

La Louvière, le 8 septembre 2005

Conférence de presse du MR Louviérois

Une politique e du logement adaptée



Une politique du logement bien comprise, comporte différents intervenants dont des acteurs privés (propriétaires et locataires) et différents acteurs publics, les sociétés d'habitation sociale en l'occurrence le Foyer Louviérois, les agences immobilières sociales, le CPAS, les sociétés de prêts sociaux telle La Prévoyance.

La politique du logement n'est pas sans conséquences pour les deniers publics puisque le logement social est partiellement financé par le produit de l'impôt et que le rendement des additionnels au précompte immobilier est un élément important des recettes communales. Aussi, il est apparu

nécessaire pour le MR d'envisager cette problématique de manière transversale et nous avons pour ce faire consulté de nombreux documents mais aussi tenu compte des arguments avancés par l'un et l'autre notamment lors de conférences de presse (voir liste des références en annexe).

Personne évidemment ne détient la vérité absolue en la matière, mais nous voulons par la présente communication apporter notre contribution à un débat de base qui intéresse la toute grande majorité de nos concitoyens.

Le logement social

Celui-ci est sans conteste un acteur incontournable à La Louvière puisque le Foyer Louviérois est la troisième société de logement social en Wallonie. Rappelons cependant la situation catastrophique du secteur du logement social en Wallonie depuis la période « Califice » qui a entraîné la Société Wallonne du Logement dans un endettement abyssal.

Rappelons aussi que la politique du Foyer Louviérois n'a pas toujours été optimale puisque, à un certain moment, cette société a favorisé l'établissement de grands complexes immobiliers qui se sont révélés ensuite des foyers d'insécurité.

En outre, les matériaux de construction utilisés et le style de maison ont amené bien des locataires à payer une facture énergétique égale à 4 fois leur loyer.

Le Foyer Louviérois semble maintenant avoir corrigé le tir en se focalisant sur des réalisations plus modestes et en commençant à prôner une politique de vente de ses propriétés de manière à pouvoir financer par fonds propres de nouvelles constructions.

Au-delà de la politique d'attribution des logements sociaux que l'on peut espérer objective, on va cependant regretter un certain nombre de situations.

Dans la vie d'une personne ou d'un couple, les revenus évoluent et la composition du ménage évolue ; si les loyers sont partiellement adaptés, ne faut-il pas à un certain moment proposer aux personnes le choix de quitter leur habitation du Foyer Louviérois ou en devenir le propriétaire ?

En outre, on s'aperçoit que les loyers impayés deviennent de plus en plus importants, atteignant presque 8% de la masse totale des loyers. Comme d'habitude, les bons payeurs paient pour les mauvais payeurs. Ne pourrait-on par exemple faire en

sorte pour les personnes bénéficiant à la fois d'une habitation du Foyer Louviérois et d'allocations du CPAS, ce dernier verse directement au Foyer Louviérois le montant du loyer ?

Dispositions légales organisant le marché locatif

Outre les dispositions bien connues concernant les baux locatifs, il faut aussi tenir compte en Région wallonne du règlement concernant le permis de location qui concerne les logements collectifs, ainsi que les logements individuels égaux ou inférieur à 28 m².

En outre, à La Louvière s'applique également le Règlement Communal d'Urbanisme qui s'applique aux actes soumis à autorisation de bâtir. Autant le MR soutient la volonté de la Région wallonne d'éviter les « clapiers » et de poursuivre les « marchands de sommeil », autant le MR de La Louvière ne peut comprendre la politique incohérente et arbitraire du Collège et surtout de l'Echevin ayant l'urbanisme dans ses attributions en l'occurrence Monsieur Wagnies.

Le Règlement Communal d'Urbanisme comprend notamment un article 6 qui

précise que les projets doivent améliorer la situation existante. La rédaction de cet article est telle que le Collège et plus particulièrement l'Echevin a toutes les libertés pour dire oui ou non selon son bon plaisir : ***c'est Louis XIV à l'Hôtel de Ville.***

De quel droit en effet, l'Echevin refuse-t-il l'aménagement d'une maison de Maître en logement individuel de 65 m², alors que des permis de bâtir sont régulièrement délivrés avec des studios de 25 à 35 m² ? De quel droit refuse-t-il également l'utilisation d'espaces où l'éclairage se fait par velux ? Cette politique ou plus exactement cet arbitraire total est en contradiction flagrante avec l'évolution de la composition de la tailles des ménages dans la Région du Centre. En effet, si pour notre Région en 1990, 9845 hommes habitaient seuls, ils sont maintenant 14.557. En ce qui concerne les femmes habitant seules, elles sont passées durant la même période de 15.657 à 18.314. Donc, l'année dernière, près de 23.000 personnes sur un total de 106.000 ménages habitaient seules. Ne faut-il donc pas prévoir une politique spécifique pour ces personnes, souvent à revenus modestes et en conséquence, prévoir cette particularité dans les règlements d'urbanisme ?

Au contraire, les ménages de 4 à 5 personnes sont en constante diminution. On ne peut non plus

passer sous silence l'action positive de l'Agence Immobilière Sociale qui pourtant connaît des problèmes de financement pour son fonctionnement. Des solutions semblent pourtant s'ébaucher grâce notamment à l'intervention de la Province du Hainaut.

L'accès à la propriété

Personne ne s'étonnera que le MR veuille mener une politique active facilitant l'accès des locataires à la propriété et notamment pour les jeunes ménages.

Outre ce qui a été exprimé précédemment concernant la vente par le Foyer Louviérois de certaines de ses habitations à ses occupants, le MR souligne l'action des sociétés de prêts sociaux comme la Prévoyance. Celle-ci active sur le terrain louviérois, était précédemment agréée par la CGER et travaille maintenant en collaboration avec la Société Wallonne du Logement.

Quelques exemples simples expliquent le rôle de cette société.

Une dame seule, enseignante, ayant des revenus de 1.400 euros par mois et payant un loyer de 370 euros par mois, peut obtenir un remboursement d'un prêt sur 30 ans en payant 280 euros par

mois.

Les prêts de la société sont également accessibles aux chômeurs et chômeuses. Une personne ayant deux enfants à charge avec des revenus constitués d'indemnités de chômage et d'allocations familiales, soit 1.140 euros par mois et payant un loyer actuel de 300 euros par mois, peut obtenir un prêt sur 25 ans en remboursant 308 euros par mois.

Il faut dire que le risque pour le prêteur est quasi nul, ses revenus étant aussi minimum. Il ne risque pas donc de diminuer, au contraire de quelqu'un qui emprunte avec de revenus élevés ou moyens et qui pourrait dans les années futures perdre son emploi.

Les activités de ce type de sociétés, pourtant présentes partout en Wallonie, sont méconnues ; pourtant leur action doit s'intégrer dans la politique globale du Logement surtout dans une région comme la nôtre. Signalons également le rôle de la Province du Hainaut qui peut octroyer des prêts pour des logements modestes ou moyens, ainsi que des prêts à la réhabilitation.

Favoriser les lotissements

A plusieurs reprises, l'Echevin des Finances s'est plaint du rendement insuffisant des additionnels au précompte immobilier à La Louvière en disant que le parc de logements était vieux et donc de faible valeur. Quelle contradiction avec la politique menée par les services d'urbanisme de la Ville et donc l'Echevin de l'Urbanisme qui eux, se sont opposés sous divers prétextes à l'aménagement de nouveaux lotissements !

Or, il existe à La Louvière de nombreuses zones dites d'aménagements différés qui pourraient s'intégrer harmonieusement dans le milieu urbain actuel. Il faut en effet savoir que dans le cas d'un lotissement, le promoteur doit réaliser à ses frais les nouvelles voiries, ainsi que les travaux relatifs aux impétrants : raccordement à l'eau, gaz, téléphone, télédistribution, ...

Il faut dire que le marché immobilier connaît maintenant un boom dû notamment à des taux d'intérêts particulièrement avantageux et au fait que les prix des terrains ont tellement augmentés à Bruxelles et dans le Brabant wallon que de plus en plus de personnes souhaitent s'établir dans notre Région.

Pourquoi d'une part se plaindre du bas rendement du précompte immobilier et d'autre part refuser des nouvelles constructions dans notre commune, alors que les communes avoisinantes telles que Braine le Comte, Soignies, Le Roeulx, Seneffe ou Ecaussinnes profitent pleinement de cette nouvelle immigration à moyens et hauts revenus ?

Propositions

Pour mener une politique de logement adaptée aux réalités du terrain, et prévoyant les défis de demain, le MR fait une série de propositions que s'articulent sur quatre axes.

Dynamiser la gestion du Foyer Louviérois en organisant la mobilité des locataires en fonction de l'évolution de leur ménage, la vente de certains bâtiments, l'accès des habitations à ceux qui en ont le plus besoin et la mise en place de systèmes pour éviter les impayés.

Favoriser la réhabilitation de certains bâtiments en leur permettant d'être transformés en logements adaptés à la taille actuelle des ménages et en modifiant le Règlement Communal d'Urbanisme qui laisse la porte ouverte au total arbitraire et donc au « fait du Prince »

Organiser le recensement des terrains disponibles situés en zone à bâtir ou en zones d'aménagement différé et encourager leur lotissement.



D'une manière générale encourager l'accès à la propriété en intégrant dans la politique de logement menée par la Commune l'action que peuvent mener les sociétés de financement de logements moyens tels « la Prévoyance ».