

Le développement territorial durable : les enjeux de la politique locale du logement

Les communes sont impliquées directement et indirectement dans l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi des politiques essentielles au développement durable : aménagement du territoire, logement, mobilité, eau et déchets, énergie, bâtiments et espaces publics, etc.

Les enjeux liés à la gestion du territoire sont nombreux et se placent aujourd'hui dans des contextes internationaux plus ou moins contraignants, et font face à des attentes de la population de plus en plus précises et exigeantes.

L'appréhension territoriale du développement durable, mise au jour lors des conférences pour l'environnement et le développement des Nations unies à Rio en 1992 et à Johannesburg en 2002, et relayée au niveau local au travers de la Charte d'Aalborg, se sont vues notamment déclinées et renforcées par les politiques européennes liées aux questions environnementales et énergétiques principalement. La stratégie européenne 2020 (paquet 20/20/20 : vers une économie bas carbone, lutte contre les changements climatiques et indépendance énergétique - 20 % de réduction des émissions de gaz à effet de serre/20 % d'énergie renouvelable/20 % d'économie d'énergie -) s'exprime au travers de l'ensemble des politiques territoriales locales et constitue un enjeu majeur pour les prochaines décennies. Les politiques à mener concernent tout à la fois l'aménagement du territoire, les politiques environnementales, le logement, la mobilité, et les politiques énergétiques.

Pour appuyer les communes dans l'appréhension de ces politiques, la Région wallonne a, depuis près de 10 ans, soutenu la professionnalisation et l'amélioration des compétences au sein des communes. Des conseillers en aménagement du territoire et urbanisme, en environnement, en mobilité, en énergie et en logement ainsi que les écopasseurs sont, à ce titre, des ressources indispensables pour les pouvoirs locaux.

La difficulté de se loger touche de nombreux ménages dans notre région, principalement en ce qui concerne les bas revenus. Ainsi, près de 40.000 ménages sont en attente d'un logement social. Ce chiffre, partie émergée de l'iceberg, ne peut occulter les difficultés des nombreux autres ménages en précarité ou à bas revenus qui se logent dans le secteur privé avec des loyers sensiblement supérieurs à ceux pratiqués dans le logement public (différentiel de près de 400 euros mensuels).

Le vieillissement de la population est un enjeu sociétal important qui doit impérativement se traduire rapidement par des politiques actives, notamment dans le secteur du logement. L'offre actuelle en termes de logements adaptés aux personnes âgées n'est pas suffisante et doit être renforcée tant en nombre qu'en variété typologique.

L'ancienneté du parc immobilier wallon pose, quant à lui, de nombreux problèmes de salubrité, de sécurité, de confort et génère des charges énergétiques importantes, voire difficilement supportables pour les habitants.

Or, l'article 23 de la Constitution consacre le droit de chacun à un logement décent.

Les communes, pouvoir de proximité, sont directement intéressées par la mise en œuvre de ce droit. En effet, toute politique de logement a des conséquences et résulte des interactions avec l'aménagement du territoire communal, sa composition sociale, son évolution démographique et son impact sur les finances locales de manière directe et indirecte.

Les sociétés de logement de service public ont pour mission et vocation de matérialiser le droit au logement à destination, notamment, des ménages les plus faibles. Par leurs compétences et l'ampleur de leur parc de logements, les sociétés de logement de service public sont des acteurs de terrain

incontournables dans la concrétisation des politiques de logement, véritable levier pour appuyer les politiques communales. D'autres acteurs, comme les agences immobilières sociales, participent également au déploiement de cette politique au niveau local.

Les pouvoirs locaux doivent développer une politique du logement à long terme s'appuyant sur une vision claire du développement de leur territoire. L'ancrage communal du logement, le service communal du logement et, plus globalement, la politique de salubrité et de sécurité des logements poursuivie par la commune constituent le cœur de l'action communale, qui doit aboutir au développement d'un parc de logements accessibles, efficaces, salubres, de qualité et intégrés à l'environnement. Le développement d'une politique foncière forte permet en outre aux communes de peser sur le marché locatif et acquisitif.

Le Gouvernement fixe, conformément au Code wallon de l'habitation durable, aux communes des objectifs à atteindre en termes de création de logements publics, dans le cadre de l'élaboration de leur programme d'ancrage communal. Ainsi, les communes doivent tendre à atteindre 10 % de logement public sur leur territoire. Celles qui n'atteignent pas encore ce taux disposent dorénavant d'une obligation chiffrée devant être mise en œuvre dans le cadre de l'ancrage¹.

La politique du logement constitue donc un enjeu important pour les communes, qui sous-tend des objectifs de cohésion sociale, de santé publique et de développement durable. Elle constitue une politique essentielle consacrant un droit fondamental pour les citoyens. Elle implique également, en ce qui concerne la création de logements publics, une charge financière importante pour les pouvoirs locaux.

¹ V. fiche « *L'ancrage local du logement* ».