



Conseil supérieur du logement

Avis n°004 du Conseil supérieur du logement du 6 septembre 2006 sur les programmes communaux d'actions en matière de logement.

1. Contexte de l'avis.

1.1. Demande d'avis du Ministre du Logement.

Lors de l'approbation du programme d'activités du Conseil supérieur du logement, le Ministre du Logement André Antoine a demandé par un courrier du 18 avril 2006 que le Conseil élabore un « cadastre des besoins et de l'offre de logements sociaux en Région wallonne ».

Suite à cette demande, le Conseil s'est interrogé sur la portée de la demande du Ministre : s'agissait-il d'un cadastre des logements publics ou d'une analyse des réponses à donner aux besoins sociaux en logement ?

Le Conseil a estimé lors de sa séance du 3 mai 2006 que l'analyse de la demande en logements sociaux ne peut uniquement se faire en partant des demandes des ménages inscrits auprès des opérateurs immobiliers du Code du logement. Elle doit également tenir compte de la participation des propriétaires privés au logement des personnes à revenus précaires. Pour cela, il faut partir de la situation du logement de l'ensemble de la population en ciblant plus particulièrement les ménages en difficultés.

Il s'agit d'élaborer une analyse de l'offre et de la demande sociale en logement plutôt que de tenir un cadastre du logement social institutionnel défini par le Code wallon du logement. Il faut partir des « personnes » plutôt que de la « brique » et faire un cadastre des **besoins sociaux en logement plutôt que des besoins en logements sociaux**. Pour cela, au-delà des données quantitatives habituellement utilisées pour définir les besoins et l'offre en logement, il est nécessaire de recueillir des données qualitatives sur la demande sociale en logement et sur les situations de « mal logement ».

Tout en reconnaissant l'intérêt de cette approche, le représentant du Ministre a cependant attiré l'attention du Conseil sur le souhait du Ministre de recevoir des propositions pour la rentrée de septembre afin que le Gouvernement détermine durant l'automne les objectifs régionaux à fixer aux communes pour l'élaboration de leur « déclaration de politique du logement ». En effet, après la mise en place des Collèges issus des élections d'octobre 2006, les communes devront fixer « les objectifs et principes des actions à mener pour la mise en œuvre du droit au logement décent » tels que prévus par l'article 187 du Code wallon du logement.

C'est pourquoi, le Conseil a proposé de travailler en 2 étapes :

1. établir à court terme, une proposition de consignes à donner aux communes en vue de l'élaboration des prochains programmes d'investissement en logements dans le cadre du « pacte de législature logement » à élaborer dans les 6 mois de l'installation des nouveaux Conseils communaux ;
2. réaliser à plus long terme une analyse qualitative de la demande sociale en logements en déterminant une méthodologie (inventaire, enquête, ...) sur base d'un cahier des charges d'appel à prestataires de services pour réaliser un « cadastre de la demande sociale en logement » qui serait régulièrement actualisé.

Cette proposition a été acceptée par le représentant du Ministre lors de la réunion plénière du Conseil du 3 mai 2006. Pour répondre à la demande ministérielle, un groupe de travail a été constitué au sein du Conseil. Le présent avis résulte des réunions de ce groupe de travail.

1.2. Bilan des programmes d'investissements 2001-2006.

Avant d'élaborer une méthode de constitution du « cadastre des besoins et de l'offre en logements sociaux », le groupe de travail a souhaité dresser une évaluation des ancrages 2001-2003 et 2004-2006.

Les principaux constats effectués sont les suivants :

- la problématique du logement et des besoins sociaux en logement sont très diversifiés et varient selon les communes en fonction de leur localisation, de leur population mais aussi des politiques menées antérieurement. Certaines communes sont confrontées à d'importants problèmes de pression foncière, les prix sont tellement élevés que les jeunes ménages et les personnes à revenus moyens, modestes et précaires trouvent difficilement un logement à un prix raisonnable. D'autres communes héritent de logements publics anciens qui demandent à être rénovés ou ne disposent pas ou insuffisamment de logements sociaux. Ailleurs, une carence importante en logements pour personnes âgées ou handicapées est relevée. Certaines communes sont confrontées à des situations d'habitat permanent dans les zones touristiques ou rencontrent d'importantes difficultés suite au vieillissement de la population ou à l'insalubrité des logements, à une spéculation sur les garnis, etc... Cette **diversité des problématiques** invite à stimuler chaque commune à définir ses axes prioritaires et sa stratégie pour 6 ans.
- une **indisponibilité de données** permettant d'avoir une idée précise des besoins en logement sociaux et assimilés. Le secteur de la construction annonce d'importants besoins en logements sur base d'une prospective démographique. Les besoins sociaux en logement – soit le rapport entre la demande venant de personnes à revenus précaires ou modestes et l'offre adaptée à ces revenus - demande une étude approfondie permettant d'identifier l'offre en logements sociaux (publics et assimilés) et en logements privés qui répond à cette demande.

Actuellement les données ne sont pas disponibles pour faire cette estimation des besoins locaux. Il faut en outre tenir compte de tendances nouvelles qui se font jour : location ou achat groupés. Enfin certaines dispositions favorisent la décohabitation: inconvénient financier de la cohabitation pour les personnes qui ont un revenu de remplacement, avantage du revenu minimum d'intégration dès 18 ans, ce qui augmente la demande en petits logements.

Au sujet de la procédure :

- le **formulaire « ancrage du logement »** de l'arrêté ministériel existant est un bon outil pour stimuler l'analyse de la problématique locale du logement et définir des priorités d'action des communes. Toutefois, l'établissement du dossier représente un effort pour lequel les communes sont inégalement équipées et il paraît mieux adapté aux grandes villes qu'aux petites communes qui ne disposent pas toujours du personnel nécessaire ;
- les **procédures de mise en œuvre** sont lourdes et ne tiennent pas compte des contraintes des opérateurs pour la réalisation des programmes décidés par le Gouvernement : acquisition des biens, maîtrise des coûts par les architectes, procédures de permis d'urbanisme, ... Vu le caractère changeant du marché immobilier, le principe d'octroi d'aides à l'investissement pour des opérations localisables ne permet pas toujours de réaliser les projets prévus. Un assouplissement des procédures est nécessaire pour les rendre plus conciliables avec les réalités du marché et du terrain ;
- les **réunions de concertation** annuelles prévues par le Code wallon du logement peuvent contribuer à développer des dynamiques partenariales et mobiliser les différents partenaires autour d'une stratégie commune. Cependant, elles n'ont pas été systématiquement tenues, ce qui est préjudiciable au nécessaire dialogue entre les acteurs concernés. Il s'agit de sensibiliser les communes à l'importance de cette concertation et de la nécessaire participation de l'ensemble des acteurs de la politique du logement : SLSP, Fonds du logement, AIS, CPAS et associations du logement.

Au sujet de l'élaboration des nouveaux plans communaux :

- l'approche foncière préalable à la réalisation d'opérations de logements n'a pas été suffisamment prise en compte par les communes, ce qui a posé problème dans un certain nombre de cas. Il s'agit d'inviter les communes à repenser leurs **politiques foncières**. Dans les communes à forte pression foncière, il serait préférable de conserver les biens publics et les destiner au logement locatif accessible aux personnes en difficultés. Les programmes d'investissement devraient partir de l'expérience des opérateurs locaux, en leur laissant la possibilité de réagir aux opportunités d'acquisition, plutôt que de les enfermer dans des opérations planifiées mais irréalisables dans les délais fixés faute d'études préalables suffisantes. Les communes devraient établir des **partenariats** pour la transformation de biens publics ou l'acquisition de biens mis en vente qui répondent aux priorités fixées (dans le cadre d'enveloppes spécifiques permettant aux communes ne disposant pas de capacités financières suffisantes pour acquérir des bâtiments : SAED, logement privé,...) et les confier aux opérateurs immobiliers de leur choix pour qu'ils réalisent les travaux grâce aux aides régionales dans la logique de leur métier d'opérateur immobilier voulu par la réforme de 2003 ;
- les **montants maximums de subvention** prévus par la réglementation compliquent le montage des opérations et sont à revoir, surtout pour les opérations d'acquisition-réhabilitation dans les quartiers ZIP. Dans ces périmètres, les prix montent plus rapidement que dans d'autres quartiers vu la pression foncière exercée par les propriétaires acquérant des bâtiments pour les diviser en petits logements après avoir effectué un minimum de travaux;

- la **répartition des investissements** pour les ancrages 2001-2003 et 2004-2006 s'est faite au prorata du chiffre de la population et la sélection des projets retenus dans l'ordre du classement établi par les communes. Cette méthode n'est pas nécessairement la plus cohérente par rapport aux problématiques du logement. Les besoins en financement varient selon les communes en fonction de problématiques spécifiques : pression foncière excessive, dégradation des logements publics anciens, dégradation de quartiers et insalubrité des logements privés, problématique de l'habitat permanent dans les zones touristiques, carence en logements pour personnes âgées ou handicapées, etc...
- le **processus d'élaboration des plans** d'ancrage exigeait une grande disponibilité des auteurs du plan et des opérateurs invités à participer à leur élaboration - rassemblement des données, réunions de concertation, préparation des fiches, analyse du projet pour approbation, définition des priorités,... - ainsi que de l'Administration - rassemblement des plans, encodage des données et analyse comparative des plans, analyse et sélection des projets - en vue de leur transmission au Ministre du logement. Pour ne pas démobiliser les communes, il serait préférable qu'elles connaissent à l'avance l'enveloppe dont elles pourraient disposer afin que leurs efforts d'élaboration d'un programme d'ancrage aboutissent à des réalisations concrètes.
- **développer les partenariats** : la procédure mise en place pour les plans communaux revêt un caractère centralisateur et planificateur qui n'est pas stimulant pour les responsables communaux et les opérateurs. Cette méthode apparaît comme un système fonctionnant sur lui-même qui ne rencontre pas l'objectif de base de dynamiser le secteur et de favoriser une réelle implication des communes. Les communes devraient de même organiser régulièrement des réunions avec l'ensemble des acteurs concernés afin de faire avancer régulièrement les projets sélectionnés.

1.3. Proposition du Conseil.

Sur base de ces constats, le Conseil supérieur du logement propose d'améliorer la mise en œuvre du droit au logement par l'ancrage local du logement en assouplissant la méthode et en revoyant certaines procédures.

Le Conseil propose de préciser les modalités de fonctionnement de l'ancrage selon 2 démarches complémentaires:

1. une approche communale en 2 étapes :

- analyse de la situation du logement et identification des problématiques prioritaires, suivies d'une démarche de concertation avec les différents acteurs de la politique du logement afin de les mobiliser autour d'une stratégie d'actions intégrant les objectifs régionaux et définition des axes prioritaires communaux au travers d'un **plan stratégique pour le logement pour une période de 6 ans**,
- détermination des actions à mener dans le **programme bisannuel 2007-2008**, soit l'élaboration des fiches projets et des demandes d'aide(s) régionale(s) ;

2. une approche régionale : définition des objectifs et critères régionaux et méthode de sélection des projets.

Pour atteindre cet objectif, le Conseil adopte la proposition suivante d'éléments à insérer dans une circulaire aux Communes

2. Proposition d'éléments à insérer dans une circulaire aux Communes.

Introduction.

Pour mettre en œuvre le droit au logement prévu par l'article 23 de la Constitution, les articles 187 à 190 du Code wallon du logement, dits d'ancrage local du logement, prévoient que les communes déterminent les actions à mener sur leur territoire et coordonnent l'action des opérateurs immobiliers du Code du logement. Il s'agit ainsi pour les communes de répondre aux besoins à court terme tout en préparant l'avenir du logement sur le territoire communal.

Le principe de base d'élaboration d'un programme d'ancrage part d'une réflexion sur la politique communale du logement pour la législature de 6 ans, à élaborer dans les 6 mois de la mise en place des nouveaux Conseils communaux. Cette réflexion sera concrétisée par des programmes bisannuels d'investissements, soit 3 programmes sur la législature.

Ces programmes, anciennement triennaux devenus bisannuels par la réforme du Code wallon du logement de juillet 2005, doivent permettre d'accélérer l'engagement des investissements programmés et donner plus de souplesse à la mise en œuvre des opérations par une évaluation régulière de l'avancement de celles-ci. L'évaluation réalisée à la fin de la première année de la notification de l'investissement pourrait se traduire par l'adaptation du projet programmé ou sa redistribution vers un autre site.

Tous les acteurs concernés doivent se mobiliser pour que l'ancrage 2007-2012 utilise adéquatement les moyens publics régionaux destinés à la politique du Logement en diminuant les retards de mise en œuvre des investissements constatés pour les programmes 2001-2006.

L'expérience des premiers ancrages du logement 2001-2006 a montré que de nombreuses communes ont parié sur une enveloppe prévisible de x logements et qu'elles ont cherché les opérations qui rencontraient ces enveloppes. Les opérations projetées ont souvent été abordées sous l'angle d'un investissement avant tout matériel (nombre de logements, de chambres, de solutions techniques,...). Or, comme l'objectif à atteindre est l'amélioration de la situation du logement, il convient plutôt de définir la réponse à offrir à la demande sociale.

L'ancrage local doit permettre une définition de la politique locale du logement. Cette politique doit se baser sur une analyse de la situation du logement, tant dans ses aspects quantitatifs qu'en fonction des besoins sociaux recensés, et établir les objectifs généraux de la commune. Ceux-ci seront déclinés en actions à mener, localisables ou non, matérielles ou non matérielles.

Sur base des analyses et des propositions d'actions faites par les communes, la Région déterminera les opérations pour lesquelles des aides seront octroyées sur base d'objectifs et critères fixés par le Gouvernement.

L’ancrage du logement s’inscrit dans la volonté régionale de partenariat. Il ne vise pas à imposer aux communes, de façon directive ou coercitive, la mise en œuvre d’objectifs régionaux par les communes ni aux communes d’utiliser sans contrôle les moyens régionaux affectés à la politique du logement.

Dans le respect de l’autonomie communale et des volontés politiques régionales en matière de logement, l’ancrage du logement doit être une démarche partenariale entre la Région et les communes visant à rencontrer l’article 2 du Code wallon du logement définissant les objectifs généraux de mise en œuvre du droit à un logement décent en Wallonie.

Pour concrétiser ce droit au logement, une double approche doit être mise en œuvre: montante des communes vers la Région et descendante de la Région vers les communes. L’objectif du présent document est de définir cette méthode:

- la première partie définit la méthodologie communale à utiliser, soit déterminer une stratégie locale d’habitat portant sur les 6 années de la législature et, après consultation(s) des opérateurs locaux, la mettre en œuvre par des opérations concrètes programmées en plans bisannuels de financement.
- la deuxième partie détaille l’approche régionale, soit définir les lignes directrices d’actions de mise en œuvre du droit au logement ainsi que de la méthode de sélection des projets.

Première partie : l’approche communale de l’ancrage du logement

L’objectif est de conseiller les communes dans l’élaboration de leur programme d’ancrage local du logement et de rappeler la **méthodologie générale** à utiliser.

La démarche à suivre se décompose en 3 étapes:

1. les services communaux réalisent l’**analyse de la situation existante** et l’estimation des besoins à partir d’une série d’indicateurs objectifs. Ils dressent l’inventaire de l’offre existante en logements et des potentialités d’investissements : bâtiments et logements inoccupés, terrains disponibles,....;
2. après les réunions de concertation prévues par le Code wallon du logement, le Collège communal définit les objectifs généraux à long terme, la **stratégie d’action** du programme d’ancrage local du logement et ses déclinaisons territoriales souhaitées en vue de réaliser une répartition équilibrée des logements sur le territoire communal;
3. après appels à projets auprès des opérateurs immobiliers sur base de la stratégie définie, détermination par le Collège des **projets sélectionnés** de mise en œuvre des objectifs définis et introduction des demandes de financement régional.

Les chapitres suivants détaillent la mise en œuvre de ces 3 étapes.

1. 1. L'analyse de la situation existante.

Il s'agit de définir les problèmes de logement et les besoins en terme de manque, d'inadéquation, de qualité ainsi que leurs localisations géographiques. Cette analyse est établie sur base du diagnostic réalisé par les services communaux à partir des données fournies par la DGATLP, les services communaux (population, insalubrité, taxation, police, mobilité,...) et les informations recueillies lors des réunions de concertation générale ou en groupes de travail thématiques qui permettent une approche moins formelle et plus efficace.

Chaque problématique et sa fréquence sont localisées géographiquement à l'échelle « macro » de la commune et à l'échelle « micro » du quartier en décomposant la commune en ensembles homogènes : quartiers centraux, quartiers périphériques, anciennes communes.

Deux axes d'analyse sont à croiser pour comprendre la situation du logement :

- une analyse quantitative, de type économique, pour définir les besoins et l'offre;
- une analyse qualitative de la demande sociale, notamment de certaines catégories spécifiques de la population.

1.1.1. Quel contexte économique ?

L'étude de la demande en logements par une approche quantitative de type économique se base sur l'analyse de l'évolution de l'offre et de la demande en logements. Si cette méthode ne suffit entièrement pour appréhender le segment du marché public du logement, elle permet de comprendre comment l'actuelle situation d'augmentation des prix des logements entraîne une hausse des loyers.

A la situation de manque de logements pour les ménages en difficultés financières, viennent s'ajouter de nouveaux besoins en logements suite :

- au vieillissement du parc de logements avec la sortie du marché d'un nombre important de logements vu leur vétusté,
- au phénomène d'individualisation de notre société qui se traduit par une plus grande décohabitation,
- à l'augmentation de la durée de vie qui entraîne un allongement de l'occupation du logement et une rotation moins rapide.

Il y a déséquilibre entre l'offre et la demande et il est nécessaire de prendre en compte cette demande en logements, car une partie de celle-ci devra être rencontrée par les opérateurs publics du logement afin de solutionner la problématique de la frange la plus fragile de notre société.

Cette analyse de type économique se base sur les paramètres classiques d'évolution de l'offre et la demande en logements :

- pression foncière, soit les prix des maisons et des terrains,
- part des revenus nécessaires au logement,
- coûts de la construction,
- évolution démographique,
- comparaison quantité/qualité du parc de logements,
- flux migratoire,
- dynamisme économique : niveau d'emploi, revenus moyens, nombre de revenus d'intégration,
- ...

Une réserve peut toutefois être faite sur l'analyse de la pression foncière. Il ne faut pas uniquement se baser sur l'augmentation des prix des terrains car il n'y a pas nécessairement corrélation avec l'augmentation des prix des logements. Dans certaines régions, les prix des terrains peuvent augmenter sans que cette augmentation ne dépasse un niveau de prix raisonnable.

Par ailleurs, la spéculation foncière n'est pas homogène par sous-régions mais varie en fonction du type de logement. Par exemple, la pression foncière est forte sur les taudis et petits logements, même situés dans des quartiers difficiles, qui se vendent plus cher que ce qu'ils valent et est moins forte pour les anciennes maisons « haut de gamme ».

L'analyse de type économique porte également sur les caractéristiques du **bâti existant**, tant de l'ensemble du parc que de sa partie publique.

Les indicateurs les plus utiles sont :

- les caractéristiques générales du parc de logements:
 - âge des logements,
 - qualité et état du patrimoine immobilier (dans l'état actuel, seule l'enquête régionale 1995 est disponible, les résultats de la nouvelle enquête en cours ne seront connus qu'en 2007),
 - nombre de petits logements avec occupants domiciliés (garnis) ou non (kots). Cette donnée sera analysée en détail pour tenir compte des domiciliations fictives. En effet certaines dispositions réglementaires favorisent la décohabitation - inconvénient financier de la cohabitation pour les personnes qui ont un revenu de remplacement, avantage du revenu minimum d'intégration dès 18 ans – ce qui accroît la demande de petits logements;
 - niveau de performance énergétique des logements.
- le nombre de logements sociaux (ou publics) sur le territoire communal:
 - % logements sociaux/parc total de logements,
 - % logements sociaux/ménages à faibles revenus,
 - % parc locatif public/parc locatif privé,
 - programme de vente de logements sociaux de(s) SLSP locale(s). Il s'agit de garantir un pourcentage de logements sociaux par rapport à l'ensemble du parc communal afin de ne pas diminuer l'offre locative existante à destination de ménages défavorisés. Par la vente de ses logements, la SLSP augmente ses recettes mais risque de concentrer la pauvreté dans le reste des logements loués. Cette volonté de vente des logements et de terrains des SLSP peut également avoir des conséquences sur la pression foncière. Il est nécessaire d'intégrer ces données dans l'analyse.

1.1.2. Quelle demande sociale ?

Comme il a été dit précédemment, au-delà des données quantitatives utilisées pour définir les besoins et l'offre en logement, il est nécessaire d'élargir le focus et de partir de données qualitatives, de la demande sociale, pour ensuite, confronter l'estimation de ces besoins à l'offre existante. Pour cela, il est nécessaire de se poser une série de questions sur les types de ménages: y a t'il assez de logements pour personnes âgées ? pour personnes handicapées ? pour ménages en situation d'urgence ? en difficultés financières ?

Examinons les différents types de ménages à cibler par la politique communale du logement.

- Les **logements de transit** sont déterminés sur base d'une estimation du nombre de ménages en situation d'urgence, soit devant quitter leur logement suite à une expulsion, habitant de façon permanente dans une installation touristique, dans un logement insalubre, victimes d'un incendie,... Il s'agit de vérifier s'il existe un nombre suffisant de logements de transit et de places en structure d'accueil afin de répondre à cette demande. En fonction de cette évaluation, les actions à mener seront déterminées pour rencontrer ce problème qui est une des bases de l'action communale de droit au logement.
- Les **logements d'insertion** doivent être en nombre suffisant pour permettre d'offrir un logement aux ménages quittant un habitat permanent dans une installation touristique, une structure d'accueil provisoire, rencontrant des difficultés culturelles,... Pour ce type de ménages, il est nécessaire de réaliser un accompagnement social pour faciliter leur parcours résidentiel vers un logement locatif social en les responsabilisant à la constitution d'une garantie locative, au paiement du loyer, à une bonne occupation du logement,....
- Les logements à destination des ménages à faibles revenus, soit à risque de pauvreté, et qui sont les ménages concernés par le « **logement social** » classique. Il s'agit d'étudier la situation de ces ménages par une approche dépassant l'offre et la demande en l'abordant sous ses aspects culturels et sociaux. Où logent ces ménages sur le territoire communal ? Qui sont-ils ? Quels sont leurs comportements et relations de voisinage ? Quels sont leurs modes de gestion d'un logement ? Quels sont leurs problèmes d'endettement ? Quelle est leur mobilité résidentielle avec le phénomène grandissant de "nomadisme des pauvres" ?,.....?

Il s'agit notamment des ménages occupant un logement insalubre, situé dans un quartier dégradé ou à un coût global excessif (loyer + charges).

Faute d'autres données disponibles, les indicateurs d'évaluation de ce type de ménage sont le nombre de ménages avec des revenus d'intégration, des revenus du chômage ou surendettés.

- Les **logements moyens** à destination de ménages avec des revenus moyens définis par le Code. Ces ménages peuvent occuper un logement social, appartenant au secteur public ou social de fait, et il est nécessaire de faciliter leur mobilité résidentielle vers un logement moyen acquisitif ou locatif pour libérer des logements sociaux en nombre insuffisant.

D'autres ménages avec des revenus du travail sont écartés du logement social par les critères utilisés pour l'attribution des logements sociaux. Or, dans un nombre grandissant de sous-régions, leurs revenus sont insuffisants pour leur garantir l'accès à un logement à prix abordable, en accession à la propriété ou en location sur le marché privé. Il s'agit par exemple d'un ouvrier communal avec sa femme au chômage, un facteur,... Il est donc nécessaire de prévoir des logements à destination de ces ménages.

- Logements pour **personnes âgées**. Après avoir déterminé les besoins en logements sur base de l'évolution démographique attendue et l'existence de logements adaptables sur le territoire communal, il s'agit de définir le type de logements à prévoir en fonction de cette évolution: vie en autonomie, avec services de base ou maison de repos et de soins.

Un autre phénomène porte sur le souhait de **ménages âgés et encore actifs** (+/- 50-60 ans) suite au départ des enfants de quitter une grande maison dans un lotissement sans services pour aller vers un logement plus petit mais avec services et situé en centre urbain.

- Logements destinés aux **personnes handicapées**. Il s'agit d'estimer le nombre de ménages concernés et de vérifier l'offre existante: nombre de logements adaptés, adaptables, place en institutions spécialisées, logements avec service d'aide à la vie journalière,...
- Les **propriétaires** de logement à faibles revenus rencontrent eux aussi des problèmes de salubrité de leur logement et devraient bénéficier d'aides régionales pour mettre leur logement en conformité. Il s'agit d'aider ces ménages à obtenir les aides existantes. Par exemple, des aides sont octroyées par le Fonds du logement pour la remise en état de biens privés inoccupés pour autant qu'ils soient pris en gestion par un opérateur immobilier du Code wallon. La commune concernée par cette problématique devrait inviter les opérateurs à mener ces actions.

D'autres types de **demandes spécifiques** de logement portent, selon les spécificités locales:

- pour familles nombreuses,
 - pour jeunes ménages, avec la solution de logement « tremplin » vers un logement acquisitif avec une aide communale,
 - pour des étudiants là où la demande est forte et les prix trop élevés pour des enfants de ménages à faibles revenus.
- Par ailleurs, un indicateur utile de l'évolution sociologique est la **mobilité des ménages** et sa liaison avec les revenus vu l'augmentation du prix de l'énergie.

1. 2. Quelle stratégie d'action?

Le bilan de la situation sur le territoire communal à partir de l'analyse croisée des besoins économiques et sociaux telle qu'expliquée ci-avant doit permettre l'élaboration d'un plan stratégique communal d'actions en matière de logement. A partir des besoins et leur confrontation aux réalisations existantes ou projetées dans les programmes d'investissements, il s'agit de définir les actions à mener.

Ce croisement des différentes données de l'analyse doit se faire, si possible, à l'échelon des quartiers avant de déterminer les principes d'actions pour l'ensemble du territoire communal.

Comme il est impossible de donner une méthode applicable à l'ensemble des communes vu la diversité des situations rencontrées, les exemples suivants illustrent la définition d'une stratégie communale du logement.

1.2.1. Quelles actions mener ?

A partir des principaux facteurs de l'analyse, il s'agit de **déterminer les actions à entreprendre**.

- Si l'analyse conduit à une **augmentation de l'offre locative**, il faut veiller à la diversification de cette offre pour mettre en place une mixité sociale et prévoir une répartition équilibrée des nouveaux logements: locatifs publics de transit, d'insertion, social, moyen ou acquisitifs.

En ce qui concerne la réalisation de nouveaux logements sociaux, il s'agit d'évaluer le nombre de logements sociaux dans le parc total de logements. Si la commune en compte un nombre important, il faut alors réaliser des logements moyens ou acquisitifs. S'il est nécessaire d'en réaliser de nouveaux, il faut veiller à leur bonne intégration dans le tissu existant et par exemple, en réaliser dans des quartiers dits de « classe moyenne ».

Dans d'autres cas de réponses à des demandes spécifiques, il s'agit de créer des logements pour les différents types de ménages de l'analyse sociale, par exemple, pour des familles nombreuses, de grands logements avec jardins privés.

- Le **parcours résidentiel** des populations et ses conséquences sur l'offre de logement sera pris en compte. Il s'agit, par exemple, d'organiser la mutation de revenus moyens occupant un logement locatif social vers un logement locatif moyen ou acquisitif construit en chantier groupé ou sur une parcelle dans un lotissement réalisé par un opérateur public. Il peut également s'agir de faire muter ce locataire vers un logement privé en lui octroyant des aides spécifiques temporaires. L'important est de libérer des logements sociaux sans compromettre la situation des ménages quittant un logement social.
- Dans une situation de forte **inoccupation des logements**, par exemple sur base d'un fort pourcentage de logements vides ou insalubres d'avant 1939, la lutte contre l'inoccupation se fait prioritairement par la création de logements dans les bâtiments inoccupés ou par la démolition-reconstruction. De ce fait, les quartiers concernés sont prioritaires pour mener des actions, avec un ciblage de celles-ci dans les rues avec beaucoup de logements inoccupés au-dessus des commerces. La problématique des domiciliations fictives, par les dispositions réglementaires favorisant la décohabitation et expliquée ci-avant, sera prise en compte dans l'analyse de l'inoccupation des logements afin d'apporter les corrections nécessaires.
Dans le même ordre d'idées, si des logements ne sont plus destinés à une occupation principale suite à leur transformation en logements de loisirs, ce qui diminue le volume du parc disponible, des mesures seront prises pour conserver un volume de logements à destination d'habitation principale.
- Si le constat porte sur un nombre important de « **garnis** » avec une situation de traite des êtres humains, par exemple par la forte concentration de petits logements occupés par des personnes isolées domiciliées, il faut prioritairement agir dans ces quartiers en accroissant l'offre de logements publics.
- Dans les zones à forte **pression foncière** où les prix augmentent vu la solvabilité de la demande, les communes réserveront les bâtiments et terrains communaux aux opérateurs communaux du logement afin qu'ils réalisent des logements locatifs à prix maîtrisés, la cession pouvant être réalisée par droit d'emphtéose.

1.2.2. Quelles sont les priorités ?

Après la détermination des actions générales à entreprendre, il s'agit ensuite **d'établir les priorités** et d'effectuer une répartition équilibrée entre les différents axes déterminés. Ces priorités sont à la fois sociales et territoriales.

Il faut répondre à la demande sociale qui a été analysée par la commune (voir 1.1.2.). Rappelons qu'en application de l'article 188 du Code wallon du logement modifié en juin 2006, il faut vérifier le nombre de logements d'urgence existants et prévoir prioritairement la réalisation de ce type de logements si la commune n'est disposée pas. Aucune valeur minimale n'est fixée dans le décret et la commune devra prouver dans son programme d'ancrage qu'elle répond à cet objectif.

Il s'agit également de répondre aux situations territoriales spécifiques illustrées par les exemples suivants.

- Une commune en **zone de pression foncière**, où les prix des bâtiments et des terrains connaissent d'importantes augmentations, veillera à mettre sur le marché locatif de nouveaux logements destinés aux ménages à faibles revenus et, pour diminuer l'impact foncier des futures opérations, réalisera parallèlement une politique systématique d'acquisition de réserves foncières (terrains et bâtiments) pour de futurs projets de logements locatifs.
- Une commune de taille moyenne de **l'ancien sillon industriel**, qui compte beaucoup de logements sociaux mais également beaucoup de ménages précarisés logeant dans le parc vétuste d'un quartier défavorisé, développera une stratégie d'action visant concomitamment à:
 - diversifier la composition des cités sociales existantes par l'implantation de logements moyens pour éviter une trop forte concentration de logements sociaux,
 - rénover massivement le parc locatif privé en mauvais état dans le quartier défavorisé en réalisant des opérations d'acquisition/rehabilitation, de rénovation ou revitalisation urbaine ou en octroyant des incitants financiers pour la rénovation du bâti existant.

Son programme d'ancrage local du logement pourra dans ce cas être de 50% d'actions de rénovation dans le quartier en difficultés et de 50 % de logements de complément dans des quartiers sociaux: moitié logements moyens et moitié logements pour personnes âgées et handicapées selon l'analyse de la demande locale.

- Une **commune rurale** confrontée au départ des jeunes vers la ville et à l'arrêt des activités d'agriculteurs âgés développera une stratégie visant à:
 - maintenir les jeunes et les anciens agriculteurs sur le territoire communal en leur offrant des logements adaptés,
 - accueillir des familles avec enfants pour assurer une mixité sociale.

Cet objectif se concrétisera par la division d'une ancienne ferme en logements, à l'image des certaines réalisations récentes de ce type.

1. 3. Quels projets sélectionner ?

Après le dépôt des projets par les opérateurs sur base de la stratégie définie par la commune et des objectifs régionaux communiqués aux opérateurs, la sélection et le classement des opérations sont réalisés pour rencontrer tant les objectifs communaux que régionaux décrits en deuxième partie.

Sur base des demandes recueillies auprès des opérateurs immobiliers du Code wallon du logement - SWL et SLSP, FLW et AIS et APL, Communes, CPAS - , en prenant en compte leurs souhaits et règles de fonctionnement internes, une sélection des projets est faite par le Collège communal pour rencontrer les objectifs fixés.

Si certaines opérations ne répondent pas à tous les objectifs définis mais rencontrent d'autres objectifs plus généraux, elles sont reprises dans le programme d'investissement en étant moins bien classées. Il pourra s'agir, par exemple, de la création de logements en périphérie dans un bien classé, repris à l'inventaire du patrimoine ou d'intérêt collectif.

Deuxième partie : l'approche régionale de l'ancrage.

2.1. Objectifs et critères régionaux.

En application de l'article 188 modifié du Code wallon du logement, les objectifs et critères à rencontrer par les communes dans leur programme d'actions en matière de logement déterminés **par le Gouvernement** en séance du ??/2006 sont les suivants.

2.1.1. Accélérer la livraison des logements programmés.

Une cause importante du retard dans la réalisation des logements programmés réside dans l'obtention de droits réels des biens nécessaires à la réalisation du programme communal approuvé par le Gouvernement. Cette gestion foncière des opérations ralentit considérablement la livraison de nouveaux logements alors que la demande en logements est grande. C'est pourquoi, il est impératif de mettre en place une politique foncière préalablement à toute détermination d'opérations.

Compte tenu de cette problématique, pour le programme d'investissements 2007-2008, la sélection des opérations retiendra prioritairement les opérations pour lesquelles les **communes ou les opérateurs détiennent un droit réel** sur le bien à rénover ou le terrain destiné à la construction.

Pour les opérations pour lesquelles les communes ou opérateurs n'ont pas de droits réels, une partie des aides régionales sera réservée à l'acquisition de biens répondant aux objectifs de l'analyse faite par les communes selon le principe d'opérations non localisables.

Ces acquisitions seront réalisées en fonction d'opportunités d'achat et devront répondre à des critères communaux ou régionaux, soit par exemple, être situées en zone urbanisée ou d'habitat, d'intérêt patrimonial,... Le financement des travaux pour la création de logements sera prévu dans le cadre d'un prochain programme bisannuel d'investissement.

Rappelons que l'acquisition n'est pas le seul moyen d'obtenir des droits réels. D'autres solutions sont envisageables, notamment le bail emphytéotique ou la constitution d'une copropriété par l'acquisition à partir du plancher du premier étage dans le cas de commerce(s) au rez de chaussée.

Une solution d'accélération de la mise en service des logements programmés et d'augmentation du nombre de logements réside dans la réalisation de partenariats public-privé qui doivent cependant faire l'objet d'une étude spécifique pour chaque opération.

2.1.2. Créer des logements durables

Le principe de durabilité des logements prend de plus en plus d'importance. L'énergie, l'eau, les déchets et les matériaux doivent être consommés de manière raisonnable et judicieuse.

Avec l'augmentation inéluctable des coûts de **l'énergie**, il faut construire des logements économisant celle-ci: isolation, formes compactes, implantation, prise en compte des apports solaires,... Pour minimiser les pertes énergétiques, il faut prévoir une implantation groupée des logements, en maisons mitoyennes ou en immeubles à appartements. De même, il n'est plus envisageable de construire des logements sur des terrains situés en périphérie parce qu'ils appartiennent aux pouvoirs publics, mais il faut construire et rénover des logements situés dans des quartiers desservis par les **transports en commun**, à proximité des gares ou d'arrêts de bus avec une bonne fréquence de desserte, et pas trop éloignés des lieux de travail et de services.

2.1.3. Concevoir des logements répondant à l'évolution de la demande sociale.

Les opérations de création de nouveaux logements déterminées par les communes doivent résulter de l'analyse de la demande sociale décrite au point 1.2.1.

C'est sur base de l'ensemble des analyses communales que la Région répartira les enveloppes budgétaires disponibles afin de rencontrer la demande en logements des différents ménages, soit logements d'urgence, d'insertion, pour revenus précaires, modestes ou moyens, à destination des personnes âgées ou handicapées ainsi que d'autres demandes spécifiques.

Les communes seront cependant attentives à concevoir des logements évolutifs et qui s'adaptent aux besoins des ménages ciblés.

Il s'agira par exemple :

- pour faire face au vieillissement de la population, de réaliser des logements adaptés ou adaptables pour des personnes dont la mobilité réduite demande des adaptations pour un maintien à domicile ;
- pour aider des ménages défavorisés ou quittant un « habitat touristique permanent », de prévoir des logements attractifs répondant aux demandes de ces ménages ;
- pour des ménages sans travail, d'impliquer les futurs occupants dans la finition de leur logement tout en assurant la qualité du travail effectué par un encadrement de la part de professionnels via les clauses sociales des marchés publics ou les régies des quartiers, et ce, dans le respect des réglementations en vigueur.

2.1.4. Rencontrer les objectifs du développement territorial wallon.

La politique du logement est un axe majeur du développement territorial wallon. Avec les services et la mobilité, il est l'élément d'un cadre de vie épanouissant.

Il s'agit de respecter les principes régionaux du SDER, et notamment:

- privilégier les logements dans les noyaux d'habitat et zones urbanisées afin de structurer les villes et les villages,
- agir prioritairement dans les quartiers les plus dégradés et réguler les zones à forte pression foncière,
- créer de manière privilégiée les nouveaux logements dans les euros-corridors,
- rationaliser les investissements publics en implantant les logements en bordure de voiries existantes,
- valoriser le patrimoine bâti en réhabilitant les bâtiments existants : biens patrimoniaux, sites industriels,...
- contribuer à la qualité de l'espace public.

2.1.5. Mener des actions complémentaires, fiscales ou non-matérielles, parallèlement aux actions matérielles.

L'article 190 du Code wallon demande aux communes de :

- disposer d'un service communal du logement ;
- tenir l'inventaire permanent des:
 - logements inoccupés,
 - bâtiments inoccupés appartenant à des personnes de droit public,
 - terrains à bâtir,
 - possibilités de relogement d'urgence ;
- mettre en œuvre la taxation sur les immeubles inoccupés.

Les communes doivent impérativement rencontrer ces impositions pour obtenir des aides régionales.

D'autres mesures non matérielles peuvent être mises en œuvre. Il s'agit par exemple, pour les communes rencontrant une situation d'exploitation par le logement («garnis») d'accélérer la pose de scellés en cas de constat d'insalubrité et de renforcer la mise en œuvre d'une taxation communale sur ceux-ci.

Il peut également s'agir de mettre sur pied des groupes inter-services au sein de l'administration communale réunissant différents services : urbanisme, salubrité, pompiers, taxations, population, logement,... ou de mettre sur pied un « Carrefour du logement » regroupant tous les acteurs sociaux du logement, l'administration communale et les opérateurs publics locaux.

Cette transversalité d'approche par différents services permet, par exemple, la mise en œuvre systématique du permis de location en liaison avec le contrôle de l'obligation du permis d'urbanisme pour la division d'un bâtiment en plusieurs logements.

2.2. Critères de sélection des projets

Amorcé dans le triennal 2004-2006, le principe de sélection des projets s'inscrivant au mieux dans les critères régionaux fixés préalablement sera renforcé dans les prochains programmes d'investissement. Cette définition préalable des lignes directrices régionales devrait permettre aux opérateurs d'agir avec plus de motivation et de dynamisme en identifiant les moyens régionaux disponibles.

En application du Code wallon du logement, l'action des acteurs publics pour mettre en œuvre le droit au logement tient en 3 grands principes à rencontrer dans l'élaboration des programmes d'investissement communaux :

- diminuer la pression foncière par une politique ciblée dans ces zones et notamment **accroître le parc locatif** pour permettre aux ménages à faibles revenus de trouver un logement ;
- améliorer la mixité sociale **en répondant aux demandes spécifiques**, notamment en créant des logements moyens dans les quartiers à forte proportion de ménages défavorisés et des logements sociaux dans les quartiers moyens;
- améliorer la qualité du parc existant et **lutter contre l'insalubrité** en requalifiant les centres urbains, en rénovant des vieux bâtiments ou, si cela n'est plus possible, en les démolissant et en reconstruisant du neuf.

La Région sélectionnera les projets répondant à ces objectifs et distribuera les enveloppes budgétaires en fonction des demandes des communes selon une méthode souple, s'adaptant aux projets déposés et respectant un équilibre sous-régional sur base des chiffres de la population.

La répartition des budgets destinés à la réalisation de nouveaux logements se fera sur base du croisement d'objectifs territoriaux et de politique du logement :

- des enveloppes sous-régionales selon les caractéristiques territoriales: zone à pression foncière (Brabant, Sud Luxembourg,..), zone d'ancienne industrialisation, zone rurale ;
- une répartition au sein de ces enveloppes selon les spécificités sous-régionales du logement : qualité du parc (insalubrité nécessitant une rénovation ou la démolition-reconstruction), accès à un logement à prix abordable (pression foncière), demande sociale (mixité sociale, personnes âgées et handicapées, communes HP,...).

Sur base de l'hypothèse prévue par le Contrat d'Avenir pour les Wallonnes et les Wallons d'une production annuelle de 2000 logements locatifs, soit 4.000 logements pour le programme d'investissements 2007-2008, la répartition se fera sur base du tableau suivant.

de politique du logement ⇒ <u>Critères</u>	Accroître le parc locatif	Répondre aux demandes spécifiques	Lutter contre l'insalubrité des logements
↓ territoriaux			
1. Pression foncière = entre 10 et 30%* (800 logts)	50% de 1 (400 logts)	30% de 1 (240 logts)	20% de 1 (160 logts)
2. Ancienne industrialisation = entre 50 à 70%* (2.400 logts)	20% de 2 (480 logts)	30% de 2 (720 logts)	50% de 2 (1200 logts)
3. Zone rurale = entre 10 et 30%* (800 logts)	20% de 3 (160 logts)	50% de 3. (400 logts)	30% de 3 (240 logts)
* = % variable fixé selon les priorités du Gouvernement en vue d'un total de 100% du budget total (hypothèse moyenne dans ce tableau).	% de répartition des thématiques/enveloppe sous-régionale déterminée par des indicateurs à définir (% donné à titre indicatif dans l'attente des informations nécessaires)		

Sous la coordination de la DGATLP, la sélection des projets se fera en veillant à mettre en œuvre les objectifs régionaux définis au point 2.1. ci-avant.

Une partie de l'enveloppe totale disponible permettra de subsidier la mise en œuvre d'opérations non localisables. Pour rappel du point 2.1.1., cette enveloppe sera destinée aux acquisitions de bâtiments ou de terrains en fonction des objectifs définis dans le programme d'ancrage de la commune. Le financement des travaux « logement » sera dans ce cas programmé ultérieurement après la définition par l'opérateur.

En ce qui concerne la mise en œuvre des programmes d'investissements, pour répondre aux souhaits des opérateurs d'une plus grande souplesse dans l'affectation des enveloppes octroyées afin de leur permettre de profiter d'opportunités, si les opérations retenues dans le programme approuvé par le Gouvernement ne peuvent se faire, les opérateurs pourront réorienter les moyens financiers attribués sur une autre opération située sur le territoire communal, et ce, avec l'accord de la commune concernée.

Dans la négative, les opérateurs pourront utiliser l'enveloppe attribuée pour une autre opération dans une autre commune couverte par l'opérateur, de préférence une commune limitrophe mais obligatoirement située dans le même arrondissement, et ce, moyennant l'accord des communes concernées.

3. Recommandations de mesures complémentaires à l'élaboration des programmes communaux d'actions en matière de logement.

Complémentairement à la proposition d'éléments pour une circulaire aux Communes, le Conseil supérieur du logement propose au Ministre du Logement les adaptations suivantes des procédures existantes. L'ordre des propositions correspond à leur degré d'urgence.

3.1. Adaptation de l'Arrêté Ministériel portant sur le modèle de formulaire du programme d'ancrage.

Le formulaire utilisé pour l'ancrage 2004-2006 est suffisant mais devrait être complété par l'établissement d'un bilan sur la mise en œuvre des programmes triennaux 2001-2003 et 2004-2006. Quels étaient les besoins définis ? Comment ont-ils été rencontrés ? Quelles sont les opérations en cours pour répondre à ces besoins ? Les actions prévues sont-elles à réorienter ou à poursuivre ?

Par ailleurs, en fonction de la position qui sera adoptée par le Ministre du Logement sur la proposition d'éléments à insérer dans une circulaire aux Communes, quelques précisions seraient à apporter au texte actuel.

3.2. Modification des arrêtés de subventions.

Comme signalé dans la partie 1.2. Bilan de l'ancrage, les montants maximums de subvention prévus par la réglementation de 1999 ne correspondent plus à la réalité. Une indexation de ces montants est à prévoir d'urgence et à communiquer aux communes avant le choix des opérations pour le programme 2007-2008. A cette occasion, une simplification des modalités de financement et la révision des montants maximums de subvention devraient permettre de rendre plus compréhensible le système actuel de subventions, souvent très mal compris, ainsi qu'une approche réaliste de la faisabilité financière des opérations envisagées.

Dans le cadre de ces modifications, il serait intéressant de sortir des limites des définitions « logement » en vigueur en lien avec le taux et type de subvention. Par exemple, des logements moyens construits dans des quartiers difficiles pour attirer une autre catégorie de ménages pourraient devenir des logements sociaux après quelques années sur base d'une analyse démontrant que les ménages à revenus moyens réinvestissent le parc privé et que du logement social est nécessaire pour assurer la mixité sociale du quartier.

3.3. Information et aides aux communes.

Au-delà de la circulaire générale et des informations de la Région (INS, étude Poulain,..), des séances générales d'information devraient être organisées pour stimuler les acteurs locaux à élaborer leur programme d'ancrage local du logement. Ces séances d'information pourraient utilement se baser sur des présentations d'exemples concrets par des communes (ex : Liège, Hotton,....).

De même, la commune ayant établi son plan devrait pouvoir, à l'instar de ce qui a été fait pour l'ancrage 2004-2006, le présenter à une cellule de pilotage général de l'ancrage pour avoir un avis préalable sur son programme avant de le faire approuver par le Conseil communal. Il s'agit en effet d'évaluer si le dossier est complet et que les propositions faites rentrent dans les objectifs régionaux.

Une autre proposition facilitant la réalisation des programmes d'ancrage local du logement porte sur la mise en place d'une structure d'assistance aux communes.

Un élément clé de la réussite de quelques programmes d'ancrage 2004-2006 est son pilotage par un agent de niveau universitaire. Le temps nécessaire pour réaliser la méthode proposée dans la circulaire : diagnostic/objectifs/actions est estimé à environ 4 mois à mi-temps pour une commune de grande taille.

Si les grandes villes peuvent confier l'élaboration de leur programme d'ancrage à des agents universitaires, dans la majorité des cas, il s'agit d'un travail qui doit être réalisé en urgence par l'Echevin qui a le logement dans ses compétences. En effet, dans les plus petites communes, le personnel en place est souvent insuffisant et n'est pas toujours à même de mettre en œuvre la méthode proposée. Celui-ci rencontre souvent déjà bien des difficultés à récolter les données locales nécessaires.

Pour aider ces communes dans l'établissement de leur stratégie communale du logement, il est proposé de mettre en place une équipe de personnes ressources, payées par la Région wallonne, qui aiderait les communes à réaliser leur programme d'ancrage local du logement.

3.4. Mécanisme compensatoire pour les communes ayant un nombre important de logements publics.

Dans la situation actuelle, les communes qui ne réalisent pas un minimum de logements à destination des ménages les plus démunis ne sont pas pénalisées financièrement alors que celles qui possèdent ce type de logements doivent faire face à d'importantes charges financières, notamment de prise en charge des revenus d'intégration. Le Code wallon prévoit des sanctions, mais pas en cas d'absence d'établissement d'un programme d'ancrage du logement.

La nécessaire solidarité entre les communes devrait passer par la mise en place d'un mécanisme compensatoire entre celles-ci. Dans la mesure du possible, ce mécanisme devrait inciter les communes plus que de les sanctionner tout en permettant aux communes avec beaucoup de logements publics de bénéficier d'une discrimination positive.

Par ailleurs, cette solidarité en matière de logement entre les communes doit s'inscrire dans une approche globale de solidarité qui dépasse le cadre de la politique du logement.

Cette mesure devrait être mise en œuvre dès le prochain programme d'ancrage du logement. Le Conseil supérieur se tient à la disposition du Ministre et du Gouvernement pour faire une proposition à ce sujet.

3.5. Création d'articles budgétaires spécifiques pour les opérations non matérielles.

La mise en œuvre du droit au logement ne passe pas uniquement par des actions matérielles, la « brique ». Il s'agit de mener en parallèle des mesures non matérielles selon les besoins exprimés localement (voir partie 2, point 2.5 de proposition d'éléments pour une circulaire aux Communes). Il s'agit par exemple d'accompagnement social par le logement, d'opérations socialement innovantes,...

Pour permettre aux communes et aux opérateurs de financer ce type d'opérations, il est proposé de créer 2 nouveaux articles budgétaires sur les programmes 04 et 05 de la DO 5 du budget régional destiné au logement.

L'attribution de ces moyens budgétaires se ferait après appels à projets sur base d'objectifs définis par la Région.

3.6. Recueil des données nécessaires à l'élaboration des prochains programmes.

Vu le délai imparti pour faire sa proposition de « cadastre des logements sociaux », le Conseil s'est basé sur les données disponibles par arrondissements.

Cependant, l'échelle de l'arrondissement est trop large, et les données devraient être déclinées par commune. D'autre part, comme certaines informations ne sont pas disponibles par arrondissement ou par commune, il s'agirait de récolter ces informations nécessaires à la poursuite de la phase 2 de l'avis demandé au Conseil (1. Contexte, 1.1.).

Par exemple, les données de l'étude SILC menée par l'INS sur le seuil de pauvreté sont nécessaires à l'échelle communale. Pour cela, l'INS devrait lancer une nouvelle enquête plus vaste, mais n'a pas les moyens financiers nécessaires. La Région wallonne pourrait participer à ce type d'étude fondamentale pour la connaissance du logement wallon. Ce point pourrait être discuté en Conférence interministérielle du logement.