

Groupes d'action locale, logement et expérience de transcommunalité

PAR MURIEL DAGRAIN

Chargée de mission logement au GAL Pays des Tiges et Chavées et au GAL Pays des Condruses



En Wallonie, les groupes d'action locale (GAL) développent des stratégies de développement pour leurs territoires. Ces territoires sont en général de petites tailles, homogènes, ayant une cohésion sociale, souvent caractérisée par des traditions communes, une identité locale, un sens d'appartenance ou des attentes et des besoins communs. Les GAL sont soutenus par le programme européen LEADER. Le GAL Pays des tiges et Chavées et le GAL Pays des Condruses développent, entre autres, des projets en matière de logement en menant des actions à l'échelle transcommunale.

Au Pays des Tiges et Chavées

Le GAL Pays des Tiges et Chavées associe les communes d'Assesse, de Gesves et de Ohey, en province de Namur. À l'issue de la dernière programmation, les acteurs du territoire se sont réunis en groupes de travail afin d'identifier les enjeux prioritaires et les actions à entreprendre pour y répondre. Parmi ceux-ci : le logement !

En effet, on constate sur le territoire, des enjeux particuliers : à proximité de la capitale wallonne, les communes subissent une pression foncière importante, peu de logements sont financièrement abordables pour les jeunes, que ce soit en location ou en acquisition. De même, les seniors, de plus en plus nombreux, ne trouvent pas de logement adapté avant d'envisager d'aller en maison de repos. Selon les projections, la population devrait augmenter considérablement à l'avenir, avec une augmentation de la demande en plus petits logements. Les communes ne développent pas suffisamment de projets de logements publics pour permettre de réguler

le prix du marché immobilier. En considérant l'objectif de 10 % de logement public prévu dans le cadre de l'ancrage communal, il en manquerait près de 600 sur le territoire du GAL !

Par ailleurs, le territoire comporte de nombreux indépendants, en particulier dans le secteur de la construction et de la rénovation.

Conscients de cet enjeu, les représentants des forces vives locales décident donc de lancer des projets et des actions en matière de logement en ciblant les acteurs de la rénovation et de la construction, les administrations et autorités communales et les citoyens, actuels ou futurs.

Au Pays des Condruses

Les coordinateurs des GAL wallons travaillent en réseau et échangent leurs bonnes pratiques. Le GAL Pays des Condruses a lui aussi établi un projet lié au logement et il vient d'obtenir le feu vert du Gouvernement wallon pour le lancement de celui-ci. Il leur semble alors intéressant d'engager la même personne pour les deux projets puisque ceux-ci présentent des similitudes et répondent à des enjeux semblables.

Le GAL Pays des Condruses associe sept communes : Anthignes, Clavier, Marchin, Modave, Nandrin, Ouffet et Tinlot en province de Liège, au sud de Huy. Le territoire présente le même contexte en termes de démographie ou de logement : besoin en petits logements abordables financièrement, demande en logements adaptés pour les seniors, etc. Le GAL Pays des Condruses fait aussi le constat d'un parc bâti énergivore, de la présence de professionnels de la construction et de la rénovation, mais aussi de la formation à l'éco-rénovation. Sur ce territoire des sept communes, il manquerait plus de 1000 logements publics pour atteindre l'objectif des 10 % !

Des espaces ruraux polarisés par des villes extérieures au territoire et des communes aux spécificités territoriales particulières

Les territoires des deux GAL se situent en Condroz à cheval sur deux provinces. Il s'agit d'espaces ruraux localisés entre divers pôles urbains tels que Namur, Andenne, Huy, Liège et Ciney, et présentant des enjeux liés au logement assez similaires.

Les rencontres et discussions avec les autorités et les administrations dans les communes permettent de mettre en évidence des spécificités locales particulières parmi lesquelles nous pouvons citer des situations variées ou contrastées en matière de : zones urbanisables au plan de secteur, projets privés et des initiatives citoyennes, liens privilégiés avec une SLSP, disponibilité foncière publique ou encore la volonté d'action publique ou le désir de « laisser faire » le privé.

Dans les deux GAL, les objectifs sont globalement de développer du logement durable et adapté pour les jeunes ménages et les personnes âgées, de favoriser la rénovation et la division de logements, de soutenir les innovations dans le secteur du logement (habitat groupés, habitats alternatifs,...), de créer du logement public, de structurer la filière d'acteurs de la construction en leur permettant de développer leurs compétences, de favoriser plus d'équité sociale.

Projets, partenariats, mutualisation de ressources et réflexion stratégique transcommunale

De nombreuses pistes d'intervention sont explorées avec les acteurs du territoire et les communes et cela débouche sur des actions visant :

- la division de logements pour les seniors qui souhaitent rester chez eux tout en mettant une partie de leur habitation à disposition d'un autre ménage ;
- le renforcement des actions des SLSP et des AIS, par exemple en favorisant

les rencontres entre propriétaires et les services de l'AIS pour remettre des logements existant sur le marché du logement public, ce qui permet de maîtriser les loyers ;

- le soutien à des projets coopératifs tels que les habitats groupés développés par des particuliers ; cela peut aller de la création de logements dans un bâtiment rural agricole, tel que la ferme de Lizée à Assesse, ou un projet d'habitat groupé solidaire pour personnes porteuse de handicap à Gesves ;

- le soutien à des projets menés par des aînés : un habitat groupé mettant en œuvre une forme de logement plus petit et évolutif avec des matériaux écologiques à Gesves ;

- une opération de développement des « résidences marchinoises » à Marchin, proposant un modèle économique innovant sous forme d'une coopérative immobilière à finalité sociale faisant appel à un financement citoyen ;

- le développement d'un projet pilote en terme d'habitat « intermédiaire » ou « léger », terme encore à définir ; un concours pourra être mis sur pied dès qu'un site sera retenu sur l'un ou l'autre territoire communal.

Des partenariats particuliers et des interventions de consultants sont proposés pour :

- le développement de formations à la mise en œuvre de matériaux biosourcés pour des particuliers souhaitant rénover leur logement ; pour ce faire, un partenariat particulier est créé avec l'asbl Devenirs de Modave (GAL Pays des Condruses) ;

- l'accompagnement des particuliers dans leurs projets d'isolation ou de chauffage de leur logement ; ces projets sont développés par la filière Energie des deux GAL ;

- le développement de formations aux éco-matériaux pour les entrepreneurs du territoire avec un partenariat particulier avec le cluster Eco-construction (GAL Pays des Tiges et Chavées).

Des mutualisations de ressources et des outils transcommunaux :

- Certaines communes souhaitent mettre en place une plateforme « Logement » associant élus et techniciens afin de mener une réflexion en terme de développement du logement public en concertation avec leurs

voisines. Cela permettrait de disposer d'une vision plus globale et ensuite de pouvoir planifier le développement futur du logement public, en favorisant par exemple les localisations les mieux desservies en transport en commun et en services de proximité.

- Le partage de certaines ressources est envisagé par la création d'un réseau de logements de transit permettant de solutionner des situations d'urgence quelle que soit la commune où la demande se présente et par la mutualisation de compétences en matière de personnel.

- La création d'une coopérative foncière/immobilière à finalité sociale sera étudiée quant à sa faisabilité. En ce sens, des collaborations avec des structures existantes ou en création seront analysées.

Quelques difficultés rencontrées par les communes

Bien qu'étant conscientes des besoins en matière de logement accessibles financièrement, les communes émettent parfois des réserves à la création de logement public sur leur territoire car un lien est rapidement fait entre la création de ce type de logement et l'augmentation des besoins en matière d'aide sociale. Aussi, elles soulèvent le non-sens évident de créer de nouveaux logements dans des quartiers ruraux peu desservis en matière de transport en commun et de service de proximité et d'emploi.

Les termes utilisés en matière de logement sont nombreux et les législations sont diverses et parfois contradictoires (aménagement du territoire, salubrité, énergie, aide sociale, chômage, statuts des ménages,...). Les communes sont demandeuses de clarification.

Aussi, mener des projets de logements nécessite une certaine disponibilité foncière publique bien localisée et affectée au plan de secteur, ce qui n'est pas toujours le cas pour les communes rurales des deux GAL partenaires.

La transcommunalité et la mutualisation de services peuvent être des outils adéquats permettant de répondre en commun à des enjeux auxquels chaque commune ne peut faire face seule avec les moyens humains et financiers dont elle dispose.

➤ Visite de terrain.