ou au sein d'un bâtiment dont elle n'a pas la propriété et qui aurait été financés par le DR ?**

Non. Le recensement de ce type de projet est impossible par le biais de la SWL. Le mieux est de prendre contact avec les différentes SLSP des zones rurales (liste des SLSP communiquée).

4.2. Entretien avec un représentant de la DGO4

L'entretien se déroule selon les questions et réponses présentées ci-dessous.

- **Quelle est la typologie des logements publics appliquée en ce moment ?**

« On distingue actuellement les logements de transit, les logements d'insertion, les logements sociaux et les logements sociaux assimilés.

- Logements assimilés = AIS qui prennent en gestion des logements issus du secteur privé.
- Logement social = bien que la commune ou le CPAS soit opérateur (propriétaire du logement), le logement doit être géré (obligation) par la SLSP. Le loyer d'un logement social ne peut pas être supérieur à 20% du revenu du ménage locataire. Le loyer moyen du logement social en Wallonie est de 234€/mois. »

« L'appellation logement moyen n'est pas reconnue au CWL. »

- **Qui sont les organismes de subsides ?**

« Les deux seuls organismes de subsides pour aider les communes à mettre en place des logements sur leur territoire sont la DGO3 (budget développement rural) et la DGO4 (budget d'ancrage). »

« La DGO4 subventionne sur base forfaitaire. Connaissance pour chaque commune du nombre de logements nécessaires pour atteindre leurs objectifs spécifiques (2 à 3 % du nombre de logements manquants par rapport aux 10% - nombre de ménages déterminés sur base d'une étude de l'UCL). Il y a un système de sanctions si la commune ne répond pas à ses obligations de mise à disposition de logements publics : cela implique donc que le SPW doit pouvoir répondre aux demandes aussi (droit de tirage calculé pour 2014-2016). NB : les subventions sous forme de forfait (qui varie selon le nombre de chambres, qu'il s'agit d'un logement de transit/insertion ou social et selon le type de l'opération : acquisition/démolition/construction/rénovation) permettent de faciliter les procédures (si par exemple, modification de la superficie, des matériaux, ça ne change pas le montant de l'aide) ».

« Le budget ancrage représente 225 000 000€/3 ans. Cela permet de subventionner des projets opérés par les communes, les CPAS et la SWL (via les SLSP). La SWL a également un emprunt ».

« Il arrive que le Ministre lance des opérations « one shoot » : il lance un appel à projets pour bénéficier de subsides « habitat durable », « quartier en transition »...

- **Les communes sont-elles dans l'obligation d'atteindre un total de 10% de logements publics sur leur territoire ?**

« Par ratio logement, on entend le rapport, exprimé en pour cent, de logements publics ou subventionnés et le nombre total de ménages. 10% de logements publics par commune est un objectif et non une obligation. Par contre, la commune est dans l'obligation d'ajouter 2 à 3% du nombre de logements publics manquants sur son territoire. 2% si le ratio de logements publics disponibles est compris entre 5 et 10%, et 3% si le ratio de logements publics disponibles est inférieur à 5%. Pour exemple : la commune de Namur comprend 8100 ménages. Le besoin en logements publics est de 810. Si la commune dispose déjà de 50 logements, il lui en manque 760. La commune est dans l'obligation d'ajouter 23 logements (soit 3% de 760) ».

« Les logements issus d'une subvention de la DGO3 (développement rural) sont comptabilisés dans les 10% ».

- **Endéans quelle période ce nombre de logements manquants doit-il être créé : date butoir (si c'est le cas, quelle est-elle), ou période triennale en cours ?**

« Il s'agit de délais d'ordre et non de délais de réalisation, donc sans conséquence directe. La DGO4 instruit encore des dossiers des ancrages 2004 et 2007 ! Les pourcentages indiqués dans la circulaire aux communes (voir site) sont en réalité des pourcentages relatifs à des logements à introduire dans l'appel à projet pour répondre aux critères fixés ».

- **Arrive-t-il qu'un projet soit refusé ? Pour quelles raisons ?**

« Tout n'est pas accepté. La DGO4 a un pouvoir d'arbitrage sur les fiches-projets qu'elle reçoit. Il y a des projets qui ne sont pas réalisables. Prenons l'exemple d'une commune qui souhaiterait implanter 40 logements ; sous forme de 4 immeubles, chacun composé de 10 appartements, alors que le nombre manquant de logements est de 36. Dans ce cas, seuls 3 immeubles seront acceptés ».

- **Les objectifs visés en créant des logements via le plan d'ancrage rejoignent-ils les objectifs visés via une politique de DR ?**

« Les fiches-projets varient selon les contextes socio-économiques locaux. Une commune qui veut favoriser l'installation de familles nombreuses favorisera des logements avec plusieurs chambres. Si ce sont les vieilles personnes qui sont visées, alors elle optera plutôt pour des logements dits adaptables ».

« Les logements mis en place par le biais du plan d'ancrage doivent tous être gérés par les SLSP, sauf dérogation (art 132), et sont attribués moyennant des critères bien précis ».

« On parle qu'à l'avenir, les communes aient la possibilité de réaffecter leurs logements publics selon leur besoin ».

- **Avez-vous soulevé des failles à la politique de logement appliquée actuellement en Région wallonne ?**

« Quand la gestion du logement se fait via une AIS ou la SLSP, les occupants du logement ne sont pas nécessairement des gens de la commune ».

« L'attribution des logements ne se fait plus que via le système d'attribution reconnu. Du coup, les occupants ne sont plus que des étrangers sans profession pour ainsi dire. Comme le loyer est calculé sur base du revenu, les loyers perçus sont très bas. En plus, on tourne en circuit fermé : c'est le public qui finance les logements et c'est le public qui finance les allocations. Il faudrait permettre à la classe moyenne d'accéder aux logements sociaux. La SWL a près de 6 milliards d'euros de dettes et un emprunt sur plus de 60 ans. Elle n'a pas encore fini de rembourser ses emprunts sur des logements qui devraient déjà être démolis car devenus insalubres ».

« Le secteur (locatif) privé évolue plus rapidement que le locatif public. Du coup, on peut s'attendre à une augmentation du nombre de ménages au sein d'une commune et donc du nombre de logements publics à mettre en place pour répondre aux objectifs ».

« Pas d'obligation de densification des logements dans des noyaux d'habitat ». « Beaucoup de communes n'ont plus de biens bâtis qui leur appartiennent ».

- **Que pensez-vous d'une co-subvention entre la DGO4 et la DGO3 pour financer des logements ?**

« J'y vois plusieurs grandes difficultés : déphasage dans les délais de conventions entre les directions générales, le plan triennal oblige la commune à construire ses logements endéans les trois ans, la DGO3 fonctionne sur base du principe de participation citoyenne : les priorités sont identifiées selon les besoins des citoyens, et le processus peut prendre plus de trois ans ».

« En théorie, rien n'empêche une commune de faire appel aux cosubsides de la DGO4 et de la DGO3 pour subsidier un projet. En pratique : pas de projet recensé ».

- **Quelles sont les possibilités d'attribution des logements créés via le plan d'ancrage lorsque l'opérateur immobilier est la Commune, la Régie autonome ou le CPAS ?**

« En théorie, les logements créés via le plan d'ancrage par ces opérateurs sont mis sous la gestion de la SLSP compétente sur le territoire. En pratique, des dérogations sont accordées pour que ces opérateurs puissent appliquer leur propre règlement d'attribution (article 132) ». « Ainsi, pour des logements situés à une trentaine de kilomètres de la SLSP, il est parfois plus facile que ce soit le CPAS qui gère les logements, le CPAS applique alors son mode d'attribution ».

- **Depuis quand la subdivision du budget ancrage en trois volets est-elle appliquée ? Le second volet (25% du budget pour les projets proposés par des communes où LP>10% et en synergie avec d'autres politiques sectorielles – type PCDR) a-t-il déjà été activé ? Quels sont les critères de sélection des locataires dans le cadre de ce second volet ?**

« Cela fait au minimum deux ancrages que la subdivision en trois volets existe, et le second volet a déjà été activé ». « Tout comme pour le premier volet, les pouvoirs locaux ne récupèrent la gestion des logements créés dans le cadre de ce volet que sur dérogation (article 132 est détendu comme du caoutchouc) ». « Notez que des communes rurales qui ont plus de 10% de logements publics sur leur territoire, il y en a très peu... il y a Hotton et Marche-en-Famenne en fait ».

- **Arrive-t-il que des logements sociaux soient inoccupés ? Le cas échéant, quelles sont les possibilités de réattribution de ces logements ?**

« Si des logements sociaux sont inoccupés c'est parce qu'ils ne répondent plus aux normes de salubrité ou de sécurité. Un logement social répondant aux normes n'est jamais libre parce qu'il n'y a pas de demande ».

- **Avant le programme 2012-2013, l'ancrage distinguait le soutien à la création de logements moyens de celui à la création de logements sociaux. Arrivent-ils aujourd'hui que ces logements soient occupés en tant que logement social ?**

« En théorie, des logements moyens pour lesquels il n'y aurait pas de demandes de la part de ménages à revenus moyens doivent rester vides. Cependant, cela reste marginal et des dérogations sont accordées pour que ces logements soient occupés en tant que logement social ».

5. Etudes de cas

Le recensement des projets de logements a permis d'identifier trois cas où les logements s'inscrivent dans un projet ayant fait l'objet d'une convention (ou plusieurs) de développement rural et où les subsides classiques du logement sont intervenus pour les aménagements intérieurs ou les constructions des logements. Dans ce sens, la DGO3 (Direction du Développement Rural) et parfois un tiers organisme subsidiant (Europe-FEADER) sont intervenus dans le financement tantôt de l'acquisition du terrain et/ou du bâtiment, tantôt dans la rénovation de l'enveloppe extérieure du bâtiment, de son équipement technique et/ou de l'aménagement d'une maison de village ou multiservice.

Pour ces trois cas, la commune n'est pas restée l'opérateur immobilier assurant la création des logements, bien que ceux-ci soient aménagés au sein d'un bâtiment communal ou construits sur un terrain communal [Tableau 15]. L'opérateur immobilier est la SLSP compétente sur le territoire communal. D'après les entretiens tenus avec les personnes interrogées, il ressort que les SLSP ont bénéficié d'un prêt auprès de la SWL et certaines ont pu bénéficier de subsides régionaux s'intégrant au plan d'ancrage (DGO4). Le tableau suivant reprend les différents acteurs intervenus dans le financement des logements et l'intervention de la DGO3 pour ces projets. Les dates de finalisation des travaux sont approximatives.

Les communes concernées sont Incourt, Philippeville et Sombreffe. A Comines-Warneton, un projet avait initialement été recensé comme étant un cas où les logements ont été créés sur un terrain acquis via le DR. L'agent communal interrogé clarifie la situation (cf. 5.4.).

Tableau 15 : Communes au sein desquelles des logements ont été créés par une SLSP alors qu'ils s'inscrivent dans un projet ayant fait l'objet d'une convention de développement rural.

Commune	Nombre de logements	Finalisation des travaux	Financement des logements			Intervention de la DGO3
			Organismes subsidiant	Organisme financier	Opérateur immobilier	
Incourt	22	2004	DGO4	SWL	SLSP IPBW	Acquisition site
Philippeville	2	2008	-	SWL	SLSP La cité des Couteliers	Rénovation du bâtiment (ancienne école communale) et aménagement de la maison de village au rez-de-chaussée
Sombreffe	4	2013	DGO4	SWL	SLSP Les Habitations de l'Eau Noire	Modification de l'enveloppe extérieure et aménagements intérieurs du rez-de-chaussée (maison multiservice) et des locaux techniques au second étage

5.1. Cas de Ligny (Sombreffe) : 4 logements au sein d'un ancien hangar industriel

Site concerné :	✓ Réaffectation d'un ancien hangar industriel sis entre deux bâtiments communaux
Personnes contactées	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Thibault NANIOT – Directeur général commune de Sombreffe ✓ Thierry MARTIN – Responsable PCS commune de Sombreffe ✓ Laura MALORGIO – SLSP Cité des Couteliers
Intervenants et opérations :	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Commune : acquisition du bâtiment à un privé il y a longtemps (ancienne grange/hangar à bonbons faisant la jonction entre deux bâtiments communaux) ✓ DGO3 + commune : modification de l'enveloppe extérieure et aménagement de la maison multiservice, aménagement des locaux techniques au second étage ✓ FEADER : équipement de la maison multiservice ✓ SLSP < DGO4 +SWL : aménagement du 1^{er} étage en 4 logements.
Opérateur immobilier :	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La commune est propriétaire du bâtiment. Le premier étage du bâtiment est cédé à la SLSP (La Cité des Couteliers) sous un bail emphytéotique. ✓ C'est la SLSP qui a financé l'aménagement du 1^{er} étage en 4 logements. La SLSP a bénéficié de subsides régionaux (DGO4, plan d'ancrage) et a pu bénéficier d'un emprunt auprès de la SWL pour financer les travaux.
Mise en service :	✓ Les logements sont mis en service depuis août 2013.
Objectifs initiaux	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Consciente du suivi important que nécessite la gestion de logements (sociaux), et « étant une petite commune », la commune voulait céder la gestion des logements à la SLSP. ✓ La commune souhaitait privilégier l'accès des logements aux jeunes ménages.
Usage actuel	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Logements sociaux classiques. Application du règlement d'attribution des logements reconnu par la Région, application du CWL. ✓ C'est la SLSP qui gère les logements. ✓ La commune n'a pas fixé des critères d'attributions spécifiques en vue de privilégier un type de locataires. ✓ Les contacts qu'a la commune avec les locataires se limitent à des rencontres occasionnelles, les logements étant situés à l'étage de la maison multiservice.
Motivations justifiant le changement d'usage	✓ Changement de décret au cours de la mise en œuvre du projet. Le nouveau décret ne considère plus le critère « milieu d'origine du candidat » pour comptabiliser les points de priorités pour l'attribution des logements.
Accord entre la commune et la SLSP	✓ Bail emphytéotique (cession du 1 ^{er} étage du bâtiment)
Occupation des logements	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les 4 logements sont actuellement tous occupés. ✓ Il s'agit de 3 appartements 2 chambres et 1 appartement 1 chambre ✓ Historique : 6 ménages ont pu bénéficier/bénéficient des logements : ménages en situation précaire/à revenus modestes – 1 personne isolée, 1 famille monoparentale, 1 couple sans enfant et 3 couples avec enfant. Actuellement, deux des ménages occupants sont originaires de la commune de Sombreffe.
Bilan comptable	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le loyer est calculé selon le revenu des ménages. Il avoisine souvent les 200€. ✓ Le bilan est positif.
Retombées locales	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Insertion et cohésion sociale. ✓ Pas de conflits entre riverains et locataires à ce jour. Les logements sociaux ne sont jamais perçus positivement par les locaux – « Ligny est un petit village ... mais ni les locataires, ni les riverains ne nous ont signalé un problème à ce jour ».
Remarques générales	✓ La Commune regrette la réforme du décret qui ne permet plus aux communes de privilégier les personnes originaires de la commune. « La proximité entre des jeunes ménages avec enfant en bas-âge et leur famille est une facilité recherchée lorsqu'ils recherchent un logement. S'ils doivent faire 30 km pour déposer leur enfant chez leur parent, ça ne les intéresse pas ». « Dans ce sens, les locataires qui occupent les logements sont moins souvent des jeunes ménages, lorsque ceux-ci ne sont pas originaires de la commune ».

5.2. Cas de Villers-en-Fagne (Philippeville) : 2 logements au sein d'une ancienne école

Site concerné :	✓ Réaffectation d'une ancienne école communale
Personnes contactées	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Didier DABOMPRES – Directeur général commune de Philippeville ✓ Didier CORNIL – Directeur SLSP Habitations de l'Eau Noire
Intervenants et opérations :	<ul style="list-style-type: none"> ✓ DGO3 + commune : rénovation du bâtiment (ancienne école communale) et aménagement de la maison de village au rez. ✓ SLSP < SWL : aménagement du 1^{er} étage en 2 logements.
Opérateur immobilier :	✓ La commune est propriétaire du bâtiment. Le premier étage du bâtiment est cédé à la SLSP (Les Habitations de l'Eau Noire) sous un bail emphytéotique. C'est la SLSP qui a financé l'aménagement du 1 ^{er} étage en 2 logements. La SLSP n'a pas bénéficié de subsides régionaux mais a pu bénéficier d'un emprunt auprès de la SWL pour financer les travaux.
Mise en service :	✓ Les logements sont mis en service depuis 2008.
Objectifs initiaux	✓ La commune souhaitait augmenter le parc de logements sociaux sur son territoire afin de répondre aux attentes du Gouvernement. N'ayant pas de service communal pouvant gérer des logements de ce type, elle a décidé de céder l'étage à la SLSP locale.
Usage actuel	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Logements sociaux classiques. Application du règlement d'attribution des logements reconnu par la Région, application du CWL. ✓ C'est la SLSP qui gère les logements. ✓ La commune n'a pas fixé des critères d'attributions spécifiques en vue de privilégier un type de locataires. Elle n'a aucun contact avec les locataires.
Motivations justifiant le changement d'usage	✓ Pas de changement d'usage – les logements sont utilisés comme attendus et répondent bien aux objectifs attendus. Ils sont toujours occupés, ce qui indique que la demande pour ce type de logement est bien existante.
Accord entre la commune et la SLSP	✓ Bail emphytéotique (cession du 1 ^{er} étage du bâtiment)
Occupation du logement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les 2 logements sont actuellement tous occupés. ✓ Il s'agit d'un studio 1 chambre et d'un appartement 4 chambres. ✓ Historique : hormis une durée d'inoccupation de 6 mois en 2014, les logements ont toujours été occupés. Actuellement : ménages en situation précaire/à revenus modestes – 1 personne isolée, 1 famille avec enfants. Les deux ménages sont originaires de la commune de Philippeville.
Bilan comptable	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le loyer est calculé selon le revenu des ménages. ✓ Les loyers ne permettent pas d'engranger de bénéfices. La SLSP explique qu'elle n'a pas pu bénéficier de subsides régionaux.
Retombées locales	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Insertion et cohésion sociale. ✓ La famille occupant actuellement l'appartement habitait avant en zone HP. ✓ Les occupants sont dérangés par les manifestations organisées au sein de la maison de village. Il arrive que les utilisateurs de la maison de village demandent aux locataires de ne pas laisser leurs enfants jouer dehors le temps de leur location de la salle.
Remarques générales	✓ Le Directeur de la SLSP explique qu'hormis un bus/jour (et pas de bus le week-end), il n'y a aucun service à proximité des logements qui se situent à 10 km du centre de Philippeville. Cet éloignement justifie selon lui l'inoccupation d'un logement durant plusieurs mois en 2014.

5.3. Cas de Opprebais (Incourt) : 22 logements construits sur l'ancienne carrière

Site concerné :	✓ Réaffectation d'une ancienne Carrière
Personnes contactées	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Françoise LEGRAND – Directrice générale commune d'Incourt ✓ Pol BRUXELMANE – Directeur SLSP IPBW
Intervenants et opérations :	<ul style="list-style-type: none"> ✓ DGO3 + commune : acquisition du site ✓ SLSP < DGO4 + SWL : construction de 22 logements.
Opérateur immobilier :	La commune est propriétaire du site. Le terrain est cédé à la SLSP (IPBW) sous un bail emphytéotique (50 ans). C'est la SLSP qui a financé la construction des 22 logements. La SLSP a bénéficié de subsides régionaux (DGO4, plan d'ancrage) et a pu bénéficier d'un emprunt auprès de la SWL pour financer les travaux.
Mise en service :	✓ Les logements sont mis en service depuis 2004.
Objectifs initiaux	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La commune souhaitait augmenter le parc de logements sociaux sur son territoire afin de répondre aux attentes du Gouvernement. Un partenariat avec la SLSP a vite été envisagé afin de financer les logements. ✓ Volonté de privilégier la mixité générationnelle sur le site.
Usage actuel	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Logements sociaux classiques. Application du règlement d'attribution des logements reconnu par la Région, application du CWL. ✓ C'est la SLSP qui gère les logements. ✓ La volonté initiale était de privilégier la mixité générationnelle sur le site, ce qui a été possible durant plusieurs années, explique le Directeur de la SLSP. Celui-ci ajoute que depuis le récent décret et la numérisation systématiques des candidatures, il n'est plus possible d'attribuer les logements en vue de favoriser l'intergénérationnel. Dans ce sens, les logements ne répondent plus exactement aux objectifs fixés initialement. ✓ La commune n'a aucun contact avec les locataires.
Motivations justifiant le changement d'usage	✓ Le changement dans le mode d'attribution des logements se fait en dépit des volontés de la commune et de l'IPBW.
Accord entre la commune et la SLSP	✓ Bail emphytéotique (cession du terrain)
Occupation du logement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les 22 logements sont actuellement tous occupés. ✓ Il s'agit de 8 maisons 1 chambre, 8 maisons 3 chambres, 4 appartements 1 chambre et 2 appartements 3 chambres. ✓ Historique : les logements ont toujours été occupés. Actuellement : ménages en situation précaire/à revenus modestes – personnes isolées, couples et familles.
Bilan comptable	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le loyer est calculé selon le revenu des ménages (loyer moyen mensuel IPBW = 305€/logement). ✓ Les loyers ne permettent pas d'engranger de bénéfices. La SLSP explique que les économies réalisées sont utilisées pour rénover les logements. Le Directeur explique que pour amortir des logements construits actuellement, il faut 50 ans, et que c'est essentiellement grâce à leur ancien patrimoine que la SLSP peut continuer de maintenir son équilibre budgétaire.
Retombées locales	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Insertion et cohésion sociale. ✓ Mixité générationnelle. ✓ Sur le site de la Carrière ont également été construits : une maison de village, des infrastructures sportives et des parkings. Ces aménagements sont aisément accessibles aux occupants des logements.

5.4. Cas de Houthem (Comines-Warneton) : 10 logements construits par la commune via son plan d'ancrage

A Comines-Warneton, le Directeur général de l'Administration communale nous explique qu'initialement, la commune a acheté deux anciennes habitations et un terrain attenant pour y faire un espace public de convivialité par le biais d'une convention de développement rural. Le projet a été modifié et la superficie dédiée à l'espace public a été diminué au profit de la construction de deux immeubles, chacun composé de cinq appartements : 5 sociaux et 5 moyens (à l'époque, la distinction se faisait encore).

Une convention de développement rural a permis de rénover la placette en apportant divers aménagements. L'ancienne cure attenante à cet espace a été démolie et 5 logements sociaux y ont été reconstruits. Ce bâtiment faisait déjà partie du patrimoine communal, et la construction des logements a été financée par la commune et la Région via le plan d'ancrage et le programme triennal (travaux subsidiés). Un terrain attenant a également été acheté par la commune ; sans subsides d'acquisition, et 5 logements supplémentaires y ont été construits via le plan d'ancrage, ceux-ci sont des logements moyens. La commune est restée l'unique opérateur immobilier et c'est la société Lysco (SLSP) qui gère ces 10 logements.

Le Directeur de la SLSP Lysco nous explique aussi que 5 de ces logements sont gérés sous la législation sociale ; en tant que logements sociaux donc (loyer sur base des revenus et grille d'attribution), et que les 5 autres, sont gérés ; nous citons « *sous la législation des logements privés, les logements appartiennent à la commune, les loyers demandés sont fixes* ». Nous lui signalons alors que ces logements ont également bénéficié de subsides octroyés dans le cadre du plan d'ancrage et nous lui demandons alors si ces logements ne sont pas, dans ce sens, tenus d'être attribués selon la législation relative aux logements sociaux. Sa réponse est la suivante : « *la DGO4 attribue des subsides pour créer des logements sociaux, ainsi que des logements pour créer des logements moyens* ».

Nous avons alors repris contact avec l'Administration communale de Comines-Warneton (responsable Plan d'ancrage) pour clarifier cette distinction de gestion des logements ayant pourtant tous, été financés avec l'aide du plan d'ancrage. On nous explique alors qu'à l'époque (programme 2007-2008), la demande de subsides devait spécifier si la création concernait des logements sociaux ou moyens ; les subsides étant alors différents. L'agent interrogé nous explique encore que la SLSP rencontre des difficultés à trouver des candidats pour occuper les logements moyens, et que la demande pour le « social » étant nettement plus importante que pour le « moyen », l'Administration a déjà envisagé introduire une demande auprès de la Région lui autorisant d'utiliser les logements moyens en tant que logements sociaux. Cette demande n'a finalement pas été introduite car les logements moyens sont actuellement occupés en tant que tel.

6. Logements moyens

6.1. Article tiré du Journal Le soir (17 avril 2014) :

Un petit millier de logements moyens, soit des logements publics dédiés à la classe moyenne, seraient libres à l'heure actuelle sur l'ensemble du parc locatif public wallon, qui compte environ 100.000 biens. Et à un prix plus qu'abordable : de l'ordre de 4 ou 500 euros pour une habitation de deux chambres et en bon état. Un loyer hors concurrence ? Certes. Mais ces biens souffrent de leur image et d'un manque d'information. Quand on parle de « logement public », bon nombre de personnes imaginent « cités », pour ne pas dire « ghettos ».

« Les logements moyens sont pourtant une réponse à la crise immobilière !, s'exclame Daniel Pollain, porte-parole de la Société wallonne du logement. Ils n'ont rien à voir avec l'image, fautive, que la population peut se faire des logements publics. Ils sont loués à des prix inférieurs à ceux du marché, mais ce ne sont pas des logements sociaux. Or, paradoxalement, les sociétés de logements ont du mal à trouver des locataires pour les occuper. » Le terme « logement public » inclut logement moyen et logement social. Ces deux types de biens s'implantent souvent sur les mêmes sites de manière à favoriser la mixité sociale. Ils visent donc une population différente : personnes précarisées d'un côté, travailleurs de l'autre.

Les loyers ne sont d'ailleurs pas calculés selon le même principe. Si, pour les logements sociaux, les prix sont basés sur les revenus des occupants, les loyers des logements moyens sont fixes, en fonction de la valeur du bien.

Concrètement, ces logements se destinent à des candidats locataires à revenus moyens. Soit des personnes seules dont les revenus sont compris entre 25.700 et 39.900 euros (auxquels s'ajoutent 2.400 euros par enfant à charge), ou des ménages qui gagnent entre 32.100 et 48.200 euros (+2.400 euros par enfant à charge). Autre condition pour y avoir accès : ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un logement.

« Le logement public est une réponse adaptée aux candidats locataires à revenus moyens, insiste Daniel Pollain. L'accès à la propriété devient de plus en plus difficile pour les jeunes ménages. Ceux-ci doivent trouver des alternatives. Ils se tournent souvent vers la location, mais ils ont de plus en plus de difficultés à trouver dans le privé. Ils ne savent pas que le logement moyen est une meilleure option. »

D'autant que, de plus en plus, les Sociétés de logement de service public – elles sont 64 en Wallonie – proposent des biens répondant aux normes les plus strictes en matière d'économie d'énergie. À commencer par la Tour Saint-Vaast, à La Louvière. Ce projet de tour passive – le premier du genre en Wallonie – a longtemps cherché des candidats locataires pour ses logements moyens. Malgré ses loyers attractifs, et surtout ses performances énergétiques, qui diminuent drastiquement les charges consommées par les habitants. *« Aujourd'hui, ces logements sont occupés, mais il y a deux ou trois mois, on recherchait encore des locataires, se rappelle Daniel Pollain. C'est pourtant un bâtiment tout neuf, un exemple en Wallonie. Même le privé ne s'est pas encore lancé dans un tel projet. Cela montre bien que le logement public souffre de son image ! À tel point que parfois, les sociétés doivent faire appel à des agences immobilières privées pour trouver des occupants pour les logements moyens. »*

Pour le porte-parole de la SWL, c'est clair : le logement public est en pleine mutation. Et son image, qui ne suit pas, le dessert. *« On ne construit plus de grands buildings. Au contraire, on est en train de les démolir. La Tour Saint-Vaast est bâtie sur les fondations d'anciens immeubles. Aujourd'hui, on privilégie une connotation plus humaine, mais aussi une facilité de gestion : quand on doit abattre ou rénover des logements devenus obsolètes, les petites structures sont plus faciles à gérer que les grands ensembles. Cette image du logement public qui ressemble à la plaine de Droixhe – qu'on est d'ailleurs en train de réhabiliter – devient une chimère. Le logement social se réfléchit autrement. Les derniers sont à la pointe en matière de performance énergétique. On considère que c'est aberrant d'avoir un logement dont les charges sont supérieures au loyer. »*

Et c'est tout bénéfique pour les locataires.

6.2. Logements moyens : page tirée du site de la DGO4

Les éléments copiés ci-dessous sont tirés du site de la DGO4 – Département Logement – Aide aux personnes morales autres que les SLSP.

Le site a été consulté le 10/06/15 [<http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp>].

Un entretien téléphonique avec un attaché à la DSOPP (DGO4) en date du 11 juin 2015, nous explique que le dernier ancrage appliquant la distinction entre logement moyen et logement social est celui de 2009-2010. Les éléments repris ci-dessous ne sont donc plus d'actualité. Etant donné qu'il n'y a pas eu de plan d'ancrage en 2010-2011, le nouveau décret est en application depuis l'ancrage 2012-2013. Les différences en termes de taux de subventions et d'accessibilité aux logements, selon qu'ils soient sociaux ou moyens, ne sont donc plus d'application pour les plans d'ancrage post 2009-2010. Néanmoins, les opérateurs ayant créés des logements sociaux ou moyens durant les plans d'ancrage précédents, doivent respecter la durée d'affectation établie pour leurs logements, et celle-ci est de 30 ans. Une commune qui aurait donc créé un logement moyen en 2008, et tenue d'attribuer ce logement à des ménages à revenus moyens jusqu'en 2038.

Figure 4 : Logement locatif social ou moyen - Page tirée du site de la DGO4 – Département Logement

■ Logement locatif social ou moyen

L'article 29 du Code wallon du logement traite des aides que la Région peut accorder pour la construction ou l'acquisition, la réhabilitation, la restructuration de **bâtiments améliorables**, pour y créer des logements sociaux ou moyens destinés à la location.

Cette aide est **exclusivement** réservée à un pouvoir local (Commune, Centre Public d'Action Sociale, Province) ou à une régie autonome.

Les logements sociaux sont destinés à des ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes. Les logements moyens sont destinés à des ménages à revenus moyens. Le logement doit être mis en location durant une période de 30 ans à dater de la première occupation.

Gestionnaires des dossiers :

Provinces : Brabant wallon, Namur (ouest) - [Céline LECLERCQ](#), attachée, tél.: 081/33 23 73 (**uniquement les jeudis**)

Provinces : Liège, Luxembourg, Namur (est) - [Francis LABRANCHE](#), premier assistant, tél.: 081/33 23 02

Province : Hainaut -

Demandeurs	But	Opérations	Procédure	Conditions	Subvention	Intervention
Demandeurs						
1	Pouvoir local : <ul style="list-style-type: none">• Commune,• C.P.A.S.,• Province					
2	Régie autonome					
But						
Création de logements sociaux ou moyens locatifs						

Opérations

1	construction de logements,
2	acquisition de bâtiments neufs,
3	réhabilitation de logements améliorables,
4	restructuration de bâtiments améliorables,
5	démolition/reconstruction de bâtiments non-améliorables.

Procédure

1	L'opération doit être comprise dans le programme approuvé par le Gouvernement
2	Le caractère améliorable ou non du bâtiment est déterminé par une enquête de l'administration
3	Le demandeur introduit l'avant-projet, ainsi que la demande de subvention au moyen du formulaire type
4	L'administration transmet le dossier au Ministre pour l'obtention d'une promesse d'intervention
5	Le demandeur introduit le projet et l'administration l'autorise à mettre le dossier en concurrence
6	Le Ministre accorde la subvention sur base du marché de travaux approuvé
7	La subvention est liquidée en trois tranches

Conditions

1	Par opération : - le prix de revient des logements (tous frais compris) ne peut dépasser 110.000 € pour un logement social et 135.000 € pour un logement moyen ; - le coût moyen hors T.V.A. des travaux par m ² de superficie utile ne peut dépasser 1.500 € diminué de 6 € par m ² de superficie utile pour un logement social, - le coût moyen hors T.V.A. des travaux par m ² de superficie utile ne peut dépasser 1.700 € diminué de 6 € par m ² de superficie utile pour un logement moyen
2	le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé : 2 ans à dater de la notification de la subvention
3	les normes auxquelles doivent répondre les logements : critères minimaux de salubrité et de surpeuplement définis par l' A.G.W. du 30 août 2007
4	Le maintien de l'affectation du logement est d'au moins 30 ans
5	La gestion des logements est confiée à la S.L.S.P. locale

Subvention

Pour le logement social :

- 65 % du coût du logement en cas de construction ; 75 % si le logement est situé dans une zone visée à l'article 79 du Code ;
- 75 % du coût du logement, en cas de réhabilitation, de restructuration, d'adaptation du bâtiment améliorable ou de démolition/reconstruction du bâtiment non-améliorable.

Pour le logement moyen :

- 40 % du coût du logement ;
- 45 % si le logement est situé dans une zone visée à l'article 79 du Code.

Intervention dans les frais généraux

10 % du montant de la subvention.

Formulaire de demande

- [formulaire au format MS-Word](#) 
- [formulaire au format PDF](#) 

Informations complémentaires ...

- [Textes légaux sur Wallex](#)
- [Démolition de bâtiments non-améliorables \(art.30\)](#)
- [Logement de transit \(art.31\)](#)
- [Logement d'insertion \(art.32\)](#)
- [Réserves foncières \(art.34\)](#)
- [Equipement d'ensembles de logements \(art.44\)](#)

V. Evaluation des logements subventionnés par la DGO3 : résultats

1. Acteurs rencontrés

1.1. Agents communaux et gestionnaires externes

Le tableau suivant reprend les différentes personnes rencontrées lors des enquêtes. La plupart d'entre elles sont des agents communaux. Seules les communes de Hamoir, Marche-en-Famenne et Marchin ont (également) été représentées par un agent externe à la commune. Il s'agit alors du gestionnaire d'occupation des logements. Aucun agent communal n'a été rencontré à Marchin. Les logements des autres communes sont exclusivement gérés par les services communaux. Dans près de 40% des entretiens, c'est le Directeur général qui a répondu à nos questions et plus d'une fois sur quatre (26% des cas), c'est un mandataire communal, Bourgmestre ou échevin qui nous a accueilli.

Tableau 16 : Participants à l'enquête.

Beauvechain	Hamme-Mille	Marc DECONINCK - Bourgmestre
Bernissart	Pommeroeuil	Pascal PELLICAEN - Chef de division, Conseiller en aménagement du territoire et urbanisme
Bertrix	Bertrix	Marie-France ROBINET - Directrice générale
Chiny	Jamoigne Les Bulles	Francis GOFETTE - Directeur général
Comblain-au-Pont	Poulseur	Jean-Claude BASTIN - Directeur général Céline ADAM - Responsable PCS
Daverdisse	Gembes	Cécile KIEBOOMS - Directrice générale
Florenville	Sainte-Cécile	Sylvie DUMONT – Chef de service - service travaux Patricia ROBERT – Agent administratif - service environnement et logement
Froidchapelle	Froidchapelle Vergnies	Anne ALGOET - Directrice générale
Gembloux	Grand-Leez	Christine HUBERT - Responsable aménagement du territoire Cécile SOHET- Chef de service administratif - service patrimoine
Gesves	Gesves	José PAULET - Bourgmestre Daniel BRUAUX - Directeur général Christine SNEPPE - Responsable service logement
Hamoir	Filot	Patrick LECERF - Bourgmestre Nathalie MONFORT - Directrice CPAS
Hannut	Crehen Villers-le- Peuplier	Christian DELWICHE - Chef de service Travaux Florence COPE'ITE - Responsable service logement
Herbeumont	Martilly Straimont	Eliane WERNER - Echevine des bâtiments communaux
Incourt	Glimes Roux-Miroir	Delphine DEGEEST - Employée d'administration secrétariat des échevins Brigitte BOSSE - Employée d'administration service des finances
Lierneux	Lierneux	Bernadette MARTIN - Responsable PCDR
Lontzen	Lontzen	Pascal NEUMANN - Directeur général
Marche-en-Famenne	Aye Marloie	Philippe PERET - Architecte, chef de division service de l'urbanisme Anne SCHMITZ - Conseillère communale coordinatrice du PCDR Béatrice BONJEAN - SLSP La Famennoise
Marchin	Grand Marchin	Olivier MINET – Directeur de Latitude 50
Martelange	Radelange	Thierry KENLER - Directeur général
Rumes	Taintignies	Francis CLAES - Directeur général Isabelle DECUBBER - Conseillère logement
Somme-Leuze	Heure	Valérie LECOMTE – Bourgmestre Julie HAUTENAUVE – Employée d'administration service Développement rural
Vresse-sur-Semois	Sugny	Josiane MARTIN - Employée d'administration service des travaux
Waimes	Waimes	Mireille VANDEUREN - Echevine

1.2. Locataires

1.2.1. Les limites

Il était prévu dans un premier temps que la Cellule CAPRU interroge les locataires occupant et ayant occupé les logements visés par l'étude. L'hypothèse étant que les agents communaux et gestionnaires rencontrés nous fourniraient les coordonnées des locataires, il était attendu que nous puissions prendre contact avec les anciens locataires et que ceux-ci, ainsi que les locataires actuels seraient interrogés via une enquête téléphonique. Néanmoins, la plupart des agents et gestionnaires rencontrés ayant préféré ne pas nous communiquer les coordonnées des locataires (actuels et précédents), la méthodologie initialement choisie pour mener les enquêtes a été adaptée. Ainsi, seuls les locataires actuels ont été entendus, et c'est en faisant du porte-à-porte qu'ils ont été invités à participer à notre enquête. Le taux de sondage atteint est de 42.2%.

1.2.2. Caractéristiques

L'échantillon de locataires interrogés peut se caractériser comme suit :

- milieu d'origine : 62% sont originaires de la commune (un des composants du ménage) ;
- sexe : 56% sont des femmes – 44% sont des hommes ;
- âge : 43% ont entre 20 et 34 ans, 34% ont entre 35 et 49 ans, 9% ont entre 50 et 64 ans, 14% ont 65 ans ou plus (un des composants du ménage) ;
- composition de ménage : 23% de personnes isolées, 23% de couples sans enfant, 17% de couples avec enfant(s), 34% de familles monoparentales et 3% de cohabitation (notez que la distribution des ménages actuels selon leur composition de ménage ne se superpose pas à celle obtenue lorsque l'on considère l'ensemble des ménages ayant habité/habitant au sein des logements – voir le point 6.5.).

Le revenu des ménages était également demandé afin d'identifier si ceux-ci étaient en situation de précarité, à revenus modestes ou moyens. Les réponses reçues n'ont pas permis d'identifier clairement la situation des ménages selon ce critère. En effet, les revenus annoncés sont tantôt les revenus bruts, tantôt les revenus nets. Le montant des allocations perçues et des revenus n'est pas toujours connu. Enfin, certains ont préféré ne pas répondre à cette question.

Le tableau 17 reprend pour chaque projet le nombre de locataires occupant actuellement les logements ainsi que le taux de sondage pour chacun d'eux.

Tableau 17 : Taux de sondage par projet

Commune où est implanté le projet	Nombre d'occupants actuels	Echantillon sondé (%)
Bertrix	4	50%
Daverdisse	2	50%
Beauvechain	11	27%
Bernissart	2	50%
Chiny (Les Bulles)	Non applicable (1 logement vendu et l'autre inoccupé)	Non applicable
Chiny (Jamoigne)	1	0%
Comblain-au-Pont	1	100%
Florenville	3	66%
Froidchapelle	5	20%
Froidchapelle (Vergnies)	0	Non applicable
Gembloux	1	0%
Gesves	5	60%
Hamoir	Non applicable (logement IIA)	Non applicable
Hannut (Crehen)	2	100%
Hannut (Villers-le-Peuplier)	2	0%
Herbeumont (Straimont)	1	100%
Herbeumont (Martilly)	1	100%
Incourt (Glimes)	2	50%
Incourt (Roux-Miroir)	2	0%
Lierneux	2	0%
Lontzen	1	0%
Marche-en-Famenne (Marloie)	4	75%
Marche-en-Famenne (Aye)	7	71%
Marchin	Non applicable (artistes)	Non applicable
Martelange	2	50%
Rumes (Taintignies)	8	37%
Rumes (Taintignies)	4	50%
Somme-Leuze	4	75%
Vresse-sur-Semois	1	0%
Waimès	4	0%
Total	83	42.2%

2. Caractérisation générale des sites échantillonnés

Parmi les projets de logements concernés par cette étude, certains sont issus de bâtiments construits en vue d'être expressément affectés au logement locatif et d'autres sont issus d'une réhabilitation de bâti existant. Comme présenté précédemment (*cf.* méthodologie), il ressort qu'un peu moins d'un projet de logements sur cinq est un bâtiment expressément construit à cet usage (19% - information tirée du recensement établi dans le cadre de cet exercice). Dans un souci de représentativité, il avait été décidé de respecter cette proportion dans l'échantillon composé. L'échantillon sondé est donc composé de 6 nouvelles constructions et de 24 réhabilitations.

La caractérisation générale des sites et logements est établie selon leur historique, leur objectif spécifique (aide aux jeunes, mixité des générations ou autre) et dénomination s'y référant, leur cohabitation éventuelle avec d'autres fonctions sur le site, voire au sein du bâtiment, ainsi que selon leurs caractéristiques intrinsèques (structure, superficie, nombre de chambres, performance énergétique). Les résultats relatifs à ces points ont été traités de manière à mettre en exergue d'éventuelles disparités entre les bâtiments réhabilités et les nouvelles bâtisses.

2.1. Historique

2.1.1. Cas des réhabilitations

Lorsque les logements sont issus d'une réhabilitation de bâtiment, il s'agit dans un cas sur trois de l'ancienne maison de l'instituteur, attenante ou non à l'école. Notez que dans ce cas de figure, l'école a été transformée en maison de village et la maison de l'instituteur en logement(s) dans plus de 60% de ce genre de site. Les autres types de bâtiments réaffectés en logements sont l'ancien presbytère, l'ancien café du village, la maison communale devenue inoccupée depuis la fusion des communes ou de manière plus marginale : l'ancienne maison du piqueur, l'ancien logement du facteur attenant au bureau de poste (lui-même réaménagé en maison de village), la conciergerie d'un château, une vieille cense (dont les ailes hébergent des services divers), un hôtel racheté à un particulier privé, une maison unifamiliale ou l'ancien atelier du vicinal [Figure 5].

Bien souvent, le bâtiment réaffecté appartenait déjà à la commune (75% des cas de réhabilitation) [Figure 6]. Lorsque le bâtiment a été acheté préalablement à sa transformation, il s'agissait d'un propriétaire privé (5 cas sur 6) ou de la SNCB (1 cas). Dans 66.7% des cas, l'acquisition s'est faite par le biais de subsides octroyés par le Développement Rural.

Figure 5 : Distribution des bâtiments réaffectés en logements selon leur fonction d'origine.

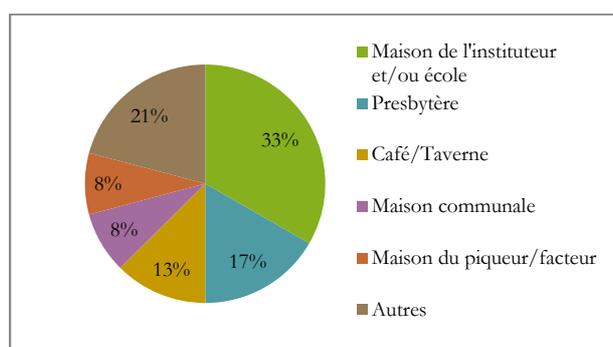
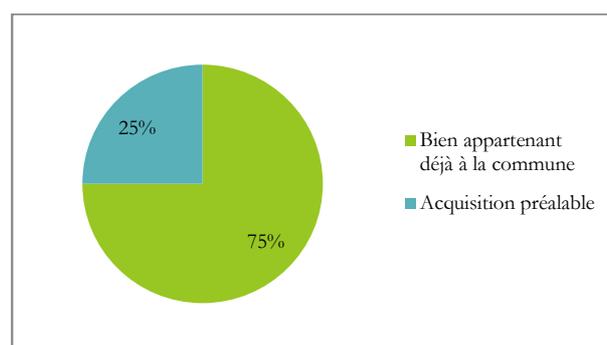


Figure 6 : Distribution des bâtiments réaffectés en logements selon que le bien appartenait déjà ou pas à la commune avant création de logement.



2.1.2. Cas des nouvelles constructions

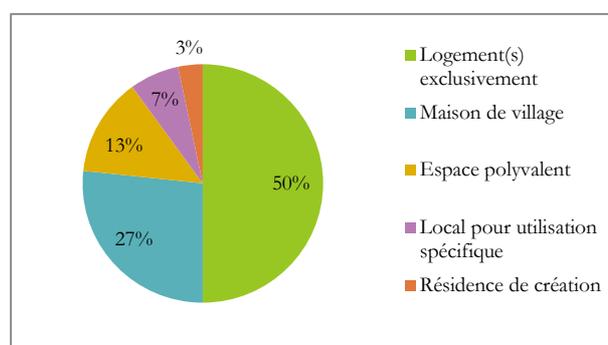
Dans 50% des cas de nouvelles constructions, la commune était déjà propriétaire du terrain. Le cas échéant, le rachat s'est fait tantôt à un particulier, tantôt à la Communauté Française. Dans un des cas, la commune dispose d'un terrain de la SLSP, compétente sur le territoire, par le biais d'un bail emphytéotique.

Trois nouvelles constructions font suite à la démolition d'un bâti existant. Il s'agit alors de classes d'écoles préfabriquées, d'un bâtiment sinistré suite à un incendie et d'un ancien arsenal communal.

2.2. Cohabitation avec d'autres fonctions

La cohabitation entre des logements et d'autres fonctions (services, activités) sur le même site, voire au sein du même bâtiment, est fréquente (un cas sur deux de l'échantillon global). En outre, elle n'est rencontrée qu'au sein de bâtiments réhabilités (15 cas parmi les 24 réhabilitations échantillonnées) [Figure 7]. Dans la plupart des cas, il s'agit d'une cohabitation avec une maison de village (27% des cas). Dans 13% des cas, les logements voisinent un espace polyvalent. Bibliothèque, Office du Tourisme, Maison de l'Urbanisme, EPN, bureaux (asbl, CPAS), cours variés (promotion sociale, sport), restaurant, et salles (pour fêtes, colloques, expositions) sont alors reconnus. Parfois, un local unique, mis à la disposition d'un groupe pour un usage spécifique jouxte les logements (cour de catéchisme, local pour jeunes).

Figure 7 : Distribution des sites échantillonnés (n = 30) selon le type de cohabitation existant entre logements et autres fonctions.



Parmi les projets étudiés, un cas particulier est à souligner. Il s'agit de deux logements qui s'intègrent à un site développé en pôle des arts du cirque et de la rue. Des artistes sont accueillis en « résidence de création » : salles de travail, appartements équipés, bibliothèque et bureau sont mis à leur disposition. Les compagnies en résidence peuvent également bénéficier sur le site d'un accompagnement à la production, d'une aide à l'écriture et d'une aide à la réalisation de décors. Le site articule ainsi fabrication et diffusion de spectacles du secteur des arts du cirque et de la rue, reconnu par la Fédération Wallonie-Bruxelles. Ce site est occupé comme tel depuis octobre 2004.

2.3. Agencement, superficie et équipement des logements

La figure ci-joint présente la distribution des logements selon qu'il s'agit d'un appartement, agencé sur un ou deux niveaux, ou d'une maison. Cette distribution est différente selon qu'il s'agit de logements issus d'une réhabilitation de bâtiment ou d'une nouvelle construction [Tableau 18]. En effet, les logements construits sont dans près de 75% des cas une maison, et celle-ci a une superficie moyenne de 115 m², tandis que les logements issus d'une réhabilitation sont pour la plupart (65%) des appartements agencés sur un seul niveau dont la superficie moyenne est de 80 m².

Figure 8 : Distribution des logements (n=94) selon leur agencement.

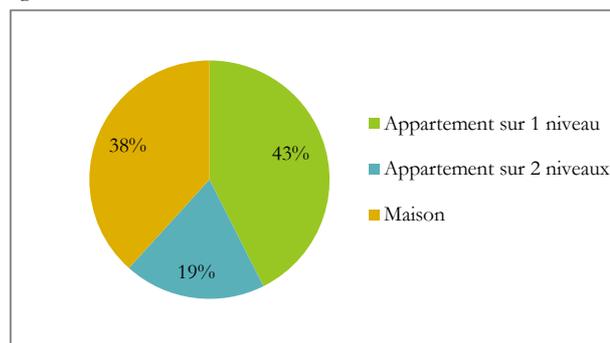
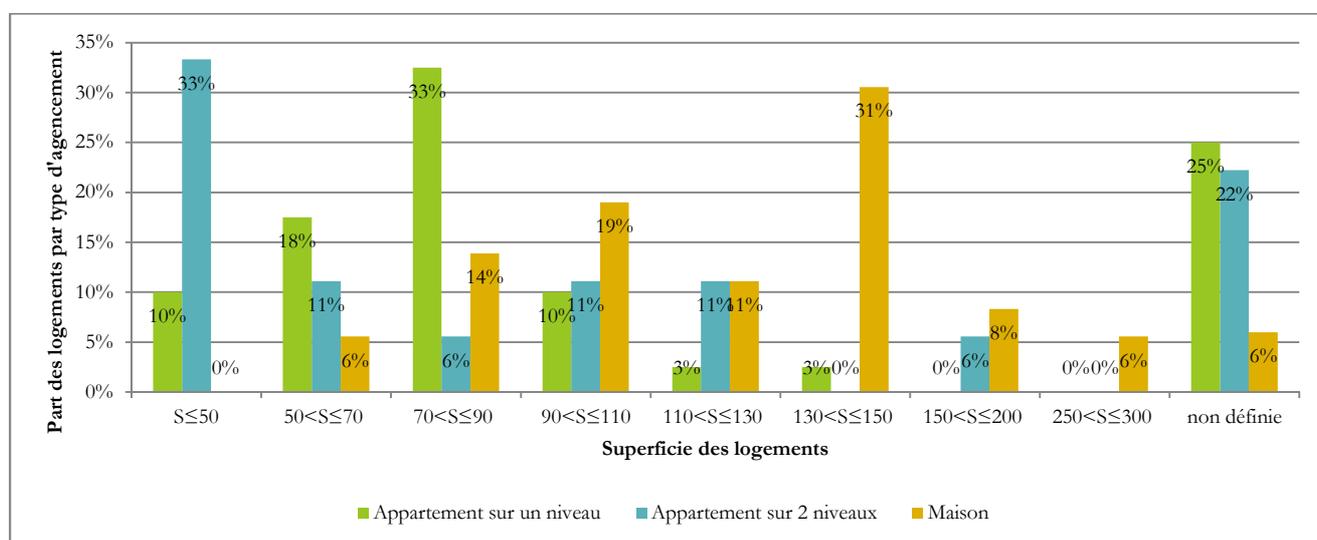


Tableau 18 : Superficie moyenne des logements.

Agencement	Superficie moyenne	
	Réhabilitation	Construction
Appartement 1 niveau	80 m ² (n=36)	65 m ² (n=4)
Appartement 2 niveaux	105 m ² (n=12)	50 m ² (n=6)
Maison	205 m ² (n=7)	115 m ² (n=29)

La distribution des logements selon leur superficie, pour chacun des trois types d'agencement répertoriés, est présentée au graphe ci-dessous. La superficie des logements varie fortement pour les trois types d'agencement. Les superficies moyennes sont respectivement égales à 79m², 81m² et 129m² pour les appartements à un niveau, les duplex et les maisons. 61% des appartements agencés sur un niveau ont une superficie inférieure ou égale à 90 m². Notez que la superficie ne nous a pas été communiquée pour 25% de ce type de logement. La distribution des duplex est davantage dispersée. Enfin, 45% des maisons ont une superficie supérieure à 130 m² [Figure 9].

Figure 9 : Distribution des logements pour chacune des catégories d'agencement (appartement sur un ou deux niveaux, maison) selon leur superficie exprimée en m².



La plupart des logements disposent d'une cuisine équipée (65%). 10% seulement disposent d'une cuisine semi-équipée. Une cuisine semi-équipée correspond à une cuisine composée d'un meuble avec évier et d'une taque de cuisson et sa hotte. Les cuisines non équipées mettent uniquement à disposition un meuble avec évier [Figure 10].

Qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison, la plupart des logements sont composés de deux chambres. Les logements de plus de trois chambres sont très rares. [Tableau 19].

Figure 10 : Distribution des logements selon leur équipement en cuisine.

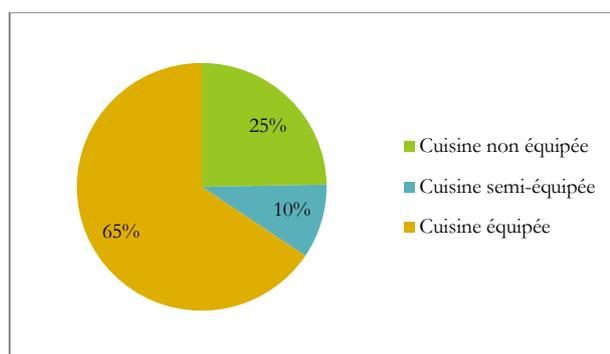


Tableau 19 : Distribution des logements selon leur nombre de chambres.

Agencement	Nombre de chambres par logement			
	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.
Appartement sur 1 niveau (n =40)	33%	48%	20%	0%
Appartement sur 2 niveaux (n =18)	6%	67%	28%	0%
Maison (n =36)	14%	44%	36%	6%
TOTAL (n =94)	20%	50%	28%	2%

Près d'un logement sur 10 (11%) est adapté aux PMR (voies d'accès, largeur des portes et couloirs, sanitaires et hauteur des plans de travail). Aucun des autres logements ne pourraient être aisément adaptés aux besoins d'une PMR. En effet, les logements sont tantôt agencés sur deux étages ou sont accessibles via un escalier ou un perron. En outre, d'après les propos recueillis par les personnes interrogées, les largeurs des portes sont insuffisantes pour y faire passer une personne en siège roulant et la plupart des salles de bain sont fort étroites.

2.4. Aménagement extérieur

Un peu plus d'un logement sur deux dispose d'un espace extérieur privatif. Il s'agit alors d'un jardin individuel, et/ou d'un parking individuel (chaque locataire a sa propre place) ou commun (qui est partagé entre les locataires du même immeuble), et/ou d'une cour individuelle ou commune. Quelques-uns de ces logements peuvent également bénéficier du parking d'une maison de village attenante ou voisine [Figure 11].

Pour les 42% de logements restants, quelques-uns (13%) peuvent bénéficier des espaces extérieurs (jardin et/ou cour) de la maison de village ou du local de rencontre voisins (sans disposer d'aménagement privatif). Plus d'un logement sur quatre ne dispose d'aucun espace extérieur [Figures 11 et 12].

Figure 11 : Distribution des logements (n=94) selon la mise à disposition ou non d'un espace extérieur aux locataires.

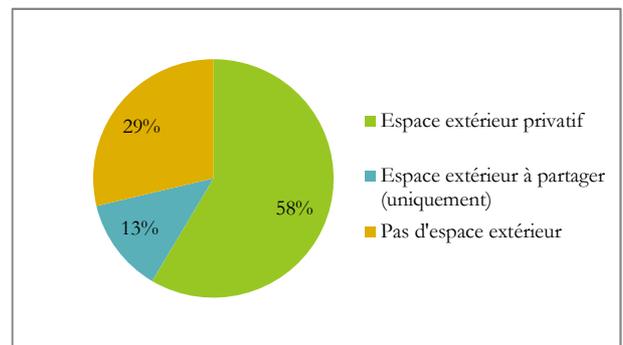
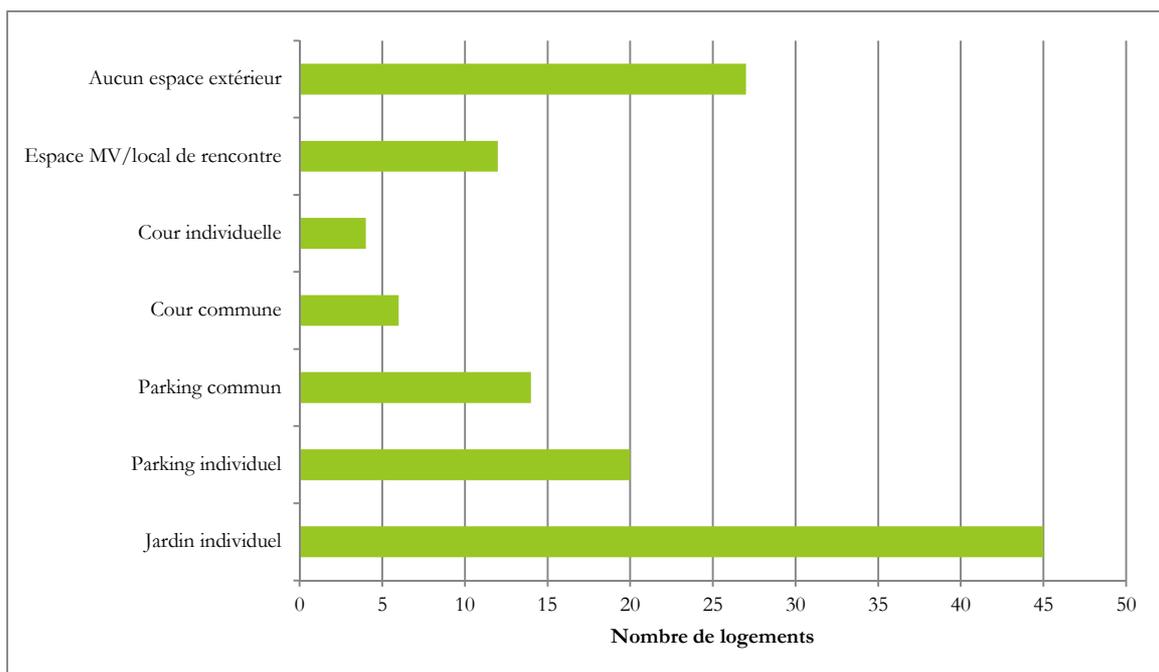


Figure 12 : Espace extérieur des logements.



2.5. Performance énergétique : consommation et production

Afin de juger de la performance énergétique des bâtiments, le certificat PEB a été demandé aux communes. En effet, le certificat PEB est obligatoire lors de tout transfert de droit réel (propriété, nue-propriété, usufruit ...) ou personnel de jouissance (bail, ...) depuis le 1^{er} juin 2010 [energie.wallonie.be, site consulté le 08/05/2015], et il donne état de la consommation spécifique d'énergie primaire par an et par m² (il s'agit de la consommation totale divisée par la surface de plancher chauffée). C'est cette valeur qui est caractérisée par un label (A à G).

La distribution des logements selon leur label énergétique, et selon qu'il s'agisse de logements issus d'une réhabilitation ou d'une construction est présentés aux figures ci-dessous [Figures 14 et 15]. Pour rappel, les classes A et B correspondent à de bonnes performances, les classes C et D correspondent à des performances moyennes, les classes E et F correspondent à des performances mauvaises et la classe G correspond à une performance très mauvaise (DGO4).

Figure 14 : Distribution des logements (n = 55) issus d'une réhabilitation selon leur label énergétique.

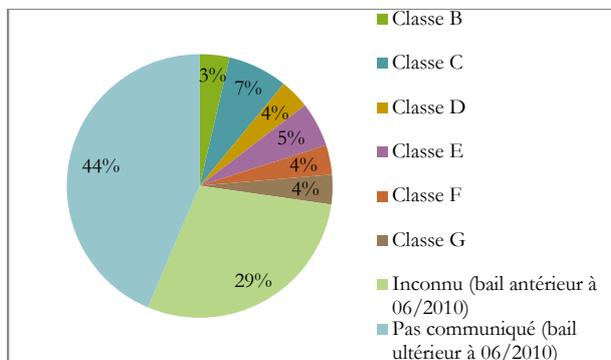
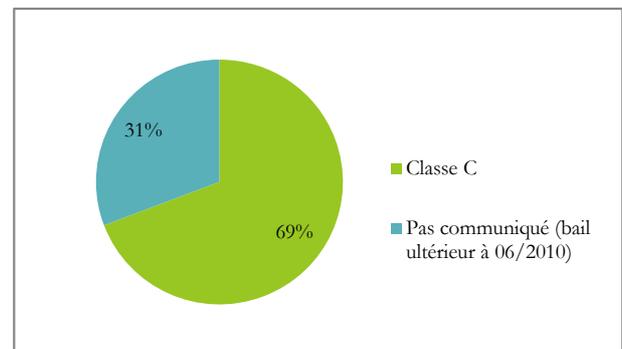


Figure 13 : Distribution des logements (n = 39) issus d'une nouvelle construction selon leur label énergétique.

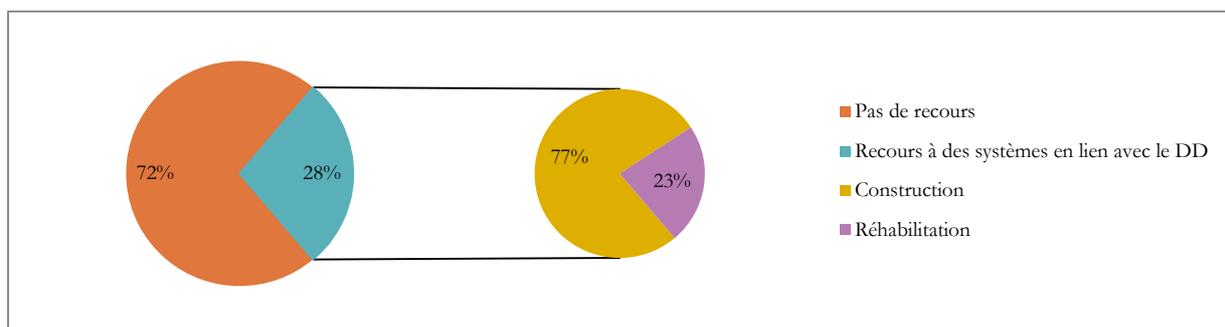


Dans un but environnemental et économique, 28% des logements ont recours à des systèmes de production d'énergie alternative ou en lien avec le développement durable. Il s'agit alors de :

- panneaux photovoltaïques (21% des logements) ;
- chaudière polycombustible (5% des logements) ;
- panneaux thermiques (4% des logements) ;
- citerne d'eau de pluie (2% des logements).

Parmi ces logements, 77% sont des nouvelles constructions [Figure 15].

Figure 15 : Distribution des logements selon l'utilisation de systèmes en lien avec le développement durable.



2.6. Localisation des logements

La localisation des logements est appréciée selon deux critères : sa position au sein du village et la possibilité de se rendre sans véhicule à plusieurs services depuis le logement. Pour apprécier cette accessibilité, il était précisé lors de l'entretien que la distance entre le logement et le service ne devait pas excéder 1 km.

Hormis un projet de cinq logements situés à l'écart du village, tous les autres logements étudiés sont situés au sein du village. La localisation au sein du village est le plus souvent centrée (pour 83% des logements) [Figure 16]. La localisation a été appréciée sur base de Google Maps.

L'école et l'arrêt de bus sont deux services facilement accessibles à pied pour respectivement 80 et 75% des logements. La pharmacie et l'épicerie sont, eux aussi, bien souvent des services rencontrés à proximité des logements étudiés. En effet, ce n'est pas moins de deux logements sur trois qui sont concernés. Par contre, la crèche (les accueillantes à domicile ne sont pas considérées) est un service inaccessible à pied pour près de 90% des logements [Figure 17].

Figure 16 : Distribution des logements selon leur position au sein du village/par rapport au village.

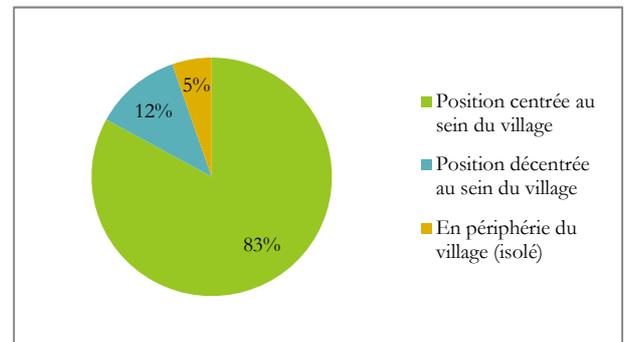
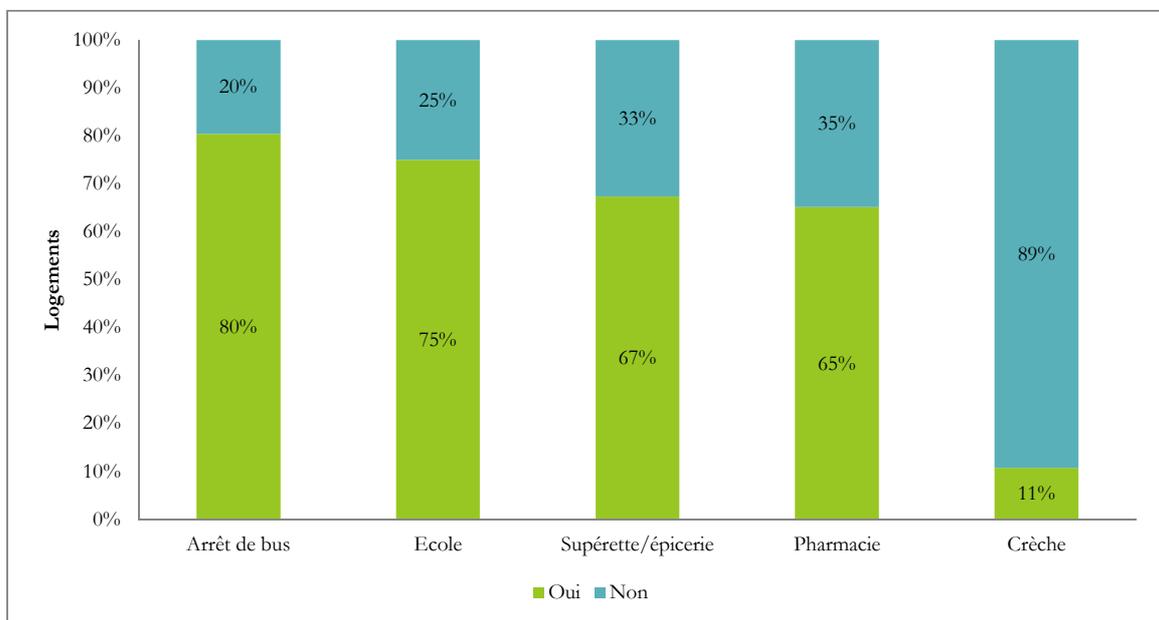


Figure 17 : Distribution des logements selon qu'ils soient distants d'un kilomètre maximum (distance considérée comme raisonnablement effectuable à pied de manière régulière) des services repris.



3. Objectifs attendus

Les objectifs attendus par le biais de la création des logements ont été déterminés sur base de la consultation des fiches-projets, décomptes finaux et/ou rapports annuels remis à l'administration. De cette manière, les objectifs de 27 des projets échantillonnés ont pu être clairement identifiés. La dénomination donnée aux logements en amont des projets a également pu être identifiée. Le tableau suivant reprend les objectifs attendus tels qu'évoqués dans les fiches-projets et rapports annuels. Plusieurs objectifs sont parfois mentionnés par fiche-projet.

Il arrive que l'aménagement du logement s'intègre dans un autre projet auquel davantage d'importance est donnée. Des objectifs spécifiques au logement ne sont alors parfois pas évoqués dans la fiche-projet. Dans ces cas-là, les objectifs ayant trait au projet majeur ne sont pas repris dans le tableau ci-dessous.

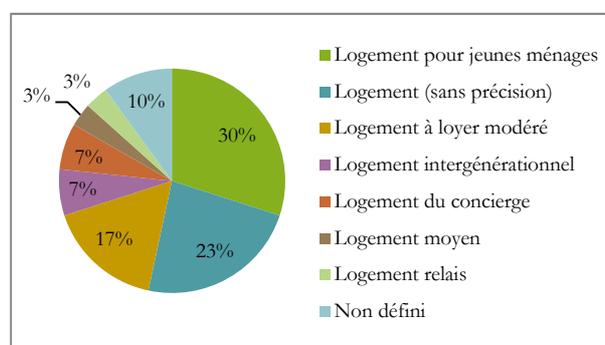
Lorsque le logement aménagé est clairement identifié comme étant le logement du concierge dans la fiche-projet, les objectifs attendus par le biais de ce logement sont les suivants : surveillance générale des lieux, assurer une accessibilité aux locaux, une mise en route et arrêt du chauffage quand nécessaire et établir un état des lieux d'occupation.

Tableau 20 : Objectifs attendus par le biais de la création de logements sur base de la consultation des fiches-projets et rapports annuels (n = 27)

Objectif attendus	Projet (%)
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti	41%
- Maintenir les jeunes (parfois précisé : « de l'entité ») dans l'entité/mettre à disposition des jeunes ménages des logements locatifs à prix raisonnables	36%
- Gérer les effets de croissance démographique/maintenir la population dans le village en répondant à la demande en logement locatif ⁴	27%
- Maintenir les personnes âgées dans leur village dans un logement adapté/offrir aux personnes âgées la possibilité de vendre ou louer leur habitation devenue inadaptée en mettant en location des logements adaptés à leurs besoins	9%
- Maintenir les écoles	9%
- Logement de gardien/concierge du site	9%
- Protéger l'environnement immédiat des habitants	5%
- Résoudre la problématique d'Habitat Permanent	5%
- Pas d'objectif spécifique au logement qui s'intègre alors à un autre projet principal	14%

La sauvegarde et la valorisation du patrimoine bâti rural est l'objectif le plus souvent évoqué dans les fiches-projets. Il est pourtant davantage considéré comme une motivation par les communes lors des enquêtes que comme un objectif en tant que tel.

Figure 18 : Dénomination des projets de logements (n=30).



⁴ Cet objectif est également formulé comme suit dans d'autres fiches-projets :

- Accueillir de nouveaux habitants
- Permettre le maintien de la population locale et intégrer la nouvelle population

4. Modalités de mise en œuvre

4.1. Montants des travaux et honoraires

Le montant total des travaux et honoraires est connu pour 21 des projets échantillonnés. Les données sont celles fournies par les communes (parfois via leur rapports annuels) et celles relevés sur les décomptes finaux recherchés dans les archives de l'administration (DGO3-DDR). Parmi ces 21 projets, 7 projets concernent la création simultanée de logements et d'une maison de village ou d'un espace polyvalent. Pour ces 7 projets, il n'a pas été possible de distinguer le montant des travaux propres aux logements. Cela nécessitait d'effectuer un détail des montants selon les métrés et factures détaillées. Dès lors, les résultats présentés ici concernent 14 projets (soit 62 logements – 66% des logements échantillonnés). Le montant des travaux est exprimé tantôt en €/log, tantôt en €/m² habitable (TVAC). Notez que les montants éventuellement investis pour l'acquisition du bien (terrain et/ou bien bâti) ainsi que pour la démolition du bâti existant sont déduits des montants affichés [Tableau 21].

Afin d'être comparables, les montants des travaux ont tous été recalculés de manière à ce qu'ils correspondent aux montants qui devraient être engrangés si les logements devaient être reconstruits à neuf aujourd'hui. Pour ce faire, la formule suivante a été utilisée (où V_f est la valeur finale, V_i est la valeur initiale, ρ est le taux d'inflation annuel moyen calculé sur une période (nombre d'années entre aujourd'hui et le moment des travaux initiaux – données fournies par le SPF Economie), et a le nombre d'années) :

$$V_f = V_i \cdot (1 + \rho)^a$$

Tableau 21 : Superficie et coût des travaux et honoraires (TVAC) selon qu'il s'agisse de logements issus d'une réhabilitation ou d'une construction (n = 62 logements – 14 projets). * La dernière colonne reprend les informations abstraction faite d'un cas extrême.

		Réhabilitation (n = 8)	Construction (n = 6)	Construction (n = 5)*
Superficie/logement	Superficie moyenne	102 m ²	101 m ²	110 m ²
	Superficie minimum	65 m ² (appartement)	50 m ² (appartement)	65 m ² (appartement)
	Superficie maximum	290 m ² (maison)	160 m ² (maison)	160 m ² (maison)
Coût moyen	Montant moyen/ logement	124 651 €	147 200 €	136 029 €
	Montant moyen/ m ²	1 136 €/m ²	1 506 €/m ²	1 326 €/m ²
Coût médian	Montant médian/ logement	132 171 €	146 354 €	146 325 €
	Montant médian/ m ²	1 125 €/m ²	1 427 €/m ²	1 390 €/m ²
Coût minimum	Montant min/ logement	77 501 €	102 682 €	
	Montant min/ m ²	744 €/m ²	890 €/m ²	
Coût maximum	Montant max/ logement	168 018 €	203 051 €	155 712 €
	Montant max/ m ²	1 595 €/m ²	2 409 €/m ²	1 580 €/m ²

Les montants investis sont en moyenne plus importants en cas de construction qu'en cas de rénovation. Ce constat est valable quelle que soit la manière dont est exprimé le montant des travaux ; que ce soit par logement ou par m² habitable.

Les Figures 19 et 20 permettent de visualiser la distribution des projets de construction et de rénovation selon leur coût par logement et par m². On constate rapidement qu'il y a un cas particulier parmi les six cas de construction. Abstraction faite de ce cas, nous pouvons observer qu'il arrive que des rénovations soient plus coûteuses que des constructions.

Figure 19 : Coût total TVAC (€/logement) de 14 sites échantillonnés (8 réhabilitations et 6 constructions).

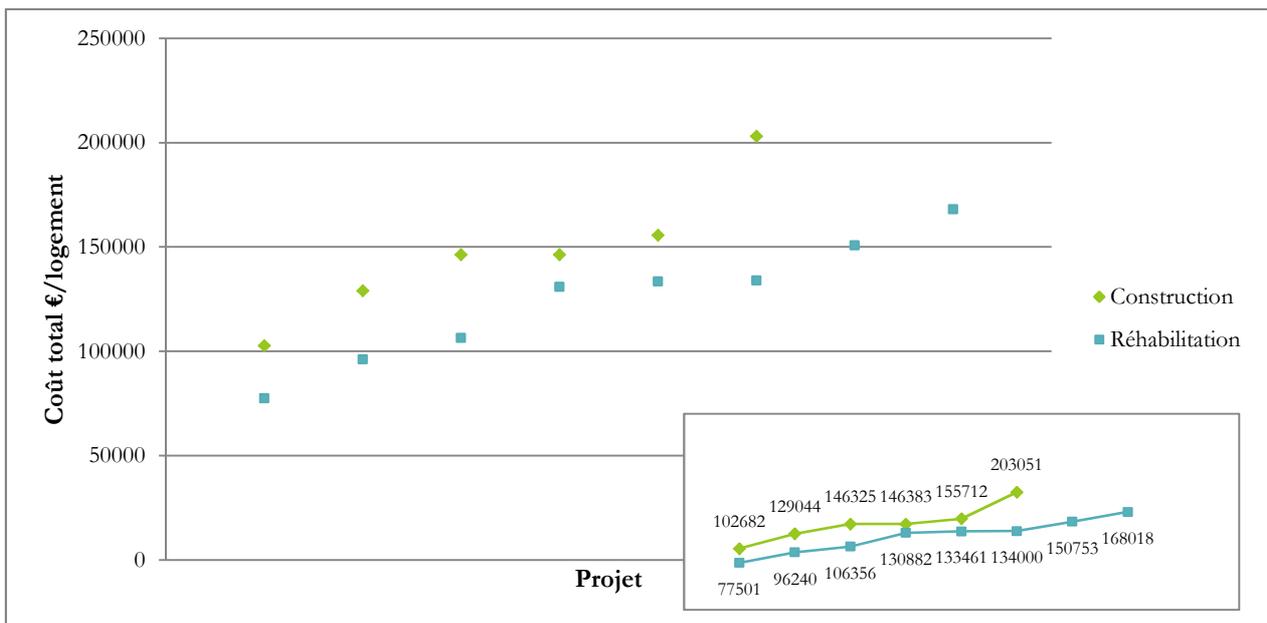
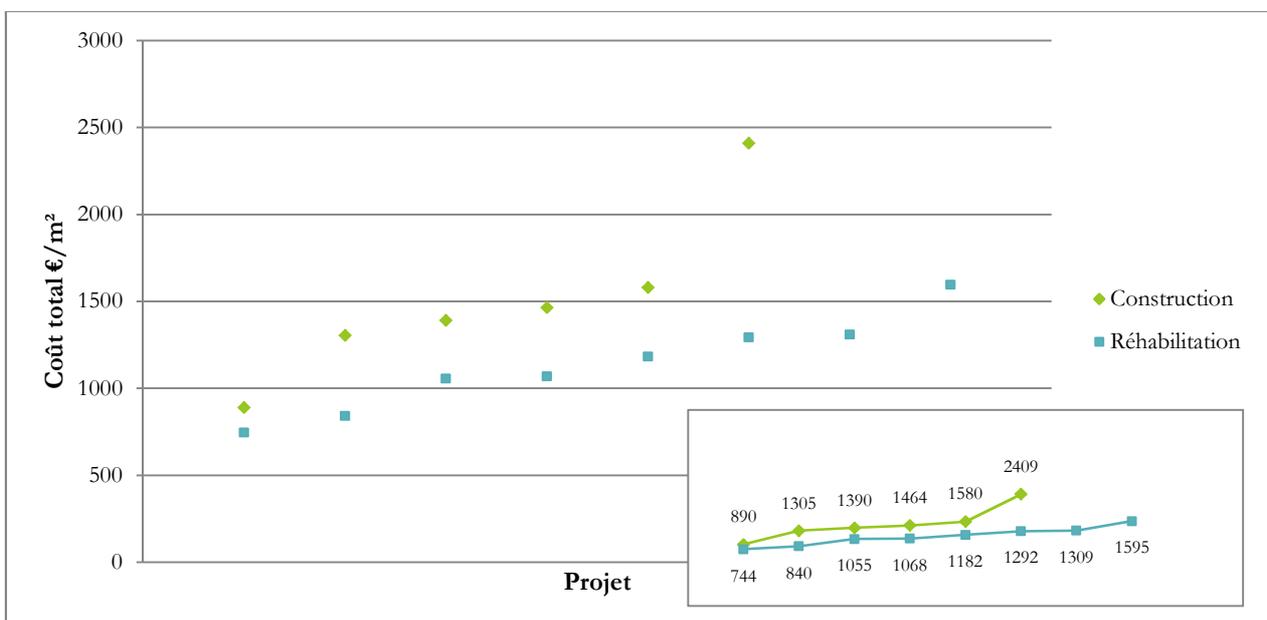


Figure 20 : Coût total TVAC (€/m²) de 14 sites échantillonnés (8 réhabilitations et 6 constructions).



Le même exercice a été mené en distinguant le type de logement cette fois : selon qu'il s'agit d'appartements ou de maisons [Tableau 22]. Les résultats sont issus de données connues pour 13 projets, soit 26 maisons et 22 appartements. Notez que parmi les 26 maisons, 81% sont issues d'une nouvelle construction et que parmi les 22 appartements, 82% sont issus d'une réhabilitation. Les coûts par logement sont très clairement plus bas lorsqu'il s'agit d'appartements. Mais exprimés en €/m², les coûts sont plus élevés pour les appartements.

Tableau 22 : Superficie et coût des travaux et honoraires (TVAC) selon qu'il s'agisse d'appartement ou de maison (n = 48 logements – 13 projets).

		Maison (n = 7 projets – 26 logements)	Appartement (n = 6 projets – 22 logements)
Superficie/logement	Superficie moyenne	128 m ²	80 m ²
	Superficie minimum	70 m ²	30 m ²
	Superficie maximum	290 m ²	100 m ²
Coût moyen	Montant moyen/ logement	147 099 €	107 944 €
	Montant moyen/ m ²	1100€/m ²	1335 €/m ²
Coût médian	Montant médian/ logement	146 383 €	104 519 €
	Montant médian/ m ²	1 068 €/m ²	1 300 €/m ²
Coût minimum	Montant min/ logement	129 044 €	77 501 €
	Montant min/ m ²	744 €/m ²	1 055 €/m ²
Coût maximum	Montant max/ logement	168 018 €	134 000 €
	Montant max/ m ²	1 464 €/m ²	1 595 €/m ²

4.2. Financement : acteurs intervenus

En considérant l'ensemble des frais engrangés pour la réalisation du projet ; en ce sens, sont également compris les frais d'acquisition, de démolition et les frais d'aménagements et équipement des voiries, nous constatons que dans 85% des cas (n = 27 projets – les informations n'ont pas été identifiées pour 3 projets), les projets sont réalisés uniquement sur base d'un cofinancement entre la Direction du Développement Rural (DGO3) et la commune. Dans les autres cas, un intervenant supplémentaire participe au financement : la SPGE et la DGO1 (Travaux Subsidés) dans un cas (construction de logements sur une voirie non équipée), la DGO4 (Programme UREBA) dans le cadre d'un autre projet (rénovation d'un bien bâti en logements et local pour jeunes), la DGO4 (Monuments et Sites Classés) et la DGO3 (Espaces Verts) pour un troisième projet (réhabilitation d'une vieille cense en espace polyvalent) et la DGO4 (Restauration du Patrimoine) et la Province de Liège pour un quatrième projet (restauration d'un bien bâti en espace polyvalent et conciergerie) [Tableau 23]. Ces résultats résultent des informations données par les représentants communaux interrogés.

La participation de la DGO3 (Direction Développement Rural) au financement du projet varie de 46 à 80% lorsqu'il s'agit de projets relatifs à la création de logements uniquement et varie de 37 à 78% pour des projets relatifs à la création concomitante de logements et d'une maison de village ou espace polyvalent. Le plus souvent (74% des cas tout projet confondu), sa participation oscille entre 70 et 80%.

Tableau 23 : Organismes subsidiant – fréquence d'intervention et participation au financement (pourcentage du montant total)
(n = 27 projets)- n.d.: non défini

Organismes subsidiant	Fréquence d'intervention	Participation au financement (% du montant total)
Direction Développement rural (DGO3)	100% des cas	37 à 80%
Direction des Espaces Verts (DGO3)	1 cas	n.d.
Direction de l'aménagement opérationnel – SAR (anciennement SAED) (DGO4)	1 cas	35.6%
Direction de la Restauration du Patrimoine (DGO4)	1 cas	26.8%
Direction de la Protection du Patrimoine – Monuments et Sites Classés (DGO4)	1 cas	n.d.
Département Energie et Bâtiments durables - Programme UREBA (DGO4)	1 cas	1.8%
Département des Travaux subsidés – Programme triennal (DGO1)	1 cas	4.3%
SPGE	1 cas	2.2%
Province de Liège	1 cas	16.5%

Les tableaux suivants reprennent la distribution des projets selon la participation de la commune dans le financement de ceux-ci, exprimée en pourcentage du montant total (tous frais considérés). Le tableau 23 concerne les projets relatifs à la mise en place de logements uniquement tandis que le tableau 24 concerne les projets relatifs à la mise en place de logements ainsi qu'à celle d'une maison de village, d'un espace polyvalent ou d'un local à usage spécifique. La participation de la commune dans ces deux types de projets varie de 20% à moins de 45%. La participation communale varie entre 20 et 25% le plus souvent (61% des cas, les deux types de projets confondus).

Tableau 24 : Distribution des projets relatifs à la mise en place de logements uniquement (n=14) selon l'intervention de la commune dans le financement.

Participation communale au financement (% montant total)	Part des projets (%)
20% ≤ participation < 25%	57%
25% ≤ participation < 30%	14%
30% ≤ participation < 35%	14%
35% ≤ participation < 40%	7%
40% ≤ participation < 45%	7%

Tableau 25 : Distribution des projets relatifs à la mise en place de logements ainsi qu'à celle d'une maison de village, d'un espace polyvalent ou d'un local à usage spécifique (n=9) selon l'intervention de la commune dans le financement.

Participation communale au financement (% montant total)	Part des projets (%)
20% ≤ participation < 25%	67%
25% ≤ participation < 30%	33%

4.3. Financement des logements via la politique de développement rural : les raisons

La question suivante était posée aux agents communaux rencontrés : « *Quelles sont les raisons qui ont justifié le financement des logements visés via la politique de développement rural ? Autrement dit, en quoi les logements répondent-ils à une problématique du contexte rural ?* ». Les réponses émises à cette question peuvent rapidement être scindées en deux groupes : un premier groupe en lien à des objectifs soutenus par une politique de développement rural sensu stricto et un second lot, davantage en lien avec le soutien d'une politique de logement [Figure 21].

Les objectifs énoncés et en lien avec une politique de développement rural sont les suivants : soutien aux jeunes ménages (40%), soutien aux familles avec enfants en vue de maintenir l'école du village (3%) et revalorisation d'un patrimoine bâti (33%).

Le second lot de projets (23%) a davantage pris naissance dans une volonté de créer des logements locatifs publics au sein de la commune, et cela afin de répondre à une demande en attente de logements moyens, plus que dans une volonté de répondre spécifiquement à une problématique du milieu rural. Les communes ici concernées expliquent qu'elles souhaitaient créer des logements communaux sans pour autant que ceux-ci soient sociaux ; l'aspect social du plan d'ancrage ne collant pas avec le contexte rural d'après certaines (20% des projets) (pas de demande pour ce type de logements).

Globalement, c'est près d'une commune sur trois (36% des agents communaux rencontrés), qui souligne que le subventionnement octroyé par la politique de développement rural est très intéressant. Pour les projets plus anciens, la politique du plan d'ancrage n'existait pas encore, et les communes, en recherche de subsides intéressants, ce sont tournées vers la politique de développement rural pour financer leur projet.

Le décret modifiant le CWL (9 février 2012) a été abordé au cours des entretiens. Pour rappel, celui-ci stipule que la gestion des logements sociaux créés par la commune doit être assurée par la SLSP compétente sur le territoire et que l'attribution des logements est notamment réglé selon un grille de points de priorité. Il était demandé aux agents rencontrés s'ils pensaient que ces nouvelles mesures pouvaient motiver la commune à s'orienter vers d'autres formes de financement [Figure 22] et le cas échéant, de préciser quelle forme pourrait être envisagée pour créer des logements. Bien que 45% des communes envisagent d'autres formes de financement que l'aide octroyée par la Région dans le cadre d'un plan d'ancrage pour créer des logements communaux, une seule commune nous a fait part d'un projet actuellement en pour-parler sur leur territoire. La commune dispose d'un terrain convoité par un promoteur immobilier privé. Les arrangements suivants sont actuellement envisagés : cession du terrain de la part de la commune moyennant la cession de x% des logements construits de la part du promoteur ou moyennant un versement d'une partie des loyers perçus durant x années.

Figure 21 : Distribution des projets (n=30) selon le type d'objectifs cités par les agents communaux et justifiant un soutien par la politique de développement rural.

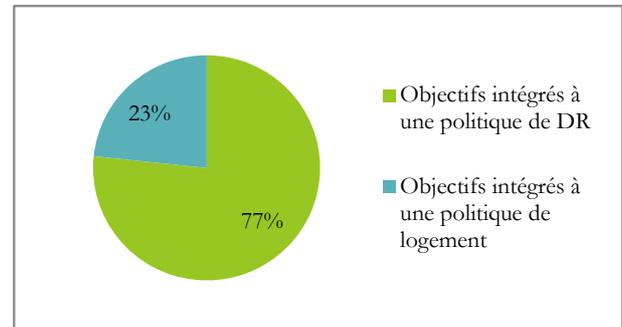
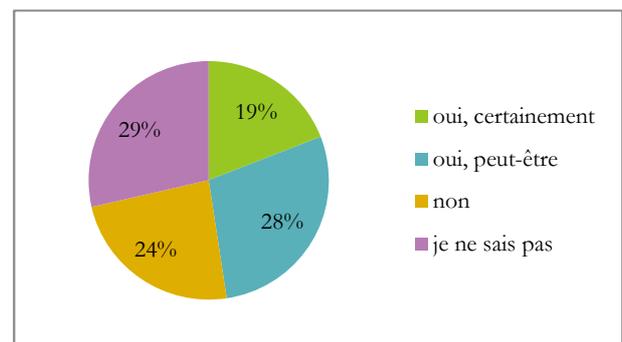


Figure 22 : Distribution des communes (n = 23) selon leur réponse à la question suivante : « *Pensez-vous que le décret du 9/2/12 relatif à la gestion des logements sociaux puisse motiver la commune à s'orienter vers d'autres sources de financement pour créer des logements communaux ?* »



Il était également demandé aux communes si elles étaient favorables ou pas au dit décret et le cas échéant de préciser leur opinion [Figure 23]. Les raisons évoquées justifiant un avis favorable sont les suivantes :

- évite les « passe-droits » pour attribuer les logements ;
- la commune n'est pas compétente pour gérer des logements sociaux ;
- c'est une facilité pour la commune.

Certaines communes indiquent qu'elles seraient davantage favorable au décret si parmi les critères d'attribution figurait celui du milieu d'origine des candidats-locataires.

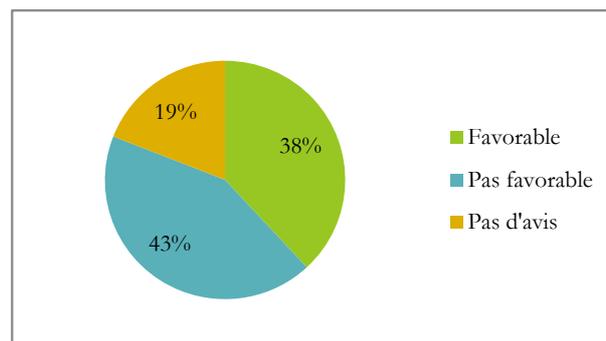
Les raisons justifiant un avis défavorables données sont les suivantes :

- perte d'autonomie de la commune qui ne peut plus choisir les occupants de ses logements ;
- déracinement des locataires sociaux/dispatching selon les disponibilités de logements ;
- bonne gestion en interne avec le CPAS et la commune préférerait continuer à collaborer avec le CPAS ;
- pas de privilège pour la population locale : les locaux voient des logements se construire au sein de leur commune, sans qu'ils ne puissent en profiter préférentiellement ;
- subvention insuffisante pour faire des logements de qualité – aucune entreprise ne répond à l'appel d'offres dans certaines régions ;
- la gestion par la commune permet davantage de proximité et donc de réactivité envers les occupants.

4.4. Hésitations et difficultés rencontrées

La question suivante a été posée aux agents communaux rencontrés : « *La commune a-t-elle hésité à mettre en place les logements, d'autres projets étaient-ils envisagés au sein du bâtiment à réaffecter ou sur le terrain à valoriser ?* ». Hormis un cas, ou la commune a hésité entre vendre ou rénover le bâtiment déjà affecté au logement, les communes n'ont pas été hésitantes à créer les logements. La volonté de créer des logements émane tantôt d'une demande claire de la CLDR (bien souvent dans les cas de logements pour jeunes) ou résulte plutôt de motivations politiques (volonté de créer des logements moyens). Souvent, lorsque les logements s'intègrent à un autre projet (espace polyvalent, maison de village), la commune explique que les logements ont été créés car l'espace qu'ils occupent n'aurait pu être alloué à d'autres fonctions, ou simplement parce que l'espace était déjà affecté au logement, ce qui nécessitait peu de transformations.

Figure 23 : Distribution des communes (n =23) selon qu'elles sont favorables ou pas, ou sans avis envers le décret du 09/02/12 modifiant le CWL.



Il était également demandé si des difficultés avaient été rencontrées lors de la mise œuvre du chantier (outre celles communément rencontrées dans ce type de projet). Quatre communes (soit 13% des projets) déclarent avoir rencontré des difficultés :

- constatation de l'instabilité du bâtiment en cours de chantier et coûts supplémentaires ;
- constatation de mэрule sur la charpente en cours de chantier et coûts supplémentaires ;
- opposition de la population riveraine au projet (NIMBY) ;
- scission du chantier en plusieurs lots afin de faire valoir les compétences des entreprises de plus petite taille – éventuellement locale (éviter qu'une grosse entreprise remporte le marché), ce qui a fortement retardé le chantier (difficultés organisationnelles et relationnelles entre les entrepreneurs).

4.5. Quelques erreurs de conception

Il était demandé aux agents communaux et gestionnaires rencontrés si la commune avait commis des erreurs lors de la conception du projet ; erreurs méritant d'être soulignées afin de ne pas les commettre dans de futurs projets similaires. Des erreurs ont été identifiées pour 36% des projets échantillonnés. Celles-ci ont tantôt trait aux aménagements des logements, tantôt à leur localisation, à leur gestion d'occupation, voire à la conception globale du projet. :

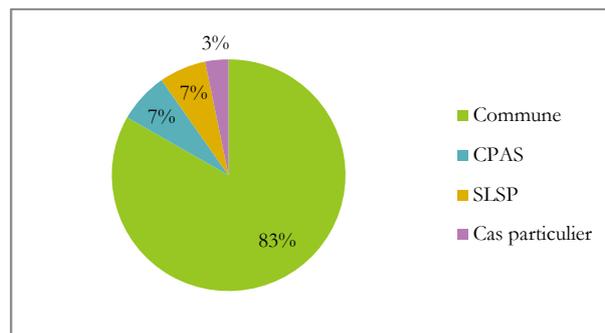
- cohabitation avec une maison de village : manifestations bruyantes et dérangeantes pour les locataires ;
- localisation mal choisie :
 - o proximité d'une voie ferrée et/ou d'une grande route ;
 - o isolement du logement et nécessité d'un véhicule ;
- conditions d'accès aux logements restrictives et non adaptées à la demande locale engendrant une inoccupation de longue durée ;
- aménagements engendrant des conflits entre locataires et/ou un inconfort au quotidien :
 - o système de chauffage collectif/une seule chaudière et un seul compteur : selon la distribution des tuyauteries, certains occupants bénéficient de chaleur conduite par les tuyaux sans allumer leur vanne thermostatique, les coûts restant à la charge de l'occupant devant tourner ses vannes. Ceci a pour conséquence d'engendrer des revendications de la part de ce dernier occupant qui souhaiterait qu'une partie de ses charges soient supportées par son voisin. S'en suivent des conflits répétés entre occupants ;
 - o isolation acoustique et thermique insuffisantes : répercussions sur les charges d'une part et sur le bien-être des occupants d'autre part ;
 - o chaudière et citerne dans les combles – risque de fuite et mauvaise odeur au remplissage de la cuve ;
 - o aucun espace de rangement prévu (que ce soit une cave, un grenier ou une arrière-cuisine).

5. Gestion des logements

5.1. Opérateurs gestionnaires

La figure ci-joint présente les différents opérateurs assurant la gestion locative des logements. En plus de l'échantillon établi de 30 projets, le cas du logement installé à l'étage de la maison de village à Beauvechain est comptabilisé pour les résultats ici présentés (n = 31 projets). Ce cas est venu s'ajouter en cours des enquêtes car il était identifié dans un premier temps comme étant un projet pour lequel la commune n'est pas restée l'opérateur immobilier. C'est au cours de l'entretien tenu avec le Directeur général de la commune (dans le cadre de l'objectif spécifique 2 de la présente étude), que la correction a été apportée. Des résultats ayant toutefois été tirés de cet entretien, ceux-ci figurent dans le présent rapport sous forme de fiche signalétique, tout comme celle dressée pour les quelques projets recensés dans le cadre de l'objectif spécifique 2 [Tableau 26].

Figure 24 : Distribution des projets (n = 31) selon l'opérateur gestionnaire des logements.



Ainsi, on constate que bien souvent (84% des projets), c'est la commune qui reste le gestionnaire de ses logements. Les logements ne sont que rarement mis sous la houlette du CPAS (2 cas) ou de la SLSP compétente sur le territoire (2 cas).

Lorsque le CPAS gère les logements, ceux-ci sont occupés en tant que logement ILA (initiative locale d'accueil pour les demandeurs d'asile) ou en tant que logement de transit (le logement est destiné à des ménages en état de précarité ou privé de logement pour des motifs de force majeure). Pour ces deux cas, le projet ne concerne qu'un seul logement. L'une des communes cédant son logement au CPAS, explique le logement est cédé moyennant une location de 500€. Des subsides sont octroyés aux CPAS lorsque les logements sont occupés en tant que logement de transit ou logement ILA.

Lorsque c'est la SLSP qui gère les logements, ceux-ci sont parfois occupés en tant que logements moyens, parfois en tant que logements sociaux, mais sans que les logements ne soient soumis au règlement d'attribution des logements sociaux reconnu par la Région. Ces deux cas ont été recensés au sein d'une même commune et comptabilisent un total de 11 logements (soit 12% des logements échantillonnés). Ici, les logements sont loués à la SLSP. Les loyers perçus reviennent à la commune qui reste propriétaire, déduits des frais de gestion versés à la SLSP (15% des loyers).

Le cas particulier concerne le site de Grand-Marchin reconnu comme pôle wallon des arts du cirque et de la rue par la FWB. Ici, l'association Latitude 50 gère l'ensemble du site, y compris les deux logements qu'elle met à la disposition des artistes itinérants. L'association dispose du site gratuitement (pas de location) mais supporte les frais de fonctionnements.

Lorsque les communes ne s'occupent par de gestion locative des logements, elles nous expliquent qu'elles n'ont pas de contacts avec les locataires.

Tableau 26 : Fiche signalétique de Beauvechain : un logement au sein d'un bâtiment réaffecté

Site concerné :	✓ Réaffectation d'un ancien bâtiment situé sur la place communale de Beauvechain
Personne contactée	✓ José FRIX – Directeur général commune de Beauvechain
Intervenants et opérations :	<ul style="list-style-type: none"> ✓ DGO3 - commune : acquisition du bâtiment à un privé (ancienne salle de fête) ✓ DGO3 - FEDER - commune : modification de l'enveloppe extérieure et aménagement de la maison de village et d'un logement à l'étage ✓ Commune : équipement du logement (salle de bain, cuisine, tv, mobilier)
Opérateur immobilier :	✓ La commune est propriétaire du logement.
Mise en service :	✓ Finalisation des travaux en 2003 et mise en service du logement en 2010.
Objectifs initiaux	✓ Aménagement d'une maison de village, d'un MCAE et d'un logement pour le concierge. La commune souhaitait qu'une personne soit en permanence sur le site communal. La commune a recherché le maximum de subsides dans le cadre du financement de ce projet. Elle souhaitait restée l'opérateur.
Usage actuel	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le logement n'a finalement jamais été loué en tant que conciergerie. La commune a mis en place un autre système de surveillance de ses bâtiments. Il est utilisé en tant que logement de transit, mis sous la tutelle du CPAS. ✓ Les employés administratifs de la commune n'ont pas de contact avec les occupants du logement. Le Président du CPAS fait néanmoins partie du Collège Communal. ✓ La maison de village et le MCAE sont en fonction. Récemment, un local est utilisé de manière permanente comme miellerie dans le cadre du Plan Maya (travaux d'extraction et d'entreposage du miel).
Motivations justifiant le changement d'usage	✓ Attribution de subsides au CPAS lorsqu'un logement supplémentaire (ici de transit) est mis à disposition.
Accord entre la commune et le CPAS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une convention écrite est en cours de rédaction. La régularisation de la situation devrait se faire endéans l'année en cours. Le Président du CPAS fait partie du Collège communal. Dans ce sens, lorsqu'un ménage se porte candidat pour occuper le logement, le Président du CPAS en fait part lors du Collège qui sanctionne. ✓ L'organisation entre l'opérateur immobilier et le gestionnaire est simple et non-conflictuelle.
Occupation du logement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Logement actuellement vide. ✓ Historique : 4 ménages ont pu bénéficier du logement : 2 personnes isolées, une famille monoparentale et un couple sans enfant (appartement 1 ch). Les 4 ménages étaient des citoyens de la commune. ✓ La durée d'occupation variait de 3 à 9 mois. ✓ Des situations de crise justifient l'usage du logement : 2 incendies, 1 expulsion et 1 logement devenu insalubre.
Bilan comptable	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un loyer mensuel de 300€ est demandé aux locataires (charges comprises). ✓ Le montant du loyer a été établi il y a 5 ans environ et n'a jamais été indexé. Il a été établi par le Collège communal. ✓ Le bilan est nul. Les loyers perçus permettent de couvrir les charges et l'entretien du logement.
Retombées locales	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Solution directe et facile à un ménage en situation de crise. ✓ Pas de contraintes occasionnées aux riverains, le logement est isolé des autres logements – situation sur la place communale (proximité d'autres bâtiments communaux).
Remarques de la commune	✓ Il est utile que le logement reste vide pour qu'il puisse apporter une solution directe à un ménage en situation de crise.

Lorsque la commune gère ses logements, plusieurs de ses services rentrent en scène [Tableau 27]. Toutes les communes ne recherchent pas activement leurs locataires ; dans ce cas, le bouche-à-oreille suffit. De même, toutes les communes n'établissent pas un état des lieux (ETL) et/ou ne veillent à l'entretien et l'occupation corrects du bien par le locataire par le biais de visites (plus ou moins régulières) des logements. Enfin, l'entretien des abords extérieurs est, lorsqu'il y en a, le plus souvent sous la responsabilité des locataires.

Tableau 27 : Personne/service responsable au sein de l'administration communale selon la répartition des tâches.

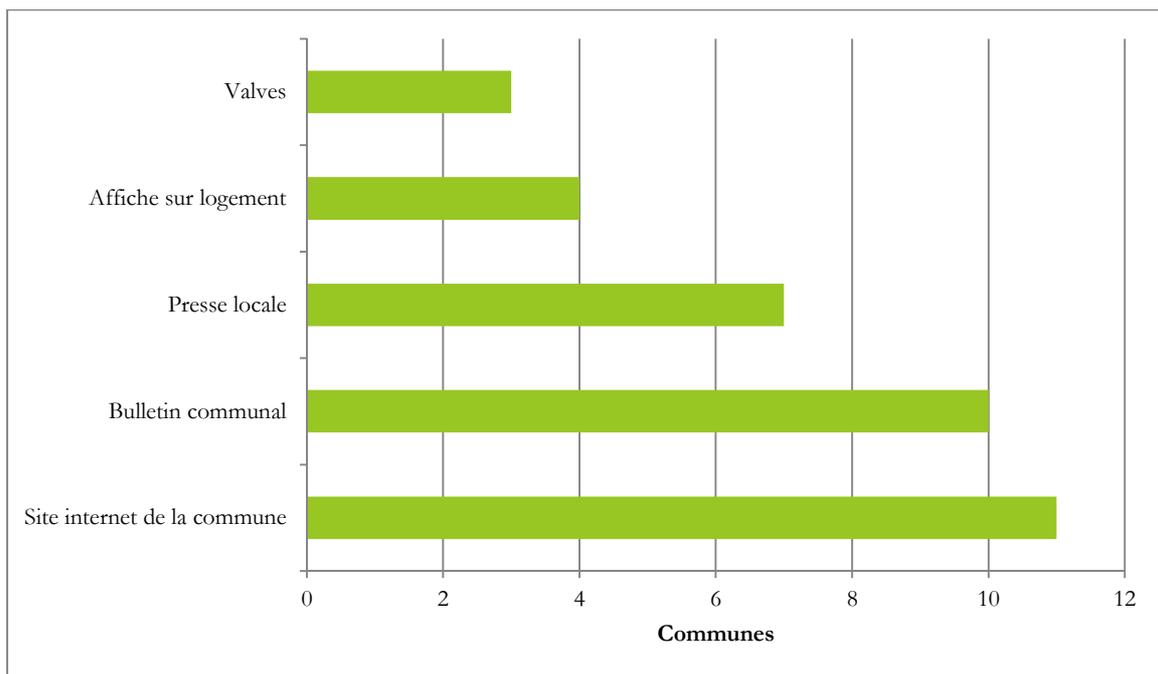
Tâches	Personne/service responsable
Recherche des locataires	<ul style="list-style-type: none"> - Service logement - Responsable de la publication communale - Directeur Général - Secrétariat communal - Service du personnel
Choix des locataires	<ul style="list-style-type: none"> - Le Comité d'attribution⁵ seul - Le Collège communal seul - Le Comité d'attribution qui propose les candidatures et c'est le Collège qui choisit
ETL d'entrée et de sortie	<ul style="list-style-type: none"> - Service travaux – Brigadier - Service logement - Service d'urbanisme - Directeur Général - Responsable PCS
Rédaction du bail	<ul style="list-style-type: none"> - Service logement - Service comptabilité et patrimoine - Secrétariat communal - Service juridique - Directeur Général - Responsable PCS
Perception des loyers	<ul style="list-style-type: none"> - Service comptabilité - Service finance - Receveur général
Visite sur place des logements	<ul style="list-style-type: none"> - Brigadier – chef des travaux - Service logement - Echevin logement
Rénovation/entretien des logements	<ul style="list-style-type: none"> - Service travaux
Entretien des abords extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> - Service travaux

⁵ Le Comité d'attribution varie de 5 à 9 membres selon les communes. Les membres varient selon les comités : bourgmestre, mandataire(s) communaux, mandataire(s) CPAS, membre(s) de la CLDR, agent FRW, secrétaire communal, membre de la SLPS.

5.2. Recherche de locataires - promotion des logements

Près de deux communes sur trois (68%) recherchent leur(s) locataire(s) activement. Certaines expliquent que le bouche-à-oreille ne suffirait pas. Bien souvent, la recherche s'opère par le biais de plusieurs canaux de diffusion [Figure 25]. 17% seulement des communes n'utilisent qu'un seul canal. Il s'agit alors du bulletin communal, d'une presse locale distribuée dans toutes les boîtes aux lettres de l'entité ou d'une affiche apposée sur la fenêtre du logement.

Figure 25 : Canaux de diffusion utilisés pour rechercher les locataires.

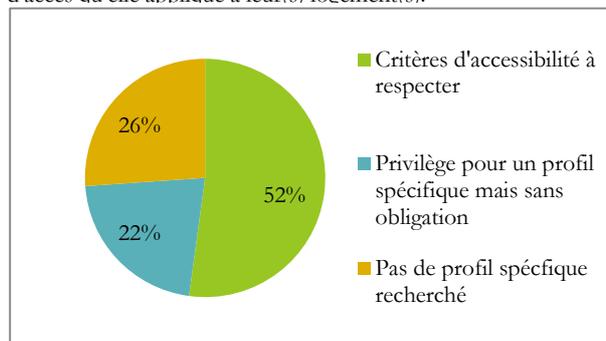


5.3. Attribution des logements

Il était demandé aux communes et gestionnaires rencontrés si un règlement d'attribution s'appliquait rigoureusement aux logements visés (tous les critères doivent être remplis), ou si du moins un certain profil de locataires était préférentiellement recherché, tout en laissant les logements accessibles à un public plus large selon la demande. Les résultats figurent ci-joint.

Plus d'une commune sur deux a établi un règlement d'attribution et l'applique précisément à ses logements. La mise en place de cette procédure claire en matière d'attribution garantit l'objectivité et la transparence des attributions en faveur des candidats. Outre les critères communément rencontrés tels qu'être de bonne conduite, vie et mœurs et ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un autre logement (certaines communes précisent que ce critère peut être levé si le logement est exproprié, réputé insalubre non améliorable ou occupé par un autre usufruitier, d'autres expliquent que ce critère est dérogé si le candidat s'engage à mettre en vente le logement dont il est déjà propriétaire ou usufruitier dans l'année qui suit la date d'entrée en vigueur du contrat de bail), les critères appliqués varient d'une commune à l'autre. Certaines communes ne fixent qu'un critère parmi les critères suivants, alors que d'autres en appliquent plusieurs (parfois jusqu'à cinq des critères) :

Figure 26 : Distribution des communes (n=23) selon le mode d'accès qu'elle applique à leur(s) logement(s).



- l'âge du locataire, qui doit être compris dans une certaine tranche d'âge, celle-ci variant encore d'une commune à l'autre (18-30, 18-35, 18-45 ans au moment de l'introduction de la demande). Certaines communes précisent encore qu'il suffit que l'un des demandeurs au moins ait un âge compris dans la tranche d'âge établie. Pour une commune, le candidat doit être âgé de 65 ans et plus ou être reconnu comme personne à mobilité réduite (cas de logement intergénérationnel situé au rez-de-chaussée) ;
- disposer de revenus tantôt compris dans une tranche de revenus, tantôt nécessairement supérieurs à un minimum fixé [Tableau 28]. Lorsqu'il s'agit de logements pour jeunes, certaines communes expliquent que le couple doit prétendre à un revenu suffisant pour justifier l'intention d'acquérir ou de faire construire un logement propre dans la commune ;
- être domicilié dans la commune (certaines communes précisent que le demandeur doit être domicilié au sein de la commune depuis un an au moins et/ou qu'il suffit que l'un des demandeurs réponde au critère) ou l'avoir été durant une période fixée (celle-ci est fixée à 3, 5, 10 ou 15 ans selon les communes) ou avoir son lieu de travail dans un rayon de 50 km autour du logement ;
- avoir ses attaches familiales dans la commune ;
- être intégrés à la vie associative locale ;
- être marié ou vivre maritalement. Cependant, si un couple se sépare, un des conjoints restant peut bénéficier du logement jusqu'à la fin du bail, qui ne pourra être renouvelé (certaines communes précisent que le loyer ne pourra être révisé dans ce cas de figure). Certaines communes appliquant ce critère expliquent que le comité d'attribution examinera toutefois les candidatures émanant d'une personne seule avec enfants.

Les communes expliquent également qu'elles respectent les normes adoptées par le CWL. Ainsi, pour exemple, la taille du logement doit toujours restée adaptée à la composition du ménage candidat (1 chambre pour un couple ou une personne isolée, une chambre supplémentaire par enfant seul, pour deux enfants de moins de 12 ans, de même sexe, pour deux enfants de moins de 9 ans, de sexe opposé).

Les cas particuliers des logements situés à Marchin (pôle des arts du cirque et de la rue) et à Hamoir (logement ILA) nécessitent l'application de critères d'attribution qui sont propres à leur usage. Ainsi, à Marchin, la sélection des candidates-artistes s'opère sur base de critères artistiques, tandis que l'attribution des logements à Hamoir s'effectue par d'Administration fédérale Fedasil (agence fédérale pour l'accueil des demandeurs d'asile).

Les montants indiqués dans le tableau ci-dessous sont ceux repris dans les règlements communaux communiqués et qui sont d'application au moment des enquêtes. Comme l'indique le tableau, les montants varient d'une commune à l'autre.

Tableau 28 : Revenus annuels/mensuels nets du ménage (RAN/RMN) en tant que critère d'accessibilité aux logements.

Minimum < Revenus*	Minimum < Revenus < maximum*
<ul style="list-style-type: none"> ○ 20 000€ < RAN ○ 3 x (loyers + charges) ≤ RMN (loyer de 500€) ○ Loyer (500€-600€) ≤ 40% revenus (sans précision si brut ou net dans le règlement) ○ 2000€ < revenu mensuel (sans précision si brut ou net dans le règlement) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 3 x (loyers + charges) ≤ RMN < 4 x (loyers + charges) (loyer de 300€ à 425€) ○ Min (15 430€) < RAN < Max (37 220€) ○ Min (18 100€) < RAN < Max (24 790€) ○ Min (32 100€) < RAN < Max (48 200€)
<p>NB : critère parfois appliqué pour les logements pour jeunes (revenus justifiant la possibilité d'acquérir ou faire construire un logement au sein de la commune). Il est également parfois appliqué pour des logements qui ne sont pas destinés aux jeunes ménages, il s'agit alors pour la commune de s'assurer de la solvabilité des candidats.</p>	
<p>* Majoration des revenus/enfant : varie de 1250€/enfant à 3050€/enfant</p>	

Parmi les communes qui demandent aux candidats-locataires de répondre obligatoirement aux critères choisis, certaines (27% des communes échantillonnées, soit près d'une commune sur deux qui adopte des critères d'accès) établissent un classement des candidatures par priorité lorsque cela s'avère nécessaire (plusieurs candidats-locataires répondent aux critères). Pour d'autres, la décision d'attribution suit l'ordre chronologique des candidatures reçues.

Le classement s'effectue dans l'ordre de plusieurs priorités (auxquelles des points sont parfois accordés), qui ne sont pas toujours les mêmes d'une commune à l'autre, ou du moins qui ne sont pas classées dans le même ordre. Parfois, plusieurs priorités ont la même importance dans le classement [Tableau 29]. Ainsi, dans tous les règlements communaux qui stipulent l'application d'un classement des candidatures par priorités, « avoir des attaches familiales dans la commune » est une priorité qui revient toujours, et le plus souvent en tant que priorité 3. « Etre domicilié dans la commune depuis 5 ans » est une priorité qui apparaît dans 83% des règlements communaux qui stipulent l'application d'un classement des candidatures, et lorsque celle-ci apparaît, elle est toujours nommée en tant que première priorité.

Une commune établit l'ordre de classement en prenant en compte les revenus par ordre croissant uniquement.

Tableau 29 : Priorités retenues pour établir le classement des candidats-locataires admissibles – fréquence d'apparition pour chacune d'elle au sein des règlements communaux et niveau d'importance donné dans le classement (n = 8 règlements communaux).

Priorité	Fréquence d'apparition	Distribution de la fréquence d'apparition selon le niveau d'importance donné à la priorité					
		1	2	3	4	5	6
Avoir ses attaches familiales dans la commune	100%	-	17%	50%	17%	17%	
être domicilié dans la commune depuis 5 ans	83%	83%	-	-	-	-	-
avoir été domicilié dans la commune pendant 15 ans	67%	50%	-	17%	-	-	-
Avoir un/des enfant(s) à charge	67%	-	17%	-	33%	-	17%
Avoir son travail principal dans un rayon de 50 km/100 km	67%	-	50%	-	17%	-	-
Avoir son lieu de travail au sein de la commune	50%	-	33%	17%	-	-	-
Etre un couple	33%	33%	-	-	-	-	-
Avoir son travail principal dans un rayon de 100 km	17%	-	17%	-	-	-	-
Intégration à la vie associative	17%	-	-	17%	-	-	-

5.4. Contrat de location

Hormis quatre cas (13% des projets : 3 conventions d'occupation précaire et 1 convention ILA), les logements sont tous occupés moyennant l'accord d'un bail entre la commune et le(s) locataire(s) [Figure 27]. La durée du premier bail conclu est de 1, 3 ou 9 ans [Figure 28].

La durée maximale d'occupation permise varie de 2 ans (renouvellement une seule fois d'un contrat de 1 an) à aucune limite [Figure 29]. 42% des projets admettent une occupation de durée illimitée des logements. 19% limitent l'occupation à 9 ans, 19% encore limitent l'occupation à 6 ans.

A titre informatif, la signature d'une convention d'occupation précaire constitue un droit d'occupation qu'un propriétaire consent à un locataire en contrepartie du versement d'une redevance, et ce, pour un délai connu et accepté par les deux parties. Il n'existe aucune réglementation en la matière, et les conventions d'occupation précaire sont purement et simplement issues de la pratique et sont définies par la jurisprudence. Seules trois circonstances sont acceptées par les tribunaux pour qu'une convention de ce type soit établie : un motif légitime, une durée très courte ou une redevance de faible montant. Dans deux des trois cas ici concernés, il s'agit d'une convention conclue entre la commune et le concierge logeant à l'étage de la maison de village/espace polyvalent. L'un des concierges occupe gracieusement le logement en contrepartie de plusieurs missions qu'il s'engage à effectuer (surveillance générale des lieux, assurer l'accessibilité des locaux, assurer le chauffage préalable des locaux, s'assurer que l'éclairage et le chauffage sont coupés lorsque les locaux sont inoccupés, établir les états des lieux d'occupations). Le troisième cas concerne les occupations de courte durée (d'une semaine minimum à trois semaines maximum) par les artistes à Marchin.

Figure 27 : Distribution des projets (n=30) selon le contrat de location appliqué.

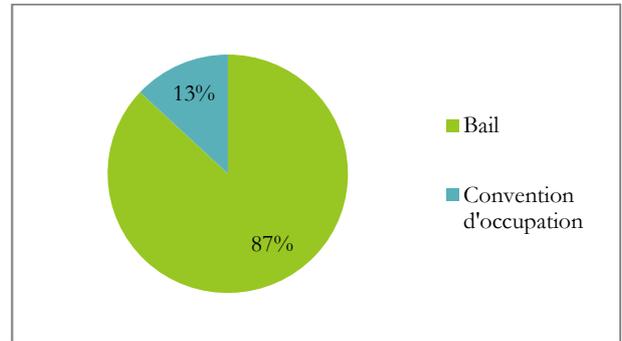


Figure 28 : Distribution des projets de logements occupés moyennant l'accord d'un bail (n=26) selon la durée du 1^{er} bail conclu.

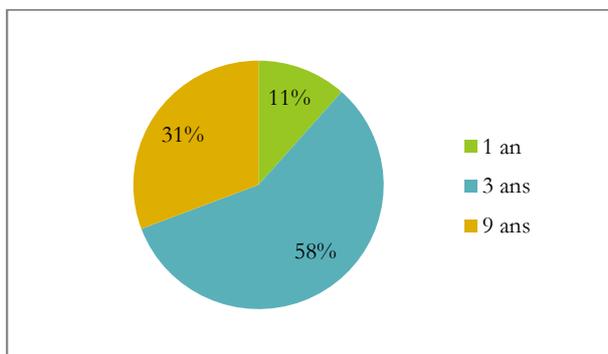
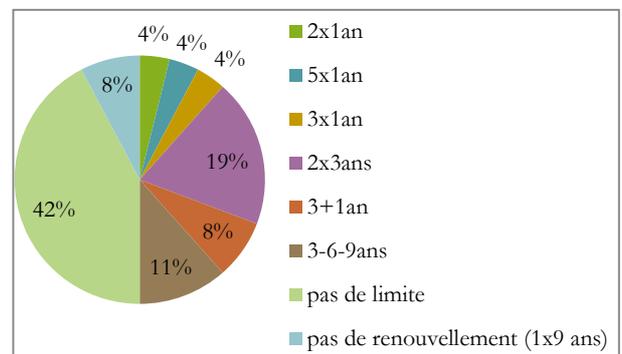


Figure 29 : Distribution des projets de logements occupés moyennant l'accord d'un bail (n=26) selon la durée maximale des baux et leur renouvellement.



5.5. Loyers : calcul, montant et évolution

Bien souvent, les logements sont occupés moyennant un loyer [Figure 30]. Dans tous les cas, c'est la commune qui décide si un loyer est demandé ou pas aux occupants ; et cela, quel que soit le gestionnaire opérateur. Ainsi, pour les logements gérés par la SLSP, c'est bien la commune qui a établi le mode de calcul des loyers demandés aux locataires (montants variables selon les revenus des ménages).

Lorsqu'un loyer est demandé, il varie dans près d'un cas sur trois selon le profil des locataires [Figure 31]. La manière de calculer le loyer varie encore d'une commune à l'autre. Parfois, le loyer est fonction de la valeur locative du logement et des revenus du ménage. Dans ce sens, il équivaut à la multiplication d'un loyer de base (lui-même établi selon le confort du logement – il peut varier de 180€ à 400€) et d'un coefficient déterminé selon les revenus⁶ du ménage. Parfois, le loyer représente 20% du montant total des revenus mensuels imposables du ménage. Parfois encore, la commune a établi une grille de loyers fixes qui évoluent selon des tranches de revenus fixées (4 loyers relatifs à 4 tranches de revenus). Bien souvent, le montant du loyer est alors susceptible d'être révisé en fonction d'une hausse éventuelle des revenus, et il reste dû jusqu'au terme du bail malgré une modification dans la composition du ménage.

Les loyers fixes sont établis par le Collège ; parfois sur base de propositions soumises par le comité d'acquisition d'immeuble ou du Conseil communal. Les prix du marché local sont observés, souvent en se basant sur les caractéristiques intrinsèques des logements uniquement (nombre de chambre, superficie habitable, niveau de confort). Quelques communes fixent un loyer supérieur aux loyers sociaux, mais inférieurs aux loyers du marché privé, de manière à répondre à une part ciblée de la population ne pouvant bénéficier des logements sociaux. D'autres observent les montants des loyers de logements à loyer modéré demandés dans les communes voisines. Certaines communes établissent la hauteur des loyers de manière à prendre en compte les charges financières de l'emprunt consenti par l'autorité communale ainsi que les coûts raisonnables d'amortissement et d'entretien.

Deux communes seulement ont révisé leur mode de calcul du loyer depuis la mise en service des logements. Dans le premier cas, la commune est passée d'un mode de calcul de type « loyer = loyer de base x coefficient de revenus » à une grille de 4 tranches de revenus pour lesquelles un loyer différent est fixé. La seconde commune explique qu'un logement uniquement occupé en tant que logement moyen dans un premier temps se voit actuellement régulièrement occupé par des ménages en situation de précarité, et pour lesquels le loyer ne peut dépasser 20% des revenus des ménages.

⁶ Le coefficient de revenu peut être obtenu selon les calculs suivants :

- En divisant le revenu annuel imposable du ménage (de l'année précédant l'entrée dans le logement) par un revenu de référence qui varie selon que le ménage est une personne isolée (25 700€), un couple (32 100€) et qui est majoré de 2400€ par enfant à charge.
- $1 + [0.3 \times (\text{revenu annuel net global imposable} - \text{revenu plancher}) / (\text{revenu plafond} - \text{revenu plancher})]$

Figure 30 : Distribution des projets (n = 30) selon que les logements soient occupés moyennant un loyer ou pas.

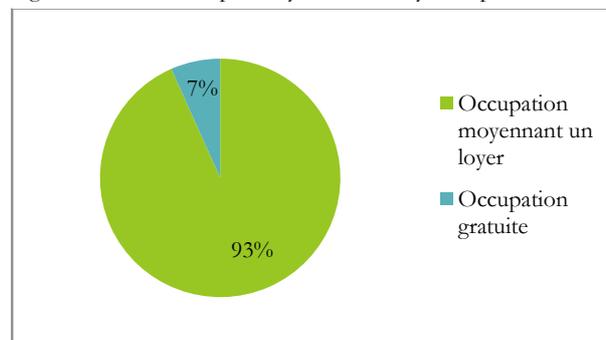
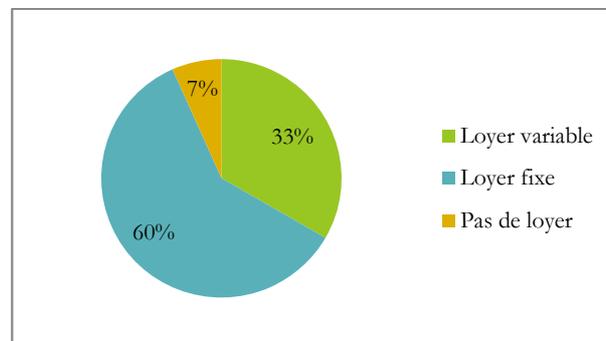


Figure 31 : Distribution des projets (n = 30) selon que le loyer soit fixe ou variable selon le profil des locataires.



Dans 93% des cas, le montant des loyers demandés est adapté à l'évolution de l'index. Les deux cas contraires expliquent que le contrat locatif établi avec le locataire prévoit pourtant l'indexation du loyer. 90% des communes demandent des provisions fixes sur charges, qui varient de 100€ à 200€ ; le montant de la provision peut évoluer en fonction des consommations précédentes et/ou de l'évolution des prix. Des provisions ne sont pas demandées dans les cas suivants : lorsque les factures arrivent directement chez les locataires d'une part ou lorsque le logement est occupé en contrepartie de services rendus en tant que concierge.

Les figures suivantes indiquent les montants des loyers *fixes* demandés. Ils concernent 51 logements échantillonnés (soit 54%). Les loyers sont exprimés en €/m² étant donné la diversité dans la taille des logements ici étudiés (varie de 27 à 290 m²). Notez que le loyer moyen est de 244 €/mois dans le logement social, et de 650 €/mois dans le secteur privé (UVCW, juin 2015). Dans ce sens, près de 80% des logements ici concernés affichent un loyer supérieur au loyer moyen social et inférieur au loyer moyen privé.

Figure 32 : Montant des loyers fixes (€/logement) demandés (n=51 logements).

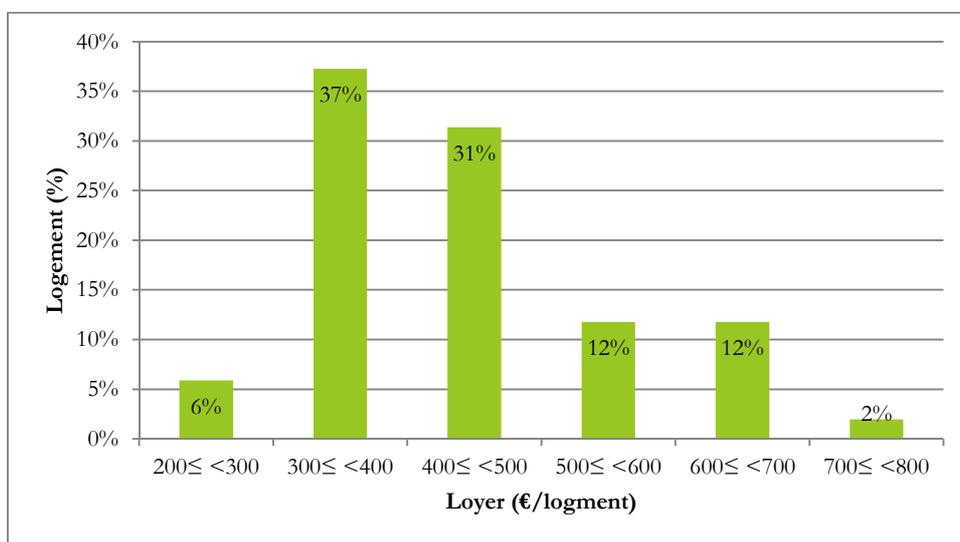
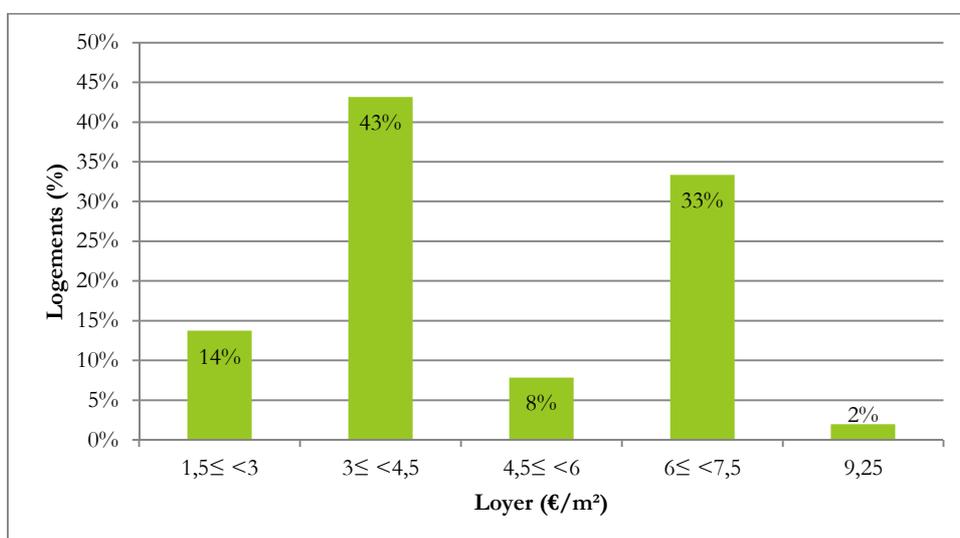


Figure 33 : Montant des loyers fixes (€/m²) demandés (n = 51 logements).

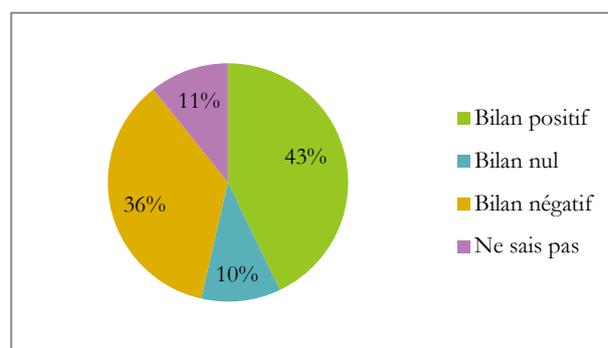


Les montants des loyers mensuels (actuellement appliqués), *variables* selon les revenus des occupants, varient entre 200€ (loyer appliqué dans l'une des communes du BW) et 600€ (loyer appliqué dans l'une des communes hennuyères) par logement. Le loyer moyen de ces logements est de 383€/logement. Ces résultats concernent 38 logements (2 logements appliquant des loyers variables étant inoccupés au moment de l'enquête)

5.6. Bilan comptable – usage des bénéfices

Nous avons demandé aux agents communaux rencontrés quel était le bilan comptable actuel relatif au projet de logements ciblé. Sur base des informations obtenues, nous constatons que dans plus d'un cas sur deux, le bilan comptable communal relatif aux logements visés est nul voire positif. Un bilan comptable positif signifie que les loyers perçus par l'occupation du/des logement(s) permettent d'engranger des bénéfices, déduction faite du remboursement de l'emprunt contracté par la commune pour financer la part non subsidiée du projet ainsi que des frais inhérents à leur occupation (entretien, éventuels frais de gestion). Le bilan nul signifie que les loyers perçus couvrent l'ensemble des frais mentionnés ci-avant sans qu'une réserve ne puisse être constituée. Enfin, le bilan négatif signifie que l'occupation des logements engendre des dépenses que la location ne permet pas de couvrir.

Figure 34 : Distribution des projets (n = 30) selon leur bilan comptable.



Des croisements de résultats ont permis de constater que le bilan comptable n'est pas corrélé au nombre de logements créés. En effet, des bilans positifs sont observés sur des projets allant d'un à plus de cinq logements ; ce qui est également valable pour des projets présentant un bilan négatif. Par contre, on constate que pour 67% des logements issus d'une nouvelle construction, le bilan est positif.

L'utilisation des bénéfices diffère selon les communes. Certains des agents communaux rencontrés expliquent que le solde est réintroduit au budget communal. Dès lors, il leur est difficile de distinguer clairement l'usage qui en est fait ; ou du moins, ils n'en ont pas connaissance. D'autres agents ont pu exposer la manière dont les bénéfices sont/ont été utilisés :

- système de ristourne aux ménages qui construisent ou achètent sur la commune ;
- aménagement de logements supplémentaire au sein d'un bâtiment communal ;
- entretien d'autres bâtiments communaux ;
- soutien financier à d'autres projets du PCDR – sans précision ;
- projet de réhabilitation de quartier ;
- reconstitution de fonds propres investis dans la construction de logements.

Parmi les communes qui affichent un bilan positif, certaines expliquent que si le bilan est positif durant plusieurs années, il sera négatif l'année où des gros travaux de rénovation devront être réalisés. Dans ce sens, d'autres expliquent encore que si le bilan est positif, c'est parce que les logements sont récents, et qu'ils n'occasionnent pas encore de gros frais. D'autres encore ajoutent que sans subsides reçus, le bilan ne pourrait être supporté par la commune.

Afin de compléter les informations relatives au bilan comptable des projets de logements, la Cellule CAPRU a également consulté les rapports comptables annuels archivés à l'Administration (action menée en avril et mai 2015). Les rapports de plusieurs années ont été épluchés : 2002-2004-2006-2011-2012-2013-2014. Le montant des bénéfices a ainsi pu être chiffré pour dix projets, et celui des charges non couvertes par les recettes est connu pour deux autres projets. Pour ces deux cas, les charges sont de l'ordre de 15000 € pour le premier et varient entre 2000€ et 7000€ pour le second.

Tableau 30 : Distribution des projets (n = 10) selon leurs bénéfices annuels (en 2011, 2013 et/ou 2014).

Bénéfices (€/an)	Projets
3 000 < bénéfices < 5 000	2 cas
7 000 < bénéfices < 10 000	4 cas
10 000 < bénéfices < 15 000	2 cas
20 000 < bénéfices < 45 000	2 cas

Les charges d'emprunt ne sont pas comptabilisées dans le bilan dressé par les communes dans leurs rapports annuels. Dans ce sens, plusieurs communes considèrent en tant que réaffectation des bénéfices, le remboursement de la part communale des travaux. La constitution d'une réserve en prévision d'une rénovation ultérieure des logements est également énoncée et d'autres communes citent l'un des usages suivants : ristourne pour les ménages ayant construits ou achetés leur habitation au sein de la commune, soutien à d'autres projets du PCDR (en les précisant), bénéficiant parfois d'autres subsides régionaux. Pour exemple : action village fleuri, acquisition d'un terrain et construction d'un MCAE, aménagement d'une maison de village, action village propre, aménagement de sécurité, aménagement de voiries agricoles, requalification de quartier ou construction de logements. Notez qu'à ce jour, il n'existe pas de principes clairs étayant la réaffectation des bénéfices tirés d'un projet soutenu par le développement rural et qu'aucun contrôle n'est effectué pour mesurer la qualité des réaffectations annoncées.

Les éléments suivants ressortent également de cet exercice :

- toutes les communes ne remettent pas un rapport annuel chaque année ;
- les rapports sont beaucoup plus détaillés à partir de 2011. En effet, la consultation des archives de 2002 et 2004 n'a apporté des informations que pour une seule des 23 communes visées par cette étude. La consultation des rapports de 2006 a permis de chiffrer les montants des recettes et des charges liées à l'exploitation de logements de trois autres communes ;
- les communes pour lesquelles les bilans sont chiffrés pour deux, voire trois années permettent de constater que le bilan annuel diffère peu d'une année à l'autre ;
- bien qu'un rapport soit remis, il arrive que le projet de logements n'y figure pas (n'est même pas repris dans la listes de projets réalisés dans l'historique des projets), alors que le décompte final n'a pas été fait depuis plus de 10 ans ;
- bien que le projet de logements soit stipulé dans le bilan comptable, il arrive qu'aucune information comptable ne soit communiquée sur celui-ci ;
- bien que le rapport annonce le montant des bénéfices, la réaffectation de ceux-ci n'est pas stipulée ;
- il arrive que les bilans soient erronés ;
- il est bien indiqué dans le rapport qu'un des logements est occupé par un ménage en situation de précarité et qu'aucune charge ne lui est demandée.

5.7. Difficultés avec les occupants

Dans près de deux cas sur trois (65% des projets), la commune ou l'opérateur gestionnaires rencontre/a déjà rencontré une ou plusieurs difficultés avec un ou plusieurs des occupants des logements. Ainsi, les difficultés suivantes ont été évoquées :

- le locataire ne paie pas : 9 cas ;
- les relations entre occupants sont conflictuelles : 5 cas ;
- les occupants dégradent le logement : 5 cas ;
- les occupants ne respectent pas les conditions du bail (sous-location, animaux, devoirs de concierge) : 4 cas ;
- les occupants réalisent des aménagements non autorisés au sein du logement : 3 cas ;
- les occupants occasionnent des nuisances aux riverains : 2 cas.

Les solutions apportées à chacune des difficultés sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Tableau 31 : Solutions apportées à difficultés rencontrées avec les occupants

Difficultés	Solutions - sanctions
Paieement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Proposition d'un plan d'apurement ✓ Mise en demeure – menace d'expulsion ✓ Procédure judiciaire pour expulsion de l'occupant
Conflits entre occupants	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Visite régulière d'un agent communal (parfois bourgmestre)
Dégradation	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Rappel des bonnes conditions d'occupation dans un premier temps/visite. ✓ Si pas d'amélioration : courrier stipulant qu'à défaut d'une attitude correcte, le contrat s'arrêtera à la date prévue, soit au terme de la première année d'occupation. ✓ La caution est gardée.
Aménagements non autorisés	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Obligation remise en état au départ – garde de la garantie locative dans le cas contraire
Bail non respecté	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Rappel par courrier ✓ Visite régulière
Nuisances aux riverains	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Rappel des bonnes conditions d'occupation dans un premier temps/visite ✓ Visite régulière

6. Occupation des logements

6.1. Taux d'occupation actuel et historique

Près de 90% des logements étaient occupés au moment de l'enquête [Figure 36]. Les logements inoccupés se répartissent au sein de sept communes (soit 32% des communes concernées par l'étude) et concernent sept projets (soit 23% des projets échantillonnés).

Il était ensuite demandé aux agents communaux et gestionnaires rencontrés si des logements avaient connu des périodes d'inoccupation depuis leur mise en service. Les logements sont considérés comme ayant été inoccupés lorsqu'ils ont connu une (ou plusieurs) période(s) sans occupant pendant plus de deux mois. Deux mois étant ici considérés comme la durée requise pour remettre un logement en état entre deux locataires. Dans ce sens, près de trois logements sur quatre ne sont jamais restés inoccupés depuis leur mise en service [Figure 37].

Les logements ayant connu des périodes d'inoccupation se répartissent au sein de douze communes (52% des communes concernées) et de quatorze projets (soit 47% des projets échantillonnés). Les durées d'inoccupation varient de quelques mois à une plus longue période d'un an ou plus.

Les raisons évoquées pour justifier les inoccupations sont les suivantes :

- travaux conséquents à réaliser ;
- pas de demandes (même pour une occupation à titre précaire) ;
- procédure judiciaire en cours ;
- adaptation du logement pour l'accueil d'une PMR.

Des résultats obtenus, il ressort que l'inoccupation des logements n'est pas liée au fait que les logements soient issus d'une réhabilitation ou d'une nouvelle construction [Tableau 32]. Par contre, il semble que la cohabitation des logements avec un espace polyvalent, une maison de village ou un local destiné à un usage spécifique puisse expliquer leur inoccupation [Tableau 33].

Figure 36 : Distribution des logements selon qu'ils sont actuellement occupés ou pas au moment de l'enquête.

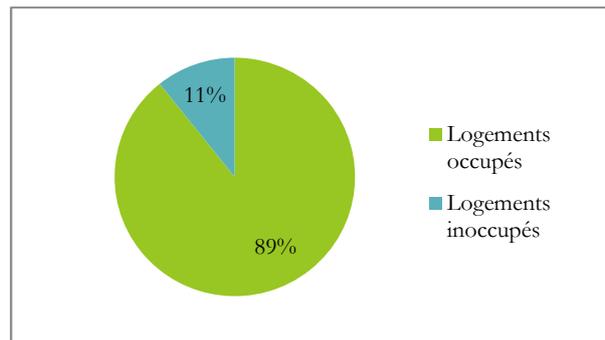


Figure 35 : Distribution des logements selon leur inoccupation enregistrée depuis leur mise en service

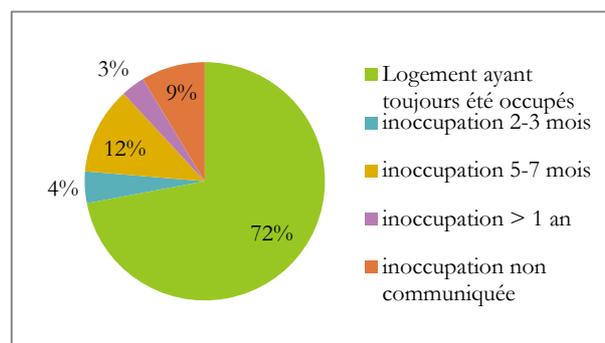


Tableau 32 : Distribution des logements selon leur historique d'occupation et le fait qu'ils soient issus d'une réhabilitation de bâtiment ou d'une nouvelle construction.

	Logements issus d'une réhabilitation (n = 55)	Logements issus d'une construction (n = 39)
Logements ayant toujours été occupés	72.7%	71.8%
Logements ayant connu des périodes d'inoccupation	27.3%	28.2%
Total	100%	100%

Tableau 33 : Distribution des logements selon leur historique d'occupation et le fait qu'ils cohabitent ou pas avec un espace public au sein du même bâtiment.

	Logements cohabitant avec une maison de village/espace polyvalent ou local (n = 36)	Bâtiment exclusivement composé de logements (n = 58)
Logements ayant toujours été occupés	52.8%	84.5%
Logements ayant connu des périodes d'inoccupation	47.2%	15.5%
Total	100%	100%

6.2. Rotation des baux

Exclusion faite des logements situés à Marchin (occupation par 120 artistes environ/an – occupation d'une à trois semaines), c'est un total de 258 ménages (175 ménages dans le passé + 83 ménages actuellement) qui ont déjà pu bénéficier des logements créés par le biais des 30 projets échantillonnés et soutenus par la politique de développement rural. La rotation des baux est relativement faible. En effet, 55% des logements (soit 9+24+22%) présentent un roulement d'occupants inférieur à 0.3/logement/an ; soit moins de 4 ménages sur une durée moyenne de mise en service de 16 ans (192 mois) [Tableau 34].

Tableau 34 : Distribution des logements (n = 92) selon le nombre de ménages par logement et par an les ayant déjà occupés.

Nombre de ménages/logement/an	Distribution des logements	Durée moyenne de mise en service (mois)
n = 0	2%	7
0 < n ≤ 0,10	9%	244
0,10 < n ≤ 0,20	24%	143
0,20 < n ≤ 0,30	22%	178
0,30 < n ≤ 0,40	21%	140
0,40 < n ≤ 0,50	10%	131
0,50 < n ≤ 0,60	2%	21
0,60 < n ≤ 0,70	4%	150
0,70 < n ≤ 1	7%	8

6.3. Utilisation effective

Il a été demandé lors des enquêtes si les logements étaient occupés par des ménages en situation de précarité, et le cas échéant, de préciser si cet usage était fréquent ou plutôt occasionnel. Il était également demandé si les logements étaient occupés en tant que logement de transit ou logement s'insertion.

Les résultats sont présentés selon les projets [Figure 37] et selon les logements [Figure 38]. Le projet de deux logements à Vergnies (communes de Froidchapelle) n'est pas considéré car les logements n'ont pas encore été occupés depuis leur mise en service (septembre 2014). On voit ainsi que c'est exactement un logement sur deux qui n'est pas toujours occupé par des ménages à revenu moyen.

Le tableau 35 précise la fréquence à laquelle les logements sont occupés selon les différents modes d'occupation. Les cas particuliers des logements de Hamoir, Marchin et Froidchapelle (Vergnies) ne sont pas considérés dans ce tableau. En effet, le logement de Hamoir est actuellement occupé en tant que logement ILA et les logements de Marchin s'intègrent à un pôle artistique et sont dans ce sens, exclusivement mis à la disposition d'artistes. Les logements de Vergnies ne sont pas considérés pour la raison évoquée ci-dessus.

Figure 37 : Distribution des projets de logements selon l'utilisation faite des logements (n = 29 projets).

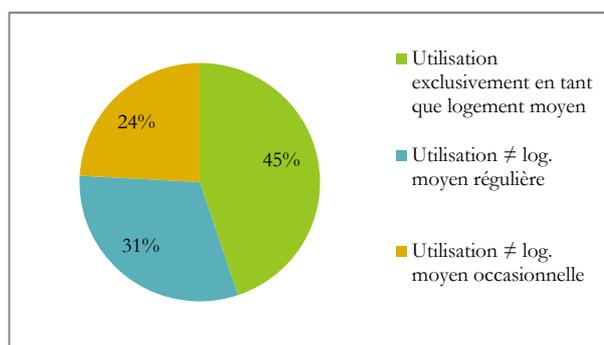


Figure 38 : Distribution des logements selon l'utilisation qui en est faite (n = 92 logements).

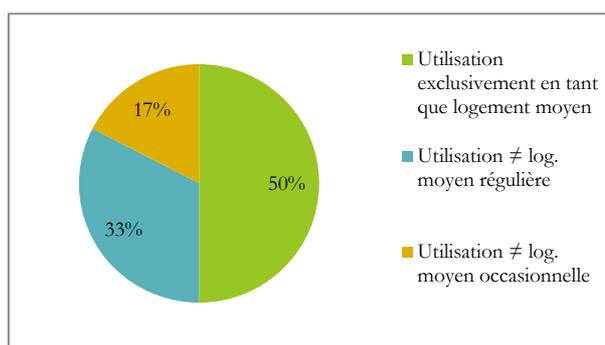


Tableau 35 : Distribution des logements selon leur usage (n = 89 logements).

Fréquence	Usage des logements			
	Précarité	Transit	Insertion	Secours/urgence
Jamais	55%	78%	96%	83%
Souvent	30%	0%	0%	0%
Occasionnellement	15%	22%	4%	17%

6.4. Utilisation spécifique : logement tremplin et logement intergénérationnel

Parmi les projets échantillonnés, 9 projets (soit 30%), avaient pour objectif initial d'apporter une aide aux jeunes ménages désirant résider dans leur village (ou du moins de leur commune). L'enquête a révélé que la plupart de ces logements sont bien occupés par des jeunes ménages, ou du moins, des familles avec enfants. Seul le logement situé à Hamoir est actuellement utilisé en tant que logement ILA. Ce changement d'utilisation s'est opéré suite à l'absence de demande de la part du public ciblé pour occuper ce logement. Par ailleurs, comme déjà évoqué précédemment, les logements situés à Vergnies n'étaient pas encore occupés au moment de l'enquête (mise en service en septembre 2014).

D'autres communes appliquent également le système de ristourne aux ménages ayant occupé les logements et ayant construit ou acheté une habitation sur le territoire de la commune, alors que l'aide aux jeunes ménages n'était pas clairement énoncée en tant qu'objectif du projet. Il s'agit des communes d'Incourt (2 projets), Hannut (2 projets) et Florenville (1 projet). Au final, c'est donc 14 projets de logements pour jeunes qui figurent parmi les projets étudiés.

Tableau 36 : Communes ayant comme objectif initial l'aide aux jeunes ménages – occupation effective par des jeunes ménages et application d'un système de ristourne ou pas.

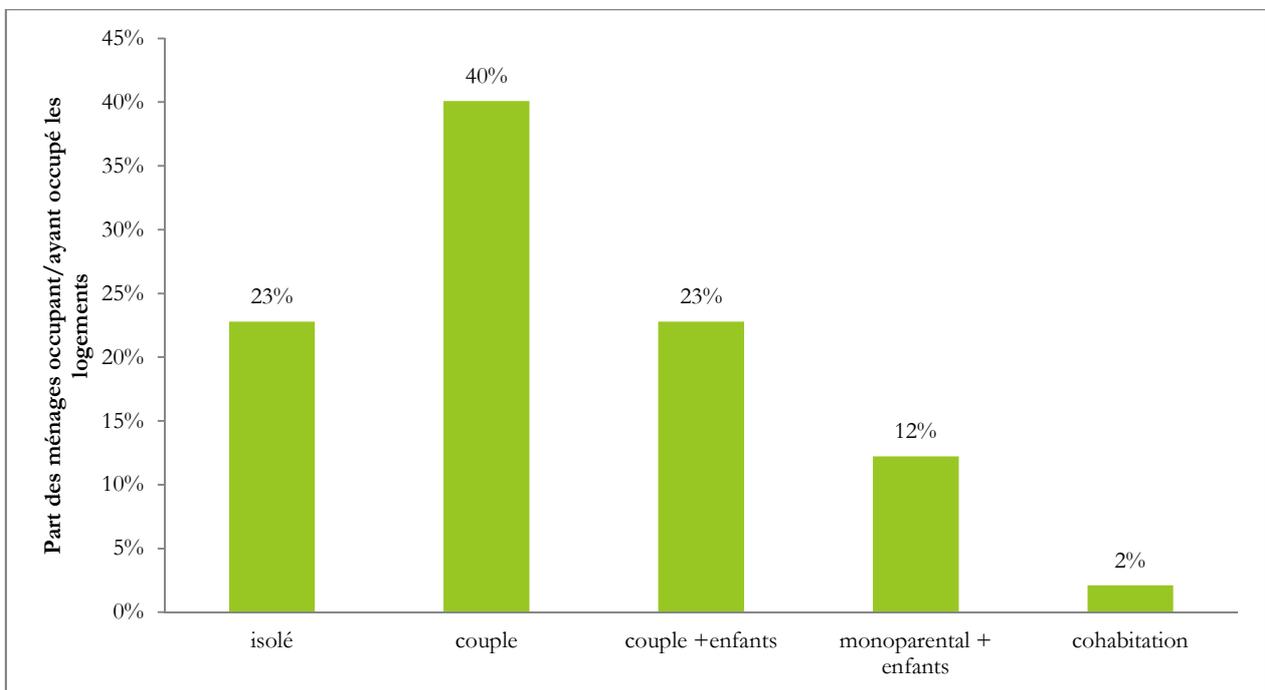
Objectif initial : logements pour jeunes	Occupation par des jeunes ménages (proportion)	Application du système de ristourne
- Chiny (Jamoigne)	- Oui (1/1)	- Non appliqué
- Daverdisse	- Oui (2/2)	- Appliqué
- Froidchapelle	- Oui (5/5)	- Appliqué
- Froidchapelle (Vergnies)	- Pas d'occupants	- Appliqué
- Hamoir	- Logement ILA	- Non appliqué (logement ILA)
- Martelange	- Oui (2/2)	- Appliqué
- Rumes	- Oui (4/5)	- Appliqué
- Vresse-sur-Semois	- Oui (1/1)	- Appliqué
- Waimes	- Oui (3/4)	- Appliqué

Les logements intergénérationnels sont représentés par deux projets au sein de l'échantillon étudié. Ces logements sont effectivement occupés par des jeunes ménages et des personnes plus âgées. Celles-ci occupent dans les deux cas les logements situés au rez-de-chaussée, tandis que les plus jeunes ménages occupent les logements situés à l'étage.

6.5. Composition des ménages occupants

Les résultats présentés ici concernent 90 logements ; les deux logements de Marchin sont exclus de l'analyse étant donné le caractère atypique de l'occupation de ces logements (occupation de courte durée par des artistes ; 120/an – notez qu'au moment de l'enquête seulement un des deux logements était occupé), les deux logements à Vergnies ont également été exclus étant donné qu'ils n'ont pas encore été occupés au moment de l'enquête depuis leur mise en service. La composition des ménages occupant et ayant occupé les logements considérée est celle que les ménages présentaient au moment de leur entrée dans le logement. En effet, il arrive que la taille des ménages s'agrandisse (naissance, nouvelle rencontre amoureuse, cohabitation) ou au contraire se réduise (décès, départ d'un enfant, divorce) [Figure 39].

Figure 39 : Distribution des ménages occupant/ayant occupé les logements selon leur composition à l'entrée dans le logement.



7. Retombées locales

7.1. Réponse aux objectifs initiaux

Il est difficile de quantifier objectivement la part des projets répondant aux objectifs initialement attendus. En effet, beaucoup de communes restent relativement vagues quant à leurs objectifs à atteindre. Elles énoncent, pour exemples, dans leur fiche-projet et/ou rapports annuels : « *créer des logements, préférentiellement pour les jeunes* », « *venir habiter au sein de la commune* », « *répondre à la demande en logement* » ou « *faciliter l'accès au logement* ». Dans tous ces cas de figures, il semble que pour autant que les logements soient occupés, peu importe le profil des occupants et leurs activités menées, nous pouvons admettre que les objectifs attendus sont atteints.

En outre, d'autres communes n'annoncent pas la création du/des logements comme objectif et ni font même aucune allusion. C'est le cas notamment, lorsqu'il s'agit de « *valoriser un patrimoine bâti* » pour y créer un espace d'accueil et de rencontre et ainsi « *dynamiser la vie associative et locale* ». La création du logement est alors abordée dans la description du projet. D'autres communes encore cumulent en quelque sorte les objectifs : créer des logements moyens – revaloriser un site – favoriser la mixité générationnelle, si bien que se pose la question de savoir comment évaluer globalement l'atteinte aux objectifs si l'un d'entre eux n'est pas entièrement respecté. Par ailleurs, on peut également souligner la difficulté d'évaluer la mixité générationnelle présente au sein du site, aucun critère d'évaluation n'étant établi à ce jour (tranches d'âge représentées ? en quelle proportion ? type et fréquence d'interactions entre occupants ? satisfaction des occupants ? etc.). Toutefois, dans les deux cas de projets visant à favoriser la mixité générationnelle sur le site, les rapports entre le nombre de personnes âgées et le nombre de jeunes ménages valent respectivement 33.3% et 37.5%, et sur l'un des sites où 75% des occupants ont pu être entendus, ceux-ci nous expliquent qu'ils n'ont aucun échange entre eux, hormis une salutation lorsqu'ils se rencontrent. Par contre, sur le second site où 27% des occupants ont pu être entendus, ceux-ci nous disent tous qu'ils entretiennent régulièrement des contacts avec plusieurs des autres occupants du site. Nos visites au sein de ces deux sites nous laissent croire que des aménagements extérieurs où les occupants peuvent avoir l'occasion de se rencontrer est un facteur clé dans ces échanges. Enfin, les occupants des logements changent au cours du temps, et leur profil répond alors ou pas aux objectifs attendus.

Les questions suivantes ont été posées aux agents communaux rencontrés : « *Les logements répondent-ils aux objectifs attendus ?* » et « *Pour quelles raisons ?* ». Ainsi, 14% des projets ne répondent pas aux objectifs attendus. Les raisons évoquées sont les suivantes : pas d'occupation par le profil de locataire souhaité (2 cas), pas de demande pour occuper les logements/pas de locataires à ce jour (1 cas) et rôle de concierge mal joué (1 cas). Les réponses sont bien entendu relatives à la subjectivité des individus interrogés. Dans ce sens, à ces quatre cas, nous en ajoutons cinq supplémentaires qui ne répondent visiblement pas aux objectifs attendus. Nous nous basons alors sur les constats qui ont pu être posés aux cours des enquêtes (occupation actuelle comparativement aux objectifs attendus) : pas d'installation définitive de jeunes ménages au sein de la commune malgré l'application d'un système de ristourne d'une partie des loyers versés (2 cas), occupation des logements par un profil de locataires autre que celui attendu (1 cas), changement de l'usage du logement eu égard à l'absence de demande pour ce logement (1 cas) et mise en vente des logements par une autre commune qui souhaite diminuer son parc immobilier (projet finalisé vers la fin des années 90) ; celle-ci considérant que la gestion immobilière ne fait pas partie de ses compétences (1 cas). Plus objectivement, c'est donc 31% des projets échantillonnés qui ne répondent pas aux objectifs fixés.

7.2. Retombées positives

Au plan communal, une croissance de la population n'est possible que si elle est accompagnée par l'augmentation du nombre de logements. En effet, compte tenu de la baisse du nombre de personnes par logement, toute commune dont le nombre de logements stagne est quasiment certaine de connaître une diminution du nombre de ses habitants. Lorsque la commune crée des logements supplémentaires sur son territoire, elle concourt donc à répondre à ce besoin. Par ailleurs, l'augmentation de la population d'une commune entraîne bien entendu des conséquences positives sur son plan budgétaire. En effet, les dotations financières versées à la commune (Fonds des communes et subsides) sont notamment fondées sur le nombre d'habitants, et le critère « pourcentage de logements publics ou subventionnés » fait partie des éléments de calcul de l'enveloppe allouée aux communes dans le cadre du Fonds des Communes [Circulaire relative au programme communal du logement 2014-2016]. D'autre part, un nombre de contribuables soumis aux impôts, taxes et redevances locales plus important est également profitable au budget communal. Cette augmentation des recettes permet aux communes de supporter ses charges, les coûts d'entretien de son territoire et de ses réseaux ou les coûts liés au remboursement d'emprunts qu'elle a contracté. Indirectement, le nombre d'habitants est donc l'un des principaux moteurs faisant fonctionner les maillons de la dynamique communale.

Les agents communaux ont été invités à nous faire part de leur point de vue en matière de retombées positives pour la commune et/ou le village au sein duquel les logements sont implantés. Outre les retombées financières souvent citées et l'éviction de l'exode des jeunes, des retombées plus spécifiques ont également été énoncées :

- maintien de l'école du village ;
- enrichissement du tissu social au sein du village ;
- offre de logements à une catégorie de la population ne répondant pas aux critères d'attributions pour bénéficier d'un logement social et ayant des difficultés à financer un logement sur le marché privé ;
- aide aux citoyens communaux se retrouvant en situation problématique et urgente ;
- maintien en vie d'un bâtiment au sein du village, évite un chancre ;
- présence permanente à proximité de la maison de village.

A Marchin (pôle des Arts du cirque et de la rue), on souligne le caractère culturel des retombées locales et à Hamoir (logement ILA), la facilité d'intégration des occupants du logement au sein du village ; d'une part par le biais des activités organisées au sein de la maison de village et auxquelles les locataires du logement peuvent participer (faisant partie du même bâtiment que le logement), mais aussi parce que le logement porte moins à la stigmatisation qu'un centre de réfugiés.

Parmi les projets échantillonnés, les logements de 13 projets (soit 43% des projets) sont attribués, de manière préférentielle, aux jeunes ménages et familles avec enfants. Parmi ces projets, 12 appliquent un système de ristourne aux ménages ayant un projet de construction ou d'acquisition de leur habitation sur le territoire de la commune. Le tableau 37 reprend la part des ménages ayant déjà bénéficié d'une ristourne, leur montant, ainsi que le fonctionnement appliqué pour calculer la ristourne octroyée. La commune n'appliquant pas le système de ristourne voit toutefois son logement occupé par des jeunes ménages. Néanmoins, depuis la mise en service de ce logement (en 2003), seuls deux ménages ont pu en bénéficier (dont l'un deux occupe actuellement le logement). Notez que certains ménages se sont implantés au sein de la commune, sans pour autant bénéficier d'une ristourne au moment où ils ont quitté le logement communal. C'est notamment le cas de nombreux ménages qui n'ont pas occupé le logement durant la durée minimale requise pour bénéficier de cette ristourne (3 ans).

Tableau 37 : Proportion des ménages ayant bénéficié d'une ristourne pour une acquisition ou une construction d'habitation au sein de la commune, montant des ristournes perçues et fonctionnement de la ristourne appliqué.

Objectif initial : logements pour jeunes	Ménages ayant profité de la ristourne/nombre total de ménages ayant occupé les logements	Montant de la ristourne perçue (durée d'occupation)	Fonctionnement de la ristourne
- Projet 1	0/2 (0%)	/	- 20% des loyers versés (soit 60€/mois) + durée d'occupation minimale de 3 ans
- Projet 2	6/17 (35%)	1045€, 608€, 530€, 1145€, 1152€ et 918€	- 10% des loyers versés (fct revenus – loyer de base de 300€)
- Projet 3	19/25 (76%)	7 900€, 1200€, 1275€, 1350€, 2100€, 2250€, 2700€, 2775€, 2x 3150€, 2x3300€, 3450€, 6x3600€	- 25% des loyers versés pour une durée de 4 ans maximum (loyers varient de 250€ à 450€ selon les revenus)
- Projet 4	Logements non occupés	/	- 25% des loyers versés pour une durée de 4 ans maximum (loyers varient de 375€ à 450€ selon les revenus)
- Projet 5	1/5 (20%)	1315€ (21 mois)	- 25% des loyers versés (soit 92.5€/mois ou 107.5€/mois selon le logement)
- Projet 6	3/13 (23%)	858€, 800€, 835€ (12-13 mois)	- 25% des loyers versés (soit 65€/mois)
- Projet 7	1/10 (10%)	1474€	- 25% des loyers versés (fct revenus) + durée d'occupation minimale de 3 ans
- Projet 8	0/10 (0%)	/	- 25% des loyers versés (fct revenus) + durée d'occupation minimale de 3 ans
- Projet 9	1/1 (100%)	1460€ (24 mois)	- 10% des loyers versés (soit 60€/mois)
- Projet 10	9/17 (53%)	6222€, 7424€, 5721€, 5826€, 7305€, 5490€, 2768€, 3274€ et 2220€	- 25% des loyers versés (fct revenus – loyer de base de 402€) pour une durée de 4 ans maximum
- Projet 11	Pas encore eu de locataire sortant	/	- 25% des loyers versés (soit 150€/mois) pour une durée de 6 ans maximum
- Projet 12	1/3 (33%)	1219€ (15 mois)	- 25% des loyers versés (soit 81.25€/mois)
Total	41/103 (40%)		

⁷ Les ristournes ont été calculées approximativement sur base des informations communiquées par la commune : durée d'occupation des différents ménages. Le loyer moyen utilisé est de 300€.

Aux locataires, il était demandé quel était leur projet une fois le bail arrivé à terme. Les figures suivantes présentent les réponses émises par les locataires, selon que ceux-ci occupent un logement appliquant (groupe 1) ou pas (groupe 2) le système d'épargne versée dans le cas où ils s'installeraient définitivement au sein de la commune. Les résultats obtenus montrent que les locataires semblent davantage enclins à rechercher un bien à acquérir au sein de la commune lorsque le système d'épargne est appliqué (34% contre 12% seulement lorsque le système d'épargne n'est pas appliqué). En outre, alors qu'ils sont 11% à avoir un projet de construction en cours au sein de la commune lorsqu'une épargne leur est versée, aucun des locataires du second groupe ne présente un tel projet. Enfin, on constate que 20% des occupants des logements fonctionnant sans ristourne envisagent rechercher un autre bien à louer, alors qu'aucun des occupants du premier groupe n'évoque une telle possibilité. Les 22% du premier groupe (soit 2 cas parmi les 9 en fait) envisageant renouveler leur bail expliquent même que cela leur permettra d'augmenter leur épargne versée. En ce qui concerne le ménage ayant un projet de construction en cours (et faisant partie du premier groupe), mais en dehors de la commune, celui-ci nous explique qu'il avait initialement recherché un terrain à bâtir au sein de la commune. Le terrain trouvé nécessitait un nivellement dont le budget s'élevait à plus de 15 000€. La ristourne étant de 1 400 €, celle-ci ne permettait pas de couvrir les frais supplémentaires que nécessitait le nivellement du terrain comparativement au prix d'un autre terrain les satisfaisant au sein d'une commune voisine. En outre, aux trois ménages du premier groupe et ayant en projet de rechercher un bien à acquérir au sein de la commune, nous leur avons demandé si la ristourne qu'ils percevraient été la raison justifiant ce choix. Deux d'entre eux répondent que la ristourne est un incitant mais qu'elles ne conditionnent en rien leur choix de s'installer au sein de la commune. Leurs motivations sont celles de la proximité à la famille ou de l'école au sein de laquelle leurs enfants vont déjà.

Figure 40 : Distribution des locataires occupant un logement appliquant le système de ristourne, selon leur projet une fois le bail arrivé à terme (n = 9 locataires).

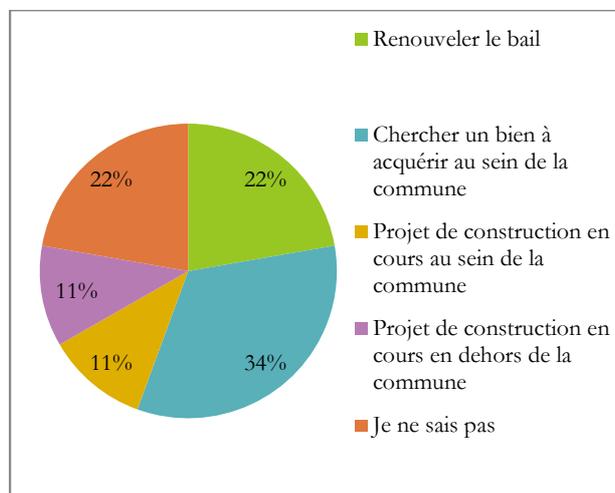
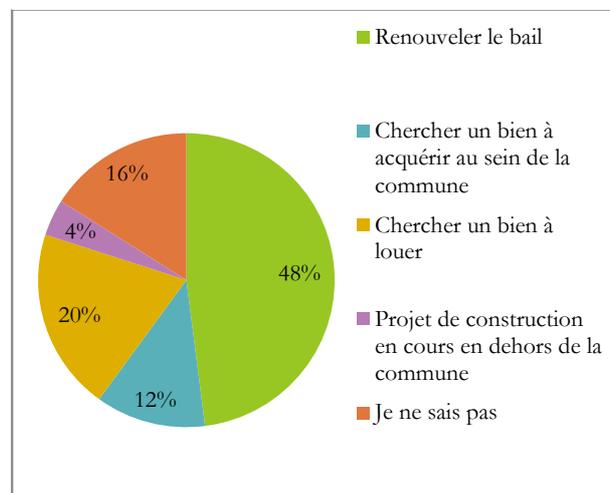


Figure 41 : Distribution des locataires occupant un logement n'appliquant pas le système de ristourne, selon leur projet une fois le bail arrivé à terme (n = 26 locataires).



7.3. Retombées négatives

Nous avons demandé aux agents communaux et gestionnaires rencontrés si les occupants des logements visés étaient stigmatisés par la population riveraine. A l'unanimité, les réponses à cette question sont négatives. Les rares cas recensés où les occupants ont été blâmés s'expliquent par leur comportement (comportement agressif et violent) ou par l'image qu'ils transmettent (dame de petite vertu, personnalité exubérante) plutôt qu'au logement dans lequel ils vivent. La ghettoïsation semble évincée du fait qu'il s'agit de petits lots de logements, et que ceux-ci ne portent pas l'étiquette de « logement social ». Notez que les réponses à cette question sont relatives à la subjectivité des individus interrogés. Pour répondre plus objectivement à cette question, c'est précisément la population riveraine qui devrait être interrogée ; ce qui n'a pas été envisagé dans le cadre de cette étude.

8. Enquête auprès des locataires

Compte tenu du fait que tous les logements ne sont pas occupés au moment de l'enquête et que 35 locataires ont pu être entendus, c'est un taux de sondage de 42.2% qui a été atteint.

Les caractéristiques de l'échantillon de locataires interrogés sont présentées au premier point de cette partie du document.

8.1. Satisfaction vis-à-vis du logement

La satisfaction des locataires envers plusieurs éléments du logement a été évaluée [Tableau 38]. Globalement, les locataires sont satisfaits, voire même très satisfaits des éléments évalués. En effet, hormis le jardin (pour ceux qui en ont un) et les isolations acoustique et thermique des logements, les locataires sont au minimum 80% à être satisfaits des éléments considérés.

Tableau 38 : Satisfaction des locataires interrogés selon plusieurs éléments du logement.

Question	Très satisfait	Assez satisfait	Peu satisfait	Pas satisfait
Etes-vous satisfait de votre logement?	47%	38%	12%	3%
Etes-vous satisfait du jardin ?	48%	20%	20%	3%
Etes-vous satisfait des équipements en eau, électricité et chauffage ?	65%	15%	15%	5%
Etes-vous satisfait de l'état de la salle de bain ?	65%	26%	6%	3%
Etes-vous satisfait de l'état de la cuisine ?	56%	32%	12%	0%
Etes-vous satisfait des matériaux utilisés et de la qualité de finition ?	42%	46%	12%	0%
Etes-vous satisfait de l'isolation acoustique ?	23%	22%	32%	23%
Etes-vous satisfait de l'isolation thermique ?	34%	30%	21%	15%
Etes-vous satisfait du loyer demandé ?	65%	15%	9%	11%

Les raisons suivantes justifient l'insatisfaction des locataires envers le jardin :

- jardin commun aux occupants – pas de jardin individuel ;
- jardin ouvert à tous/public : manque d'intimité, de tranquillité et de sécurité – parfois de propreté ;
- jardin individuel mais mal aménagé : manque d'intimité.

Les raisons suivantes justifient l'insatisfaction des locataires vis-à-vis de l'installation de chauffage :

- pas de chauffage par intermittence/nombreuses pannes ;
- ancienne chaudière à mauvais rendement.

Les raisons suivantes justifient l'insatisfaction des locataires vis-à-vis de l'installation de distribution d'eau :

- impossibilité d'avoir de l'eau froide dans la cuisine ;
- pas de robinet, siphon défectueux ;
- manque d'espaces de rangement.

Les raisons suivantes justifient l'insatisfaction des locataires vis-à-vis des matériaux utilisés et finition :

- châssis simple vitrage/double vitrage anciens ;
- dalles du carrelage qui se déchaussent/revêtement de sol abîmé ;
- plafonnage mal fait.

Les locataires insatisfaits de l'isolation acoustique expliquent souvent qu'ils entendent leurs voisins : discussions, activités, mouvements. Près d'un locataire sur deux cohabitait avec une maison de village explique aussi qu'il entend les manifestations qui s'y organisent. Quelques-uns encore expliquent qu'ils sont dérangés par la circulation routière.

8.2. Satisfaction envers la localisation du logement

Les questions suivantes ont été posées aux locataires :

- « L'endroit est-il calme ? » ;
- « Le logement est-il bien situé par rapport à vos activités régulières (emploi, famille, école, crèche, commerces) ? » ;
- « L'endroit est-il agréable ; verdoyant, sécurisant ? ».

Les réponses sont présentées aux figures ci-jointes.

Figure 43 : Distribution des locataires à la question suivante : « Le logement est-il bien situé par rapport à vos activités régulières (emploi, famille, école, crèche, commerces) ? »

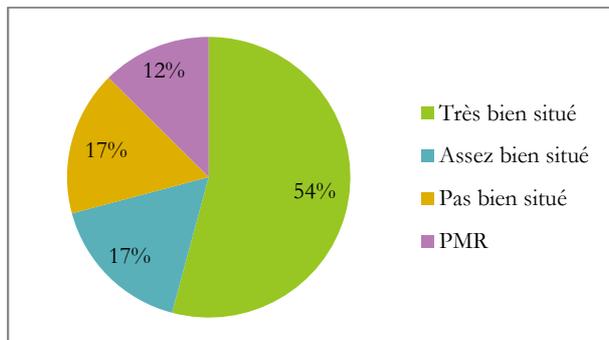


Figure 42 : Distribution des locataires à la question suivante : « L'endroit est-il calme ? »

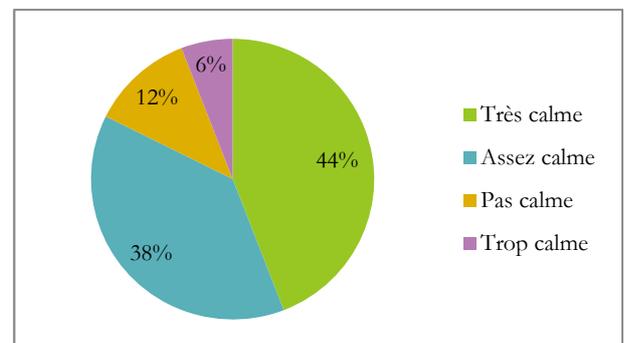
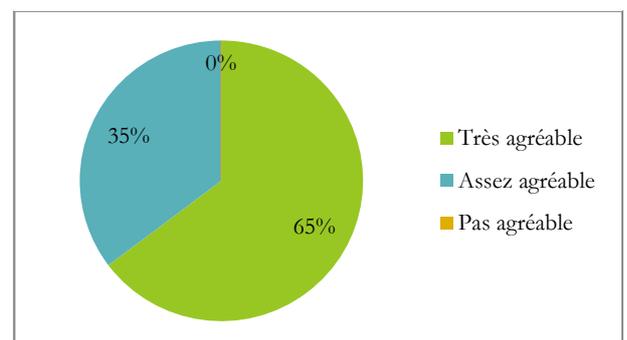


Figure 44 : Distribution des locataires à la question suivante : « L'endroit est-il agréable ; verdoyant, sécurisant ? »



8.3. Interactions et activités locales

La question suivante a été posée aux locataires : « *Vous sentez-vous isolé, mis à l'écart, depuis que vous occupez le logement ?* » [Figure 45]. Un peu plus d'un occupant sur quatre répond affirmativement à cette question. Pour certains, l'isolement s'explique par le fait qu'un véhicule soit nécessaire pour réaliser la plupart de leurs activités (2 cas). Mais bien souvent, le sentiment d'isolement est lié au manque d'interactions avec le voisinage. Les locataires concernés expliquent qu'ils ne connaissent pas les autres occupants et/ou les villageois, et certains expliquent qu'ils ne s'entendent pas avec les autres occupants du bâtiment. Dans ce cas de figure, les contacts sont alors évités.

Les deux questions suivantes ont également été posées aux locataires : « *Avez-vous des contacts avec les autres occupants de l'immeuble ?* » et « *Avez-vous des contacts avec les gens du village ?* » [Figure 46]. Notez que ce ne sont pas les mêmes locataires qui n'ont ni de contact avec les villageois, ni avec les autres occupants du bâtiment/du site.

Figure 45 : Distribution des locataires à la question suivante : « *Vous sentez-vous isolé depuis que vous occupez le logement ?* »

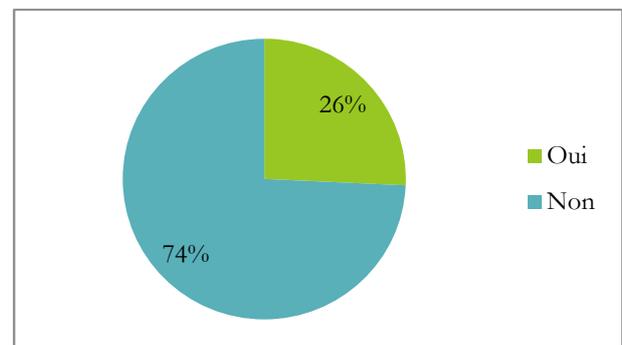
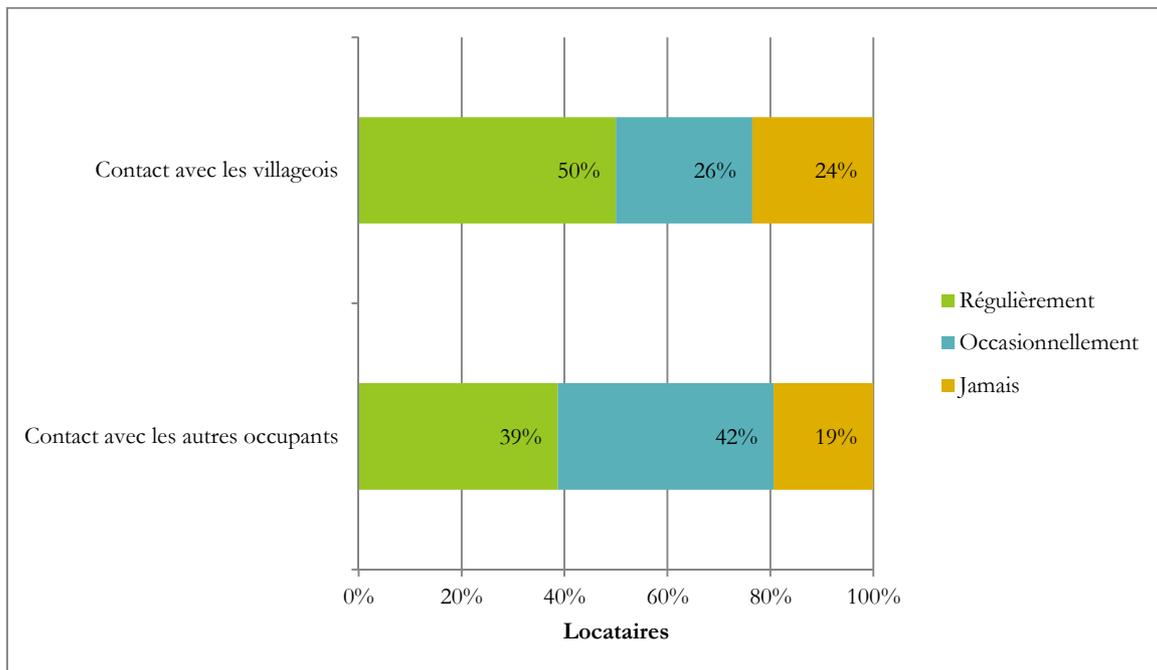
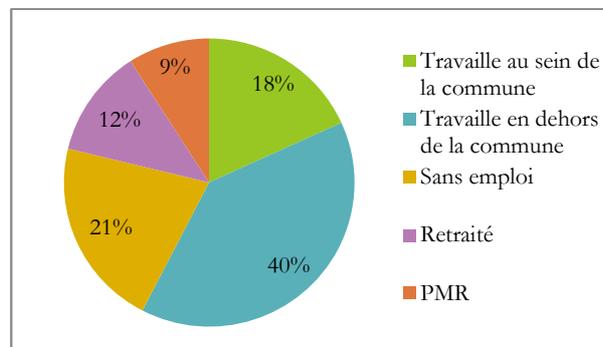


Figure 46 : Distribution des locataires selon la fréquence des contacts qu'ils entretiennent avec leur voisinage.



La distribution des ménages selon que l'un de ses composants (au minimum) travaille ou pas au sein de la commune est présentée ci-joint. Moins d'un ménage sur cinq est composé d'au moins une personne travaillant au sein de la commune. Les métiers exercés au sein de la commune sont les suivants : instituteur, ouvrier polyvalent dans un home, ouvrier dans une boulangerie, femme de petite vertu, infirmier et employé à l'administration communale. Dans 40% des ménages interrogés, aucun des membres ne travaille au sein de la commune, mais au moins un des membres est actif en dehors de la commune. Dans près d'un ménage sur cinq, aucun des membres n'occupe une profession, ces ménages perçoivent alors des allocations de chômage ou du CPAS. Enfin, 12% et 9% des ménages interrogés sont respectivement composés de personnes retraitées et PMR uniquement (une ou plusieurs).

Figure 48 : Distribution des ménages selon que l'un de ses composants (au minimum) travaille ou pas au sein de la commune.



Parmi les ménages ayant un/des enfant(s) en âge d'aller à l'école, 94% mettent leur(s) enfant(s) à l'école du village/de la commune.

Enfin, nous avons demandé aux locataires quelles étaient les activités qu'ils menaient au sein de leur commune/du village (autre que le travail et l'école) : 50% y font leurs achats réguliers, 15% y pratiquent au moins un hobby et 5% participent à une association locale.

VI. Conclusions générales

La présente étude visait à répondre aux trois objectifs suivants : établir un recensement exhaustif des projets de logements pour lesquels la politique de développement rural (direction développement rural-DGO3) est intervenue, mettre en exergue les synergies existantes et possibles entre la politique de logement et celle de développement rural et enfin, mener une évaluation de ces projets sur base d'une enquête de terrain au sein d'un échantillon prédéfini. Cette étude a débuté en octobre 2014 et s'est terminée en juin 2015.

Le recensement des logements a permis d'identifier 57 projets de logements aboutis (logements en service) et 20 projets en cours de réalisation. Parmi les 57 projets aboutis, la création des logements de trois projets, au sens strict, n'a pas été subsidiée par la DGO3. L'enveloppe « développement rural » a été utilisée tantôt pour l'acquisition du site, tantôt pour la rénovation de l'enveloppe extérieure du bâtiment ou pour une partie de l'aménagement de bâtiment, et les logements ont été créés par la société de logement compétente sur le territoire via les modes de financement et de subsides classiques au logement (SWL et parfois DGO4).

Ces 57 projets, répartis au sein de 32 communes, dont plus de 50% sont liégeoises ou luxembourgeoises, comptabilisent un total de 178 logements. Les communes ont été caractérisées sur base de plusieurs critères, différents selon que les projets recensés soient relatifs à la mise en place de logements pour jeunes ou pas. On constate notamment que plus de 70% de ces communes affichent un pourcentage de logements publics inférieurs à 5% et seulement 6% affichent un pourcentage supérieur à 10%. Dans ce sens, elles sont encore nombreuses à devoir développer leur parc de logements publics en vue de répondre aux attentes du Gouvernement.

Comme annoncé ci-dessus, la présente étude a permis d'identifier trois projets de logements qui démontrent que des outils de politiques différentes peuvent être associés afin de développer du logement en milieu rural. Des synergies entre politique de développement rural et politique de logement sont donc existantes, mais restent marginales. Ce n'est d'ailleurs pas la direction des subsides aux organismes publics et privés de la DGO4, ni la SWL, qui nous ont évoqués l'existence de ces trois projets.

Afin d'identifier dans quelles mesures la politique de logement peut rejoindre les objectifs de développement rural que vise la création de logement et donc d'établir dans quelles mesures le développement rural apporte une réponse complémentaire en soutenant la création de logements en milieu rural, les opérateurs ayant participé à la mise en œuvre de ces trois projets recensés ont été interrogés. Pour ces trois cas, la commune n'est pas restée l'opérateur immobilier assurant la création des logements, bien que ceux-ci soient aménagés au sein d'un bâtiment ou sur un terrain communal. L'opérateur immobilier ayant financé la création des logements est la SLSP compétente sur le territoire communal. Les SLSP de deux des trois projets ont pu bénéficier de subsides régionaux en lien avec l'ancrage et les trois SLSP ont contracté un emprunt auprès de la SWL. Dans les trois cas, la commune a cédé la propriété d'un espace de son bâtiment ou une parcelle de son terrain à la SLSP par le biais d'un bail emphytéotique. Les communes ont été interrogées quant à leurs motivations justifiant qu'elles ne soient pas restées l'opérateur immobilier finançant la création de ces logements. La volonté de répondre aux attentes du Gouvernement en matière de logements publics (% de logements publics sur le territoire communal), liée à celle de déléguer la gestion de ces logements à un organisme jugé plus compétent sont citées à l'unanimité. Dans le cas de la construction d'un plus grand nombre de logements, la commune explique également qu'elle recherchait un partenaire financier pour supporter l'ampleur du budget.

Parmi les communes concernées, deux d'entre elles avaient pour ambition initiale de privilégier l'accès aux logements ainsi créés à un public spécifique : jeunes ménages pour l'un, et public intergénérationnel pour l'autre. Les agents communaux et directeurs des SLSP entendus nous expliquent tous que la flexibilité dans l'attribution des logements permettait initialement de répondre à ces attentes (projets datant des années 2000), mais que les modifications récentes en la matière ne le permettent plus. En effet, avec le nouveau système d'attribution des logements sociaux, la politique de logement public en Wallonie privilégie très clairement l'accès des logements sociaux aux ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes, quel que soit leur milieu d'origine, et cela aux dépens des ménages à revenus moyens et/ou originaires des communes au sein desquelles se situent les logements. Eu égard aux deux cas dont il est ici question, il semble donc que si des synergies entre politique de développement rural et politique de logement ont pu être établies dans le passé, les dispositions politiques actuelles ne permettent plus de répondre à des problématiques spécifiques au contexte rural, telle que l'exode des jeunes ou le maintien des personnes âgées dans leur milieu rural d'origine. Etant donné l'inexistence à ce jour de dispositions spécifiques pour l'attribution des logements en zones rurales, il semble que les seuls critères sur lesquels les SLSP et communes puissent jouer pour répondre à des enjeux du contexte rural soient le lieu de localisation et la conception des logements, étudiée pour qu'ils soient adaptés à un profil recherché de locataires.

D'autre part, un des volets du budget régional de l'ancrage prévoit un soutien aux projets introduits par les communes disposant de plus de 10% de logements publics ou subventionnés et privilégiant les synergies avec d'autres politiques sectorielles, telles que les programmes de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine ou rurale ou les PCDR. A la DGO4, on nous explique que l'activation de ce volet permettrait aux communes de créer des logements dont elles pourraient récupérer la gestion moyennant une dérogation les autorisant à appliquer leur propre règlement d'attribution. Néanmoins, les dernières statistiques disponibles indiquent qu'hormis les communes de Hotton, Comblain-au-Pont et celle de Marche-en-Famenne, aucune commune rurale ne présente un pourcentage de logements publics, subventionnés ou conventionnés supérieurs à 10% et le Gouvernement stipule, dans sa circulaire aux communes, que le cas échéant, le montant non attribué de ce volet pourra être réparti à des projets relatifs aux deux autres volets du budget. A la DGO4, on souligne encore le déphasage dans les délais de mise en œuvre entre le plan triennal, qui oblige la commune à construire les logements endéans la période de trois ans et le programme de développement rural dont le processus de participation citoyenne peut engendrer des délais plus longs.

Dans ce contexte, la création de logements, exclusivement soutenue par la politique de développement rural apporte clairement une réponse aux communes désireuses de créer des logements moyens et/ou à destination de leur population communale ; et cela afin de répondre à des enjeux spécifiques du milieu rural. En outre, en zones rurales, la demande en logements sociaux est moindre voire inexistante, « vivre à la campagne » étant souvent un privilège que les plus défavorisés ne peuvent se permettre, et les communes rurales sont toutefois tenues de répondre aux attentes du Gouvernement en matière de pourcentage de logements à loyer abordable par commune (au risque d'être sanctionnée), ou du moins sont motivée d'augmenter leur parc de logements locatifs, le critère « pourcentage de logements publics, subventionnés ou conventionnés » faisant partie des éléments de calcul de l'enveloppe allouée aux communes dans le cadre du Fonds des communes.

Comme l'enquête de terrain a pu le souligner, la création de logements via la politique de développement rural apporte une réponse à la demande en logements d'une catégorie de la population ne répondant pas aux critères d'attributions pour bénéficier d'un logement social mais ayant toutefois des difficultés à financer un logement sur le marché privé. Par ailleurs, s'il est décidé que ces logements soient occupés de manière temporaire (bail de courte durée), ils peuvent également venir en aide aux citoyens communaux se retrouvant en situation problématique et urgente. Les logements ainsi créés permettent aussi de revaloriser des bâtiments inoccupés sis au sein des villages. Plus singulièrement, certains des logements, adaptés pour accueillir des familles, ont permis le maintien de l'école villageoise, et d'autres, permettant l'hébergement du concierge de la maison de village, garantissent une présence permanente à proximité du site communal.

Sur le plan communal, une croissance de la population n'est possible que si elle est accompagnée par l'augmentation du nombre de logements. En effet, compte tenu de la baisse du nombre de personnes par logement, toute commune dont le nombre de logements stagne est quasiment certaine de connaître une diminution du nombre de ses habitants. Lorsque la commune crée des logements supplémentaires sur son territoire, elle concourt donc à répondre à ce besoin. Par ailleurs, l'augmentation de la population d'une commune entraîne bien entendu des conséquences positives sur son plan budgétaire.

Outre les retombées financières indirectes souvent citées comme retombées positives par les communes interrogées, (il ne s'agit en effet pas des loyers perçus moyennant la location du logement communal, mais biens des dotations financières versées à la commune et des impôts, taxes et redevances locales payés par ces contribuables) le soutien aux jeunes ménages est également annoncé lorsque ce sont des logements à destination de ce « public cible » qui ont été créés. De fait, eu égard à la politique actuelle du logement en public en Wallonie, la politique de développement rural apporte très clairement un soutien aux jeunes prétendant d'un revenu suffisant pour justifier l'intention d'acquérir ou de faire construire un logement au sein de la commune. L'enquête a révélé que 40% des ménages ayant occupé un « logement tremplin » ont pu bénéficier d'une ristourne épargnée durant leur occupation du logement communal. Celle-ci est calculée sur base d'un pourcentage des locations versées et varie fortement selon la durée d'occupation. Ainsi, elle fluctue souvent entre 1000 et 1500€ et peut atteindre des montants de l'ordre de 7000€.

D'autre part, aux vues de l'occupation des logements ici étudiés, il est clair qu'ils répondent à une demande en la matière. En effet, 72% des logements ont toujours été occupés depuis leur mise en service ; notez que ce pourcentage chute à 53% lorsqu'il s'agit de logements cohabitant avec un espace public de convivialité, alors qu'il monte à 83% lorsqu'il s'agit de logements intégrés à un bâtiment uniquement destiné à l'usage résidentiel. En outre, l'enquête auprès des locataires témoigne de leur satisfaction envers les logements étudiés. Seules les isolations acoustique et thermique semblent faire défaut dans la plupart des logements.

Aux vues des résultats, il semble que des efforts mériteraient d'être consentis afin d'améliorer les interactions locales créées et/ou vécues par les locataires de ces logements, et ainsi améliorer l'efficacité des outils ici soutenus par la politique de développement rural. En effet, ils ne sont que 18% à résider et travailler au sein de la commune. Or, si on se réfère aux statistiques tirées du Censur 2011 (SPF Economie), seules deux des 23 communes échantillonnées pour l'enquête présentent une part de la population active occupée et travaillant dans la commune de résidence inférieure à 18%, et plus de 50% de ces communes affichent des part dépassant les 25%. En outre, 50% des locataires font leurs achats réguliers au sein de leur commune, ce qui semble plutôt satisfaisant, mais 15% y pratiquent au moins un hobby et 5% seulement participent à une association locale. En outre, plus de la moitié des locataires n'ont pas de réels contacts avec la population locale. Nos visites sur le terrain laissent croire que des aménagements extérieurs agréables à partager et où les occupants peuvent avoir l'occasion de se rencontrer et échanger, soient un facteur clé dans la possibilité de ces interactions entre voisins.

Enfin, bien que le Fonds des communes prévoie de comptabiliser les logements dans la commune où ils sont réalisés, la possibilité que des communes nouent des processus de collaboration entre elles afin de créer des logements supplémentaires mériterait d'être examinée. Concentrer des moyens en un seul lieu permet de créer des économies d'échelle bien sûr, mais aussi de minimiser l'impact urbanistique d'une opération voire de revitaliser plus rapidement un village. L'une des nouveautés du Décret relatif au Développement rural va d'ailleurs dans ce sens. En effet, il prévoit la possibilité aux communes de s'associer pour mener ensemble un projet concourant aux objectifs de développement rural, ce qui leur permet, en outre, de bénéficier d'un taux de subvention de maximum 90%. Si ce type d'initiative n'existe pas encore, du moins parmi les initiatives soutenues par le développement rural, il est certain qu'elles mériteraient à être développées.