

## L'ACCES AU LOGEMENT EN MILIEU RURAL SOULEVE DE VIVES INQUIETUDES A L'ACRF !

*Sur 20 ans, le prix des maisons en Belgique a été multiplié par 5, celui des appartements par 4 et celui des terrains par 8. Selon les chiffres de l'INS, la flambée des prix en 2005 bat les records ! Les augmentations les plus fortes concernent Bruxelles (+ 53 %), mais la hausse est générale : pour la Wallonie, elle est de 13 %. Ainsi, à Virton, le prix de vente moyen d'une maison a augmenté de 19 % en 2005, à Bastogne, l'augmentation est de 17 % en 2005, à Marche, idem, à Dinant, l'augmentation a été de 16 %, à Neufchâteau de 15 %.*

*Tous les indicateurs confirment également l'explosion du coût de la location au cours des dernières années. Le phénomène frappe tout particulièrement les zones urbaines, toutefois le milieu rural n'échappe pas à cette hausse. Ce sont les loyers les plus bas qui grimpent le plus, malgré une qualité parfois défailante.*

*Or, nos revenus n'augmentent pas autant que la charge de notre logement. Le divorce croissant entre les revenus disponibles (revenus professionnels ou revenus de remplacement) et la charge du logement est ressenti aussi bien par les ménages propriétaires que par les ménages locataires. L'augmentation du coût du logement en milieu rural place une partie non négligeable de la population rurale dans de sérieuses difficultés d'accès, tant dans l'accès à la propriété (sous forme d'achat de bien existant ou de nouvelle construction), qu'à la location. La question des inégalités en matière d'accès au logement concerne bien sûr les logements sociaux mais elle est plus vaste que cela.*

### **Le problème clé : la baisse de notre pouvoir d'achat**

Le nombre d'isolés et de familles monoparentales a sensiblement augmenté. Ces ménages doivent faire face aux dépenses de logement, sur la base d'un seul revenu, ce qui pose de plus en plus problème. Ce sont bien souvent les femmes qui se retrouvent à la tête de familles monoparentales.

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

Rue Maurice Jaumain, 15 B-5330 Assesse

Editrice responsable : Léonie Gérard

Rédaction: Françoise Ansay et Françoise Warrant

Site Internet : [www.acrf.be](http://www.acrf.be)

L'accessibilité financière à un logement décent est un souci majeur pour les habitantes des villages que nous sommes. Pas question de voir le logement à la campagne devenir un luxe réservé aux seuls nantis ! Nous refusons un milieu rural à deux vitesses où certains, bénéficiant de revenus aisés, accéderaient à un logement de qualité tandis que les allocataires sociaux et les personnes bénéficiant de revenus modestes et moyens ne seraient plus en mesure d'y accéder. Face à la flambée des prix d'achat, de construction, de rénovation et de hausse des loyers dans les arrondissements ruraux en Wallonie, quels mécanismes les pouvoirs publics, les professionnels du secteur immobilier mais aussi le milieu associatif peuvent-ils déployer afin que l'accessibilité financière du logement soit assurée en milieu rural ?

## **Non à un milieu rural à deux vitesses**

Nos souhaits en matière d'accessibilité financière en matière de logement sont les suivants :

➤ ***Maintien d'une offre de logements acquisitifs et locatifs suffisamment diversifiée***

Seule une offre réellement diversifiée permet de rencontrer les besoins divers des habitants des campagnes, quels que soient la taille de leur ménage, leur niveau de revenu, les variations que subissent leur revenu, leur âge.

➤ ***Augmentation et amélioration de l'offre de logement public ou assimilé***

Trop de communes rurales ne disposent pas encore de logements sociaux, de logements moyens, de logements d'urgence ou de transit. Pour des raisons historiques et sociales mais aussi parfois, en raison de choix politiques régionaux et locaux, presque la moitié des communes ne disposent pas de logements sociaux (10/28 en Brabant wallon, 50 % en province de Luxembourg). C'est inacceptable. Chaque commune doit être en mesure d'offrir ce type de logements ! Nous plaidons également pour la tenue d'un cadastre communal du logement.

➤ ***Meilleure régulation du marché locatif privé***

De toute évidence, le parc locatif public ne pourra satisfaire la demande. Beaucoup de candidats locataires sont et seront contraints de se tourner vers le marché locatif privé. Mais le logement privé est d'ordinaire 4 à 5 fois plus cher que le logement social. De plus, la hausse des loyers est constante et elle touche essentiellement les loyers les plus bas. Pour éviter la flambée des loyers, on ne peut faire l'économie d'une meilleure régulation du marché locatif privé. Le public rural doit être mieux représenté dans les enceintes où l'on discute des solutions les plus appropriées pour mettre en œuvre une telle régulation.

➤ ***Espaces disponibles pour les ménages défavorisés via des outils fonciers***

Les pouvoirs publics devraient tempérer les effets liés à la hausse des prix du foncier pour les ménages moins favorisés : par exemple via des achats de terrain par les communes (régies foncières), ou via des obligations conventionnelles imposées à des promoteurs privés.

➤ ***Lutte contre la pression foncière dans certaines régions rurales***

La Wallonie n'est pas du tout homogène en ce qui concerne le logement. Si la hausse des prix du foncier et de l'immobilier est observée dans toute la Wallonie, certaines parties du territoire sont soumises à une augmentation plus rapide des valeurs foncières et immobilières. Il importait que les pouvoirs publics en tiennent compte en menant des politiques de discrimination positive (les fameuses ZIP = zones d'initiative privilégiées) : des

politiques différenciées sont déployées dans des communes où le prix moyen des terrains à bâtir est supérieur à plus de 50 % de la moyenne régionale. Dans un périmètre plus ou moins étendu autour des zones de forte pression foncière reconnues par le Gouvernement wallon, les communes avoisinantes connaissent, mais dans une moindre mesure, une augmentation des prix des terrains à bâtir. Dans et autour des zones de forte pression foncière, nous sommes attentives aux solutions apportées à la fois par le politique et l'associatif et à la coordination entre tous les acteurs du logement.

➤ ***Conditionnement des aides aux candidats-proprétaires au respect des exigences d'un aménagement du territoire plus durable !***

Depuis l'après-guerre, les politiques publiques ont largement favorisé l'accès à la propriété. Cela a entraîné les flux migratoires liés à la périurbanisation ou à l'installation dans des zones rurales. Ce phénomène provoque une augmentation de nos besoins en déplacement. De plus, le risque de banalisation des territoires ruraux est grand si l'on ne prête davantage attention à renforcer les noyaux d'habitat. Il faut lier davantage l'aide publique destinée aux candidats propriétaires à des implantations situées dans des noyaux d'habitat ruraux afin de dissuader la dilution de l'habitat en milieu rural.

➤ ***Mobilisation des logements inoccupés***

Chacun s'accorde à reconnaître que la lutte contre les logements inoccupés n'a pas bien fonctionné jusqu'à présent. On estime d'ailleurs qu'à l'échelle de la Wallonie, il pourrait y avoir 30 à 35.000 logements vacants. Si quelques pourcentages seulement de ce parc de logements pouvaient être remis dans le circuit chaque année, cela apporterait une solution à bon nombre de ménages. Les communes se sont récemment vues confier un rôle clé en la matière. Nous souhaitons que les mandataires élus dans les communes rurales prennent leur responsabilité à cet égard.

➤ ***Prise en compte des problèmes des résidents dans les parcs résidentiels et campings***

L'actualité illustre bien les difficultés de certains habitants précaires en Wallonie : les 180 familles habitant dans le parc résidentiel de Revleumont (75 hectares ; + /- 250 parcelles de 20 ares) subissent depuis plusieurs années une dégradation des infrastructures du parc et essaient en vain de convaincre les autorités communales de Cerfontaine d'adhérer au plan Habitat permanent (dit plan HP). L'adhésion à ce plan adopté en Région wallonne depuis novembre 2002<sup>1</sup> permettrait aux résidents permanents de pouvoir bénéficier de certaines aides (ADEL, aide à la garantie locative) et aux opérateurs locaux de disposer de moyens renforcés pour offrir à cette population des réponses adéquates. 10.000 personnes en Région wallonne sont concernées par ce plan HP.

---

<sup>1</sup> La première phase du plan a démarré en 2003 et concernait les parcs résidentiels de week-end, les villages de vacances et autres domaines de loisir des zones inondables. Appel avait été lancé aux 262 communes wallonnes et 28 y ont répondu : Andenne, Anhée, Aywaille, Bastogne, Bernissart, Brugelette, Combain-au-Pont, Couvin, Durbuy, Esneux, Fosses-la-Ville, Genappe, Hastière, Honnelles, Hotton, Incourt, Lobbes, Mettet, Philippeville, Ramillies, Somme-Leuze, Sprimont, Tellin, Thuin, Vresse-sur-Semois, Wasseiges, Yvoir, Merbes-le-Château.

La seconde phase, lancée en 2004, vise les parcs résidentiels de week-end, les villages de vacances et autres domaines de loisir situés en dehors des zones inondables. Appel avait été lancé aux 262 communes wallonnes et 24 y ont répondu et ont signé une convention de partenariat avec la Région : Andenne, Anhée, Aywaille, Chimay, Combain-au-Pont, Couvin, Durbuy, Esneux, Estinnes, Froidchapelle, Hastière, Hotton, Lobbes, Mettet, Onhay, Philippeville, Ramillies, Somme-Leuze, Sprimont, Thuin, Vresse-sur-Semois, Walcourt, Wasseiges, Yvoir.

## Les communes, un échelon désormais déterminant en matière de logement

L'évolution des politiques du logement au cours des dernières années a fait de l'échelon communal un échelon déterminant dans la politique du logement, en particulier en matière de politique sociale du logement (la politique sociale du logement, c'est plus que le seul logement public). Nous souhaitons voir les services communaux du logement et les mandataires communaux en charge du logement exercer pleinement leurs responsabilités afin que le droit constitutionnel au logement décent (article 23 de notre Constitution) puisse être effectif partout en Wallonie rurale. L'exercice de ces responsabilités communales ne pourra se faire sans concertation de l'ensemble des acteurs (CPAS, SLSP, AIS, agents et promoteurs immobiliers).

Avoir dans chaque commune un échevin dûment mandaté en matière de logement n'est sûrement pas du luxe pour la législature à venir !

Françoise ANSAY et Françoise WARRANT, chargées d'étude ACRF

**L'ACRF souhaite que  
les informations qu'elle publie soient diffusées et reproduites.  
N'oubliez pas dans ce cas de mentionner la source.**

Avec le soutien

