

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Conférence Permanente du Développement Territorial

**RESUME DU RAPPORT FINAL
DE LA SUBVENTION 1999**

Septembre 2000

**Thème 8.3. – REFLEXION SUR LE DEVELOPPEMENT D'UN
LOGEMENT DURABLE**

**Université Libre de
Bruxelles
GUIDE**

**Université Catholique
de Louvain
CREAT**

**Université
de Liège
LEPUR
(Ulg-FUSAGx)**

Pilote

GUIDE : F. Noël

Chefs de service

CREAT : P. Govaerts
LEPUR-ULg : A. Dupagne

Chargés de recherche

GUIDE : J. Dawance, D. Istaz, D. Jamar, B. Zitouni
CREAT : X. Duyck, E. Goffin, R. Hagelstein
LEPUR-ULg : P. Mathus, V. Olivier

THEME 8.3. – REFLEXION SUR LE DEVELOPPEMENT D'UN LOGEMENT DURABLE

INTRODUCTION

Le rapport du thème 8.3. de la subvention 1999 s'est attaché à prolonger la réflexion sur le développement d'un logement durable sous ses diverses facettes en ce compris son caractère soutenable.

Cinq axes de recherche ont été privilégiés.

- Le premier a pour objectif ultime de mettre en évidence certaines des tensions actuelles sur le marché du logement mais surtout celles qui risquent de se manifester dans un avenir plus ou moins proche en raison de l'émergence de nouveaux comportements résidentiels expliqués par des modifications structurelles dans la population wallonne. Cette analyse envisage la problématique sous l'aspect des consommations de sol et des localisations résidentielles pouvant être inappropriées. Sont présentées les données nécessaires à la réalisation, dans la suite de la recherche d'une **analyse prévisionnelle** permettant d'anticiper les besoins normatifs des ménages en matière de logements.

Il a ainsi été nécessaire d'estimer quantitativement la structure actuelle du parc wallon du logement en complétant cette analyse par celle des évolutions récentes ayant caractérisé ce parc (chapitre I), et d'estimer quantitativement la structure actuelle des ménages et les évolutions ayant caractérisé la population wallonne (3.1.) ; d'autres phénomènes, tels que, par exemple la conversion des résidences secondaires en résidences principales devraient aussi être envisagés pour appréhender l'évolution de la structure du parc (voir 1.4). Par l'entremise du Registre National, des propensions pour un logement particulier du parc à se retrouver sur le marché ont été mises en évidence.

Dans la suite de la recherche, cette situation actuelle, dont l'adéquation reste à évaluer selon des normes (voir 3.3 à 3.5), s'avèrera comme la situation de départ à projeter dans un futur proche en fonction de différents scénarios structurés notamment autour de la poursuite des tendances récentes en matière de construction et de démographie.

- Le deuxième axe consiste en l'analyse dynamique de l'offre sur les marchés fonciers et immobiliers wallons par l'entremise des petites annonces (Chapitre 2). Elle offre une vue anticipative des tendances, en terme de prix et de volume, des marchés tant acquisitifs que locatifs et, par la récolte d'informations bien par bien avec des localisations souvent fines de l'offre, permet de cerner plus précisément les grands bassins et leurs évolutions récentes afin d'y mener une politique adaptée. Elle permet également d'appréhender les tensions sociales spatialisées.
- Le troisième axe d'analyse ouvre le chantier des logiques du marché du logement et de leurs conséquences pour les ménages précarisés ainsi que les réponses mises en œuvre par les pouvoirs publics. Cette analyse dépasse celle de la « demande sociale » et tente de répondre à la question suivante : quels sont les éléments structurants du marché de l'emploi, de l'épargne ou du logement tendant à exclure une partie non négligeable des ménages ? L'analyse des dispositifs publics de logements était nécessaire à la compréhension globale des mécanismes du marché. L'ensemble de l'analyse permet de comprendre globalement les difficultés d'accès à un logement décent.
- Mais tous les aspects de la problématique « logement » ne peuvent être appréhendés par des données statistiques. Le logement n'est pas seulement une réalité objective, compta-

bilisable ; il est aussi une réalité vécue. Cette dimension est couverte par le quatrième axe qui tente de conceptualiser, par l'intermédiaire des études de cas, le passage de la notion de logement à celle d'habitat. Elle permet d'élargir le champ des réflexions sur le logement et sur la notion de l'habitat durable.

- Un cinquième axe d'analyse pose les bases des comportements résidentiels des ménages (migrations et mobilité). Encore une fois, ces conglomérats statistiques doivent être lus parallèlement à l'analyse qualitative et donc plus dynamique des motivations, des critères de choix et de satisfaction des ménages. L'appropriation peut alors être envisagée.

1. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

De manière volontairement simplificatrice, le logement est appréhendé en termes de **nature** (Maison individuelle/Appartement), de **superficie habitable**, de **statut d'occupation** (Acquisitif/Locatif) et de **localisation** ; le choix de ce nombre restreint de variables se justifie par le fait que c'est vraisemblablement entre autres par de telles caractéristiques que les ménages formuleront leurs besoins, leurs préférences et leurs aspirations, voire leurs frustrations en matière de logement. Ces caractéristiques constituent « un noyau de base » auquel les ménages ne souhaitent en général pas déroger. Ce sont des exigences incompressibles nécessaires à la satisfaction (selon les ménages) mais non suffisantes (voir Chapitre 5).

Le parc a été actualisé par la sommation de (1) la typologie quantifiée par le recensement de 1991 et (2) la typologie obtenue via l'exploitation et le traitement de **la base de données « Permis de bâtir »** de l'INS sur la période immédiatement postérieure au recensement (1991-1998) ; les conclusions qui se dégagent de l'analyse spatiale s'articulent autour de quatre phénomènes particuliers.

- Une discontinuité se marque dans la zone du sillon industriel wallon ; le parc de logement de l'agglomération liégeoise se différencie structurellement de celui d'autres villes comme Charleroi et Mons ainsi que de celui d'une région comme le Borinage.
- Des agglomérations importantes comme Tournai, La Louvière, Namur, Verviers présentent une offre de logements sensiblement différente de leur périphérie du fait qu'elles comptent plus de logements locatifs, d'appartements et de petits logements.
- La présence des petites et moyennes villes se marque également par des caractéristiques contraires à celles des communes avoisinantes.
- Des phénomènes frontaliers spécifiques se confirment le long de la frontière allemande (Eupen et St-Vith), à proximité de Lille (Mouscron et Tournai). Une grande homogénéité caractérise le sud-est du Namurois, la province de Luxembourg et le sud-ouest de la province de Liège.

La croissance des logements de grande superficie (plus de 105m²) caractérise de manière prédominante l'évolution récente du parc; globalement plus de la moitié des quelques 80.000 logements nouvellement construits relèvent de cette catégorie alors qu'ils représentaient moins de 25% dans le parc de 1991. La croissance du parc de logements au cours de la période 1991-1998 révèle des tendances divergentes selon le type de logement.

- Les grandes maisons individuelles expliquent principalement cette croissance selon une structuration spatiale identique à celle de la croissance générale, concentrée principalement sur la plupart des arrondissements luxembourgeois et dans une moindre mesure namurois avec une accentuation du phénomène en Brabant Wallon.
- La croissance des maisons et des appartements de taille moyenne est plus lente. Elle affecte plutôt les régions non urbaines excepté la banlieue de Mons.
- Quant aux petits et très petits logements, leur croissance est tout à fait marginale (2.5% de la croissance)

Si les nouvelles constructions constituent de manière non négligeable un apport au parc de logements ($\pm 80\ 000$ depuis début 1991 en Wallonie), les logements existants mis en vente sur le marché immobilier constituent ce qu'il est convenu d'appeler l'**offre d'achats** ; $\pm 275\ 000$ logements ont été vendus entre 1991 et 1998. Dans une optique de limitation de consommation de sol par la construction, il est important de connaître les caractéristiques des logements

qui, dans le parc existant, vont être remis sur le marché et qui sont donc susceptibles de loger de nouveaux ménages. En effet, ces caractéristiques peuvent ou non répondre aux besoins des ménages "demandeurs". Une première tentative de l'évaluation de cette offre a été réalisée à Charleroi (voir point 2.2).

2. ANALYSE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

2.1 L'ANALYSE DES MARCHES FONCIERS ET IMMOBILIERS D'APRES LES PETITES ANNONCES

2.1.1 et 2.1.2. Introduction et méthodologie

L'étude des marchés fonciers et immobiliers wallons, appréciés sur base de relevés des petites annonces immobilières, a débuté en 1994 au sein de l'Observatoire de l'Habitat de la Région Wallonne. Outre les rapports annuels, elle a donné lieu à deux publications : la première, dans la collection "Etudes et Documents série Logement", porte sur les années 1994-1995 ; la seconde, à paraître, concerne les années 1996-1998.

L'avantage de la méthodologie mise en oeuvre via les petites annonces est d'offrir une vue anticipative des tendances du marché foncier et immobilier wallon et de permettre la récolte d'une information bien par bien, souvent avec des localisations relativement fines de l'offre ; elle est également la seule qui permette de saisir les tendances du marché locatif. Globalement, elle fait ressortir les zones les plus actives du marché par rapport à celles où les ventes relèvent plus de transactions de proximité dans des marchés moins actifs ou plus fermés. Cependant, la méthodologie a été affinée au cours du temps, notamment en ce qui concerne la répartition spatiale des journaux et toutes-boîtes consultés, de façon à mieux cerner les marchés locaux et/ou transfrontaliers, comme ceux de la région d'Arlon (un toute-boîte ajouté en 1998) ou de parties du Hainaut (un toute-boîte -comprenant 5 éditions différentes- ajouté cette année).

Le travail comprend deux relevés annuels (printemps et automne) des annonces immobilières qui paraissent dans les journaux, les toutes-boîtes et les bulletins des notaires, ainsi que des informations recueillies auprès des notaires et des agences. A chaque fois qu'une annonce proposait des biens multiples, les notaires et les agences sont contactés afin de préciser le nombre, la localisation et les caractéristiques des terrains à bâtir. Les offres sont encodées sous forme de fiches informatisées et traitées. La base de données comporte dans sa forme finale près de 30.000 fiches annuelles ce qui permet d'établir une statistique fiable par commune.

Le travail de cette année comporte l'encodage du second semestre 1999 et du premier semestre 2000 ainsi que l'analyse des résultats pour l'année 1999 (deux semestres de l'année fusionnés). Il en résulte, outre la base de données exhaustives, des cartes de la Wallonie par commune qui concernent l'offre, les prix médians et les prix standardisés pour 5 types de bien (terrains, maisons à vendre ou à louer, appartements à vendre ou à louer) ainsi qu'une analyse de l'évolution récente. Les résultats et cartes pour l'année 2000 seront présentés après l'encodage du second semestre 2000 mais une première approche cartographiée sera présente dans le rapport intermédiaire 2000-2001.

2.1.3 Les terrains à bâtir

Le fichier comprend 8.285 offres relevées en 1999 en Région Wallonne, soit quelques centaines d'offres de plus que l'an passé. L'encodage d'un toute-boîte supplémentaire (5 éditions) dans le Hainaut a permis de mieux cerner les marchés locaux de cette région, ce qui nous est confirmé sur la carte du rapport entre le volume de l'offre en terrains (notre base de données) et les ventes réelles (statistiques INS).

La principale concentration de l'offre se situe dans une zone englobant le Brabant wallon et se prolongeant de manière quasi continue à l'est jusqu'à Liège et à l'ouest jusqu'au Pays des Collines, ainsi que dans les grandes zones urbaines du sillon industriel (Mons-Borinage, Charleroi, Namur, Liège).

En ce qui concerne les prix, les grandes tendances analysées au cours des années précédentes sont confirmées et connaissent parfois une amplification importante. Ainsi, et c'est probablement l'évolution la plus marquante, la zone très chère du Brabant tend à s'étendre de manière de plus en plus significative à l'ouest, le long de l'A8. Par ailleurs, les prolongements chers se confirment en direction de Mons et de Namur et se renforcent à l'est (Eghezée, Fernelmont, Orp-Jauche) bien que la rupture dans les prix continue à se marquer brutalement dès Hannut. Deux autres zones wallonnes sont également chères : le nord des Cantons de l'Est et la région d'Arlon. Pour ce qui est des grandes villes du sillon industriel, dont le prix médian au m² est élevé, elles se situent en-dessous de la moyenne wallonne en prix standardisé ¹, ce qui s'explique par la proportion plus importante de petits terrains (donc plus chers au m²). Seule Namur est légèrement au-dessus de la moyenne.

2.1.4 Les logements

2.1.4.1 Le rapport entre le volume de l'offre et les ventes réelles en 1999

Le fichier comporte 24.170 offres relevées en 1999 en Région Wallonne, soit près de 4.000 offres de plus que l'an passé, ce qui s'explique en grande partie par l'encodage supplémentaire dans le Hainaut. La carte présentant le rapport entre le volume de l'offre (notre base de données) et les ventes réelles (statistiques INS) confirme d'ailleurs, comme dans le cas des terrains, une meilleure appréciation de l'offre dans cette province.

Plus de la moitié des offres en logement concernent les maisons à vendre (57%), un quart les appartements à louer (25%) tandis que les appartements à vendre et les maisons à louer sont les moins représentés (respectivement 11% et 7%). Les proportions entre ces différents types d'offre restent relativement constante depuis le début de l'étude en 1994.

2.1.4.2. Les maisons à vendre

Si l'offre nombreuse (13.850 biens) est dispersée sur tout le territoire wallon, les principales concentrations se situent d'une part dans le Brabant wallon et ses franges hennuyères et hesbignonnes et d'autre part dans le sillon industriel, principalement dans les zones urbaines de Mons-Borinage, Charleroi, Liège et Namur. Le tissu intercalaire compris entre ces deux grandes zones propose également une offre importante. Apparaissent aussi à l'ouest la région des Collines et celle de Tournai-Péruwelz et à l'est, bien que plus faiblement, Verviers et la partie nord des Cantons de l'Est. Au sud du sillon industriel par contre, seules ressortent la vallée de la Meuse, de Namur à Dinant-Hastière, et la commune d'Arlon.

¹ Indice tenant compte de la composition variable des différentes catégories de taille des parcelles par rapport à la moyenne wallonne et permettant une comparaison de prix entre communes.

En termes de prix, les grandes tendances des années précédentes se confirment et s'amplifient également. Ainsi aux franges de la zone très chère du Brabant wallon les développements se renforcent : à l'ouest le long de l'A8 (jusqu'à Enghien/Silly et le Pays des Collines et même au-delà en prix médian mais non en prix standardisé) et en direction de Mons (Soignies, Lens, Jurbise), à l'est intégrant Hannut, et au sud-est le long de l'E411 jusqu'à Eghezée/Namur. Par ailleurs, la région d'Arlon apparaît de plus en plus clairement, tandis que le nord des Cantons de l'Est, pourtant chers en prix médians du fait d'une forte proportion d'offres de grandes maisons dans cette région, restent inférieurs à la moyenne wallonne en prix standardisés. Les grandes villes wallonnes présentent une offre bon marché, en particulier à Mons, Charleroi et Liège. La commune de Namur, chère en prix médian, se distingue par un prix standardisé moyen, légèrement supérieur à la moyenne wallonne.

2.1.4.3 Les maisons à louer

Les offres sont beaucoup moins nombreuses (1.605 biens) et moins dispersées sur le territoire. Les principales concentrations se situent dans le Brabant wallon et sa frange hennuyère, dans les grandes zones urbaines du sillon industriel (Mons-Borinage, Charleroi-La Louvière, Namur, Liège) et à Tournai, Bastogne et Arlon. La vallée de la Meuse au sud de Namur ainsi que la région englobant Verviers et le nord des Cantons de l'Est se marquent modérément.

En ce qui concerne les loyers, dans ce cas également, les grandes tendances des années précédentes continuent à s'amplifier, en particulier dans la partie du Hainaut prolongeant la zone de prix élevés du Brabant wallon et dans la région d'Arlon : ces deux zones proposent des loyers médians moyennement chers, mais se caractérisent par des prix standardisés très largement supérieurs à la moyenne wallonne. Ainsi à l'ouest du Brabant les prix standardisés sont élevés jusqu'à Enghien et Soignies et demeurent encore supérieurs à la moyenne jusqu'à Tournai et Mons. Les villes de Liège et Charleroi offrent un loyer médian très bas et un prix standardisé faiblement en-dessous de la moyenne wallonne tandis que Namur conserve une place moyenne, tant en prix médian que standardisé.

2.1.4.4 Les appartements à vendre

L'offre (2.610 biens) se concentre essentiellement dans le Brabant (en particulier dans les communes de Ottignies-Louvain la Neuve, Wavre, Braine-l'Alleud et Braine-le-Château et Nivelles) et dans les villes wallonnes.

Les prix élevés, tant médians que standardisés, caractérisent la zone du Brabant wallon mais également les villes de Namur et Tournai. Par contre les villes de Mons, Charleroi et Liège se révèlent très bon marché. Il faut noter, comme l'année passée, que dans cette catégorie de biens Arlon offre un prix médian modéré et se situe, en prix standardisé, légèrement au-dessus de la moyenne wallonne.

2.1.4.5 Les appartements à louer

L'offre, beaucoup plus abondante (6.105 biens) que dans le cas des ventes, se localise dans les villes - principalement celles du sillon industriel et à Tournai, Verviers et Arlon - ainsi que dans quelques communes du Brabant et sa frange hennuyère.

En termes de prix, les grandes tendances se confirment : en particulier à l'ouest du Brabant, qui est la zone la plus chère, jusqu'à Braine-le-Comte et Soignies qui se caractérisent par des loyers médians moyennement élevés mais des prix standardisés forts. La région d'Arlon reste également une zone chère. Les villes du sillon industriel sont par contre peu chères, Liège étant la meilleure marché et Namur se situant dans des prix moyens-bas. Verviers et les Cantons de l'Est sont également bon marché.

2.1.5 Conclusions

En ce qui concerne la méthodologie : l'encodage supplémentaire dans le Hainaut a permis de mieux cerner certaines parties de celui-ci, par exemple Tournai et Mons jusqu'ici faiblement appréhendés. Après Arlon, mieux apprécié depuis l'an dernier, c'est donc encore une avancée positive en termes de stabilité de nos données de prix.

En ce qui concerne l'analyse : les grandes tendances relevées les années précédentes sont pleinement confirmées et dans plusieurs cas même amplifiées. C'est le cas tout particulièrement du prolongement à l'ouest du Brabant wallon, le long de l'A8, tant pour les terrains à bâtir que pour les logements. C'est le cas aussi en direction de Mons ainsi que de la région d'Arlon pour les logements. Il convient donc pour ces zones d'être particulièrement attentif. Au sud-est et à l'est du Brabant, le développement, bien qu'existant, est beaucoup plus limité et concerne essentiellement les propositions de vente de maisons.

2.2 OFFRE EXTRAITE DU PARC (APPLICATION A CHARLEROI)

Dans la perspective de mieux appréhender l'offre issue du parc (offre d'achat) ou tout le moins de compléter l'information déjà disponible, une méthodologie originale a été mise en œuvre sur une base de données démographiques, issue du Registre National de la commune de Charleroi et disponible pour la période récente comprise entre 1991 et 1998. Celle-ci permet, grâce aux traitements mis au point, la mise en évidence des changements d'occupation des logements, considérés comme indicateurs d'une offre remise sur le marché. Si plus de la moitié des logements (6 sur 10) semblent avoir été mis sur le marché, ce sont plus particulièrement les logements loués, les appartements et les logements de petite taille qui sont concernés. En moyenne, les logements restent inoccupés environ 12 mois ; cette période d'inoccupation s'allonge cependant si le logement relève du secteur locatif et s'il est un appartement. Ces propensions pourront servir à déterminer les quantités de logements libérées en fonction de leurs caractéristiques ; elles devraient cependant idéalement être validées au travers d'observations sur d'autres territoires.

3. LA SOUS- OU SUR-OCCUPATION DU LOGEMENT EN WALLONIE : PREMIERS RESULTATS.

3.1 ÉVOLUTION DES TYPES DE MENAGES ENTRE 1993 ET 1998

Dans la population wallonne, les isolés tant hommes que femmes sont proportionnellement une catégorie de ménages presque aussi importante que les couples, mariés ou non (plus de 30%). Viennent ensuite les couples sans enfants (23%) et les ménages monoparentaux ($\pm 6\%$) ; le chef de ce dernier type de ménages est dans 85% une femme. Entre 1993 et 1998, une croissance de 3 % du nombre de ménages a été observée en Wallonie. Toutefois cette augmentation ne profite pas aux ménages de type « couples mariés avec enfants » mais aux ménages d'isolés hommes, de cohabitants sans enfants et de monoparentaux femmes. Ces changements laissent présager une quête vers des logements de taille relativement modeste, moins chers et vraisemblablement localisés en ville. Ces catégories de ménages sont souvent fragilisées du point de vue du logement entre autres parce qu'elles ne disposent souvent que d'un seul revenu. L'augmentation du nombre d'isolés, de cohabitants sans enfants et de monoparentaux est évidemment en contradiction complète avec la résorption du déficit **qualitatif** du parc expliquée entre autres par la construction dominante de grands logements.

3.2 PREMIERS RESULTATS

En 1998 la répartition des différentes catégories de ménages selon la nature du logement occupé (maison, appartement) révèle des concentrations particulières, indicatrices tant de préférences que des contraintes qui agissent sur ces ménages. Si les monoparentaux-femmes et les isolés habitent plus fréquemment dans des appartements, les couples (avec ou sans enfant) se concentrent dans des maisons individuelles, de types « 4 façades ». Dans la suite de la recherche cette répartition sera prioritairement envisagée en fonction des autres caractéristiques du logement, à savoir la superficie, le statut d'occupation et la localisation. A partir des données disponibles, une série de premières perspectives pour les années 2003, 2008 et 2013 est en mesure d'être proposée. Au terme de cette période, les perspectives indiquent que le parc de logements devrait s'accroître d'environ 4,5 % avec une évolution plus importante des logements relevant des catégories appartement et maison mitoyenne.

Les tensions que les opérations de construction ou de rénovation devraient tenter d'éradiquer sont relatives à **des consommations de sol** inappropriées dans des espaces délimités du territoire wallon. C'est cet aspect particulier de la problématique du logement qui est l'objet de nos préoccupations ; il est en effet d'une importance centrale dans l'aménagement du territoire et donc dans l'optique de la révision des plans de secteurs.

Des analyses des mécanismes de contrainte et de choix (location, propriété, situation des ménages monoparentaux, etc.) relatives à la structure socio-économique sont étudiées plus loin (chapitre 6 et 7).

4. DE LA NOTION DE LOGEMENT A CELLE DE L'HABITAT

4.1 LIMITES DE LA NOTION DE LOGEMENT

Dès lors qu'on parle de « durabilité » ou de « soutenabilité », il n'est pas inutile de nuancer, en la complétant, l'approche traditionnelle du logement, à savoir « la partie de bâtiment destinée à l'habitation d'un ou plusieurs ménages » (Code wallon du Logement). Cette définition essentiellement fonctionnaliste s'avère trop limitée dans le cadre d'une approche « transversale » et « durable » : le logement ne peut pas être réduit à une entité multifonctionnelle et autonome que l'on pourrait analyser, gérer et habiter sans le positionner dans un environnement vaste et complexe duquel on ne peut le soustraire.

Qu'il soit précaire ou luxueux, qu'il soit localisé en tissu urbain dense ou dans un environnement rural dispersé, qu'il soit ancien ou récent, le logement entretient toujours des relations avec son environnement difficiles à maîtriser. L'espace habité n'est pas binaire et ne peut pas s'appréhender comme la juxtaposition d'un logement à un milieu donné, aux caractéristiques et limites précises et aux évolutions contrôlées, à laquelle seraient confrontés des ménages aux exigences claires et rationnelles. Nos études et enquêtes confirment cette hypothèse de départ et nous poussent à adapter le « terrain d'analyse » en conséquence.

La notion de logement prise dans les acceptions que nous venons d'aborder ne représente donc qu'une partie de la vaste problématique du développement durable. C'est pourquoi nous préférons lui substituer la notion plus large et plus complète d' « habitat » (qui s'est elle-même développée vers celle de « fragment urbain »).

4.2 à 4.5 L'HABITAT ET LE FRAGMENT URBAIN

Les notions abstraites sont utiles pour les personnes qui désirent en enrichir le sens dans le cadre d'une recherche théorique mais elles ne servent pas d' « information opératoire ». Pourtant, même une recherche finalisée comme celle-ci a besoin de concepts abstraits qui permettent d'élargir les visions parfois trop univoques que l'on peut avoir de son objet d'étude. Il est souvent nécessaire de se permettre certaines diversions, tests et repositionnements permettant d'asseoir une méthodologie et d'affiner celle-ci.

Le concept d'habitat, par opposition à celui du logement dont l'objet est très concret, peut être assimilé à un « système » avec ses éléments internes, entrants, sortants, structurants, ses mécanismes et ses règles de fonctionnement et de développement ; éléments positionnés aux multiples nœuds d'un réseau relationnel complexe perçu et vécu différemment par chaque habitant. Les éléments de ce système peuvent être répartis en trois catégories :

- éléments physiques structurants spatialement l'habitat (bâti, réseaux, voiries, espaces publics, etc.) ;
- éléments territoriaux s'appliquant à d'autres échelles que l'immeuble ou le quartier et éventuellement extérieurs à celui-ci (bassin d'emploi, services ponctuels importants, éléments participant à la définition de statuts sociaux, etc.) ;
- éléments temporels régissant l'évolution du système en fonction des critères d'adaptabilité et de « transformabilité » de ses constituants.

On peut enrichir cette décomposition en utilisant le concept de « fragment urbain ». Celui-ci fait référence à un morceau de structure urbaine mais qu'on ne pourrait décontextualiser car il y perdrait une part importante de son sens. En effet, ce fragment entretient d'innombrables relations, de natures diverses, avec ses voisins et c'est la multiplicité des fragments qui permet d'aboutir à « la ville » telle que nous la connaissons ou voudrions la connaître. Ces fragments évoluent constamment dans le temps et dans l'espace et ne sont lisibles que dynamiquement : leurs constituants changent, ils peuvent se diviser ou s'unir à leurs voisins ou être l'objet de tout autre évolution ou modification. De par leurs limites spatiales floues, discontinues, mal définies, voire variables, ils sont difficilement « appréhendables » par un observateur extérieur ou lorsqu'on les considère dans le vaste cadre de l'aménagement du territoire mais ils sont et restent identifiables par une série de caractéristiques qui leur sont propres et qui participent à leur spécificité et sont le véritable « terrain de pratique » de l'habitant. Plus complet et complexe que le quartier (qui en est toutefois sa plus simple expression), que la rue, que l'immeuble ou le logement, le fragment urbain est l'entité dont il apparaît, notamment à travers nos études de cas, qu'elle nécessite une sérieuse et méthodique considération si on désire agir sur ce qui participe à la satisfaction de l'usager.

La « cellule-logement », sur laquelle il sera nécessaire d'exercer les moyens d'action principaux susceptibles d'en améliorer la qualité, devra être repositionnée en fonction des différentes échelles auxquelles on peut la considérer et des acteurs qui y sont associés (voir tableau ci-dessous).

ECHELLE DE POSITIONNEMENT	ECHELLE TEMPORELLE	ECHELLE SPATIALE	OPERATEUR	DEMANDE	OFFRE
TERRITOIRE	Long terme 20 ans et plus	Région	Public	Secteur de la construction et citoyens	Urbanistes
SITE	Moyen terme 5 à 20 ans	Quartier Ilot	Public et Privé	Associations Familles	Constructeurs Urbanistes
IMMEUBLE	Court terme	Parcelle	Privé	Familles	Constructeurs

4.6 METHODE DES ETUDES DE CAS

Vouloir accéder directement à la connaissance intrinsèque d'un quartier nous semble être une démarche complexe, voire ambiguë, à tout le moins délicate. En effet, nous désirons faire abstraction de tout a priori et autres « opinions d'expert » sur l'objet de notre étude qui est et reste le milieu physique, le quartier, le fragment urbain, ainsi que sur les résultats de celle-ci.

Nous utilisons donc un intermédiaire, une interface, assurant la liaison entre « ce qu'est le quartier » et « ce vers quoi il devrait tendre » d'après ses usagers. L'objectif poursuivi est de rechercher les raisons profondes qui conduisent à la satisfaction et/ou à l'insatisfaction de l'habitant. C'est donc en analysant les différentes formes de l'expression de celles-ci en regard des problématiques liées au fragment urbain étudié que l'on pourra accéder aux éléments signifiants de ce fragment. L'intention étant de superposer les exigences et besoins de l'habitant avec les caractéristiques du milieu physique qu'il pratique afin qu'apparaissent des priorités d'action.

La problématique générale s'organise donc autour de deux systèmes : un système humain (l'habitant) et un système « physique » (l'habitat). La juxtaposition des deux systèmes par une sorte de « mapping » révèle les éléments du fragment urbain sur lesquels il est nécessaire d'agir pour rencontrer les critères de satisfaction, à commencer par celle relative au logement.

Les outils utilisés pour appliquer cette méthode sont :

- des entretiens non directifs menés principalement par un anthropologue auprès d'une sélection d'habitants de quartiers choisis,
- l'usage de « cartes mentales » afin de mieux cerner la représentation qu'a l'individu d'une part de son environnement (c'est-à-dire du ou des fragments urbains dont il fait usage) et d'autre part de ses pratiques de l'environnement.

Les deux premiers quartiers étudiés sont, outre Sainte-Marguerite qui faisait l'objet d'un rapport précédent, le quartier de Messines à Mons et celui du Laveu à Liège. Ils ont été choisis en fonction de caractéristiques propres fortes, visibles et fondamentalement différentes pour l'un et l'autre.

Les résultats actuels des études de cas ne sont pas généralisables, c'est-à-dire applicables tels quels à tout quartier ou fragment urbain sur lequel on souhaiterait intervenir, mais ils enrichissent et précisent la nature des relations et des éléments contribuant à la satisfaction des habitants et permettent de positionner le problème du logement à différentes échelles. C'est en multipliant ce type d'études que l'on pourra dégager une information plus opératoire et arriver à développer des actions précises répondant à un ensemble varié de situations et de besoins existant dans l'habitat et le logement.

5. LES COMPORTEMENTS RESIDENTIELS DES MENAGES

Une analyse des statistiques démographiques de l'INS (1999) relatives aux "Mouvements de la population et migrations en 1998" permet d'évaluer l'attractivité des provinces et des arrondissements wallons (5.1) et la mobilité des Wallons (5.2): le premier volet questionne l'origine géographique des immigrants et appuie les autres analyses du marché du logement (zones à forte ou faible attractivité) tandis que le deuxième volet questionne la destination géographique des personnes qui migrent et introduit ainsi l'analyse par entretiens menée au Laveu et à Messines (5.3 à 5.5).

L'analyse de contenu des entretiens au Laveu et à Messines révèle les motivations, les critères de choix, les obstacles rencontrés lors de la quête d'un logement. La production de satisfaction est l'œuvre d'une interaction étroite entre le logement et l'habitat, entre l'imaginaire et le support physique, entre l'appropriation et la maîtrise de l'environnement. L'analyse des entretiens permet ainsi de compléter l'analyse statistique incapable de révéler les *raisons* et les *motivations* des ménages en migration.

5.1 L'ATTRACTION DES PROVINCES ET DES ARRONDISSEMENTS WALLONS A L'AUNE DES MIGRATIONS RESIDENTIELLES

5.1.1 Solde migratoire : attraction absolue et relative

Le solde migratoire des provinces et des arrondissements wallons est étudié de façon absolue (entrées et sorties) et de façon relative (soldes migratoires rapportés à la population totale au 01.01.1998) afin d'évaluer l'attractivité des zones analysées. Le calcul du solde migratoire *relatif* est utile vu les liens entre les migrations d'une part et le volume de la population, le parc de logement et le degré d'urbanisation d'autre part.

5.1.2 Attraction à petite et à grande échelle

L'origine des migrations pour les zones étudiées (provinces et arrondissements) est analysée à différentes échelles. Ainsi il est possible de distinguer une attraction exercée au delà des frontières régionales, au delà des frontières provinciales et au delà des frontières de l'arrondissement. L'attraction interrégionale est mise en rapport avec les éventuelles tensions sur le marché du logement (disparité des revenus, arrivée d'une demande solvable fragilisant la demande non solvable etc.).

5.2 MOBILITE DES WALLONS

5.2.1 Mobilité : phénomène urbain ?

Le calcul d'un taux de mobilité rapportant la somme des migrations (migrations intracommunales, intercommunales à l'intérieur de l'arrondissement, entre arrondissements et entre régions) à la population totale au 01.01.1998 révèle un ruban urbain s'étallant de Charleroi à Liège passant par Namur qui se caractérise par un haut degré de mobilité, s'opposant à Waremme au nord et à Virton, Neufchâteau et Bastogne au sud dont la mobilité est moindre.

5.2.2 Ancrage ou les échelles de mobilité

La répartition des types de mobilité par arrondissement révèle quelques profils dont celui de la ville, celui du Hainaut et celui des zones frontalières.

5.2.3 Destinations des migrations au delà des frontières de l'arrondissement

L'analyse des destinations principales des Wallons (réparties selon les arrondissements) permet d'identifier :

- des flux plus ou moins dilués ou des comportements résidentiels plus ou moins déterminés géographiquement,
- l'attraction des bassins résidentiels bruxellois, liégeois et de Charleroi.

5.2.4 Effectifs migratoires

Une analyse des effectifs migratoires permet de spatialiser les flux les plus importants en Wallonie : ceux-ci se situent entre Nivelles, Charleroi, Mons, Soignies, Tournai, Liège, Verviers et Namur. Ces agrégations statistiques, comme toute agrégation statistique, montrent leurs limites quant à l'interprétation des phénomènes sociaux. La partie suivante tente d'y remédier.

5.3 ET 5.4 MOTIVATION ET SATISFACTION DES HABITANTS

Il est important de bien différencier les deux notions que sont la motivation et la satisfaction. La première conduira l'habitant à réaliser un certain choix d'habitat dont pourra ou non découler la seconde. Il n'y a pourtant pas de lien univoque entre les deux et les faits nous montrent que les choses ne s'enchaînent pas aussi mécaniquement et qu'il serait illusoire de considérer qu'un tel processus résidentiel est maîtrisé ou dépourvu de contraintes. Nos études montrent que la conclusion d'un tel processus, c'est-à-dire le choix final de l'habitation, peut généralement être considéré comme un assemblage d'éléments qui auront réussi à traverser les multiples filtres des contraintes qui se présentent inmanquablement. Celles-ci seront gérées avec plus ou moins de bonheur suivant la culture, la connaissance, l'expérience et les ressources de chacun.

Les motivations et exigences de départ sont peu attachées au logement en lui-même, hormis des critères de base auxquels on préférera ne pas devoir déroger tels que le nombre de chambres, la présence d'un jardin, le prix ou encore l'état physique général de l'immeuble. Lorsque les critères jugés essentiels sont atteints, les personnes rencontrées lors de nos enquêtes se sont plus focalisées sur l'aspect, les qualités et le statut (souvent déterminés a priori) d'un quartier particulier, sur la proximité d'éléments qui leur semblaient importants (famille, amis, lieux de travail) et sur la connaissance générale qu'on pense avoir de l'environnement. Cette connaissance agit ici comme une sorte de « pré-appropriation » du futur lieu de vie et joue un rôle très important car située très en amont du processus.

De ces exigences ne resteront que ce que le hasard, la chance et les caractéristiques de l'offre auront bien voulu laisser. Le choix final du logement est généralement un compromis plus ou moins habile entre les motivations initiales, les besoins objectifs, les moyens financiers et l'offre existante et rares sont les ménages qui trouvent un logement correspondant exactement à leurs attentes de départ. L'examen des modes de recherche de logement est assez révélateur à cet égard et montre comment s'exerce la hiérarchie des critères de choix et comment se développe ce que nous appelons l'« apprentissage résidentiel » des ménages, c'est-à-dire la faculté qu'ils ont de dominer plus ou moins bien les multiples facettes de tout processus résidentiel.

Malgré cet apparent nivellement de préférences et d'exigences (qui peut parfois s'apparenter à une résignation), il subsiste une réelle satisfaction des ménages pour leur lieu de vie et celle-ci s'organise essentiellement autour de deux types d'éléments :

- les caractéristiques du logement sur lesquels on ne veut pas transiger : nombre minimal de chambres, existence d'un espace privé extérieur, etc. ;
- les caractéristiques du quartier et du fragment urbain dont on va faire usage : statut apparent, présence de verdure, proximité et accessibilité « sociales » et professionnelles, existence de commodités et services, potentiel à long terme, etc.

Nous constatons que le poids attribué au quartier dans la construction du sentiment de satisfaction est bien supérieur à celui du logement à condition que les qualités « minimales » de celui-ci soient satisfaites.

Quant au quartier, il est considéré comme étant l' « espace proche ». Nous aurions pu dire aussi l'« espace accessible » mais il semble que la notion de proximité ait plus de valeur aux yeux des habitants rencontrés, et surtout qu'elle corresponde à une réalité concrète, à des pratiques. Ce qui importe, c'est la proximité des éléments qui composent ce qui sera perçu comme étant le quartier. Cette « proximité – accessibilité » se marque de deux manières :

- proximité d'usage effectif : on se rend dans différents lieux car ceux-ci ne sont pas loin de chez soi et que cela facilite la vie (magasins courants, familles et amis, lieux de travail, transports en commun) ;
- proximité d'usage potentiel : on sait et on perçoit l'existence de certains lieux et l'usage que l'on pourrait en faire mais on n'y va jamais ou on ne les utilise pas. La satisfaction qu'on en retire ne vient que de cet « usage potentiel ». C'est le cas du jardin public dans lequel les enfants « ont la possibilité » d'aller jouer, du cinéma, du musée, etc. Seule, l'existence de ces « commodités », qu'on ne fréquente pourtant jamais, suffit à générer une certaine satisfaction par la valeur ajoutée qu'elles procurent au quartier ou au fragment urbain.

De là à penser que la qualité mythique d'un quartier, ou plutôt sa faculté de devenir une sorte de « support de l'imaginaire » de ses habitants, a quasi autant d'importance qu'une qualité reconnue comme objective (le quartier est calme ou bruyant, il est plat ou en forte pente, il est à proximité d'une gare importante ou complètement isolé, il y a beaucoup d'étrangers ou pas, etc.), il n'y a qu'un pas. De plus, ces qualités potentielles peuvent toujours se muer en qualités effectives si on le désire ou si on en éprouve le besoin, d'où l'intérêt de pouvoir en disposer.

Cette proximité, dans tous les sens du terme, est à la base d'une appropriation possible du logement et de l'habitat car elle permet à l'habitant de mieux maîtriser son environnement et d'accorder ses pratiques présentes et futures aux possibilités qui lui sont offertes ; maîtrise qui semble essentielle à un épanouissement des individus.

5.5 APPROPRIATION DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

La question de l'appropriation pourrait se résumer par « comment faire d'un logement “son” logement ? » et par extension « d'un habitat “son” habitat ? ». Les modes d'appropriation sont divers mais nous constatons une fois encore que, à l'instar de la satisfaction, l'appropriation s'exerce davantage sur des éléments extérieurs au logement que sur le logement lui-même. Ce qui est assez logique si on accepte de considérer que la « cellule-logement » isolée (alors qu'elle n'est jamais autonome) et contrôlée par son occupant (il ne contrôle que bien peu de choses) est un mythe qu'il faut considérer avec prudence.

Il ne faut toutefois pas minimiser l'importance pour les occupants de marquer de leur empreinte leur nouveau logement et, plus important encore, de l'adapter à leurs besoins objectifs quand c'est possible. L'adaptabilité, c'est-à-dire la facilité avec laquelle ces opérations vont pouvoir être réalisées, y compris pour les occupants successifs, participe bien évidemment à la qualité intrinsèque du logement et a fortiori d'un logement durable.

Mais des modes d'appropriation plus riches et plus variés trouvent leur champ d'application dans l'habitat et s'appliquent sur les éléments que l'habitant voudra inclure, et si possible s'approprier, dans « son » fragment urbain. Souvent l'habitant envisage l'appropriation à travers les différentes formes et supports de la convivialité qu'il va pouvoir ressentir et exercer dans le quartier. Les paramètres influents sont la présence d'espaces publics ou privés appropriés, la connaissance préalable du quartier et de ses habitants, l'existence d'une mixité sociale et fonctionnelle adéquate, l'activité menée par les comités de quartier, autant d'éléments qui vont agir comme des « déclencheurs » ou « facilitateurs » de convivialité et surtout d'appropriation de son espace de vie.

Mais il se peut aussi que ces « éléments fédérateurs » soient géographiquement extérieurs au quartier (un centre commercial important, un monument visible de loin, un accès privilégié à un nœud de communication, etc.). Ces éléments spatialement éloignés du lieu central de vie, le logement le plus souvent, seront également absorbés dans le processus d'appropriation et participeront à la satisfaction qui en découlera. Cette constatation est utile car elle induit de nombreuses externalités en terme de mobilité et d'accessibilité (transports en commun pour accéder à des services nécessaires par exemple) avec pour conséquence qu'il semble excessif et inapproprié de vouloir se focaliser sur une mixité sociale et fonctionnelle à tout prix de chaque fragment urbain où tout serait disponible et proche de tout mais au contraire, et c'est ce qui fait la spécificité du fragment, considérer les liaisons et les relations qu'entretiennent les éléments de ce fragment, soit en les créant, soit en les favorisant.

Les entretiens que nous avons réalisés dans le cadre des études de cas nous confirmeront également l'importance des statuts d'occupation (locataire, propriétaire) dans le déroulement d'un processus d'appropriation. On sera en effet peu surpris de constater que dans « l'inconscient collectif », seule la propriété semble permettre une quelconque appropriation de son logement mais aussi de son quartier. Les locataires étant considérés comme des « gens de passage » qui ne s'investissent pas ou qui ne souhaitent pas le faire par crainte de perdre l'investissement engagé lorsque le moment de changer de résidence sera venu. Pourtant, on se doit de considérer que l'occupation d'un logement limitée dans le temps ne doit pas être un obstacle à sa faculté de satisfaire aux exigences variées et multiples pour lesquelles il doit être conçu. A contrario, l'achat d'une habitation ne doit pas être ressenti comme un « enchaînement » à vie à cette habitation.

6. PRECARITE ET ACCES AU LOGEMENT

6.1 SPATIALISER LA « DEMANDE SOCIALE » ?

L'objectif de « spatialiser la demande sociale », à l'origine de l'étude menée dans ce chapitre, est déconstruit et remplacé par la problématique de la précarité et de l'accès au logement. Il s'agit d'avoir une vue globale sur ce phénomène structurel. Le but est de savoir pour qui et comment il faut dynamiser le marché immobilier, au-delà du constat de manque de logements de tel ou tel type. Sont analysés : un fragment du marché résiduel (6.3) ; les tensions sur le marché du logement dues à des échelles de revenus disparates (6.4) ; les attributs statistiques de personnes qui rencontrent *vraisemblablement* des problèmes d'accès au logement vu leur situation socio-économique (6.5) ; la relation entre le surendettement, l'arbitrage des dépenses et le coût relatif au logement (6.6) ; la précarité d'emploi (6.7 et 6.8). Ce détour par une analyse précarité/accès au logement est un passage obligé pour rendre compte de la diversité des bassins locaux de revenus des populations et des bassins locaux d'habitat.

6.2 LES THESES ET HYPOTHESES

Les thèses et hypothèses relatives à la problématique de la précarité et de l'accès au logement sont exposées brièvement afin d'explicitier nos choix d'analyse et afin d'ouvrir les horizons explicatifs des défaillances au droit au logement décent. Le parti pris est celui d'un marché segmenté pour des raisons tant économiques que symboliques (voir Chapitre V.5).

6.3 L'HABITAT PROLONGE EN CAMPING ET EN PARC RESIDENTIEL EN WALLONIE

La domiciliation dans des établissements de seconde résidence est utilisée en tant qu'indicateur territorial de problèmes d'accès au logement (les bassins locaux). Idéalement les tensions sur le marché du logement seraient analysées selon les divers fragments du marché résiduel : chambres à louer, garages à louer, exploitation de taudis, résidence dans le camping etc. Sans y renoncer dans des études ultérieures, nous ne disposons ici essentiellement que de données relatives au camping-caravaning.

Sur base de l'étude *L'habitat prolongé en camping et en parc résidentiel en Région Wallonne* (Fondation Roi Baudouin, 1999) nous produisons trois cartes qui situent le phénomène. La comparaison entre le potentiel offert par la Région Wallonne en termes d'établissements de seconde résidence et l'utilisation qui en est faite par certains ménages met en avant la politique touristique du Luxembourg, la situation difficile à Philippeville et à Thuin. Les cartes sont également mis en regard de la concentration de revenus de remplacement, des valeurs immobilières...

6.4 LES REVENUS FAIBLES, LA DISPARITE DES REVENUS ET LES VALEURS IMMOBILIERES

A l'échelle de l'arrondissement les seuils de pauvreté, les seuils de richesse, le coefficient d'inégalité de Gini – indices calculés à partir des statistiques financières de l'INS (1999) « Statistiques fiscales des revenus 1997 soumis à l'impôt des personnes physiques » - sont analysés à l'aune des valeurs immobilières de mai 1999 (CGER 1999). La relation entre le montant des revenus, leur disparité et les prix des transactions dans un territoire donné est au cœur même de *la problématique de l'échelle locale des revenus* (voir Rapport intermédiaire de la subvention 1999): la dynamique du marché du logement est insufflée par les ménages

les plus aisés et les promoteurs qui ciblent ceux-ci, une dynamique qui peut dès lors mettre à mal l'accès au logement pour les plus pauvres. Quatre profils d'arrondissements émergent : « la Wallonie verte », « la Wallonie riche », « le profil hennuyer », « la périphérie aisée ».

6.5 LES MENAGES PRECARISES EN WALLONIE

Sur base des travaux de la FEANTSA (Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri), des deux portraits sociaux de la Wallonie (FRB/CREPP 1995 et CREPP 1999) et de travaux de sociologues, nous dressons le profil démographique des ménages pauvres (qualifiés selon le revenu, selon l'auto-évaluation et selon l'indice de style de vie) et des ménages précarisés face au logement (sans-abri, habitants des maisons d'accueils etc.) .

Sont abordés : la précarité des jeunes ; l'inégalité persistante entre hommes et femmes ; l'impact économique de la (dis)solution de liens familiaux ; la dualisation entre les revenus professionnels et les revenus de remplacement; la dévaluation des faibles qualifications par l'éducation de masse, l'émergence d'une élite urbaine nouvelle constituée de jeunes isolés aisés « affranchis ».

Le marché du logement est axé sur le double revenu (couples bi-actifs), sur la sécurité d'emploi et sur la stabilité. Les isolés, les ménages monoparentaux et les précaires de l'emploi sont confrontés à des graves problèmes d'accès au logement. Vu qu'il s'agit de développements structurels (l'érosion du salaire familial, désinvestissement dans l'enseignement, précarité de l'emploi), l'inadéquation croissante entre le marché du logement et le marché de l'emploi risque d'entraver l'accès au logement pour un nombre croissant de personnes.

6.6 SURENDETTEMENT, ARBITRAGE DES DEPENSES ET COUTS RESIDENTIELS

Sur base de deux publications récentes de l'Observatoire du Crédit et de l'Endettement (1999a & 1999b), de *L'enquête sur les budgets des ménages 1997-1998* (INS 1999) et des travaux de Renard (1994), de Stratec (1997) et d'autres :

- Nous établissons le profil statistique du ménage et/ou de la personne surendettés, il est semblable à celui des ménages précarisés (6 .5) ;
- Nous abordons le problème de la charge des enfants ;
- Nous évaluons le poids budgétaire des coûts résidentiels dans les dépenses et dans le surendettement ;

Bien que le surendettement et les problèmes de logement soient inévitablement liés (expulsions, marché résiduel, endettement hypothécaire etc.), le surendettement est avant tout un problème de pauvreté (insuffisance de revenus, désépargne pour les revenus les plus bas) et de précarité d'emploi (importance de la stabilité des revenus, drame de la perte de revenus).

L'analyse du surendettement relativise la question de l'accompagnement social dans les dispositifs de logement comme solution collective durable face à la marginalisation structurelle de certaines catégories de ménages.

6.7 LA PRECARITE DE L'EMPLOI EN WALLONIE

Les stratégies résidentielles des Wallons ne peuvent être appréhendées sans considérer leur situation sur le marché de l'emploi : une plus ou moins grande stabilité d'emploi permet d'envisager des stratégies à plus ou moins long terme et plus ou moins coûteuses.

Sur base des statistiques de l'ONSS (1998) et de l'INAMI (1998) une analyse dynamique et spatialisée du chômage est proposée : la comparaison du taux résidentiel du chômage (chômeurs parmi les habitants) et du taux professionnel du chômage (chômeurs parmi les travailleurs) révèle des pôles d'emploi et des mouvements de navette en Wallonie. Par exemple : Mons-Borinage a aucun pôle économique et/ou un effectif important de chômeurs puisque ses deux taux sont élevés.

L'intérim, le travail à temps partiel et la fonction publique sont également spatialisés selon les statistiques de l'INAMI relatives aux habitants des arrondissements.

6.8 L'INTERIM ET LE MARCHE DE PLACEMENT

L'analyse du secteur intérimaire permet d'évaluer le caractère structurel de la précarité et de l'insécurité d'emploi et de mieux jauger le fossé grandissant entre le marché du logement qui reste axé sur la sécurité de l'emploi et sur la stabilité (modèle fordien) et le marché de l'emploi axé de plus en plus sur l'insécurité et sur la précarité (modèle postfordien).

Le recrutement est devenu une activité à plus-value. Une période de bonne conjoncture occasionne des pénuries de main d'œuvre ciblées dans une situation de chômage répandu (réserve de main d'oeuvre) : des agents (existants) se spécialisent alors à former et à recruter, à culpabiliser et à flexibiliser une main d'oeuvre au service des entreprises.

- L'accès à l'emploi est conditionné par un marché en voie d'éclosion et de privatisation : les plus déshérités auront du mal à franchir l'obstacle.
- L'enseignement et l'éducation sont remplacés par l'impératif de la formation sur mesure.
- La flexibilité est intégrée dans les déclarations gouvernementales fédérale et régionale dans les projets de « détachement » (mise à disposition par une entreprise de ses travailleurs au bénéfice d'une autre entreprise), de pool de travailleurs, de « fidélisation de l'intérim ». *La flexibilité est structurelle* : elle nous préoccupe d'autant plus que la Wallonie est la région ayant connu les plus grandes progressions du travail intérimaire ces dernières années, jusqu'à dépasser les deux autres régions.

7. DISPOSITIFS PUBLICS D'AIDE A L'ACCES AU LOGEMENT

7.1 INTRODUCTION

Nous avons analysé :

- La faculté des dispositifs publics à répondre à la demande pressante des ménages précarisés,
- Les alternatives dont disposent ces ménages.

Le parc de logements destiné aux ménages précarisés est scindé en trois: le logement social, le logement socialisé (AIS et aides aux personnes physiques) et le parc social de fait (« garnis », logements de mauvaise qualité, résidents permanents dans des établissements de loisir, etc.).

7.2 MARCHE LOCATIF PUBLIC

Trois types de questions ont été abordés :

- La faculté du dispositif à répondre à la demande extérieure et son corollaire, les motivations et perspectives des ménages demandeurs.
- L'évolution du profil des ménages locataires, à savoir l'évolution des noyaux familiaux et du statut socio-économique des bénéficiaires. Il s'agit en même temps d'évaluer le respect des objectifs statutaires des sociétés et leur viabilité financière à long terme - leurs ressources dépendant en grande partie des revenus des locataires.
- L'évolution de la charge de loyer dans le revenu des ménages locataires sociaux et l'évolution parallèle de locataires sociaux éprouvant des difficultés de paiement.

Nous nous sommes alors posés la question de l'adéquation du dispositif aux nouveaux modes de vie.

Des analyses spatiales par province font apparaître des situations divergeantes. Le Hainaut et Liège s'opposent au Luxembourg et au Brabant, Namur faisant cavalier seul. Cette typologie se base sur la proportion de logements sociaux, la structure des revenus de l'ensemble des habitants de la province, l'état local du marché immobilier, les revenus des locataires du logement social et le montant des loyers. Une attention particulière est portée à la notion de « revenus relatifs », les ménages précarisés ont plus de difficultés à se loger dans les zones les plus riches.

La position politique des sociétés de logement concernant la « mixité sociale », enjeu majeur de la politique du logement social tant pour les sociétés que pour leurs locataires est mise en relation avec la structure de leurs contraintes financières.

7.3 LES AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES

Nous avons d'abord estimé le poids global des AIS quant au nombre de logements et à leur déploiement spatial.

Le profil des bénéficiaires est étudié quant à leurs revenus et à leur position sur le marché de l'emploi: les revenus de remplacement y sont largement majoritaires. Quant aux noyaux familiaux, on note une forte représentation des ménages isolés ou monoparentaux.

Afin de se rendre compte de l'efficacité de la socialisation publique du marché privé, nous avons estimé les taux d'effort moyens et par catégorie de revenus des bénéficiaires.

Une attention particulière a été portée aux logiques d'acteur, pouvant varier d'un marché local à un autre selon les marges de négociation existant avec les propriétaires privés quant à la diminution du loyer, la perception de frais de gestion et la difficulté relative à obtenir la gestion de logements.

Nous avons enfin attiré l'attention sur la situation structurelle de financement des AIS et la nature de l'accompagnement social qui en découle (confusion progressive des rôles de gestion et d'accompagnement social).

7.4 AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES

Nous traitons ici l'ensemble des aides aux personnes permettant au moins en théorie une activation du marché privé à des fins de politique sociale.

Les aides ou mesures destinées à l'amélioration du parc locatif (ADIL, permis de location) ont nécessité une attention particulière en raison de l'état du parc social de fait et des conséquences pratiques de telles mesures.

Nous avons également évalué l'efficacité sociale de dispositifs d'aide à la propriété telles les aides dispensées par le Fond du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie, la Société Wallonne du Logement et les organismes agréés de prêts sociaux. Il s'agissait d'abord d'identifier les bénéficiaires et de se poser la question de l'adaptation de ces dispositifs aux processus d'individualisation, de mobilité et de flexibilité. Se pose également la question de la possibilité pour les ménages les plus démunis de constituer la réserve suffisante à l'accession à la propriété.

Enfin, constatant le rétrécissement chronique du parc locatif, nous avons comparé les budgets respectivement alloués au soutien des secteurs locatif et acquisitif.

7.5 LE LOGEMENT EN CAMPING ET EN PARC RESIDENTIEL

Le logement en camping et parc résidentiel de loisirs est une des 'alternatives' à l'impossibilité de se loger selon les critères minimaux de qualité et de confort reconnus par la Région.

Nous avons repris quelques éléments statistiques (FRB, 1996) permettant de dégager des profils de résidents (principalement, l'évolution des noyaux familiaux).

Au-delà des statistiques, il s'agissait de comprendre l'articulation des contraintes et des discours légitimateurs des résidents : possibilités d'appropriation, milieu naturel, répis budgétaire.

Quant aux solutions envisagées, nous avons commenté les possibilités de relogement dans une habitation soutenable tout comme les intérêts différenciés des communes en la matière.

7.6 CONCLUSIONS

Recadrer les dispositifs publics nous oblige au détour plus global de l'estimation du déséquilibre des investissements immobiliers et mobiliers. Se pose alors la question des possibilités de relance de l'investissement immobilier privé ou public à des fins locatives.

L'ensemble de ces dispositifs n'ont pas été considérés comme des champs clos. Les actions portant sur telle ou telle partie du parc investi par les ménages précarisés auront des répercussions jugées positives ou négatives sur les autres parties de ce parc.

8. LE BORINAGE

Au-delà des stéréotypes, il s'agit de dresser un portrait de l'arrondissement de Mons :

- Portrait de la structure économique locale (économie souterraine et manque d'investissements)
- Portrait des formes structurelles de précarité de l'arrondissement de Mons
- Portrait des conséquences sur le type de mobilité et sur l'état du parc de logements.

Une attention particulière a été portée aux freins structurels à la rénovation durable et aux actions que peuvent mener les différents acteurs (SLSP, AIS, prêts sociaux) pour améliorer l'accès au logement durable. Nous avons également pu dégager les dynamiques locales du marché immobilier.

A une échelle plus locale, l'arrondissement n'est pas homogène: les communes du *Borinage historique* correspondent au profil général mais accentué de l'arrondissement ; Mons présente des caractéristiques urbaines attendues, etc.

9. CONCLUSIONS

A travers différents axes de recherche, nous avons pu dégager quelques pistes d'action destinées aux pouvoirs publics : centre d'aides à la recherche de logements, soutien de l'investissement public et de l'investissement par des particuliers dans le logement locatif et mise sur le marché d'appartements et de logements de petite taille en vue d'un recentrage sur les noyaux d'habitat existant.