



Conseil supérieur du logement

Avis n° 25 du Conseil supérieur du logement du 16 mars 2011 sur le projet d'actualisation du Plan pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques de Wallonie.

C'est avec intérêt que le Conseil supérieur du logement a pris connaissance du projet d'actualisation du Plan pluriannuel relatif à l'Habitat permanent dans les équipements touristiques en Wallonie.

Vu le peu de temps qui lui était laissé pour réagir, cet avis est le résultat d'une première analyse, le Conseil se réservant la possibilité d'approfondir par la suite tout ou partie de la problématique, notamment en ce qui concerne l'importante question des formes d'habitat dites « alternatives » ou « atypiques ».

Trois questions fondamentales ont été soulevées lors des discussions préparatoires à cet avis :

1. Il n'est pas évident, à la lecture du projet d'actualisation du Plan et d'autres documents, de déterminer les véritables objectifs poursuivis, et moins encore leur ordre de priorité.

S'agit-il en premier lieu de préoccupations d'aménagement du territoire et des zones touristiques, ou d'un objectif de relogement des personnes concernées ?

Remarque subsidiaire : le projet ne comporte pas d'objectifs quantitatifs, par exemple en matière de relogement.

Par ailleurs, les budgets à prévoir ne sont pas autrement précisés.

Enfin, certaines mesures paraissent entrer en contradiction avec d'autres.

2. Il semble que la mise en œuvre de ce plan « Habitat permanent » doive se faire à enveloppe budgétaire fermée.

Or, si l'objectif poursuivi devait être le relogement de l'ensemble des personnes concernées, le plan absorberait tous les moyens affectés à la politique du logement pour de très nombreuses années.

Autrement dit, tous les logements construits, rénovés ou (re)mis sur le marché, en particulier au sein des SLSP et des AIS seraient de facto préemptés par les personnes et ménages visés par le plan. Est-ce cela la volonté du Gouvernement ?

3. Si l'aspect relogement est prioritaire, au vu des conditions de vie de certains des habitants concernés, pourquoi se focaliser sur ces habitats ?

En effet, d'autres formes d'habitat peuvent parfois être précaires ; il en existe dans d'autres lieux que les zones touristiques ; surtout, de très nombreux ménages vivent des situations très difficiles, plus pénibles encore que celles vécues dans les logements visés.

NB : On remarquera au passage que les incertitudes qui entourent les mesures qui seront prises - et/ou leur calendrier de mise en œuvre - compliquent encore un peu plus la situation sur le terrain.

En effet, tant les propriétaires des sites concernés que les locataires ne savent pas ou plus nécessairement quelles décisions prendre.

Le Conseil a souhaité réagir de prime abord à certains éléments qui figurent dans le projet d'actualisation du Plan, considérant que la problématique de l'Habitat permanent est avant tout une question à traiter sur le plan du **logement** et de l'aménagement du territoire. Or, le plan « Habitat permanent » a été trop isolé de la politique du logement.

Le calendrier intégré à ce projet, ainsi que les délais assortis aux mesures envisagées, pourraient conduire à de la précipitation, ce qui risque, à terme, de créer problème.

De plus, si le projet dont question constitue aux yeux du Conseil une appréciable base de réflexion, certains propos énoncés lui paraissent manquer de nuances ; il s'agit essentiellement des éléments ci-après.

« Garantir l'accès aux droits fondamentaux des résidents »

Il y a lieu de respecter la liberté individuelle des résidents, ainsi que les choix de vie des personnes.

Le Conseil souhaite réaffirmer le caractère volontaire qui devrait encadrer les mesures à prendre, ainsi que le respect de la liberté des choix.

Surtout, il désire en garantir l'effectivité pratique, ce qui nécessite d'offrir des assurances concrètes aux résidents.

L'on ne dispose pas d'une vraie lecture de la demande des gens qui y habitent. Or, il serait opportun de réaliser au préalable un véritable travail au sujet des attentes et des demandes de ces personnes.

Une très grande diversité de situations existe dans le cadre de l'habitat permanent, où le pire peut côtoyer le meilleur. Celles-ci ne doivent pas subir les effets d'une catégorisation. Il faudrait donc trouver des solutions adaptées aux personnes et aux modes de vie multiples et différents.

Par ailleurs, l'on a souvent tendance à stigmatiser l'habitat permanent. Or, il faut reconnaître que les situations qui y sont vécues par de très nombreux ménages ne sont pas toujours plus dramatiques que celles rencontrées dans tous les autres types de logements (kots, petits logements, ...).

Le Conseil demande que l'on réserve un regard équitable sur la société : à côté de personnes que l'on pourrait qualifier de « néo-ruraux aisés, voire riches » qui désirent une certaine forme de retour à la nature et qui recherchent une forme de « tranquillité », vivent des « néo-ruraux pauvres » en quête des mêmes choses à partir des moyens dont ils disposent, et qui, eux, feraient l'objet d'une stigmatisation.

« Réduire l'habitat permanent »

La volonté est de réduire l'habitat permanent dans les campings, parcs résidentiels et domaines.

Il ne faut pas perdre de vue que ce type d'habitat est une réponse à la crise du logement : le nombre de logements décents et à faible coût, disponibles sur le marché, est insuffisant, qu'il s'agisse du parc public ou privé.

Dans un contexte de crise économique, la qualité de vie et le pouvoir d'achat se délitent.

La plupart du temps, c'est en réponse à la crise du logement que les gens se sont dirigés vers les campings, ont été amenés à se loger à faible coût, ont construit ou aménagé eux-mêmes leur habitat,...

Le Conseil désire d'ailleurs souligner en cet endroit le dynamisme de ces personnes, qui font preuve d'imagination, de débrouillardise, de pro-activité, pour s'en sortir au mieux.

Les compétences développées face à l'adversité constituent toujours des leviers majeurs contre l'assistance et l'abandon.

C'est un leurre que de croire que les problèmes sociaux vont disparaître si on supprime l'habitat permanent dans les campings, parcs résidentiels et domaines.

La corrélation entre le fait d'y habiter et les problèmes vécus par les personnes n'est pas plus prégnante que pour les habitants d'autres lieux.

En effet, dans pareil cas, où vont se retrouver les actuels résidents ? Ces sites sont en effet le dernier filet de sécurité pour toute une série de personnes qui y vivent.

La dimension sociale au sein de cet habitat est également importante : les gens y (re)construisent des relations humaines, de convivialité, avec une proximité que l'on ne partage pas toujours ailleurs.

L'aspect environnemental est aussi à souligner, avec le rapport à la nature, ainsi que le désir – et parfois le besoin - de vivre « au vert ».

Il est impossible de faire table rase de la situation actuelle, qui existe depuis plus de trente ans.

Il faut au contraire tenter de trouver des solutions humaines à cette infinité de situations, et ne pas agir dans la précipitation.

Le Conseil tient notamment à attirer l'attention sur les situations d'habitat propres à certaines catégories socio-professionnelles, ou pratiques liées directement au mode de vie, tels les forains et les Gens du Voyage.

Une réglementation particulière devrait prendre en compte ce mode de vie mobile. Il peut être inadéquat de condamner des personnes ayant vécu toute leur vie dans des caravanes, sur les routes, depuis des générations, à s'établir dans des logements conventionnels, auxquels elles ne sauraient sans doute s'adapter.

L'hypothétique application de toutes les mesures restrictives concernant notamment la maîtrise des entrées dans le Plan Habitat permanent, à des espaces qui ne sont ni des campings touristiques, ni des parcs résidentiels, pourrait signifier dans les faits le bannissement de toute forme d'habitat mobile, et par là même, mettre à mal la réalité des forains et Gens du Voyage.

Dans le même ordre d'idées, l'on constate dans tous les pays une augmentation significative des personnes habitant sur des bateaux.

La vie évolue, et il convient de s'y adapter.

Il faut prendre en considération ces choix de vie, tout en assurant des garde-fous, tant du point de vue de la salubrité de ces logements, que de celui de l'intérêt général.

Enfin, il serait nécessaire d'adapter le CWATUPE à la possibilité de création de logements « secondaires », c'est-à-dire multiples, sur une même parcelle.

Par ce biais existeraient davantage de moyens de loger un parent, un ami,... de manière autonome au sein du bâti existant. Cette façon de faire pourrait constituer un frein à la précarité et à la pauvreté.

L'interdiction de domiciliation.

Le projet prévoit une interpellation du Ministre de l'Intérieur pour « ouvrir une réflexion avec le Gouvernement fédéral à propos de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population, qui interdit le refus de domiciliation pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme, ou d'aménagement du territoire ».

Le Conseil se montre très réservé sur cette initiative, qui risquerait de rejeter à la marge les personnes qui ne disposent plus que de cette ultime solution pour se loger.

« Encourager le relogement »

Pour inciter les personnes à se reloger, il faut leur présenter des alternatives qui leur sourient sur tous les plans : coût du loyer, qualité du tissu social,...

Or, pour bon nombre d'entre elles, se retrouver dans un logement social ou assimilé – pour autant d'ailleurs qu'un tel logement soit disponible – pourrait paraître invivable.

Ne serait-il pas utile de prévoir des informations à la façon de vivre dans les différents types de logements ?

Par ailleurs, le relogement ne constitue pas toujours la garantie d'une situation sociale plus stable.

En effet, concrètement, alors que le coût du loyer peut être de 300 € par an dans un camping, il s'élève à 350 ou 400 € par mois dans un logement qui serait par exemple géré par une agence immobilière sociale.

Dans ces conditions, les difficultés financières se feront inévitablement sentir, avec les conséquences qui peuvent suivre.

« Ramener les équipements touristiques à leur mission première »

« Le tourisme est un outil important de développement économique. Il faut garantir l'existence de capacités d'accueil de vacanciers ».

Il faut prendre garde au concept qui vise à réhabiliter le tourisme à tout prix.

Il ne faut pas perdre de vue que, souvent, les personnes se sont installées dans les campings car les infrastructures y étaient désuètes, dépassées aux yeux des touristes.

C'est le cas dans les provinces touristiques, et donc a fortiori sur les sites hennuyers.

A l'opposé, l'on assiste également à de la véritable spéculation touristique.

Des motivations et des acteurs.

Le Plan Habitat permanent vise-t-il à améliorer les conditions de vie et à loger les personnes de manière plus décente, ou à rétablir un certain ordre sur le territoire, notamment en remédiant aux infractions urbanistiques ?

Il importe de bien identifier l'objectif que souhaite poursuivre le Gouvernement : soit un but social, soit de la « mise en ordre ». Le choix des mesures à mettre en oeuvre en dépend.

A défaut de précisions, la confusion peut parfois s'installer dans le chef de certaines communes.

De même, à défaut d'un cadre clair, les situations existantes peuvent dégénérer, car l'imprécision provoque l'attentisme tant des propriétaires des sites que des occupants eux-mêmes, dans l'incapacité de former un projet d'avenir et craignant tout de celui-ci.

La concertation avec les 34 communes concernées et avec les populations visées est indispensable.

Les Agences immobilières sociales et Associations de Promotion du Logement sont également des acteurs privilégiés dans le cadre du plan Habitat permanent, de même que les Régies des Quartiers.

Or, rien de concret dans les mesures proposées n'est abordé concernant la valorisation des organismes à finalité sociale, et les modalités de leur implication.

Le calendrier devrait être plus souple pour que les associations soient partenaires autour de la table.

L'on assiste par ailleurs à un renforcement du rôle des Sociétés de logement de service public.

Si leurs missions sont équivalentes aux autres opérateurs dans ce domaine, les mêmes appuis doivent alors être proposés.

La Société wallonne du Crédit social peut également intervenir en tant qu'acteur.

Ainsi, des réductions de taux ou l'extension des zones HTVERT aux zones à reconvertir en zones d'habitat constituent des options à évaluer.

L'impact budgétaire.

« L'impact budgétaire devra s'inscrire dans les crédits disponibles et n'entraînera aucun préciput en moyens d'actions ou en moyens de paiements ».

Or, si le logement est le principal vecteur pour résoudre les problèmes liés à l'Habitat permanent, le budget relatif à cette matière doit être revu.

En effet, la pratique montre qu'il est actuellement difficile de reloger les seules personnes en demande ; il serait impossible de pouvoir reloger ne fût-ce que les personnes vivant dans les campings, et, a fortiori, l'ensemble de la population concernée par l'Habitat permanent (de 12.000 à 15.000 personnes).

Le pilotage du Plan Habitat permanent.

Le Conseil estime qu'il serait cohérent que le pilotage de ce plan soit à nouveau assuré par le Ministre-Président du Gouvernement wallon, eu égard à la transversalité des matières concernées.

Conclusion

Le Conseil supérieur du logement a tenu à **réagir** dans le cadre de la présentation de ce projet d'actualisation du Plan Habitat permanent, afin de marquer combien cette problématique est importante à ses yeux.

Clarifier les objectifs poursuivis dans le cadre de cette actualisation devrait permettre une meilleure adéquation et une plus grande efficacité des mesures. Des dispositions qui seraient prises localement devront être cohérentes avec une **vision plus large** de la problématique.

Les dispositifs à envisager devraient également **permettre des innovations** et une plus grande tolérance en matière de **diversité de l'habitat**.

Reconnaître, dans une société, que des personnes puissent vivre des situations différentes, conduit à concevoir de créer l'exception sans pour autant déformer la norme.

Le Conseil souhaite donc se réserver le temps d'**examiner plus avant certains points** qui méritent à ses yeux une réflexion plus profonde, notamment les mesures relatives à la **reconnaissance de formes d'habitat alternatif**, en perspective avec la réforme du Code wallon du logement.

Dans un débat global sur la problématique du logement, une cohérence entre les divers outils à disposition est en effet indispensable à ses yeux.