

Collection “ Au Quotidien ”

# LA MIXITÉ SOCIALE DANS LE LOGEMENT PUBLIC WALLON : MYTHE OU RÉALITÉ ?





## INTRODUCTION

Le logement public en Wallonie est en pleine mutation depuis les nombreuses affaires qui l'ont secoué. Ces problèmes ont été mis sous les feux des projecteurs lorsque le rapport d'audit concernant la gestion de la carolorégienne fut rendu public en septembre 2005<sup>1</sup>. Suite à ces événements, le ministre André Antoine a entrepris une réforme profonde du Code wallon du Logement mais, comme toute réforme, il faut un certain temps pour qu'elle porte ses fruits. Afin d'éviter toutes dérives, nos décideurs politiques, qui ont souvent été accusés de faire du *clientélisme*, ont revu les critères d'attribution, qui ont été objectivés. Quels sont-ils ? Nous le verrons par après.

Ces critères font partie des principaux changements marquants qui sont intervenus ces dernières années. Un des objectifs est d'augmenter l'offre en matière de logements publics et la diversification de celle-ci<sup>2</sup>, notamment via les plans d'ancrages communaux. La commune est un acteur essentiel du logement qui peut entreprendre des projets volontaristes en la matière. Pour ce faire, le ministre André Antoine a fixé un objectif de 10% de logements publics dans chaque commune.

---

<sup>1</sup> « La Carolorégienne, début du séisme des affaires à Charleroi », *LaLibre.be*, 23/06/2010

<sup>2</sup> Article 2 du Code wallon du Logement.

Le secteur du logement public se retrouve confronté à de nombreux défis suite aux importantes modifications sociétales que nous connaissons aujourd'hui : paupérisation et vieillissement de la population, problématique du marché de l'emploi, nouvelles compositions familiales... Pour faire face à ces défis, le Ministre Nollet a lancé en 2010 les ateliers : « *Le logement public, un secteur en chantier* », auxquels le CPCP a participé.

Nous avons décidé de nous pencher sur la question de la mixité sociale ; un des enjeux du logement public. Qu'entendons-nous par mixité sociale, et que peut-elle apporter dans les différents quartiers dits « sociaux ? » Nous pensons qu'elle pourrait, d'une part, être vectrice d'une plus grande cohésion sociale et d'une valorisation du secteur grâce à une meilleure image. Cette dernière favoriserait une perception plus juste du logement public au sein de la population et permettrait également d'attirer des catégories moins précarisées en son sein. En effet, la mixité sociale est, à nos yeux, loin d'être acquise entre autres car, pour l'instant, les logements sociaux sont habités à 80% par des allocataires sociaux<sup>3</sup>. D'autre part, une plus grande mixité pourrait améliorer la situation financière des Sociétés de Logement de Service Public (SLSP). En effet, la situation devient alarmante : « En 2008, 16 des 68 SLSP enregistraient un déficit structurel et 22 sociétés sur ces 68 affichaient une perte au compte courant. »<sup>4</sup> Pour preuve, « le montant moyen des loyers a diminué. En 2008, le loyer moyen pour un logement social était de 220 euros, pour 216 euros en 2009. »<sup>5</sup> Ce montant est-il seulement suffisant pour entretenir et amortir le bien mis en location ? La réforme du Code wallon du Logement a introduit en son article 162 « les contrats d'objectifs ». Cet article visant à améliorer la gestion des SLSP stipule que la Société wallonne du logement organise des audits financiers de chaque société.

---

<sup>3</sup> « PS : plus de mixité dans les logements sociaux », Dhnet.be, 20/02/2010

<sup>4</sup> Belga : « Logement social: une société wallonne sur trois est en déficit », RTBF.be, 02/04/2010

<sup>5</sup> Ibid.

## QU'EST-CE QUE LA MIXITÉ SOCIALE ?

La notion même de mixité sociale n'est pas des plus évidentes. Elle est souvent confondue dans le langage courant avec « diversité », « brassage »... Nous allons tenter de donner une définition la plus concise possible.

Une première acceptation du concept, que nous jugeons lacunaire, est la suivante : « la coexistence sur un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques diverses »<sup>6</sup>. Monsieur Christian Legrand<sup>7</sup>, ingénieur et urbaniste, nous propose une définition plus large de la mixité : « Elle peut se traduire par le rassemblement de personnes d'horizons divers et variés, aux idées différentes voire contradictoires, mais qui, bannissant les clivages, peuvent échanger sur les nombreux thèmes qui composent leur vie et qui les préoccupent. »<sup>8</sup> Pour encore affiner cette définition et parvenir à une définition des plus complètes, nous proposons la définition suivante : « La mixité sociale est à la fois un état -la cohabitation sur un même territoire de groupes sociaux aux caractéristiques diverses- et un processus -le fait de faciliter la cohabitation, sur un même territoire, de groupes d'âges, de nationalités, de statuts professionnels, de revenus divers afin d'avoir une répartition plus équilibrée des populations. »<sup>9</sup> Nos politiciens ont pour se préoccuper de ce processus afin d'améliorer la qualité de vie dans les quartiers. Bien que la mixité sociale soit différente de la mixité fonctionnelle, cette dernière serait aussi une gageure pour favoriser la mixité sociale et augmenter le confort de vie. La diversification des fonctions « désigne le fait de disposer sur un territoire de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie en ville : résidentielles, économiques, politiques, administratives, culturelles, de mobilité, de loisirs... Favoriser la mixité fonctionnelle, c'est donc, dans ces quartiers, introduire ou développer des fonctions très diverses : commerciales

---

<sup>6</sup> « La mixité sociale : un concept pertinent au regard de l'accès au logement », document de référence provisoire de FEANTSA (Fédération européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-abri).

<sup>7</sup> Christian Legrand est ingénieur et urbaniste, il est également Directeur des Etudes et Techniques urbaines de la ville de Lyon.

<sup>8</sup> Ch. Legrand, « Entre diversité et mixité pour une cité durable harmonieuse », Cfdu.org (Conseil français des urbanistes)

<sup>9</sup> « La mixité sociale, définition, échelle et conséquence », Base.d-p-h.info/fr (site pour une citoyenneté mondiale)

(commerces, marchés), administratives, politiques, de loisirs (sports, culture, médiathèque, parcs et jardins...), de services sociaux (centre social...) et publics (poste...), de santé (médecins, PMI...), de garde d'enfants (crèches, halte garderie, écoles, collègues...), de culte, d'activités économiques et artisanales... »<sup>10</sup>.

Mais que peut apporter la mixité sociale ? Francine Dansereau<sup>11</sup>, lors du forum sur l'Habitation de Montréal en 2005, a évoqué plusieurs « vertus » de la mixité sociale, qui :

- « favorise l'interaction sociale et la création de capital social ; renforce la cohésion sociale ;
- suscite l'« émulation » des couches populaires par les couches moyennes ;
- permet l'apprivoisement des différences et apprentissage de la tolérance ;
- favorise l'égalité des chances (accès aux services, à la culture, à la formation...) »<sup>12</sup>
- participe à la déconcentration de la pauvreté, car la concentration de la pauvreté est un phénomène qui contribue à la reproduction de la pauvreté et des inégalités sociales<sup>13</sup>.

Ces vertus sont plus ou moins avérées, mais nous partageons surtout l'idée selon laquelle l'émulation des couches populaires par les classes moyennes participerait à l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers et permettrait de tirer les personnes vers le haut. Toujours suite à la réforme du Code wallon du logement, la notion d'accompagnement social a été ajoutée à l'article 162 traitant des contrats d'objectifs. En s'appuyant sur les institutions existantes, comme le CPAS, ou encore en développant le réseau associatif et les régies de quartiers, nous pourrions parvenir à un « mieux habiter ». Toutefois, quelles sont les conditions d'accès dans le logement public ? Les conditions d'attribution constituent-elles une des causes principales de la non-mixité, ou pouvons-nous en dégager d'autres ?

---

<sup>10</sup> « La mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine », synthèse de l'IAU, (Institut d'aménagement et d'urbanisme en Ile-de-France), Anru.fr (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)

<sup>11</sup> Francine Dansereau est sociologue, professeure à la retraite (INRS-Urbanisation, Université du Québec)

<sup>12</sup> F. Dansereau, « La mixité sociale dans l'habitat : principes, approches et éléments de mise en oeuvre », Forum sur l'habitation, 14/03/2005, Montréal

<sup>13</sup> FEANTSA, Op. Cit.

## CONDITIONS D'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT PUBLIC

Depuis le 1er janvier 2008, de nouveaux critères d'attribution sont entrés en vigueur. Néanmoins, le premier critère reste celui du revenu : « Les revenus annuels imposables 3 ans auparavant ou actuels si ceux-ci diffèrent de 15% au moins, ne doivent pas dépasser :

- 24 100€ pour une personne isolée, augmentés de 2 200€ par enfant à charge ;
- 30 100€ pour un ménage composé de plusieurs personnes, augmentés de 2 200€ par enfant à charge. »<sup>14</sup>

Ces montants semblent extrêmement faibles, et un dé plafonnement des revenus pourrait être bénéfique à l'introduction d'une plus grande mixité sociale. La priorité est accordée aux personnes présentant le plus grand nombre de points. Ce système tient compte des situations sociales et/ou familiales particulières<sup>15</sup>. Il se veut objectif et tient compte de différentes situations vécues par les candidats locataires. Les points sont répartis en différentes catégories, afin justement de considérer les multiples situations qui pourraient se présenter : 8 points, 6 points, 4 points, 3 points et 2 points. Ceux-ci sont cumulables s'ils ne font pas partie d'une même catégorie. A titre d'exemple, une mère divorcée avec deux enfants à charge (6 points) qui occupe une maison reconnue inhabitable (8 points), dont l'enfant est reconnu handicapé (4 points) totalise 18 points de priorité<sup>16</sup>. De plus, chaque société de logement peut attribuer des points selon des critères qui lui sont propres : les SLSP peuvent établir « des règles de priorités locales complémentaires »<sup>17</sup>. Ceci est une solution visant à permettre d'introduire de nouvelles catégories de personnes dans le logement public.

---

<sup>14</sup> Fiches pratiques de la Société wallonne du Logement, « La location d'un logement de service public en Région wallonne », Fiche n°1, « Conditions et premières démarches pour louer un logement social », 01/10/2009.

<sup>15</sup> Fiches pratiques de la Société wallonne du Logement, « La location d'un logement de service public en Région wallonne », Fiche n°2, « Mes points de priorité », 01/10/2009.

<sup>16</sup> Ibid

<sup>17</sup> W. Bervoets et M. Loopmaans, « Diversité et discrimination dans le logement social : pour une approche critique de la mixité sociale », Erasmus Hogeschool Brussel-Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, juin 2010, p.57.





Le système mis en place est fustigé par de nombreuses critiques. Il serait responsable du manque de mixité sociale dans le logement public. Nous pensons que cette idée est réductrice car un système mis en place depuis aussi peu de temps ne peut être créateur de dysfonctionnements aussi profonds. D'ailleurs, Luc Tholomé émet le constat suivant : « De manière générale, on peut dire que le renforcement des règles d'attribution et du contrôle du respect de celles-ci a fortement réduit les abus et les discriminations dans le secteur du logement social. »<sup>18</sup> Quelles sont donc les causes réelles du manque de mixité sociale dans le logement public ?

Une cause du manque de mixité peut être attribuée aux anciennes méthodes anarchiques d'attribution de logement, où le clientélisme faisait rage. Les SLSP ont causé leur propre perte. Nous pointons également l'urbanisation des années 1960-1970, lorsque l'on construisait des quartiers de type « HLM » à la française, à l'écart des zones urbaines, là où le foncier n'était pas onéreux. Ces constructions se retrouvaient privées de toutes les « commodités ». Il est pratiquement impossible d'attirer de nouveaux publics vers ce type de logement, sauf si le quartier est revalorisé. Une autre raison pourrait être l'immobilisme dans certains quartiers, où de nombreux locataires restent toute leur vie. Enfin, la paupérisation croissante de la société ne facilite pas l'émergence de cette « fameuse » mixité.

Nous insistons sur la mixité fonctionnelle et la création de logements mixtes qui pourraient en partie pallier au manque de mixité. Une solution pourrait être de jouer sur l'offre de logements et le type de logements proposés, mais aussi et surtout sur le choix de l'implantation géographique d'un quartier dit « social ». Dans tout plan de rénovation urbaine, il faudrait envisager la création de logements publics au cœur même des centres-villes et parmi des logements privés. Ceci est déjà envisagé par certains conseils communaux via l'aide d'une agence immobilière sociale (AIS).

Il ne faut pas non plus perdre de vue la finalité du logement public en Wallonie. Quelle est-elle ? L'objectif est-il de fournir un logement décent à tout le monde ou plutôt d'aider les personnes précarisées à se loger ? Il est stipulé dans l'article 2 § 2 du Code wallon du logement que celui-ci « vise à assurer la salubrité des logements ainsi que la mise à disposition de logements destinés

---

<sup>18</sup>L. Tholomé, « Diversité et discrimination dans le logement social : approche critique de la mixité sociale », *Les Echos du logement*, n°3-4, Octobre 2010, pp. 65-66..

prioritairement aux ménages à revenus modestes et en état de précarité »<sup>19</sup>. La réforme du Code que nous avons précédemment évoquée répond à cet objectif mais vise aussi l'élargissement de l'offre locative et une meilleure « gestion » par les différents acteurs du secteur.

Que pouvons-nous, par conséquent, proposer pour améliorer le niveau de mixité sociale dans le logement public wallon ?

### PISTES DE SOLUTIONS

Nos décideurs politiques pourraient mettre en place un système « tremplin », permettant à de jeunes actifs de quitter le domicile parental à moindre coût, ou encore de permettre à des personnes actives mais seules ou en instance de divorce de « se retourner », le temps de surmonter d'éventuels ennuis financiers. Ne pourrions-nous pas, pour ce faire, relever le critère du montant des revenus pour leur donner accès au logement public ? Au vu de la très grande demande de logement, nous sommes conscients que ce système tremplin devrait être limité dans le temps (bail à durée déterminée). Nous revenons, donc, encore sur l'idée d'un déplafonnement des revenus comme condition d'accès au logement social. Pour brasser différentes populations dans un même quartier, il pourrait être mis fin au système du bail à durée indéterminée.

La quotité de logements réservés aux ménages précarisés pourrait être abaissée et celle réservée aux ménages à revenus modestes serait rehaussée. A l'heure actuelle, cette quote-part est de 2/3 pour les ménages précarisés et de 1/3 pour les ménages modestes. Nous pourrions envisager une nouvelle répartition qui augmenterait dans une certaine proportion la part dévolue aux revenus moyens.

Comme nous l'avons déjà souligné, au moment de construire ou de rénover un quartier « social » et au moment du choix de l'implantation géographique, nous pourrions, dès le début du projet, y introduire une mixité fonctionnelle,

---

<sup>19</sup>Article 2 §2 du Code wallon du Logement.

c'est-à-dire y installer des écoles, des services, des commerces, des « emplois »... Cela pourrait favoriser la mixité sociale en évitant la concentration de la pauvreté. En plus, des promoteurs privés pourraient être associés au projet pour construire de nouveaux logements dans ces quartiers qui, de facto, ne seraient plus qualifiés de « sociaux. » Certains biens immobiliers des SLSP (à rénover ou non) pourraient être vendus dans une plus grande proportion, ce qui permettrait, dans une certaine mesure, d'embellir le cadre de vie et de financer la création de nouveaux logements.

Mentionnons un exemple intéressant de projet de restructuration combinant les différents aspects de la mixité, a été lancé Droixhe. « Le fil rouge de toute l'opération, outre l'amélioration du lieu de vie et le développement socio-économique du quartier, est la mixité : la mixité des types de logement, avec des logements à louer et à vendre, des logements sociaux, d'autres pour la classe moyenne. Ensuite la mixité des âges puisqu'une maison de repos et un immeuble de résidences-services sont prévus sur le site. Enfin, une mixité fonctionnelle avec la création de bureaux, de commerces et de petites entreprises qui font actuellement défaut dans le quartier. »<sup>20</sup>

Dans une plus large mesure, l'embellissement des quartiers et la mixité fonctionnelle permettront de surmonter un autre obstacle de taille : celui d'attirer les personnes dites « favorisées », bénéficiant de meilleurs revenus, dans des quartiers à mauvaise réputation. Au-delà de ces pistes de solution, nous sommes conscients qu'il existe un énorme travail à entreprendre sur les mentalités, car une mixité sociale réussie n'est pas une mixité imposée par les politiques, mais bien une mixité voulue et consentie.

---

<sup>20</sup> W. Bervoets et M. Loopmaans, « Diversité et discrimination dans le logement social : pour une approche critique de la mixité sociale », *Erasmus Hogeschool Brussel-Stedenbouw en Ruimtelijke Planning*, juin 2010, p.59.

## BIBLIOGRAPHIE

- Ch. Legrand, *Entre diversité et mixité pour une cité durable harmonieuse*, Cfd.u.org
- Belga, *Logement social : une société wallonne sur trois est en déficit*, RTBF.be, 02/04/2010
- PS : *plus de mixité dans les logements sociaux*, Dhnet.be, 20/02/2010
- La mixité sociale, définition, échelle et conséquence*, Base.d-p-h.info/fr
- La mixité sociale : un concept pertinent au regard de l'accès au logement*, document de référence provisoire de FEANTSA.
- La mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine*, synthèse de l'IAU.
- P. Lorent, *Le logement social souffre*, Le Soir, 02/04/2010.
- L. Ghekière, *Le développement du logement social dans l'Union européenne*, Recherches et Prévisions, n°94- décembre 2008.
- L. Tholomé, *Diversité et discrimination dans le logement social : approche critique de la mixité sociale*, Les Echos du logement, n°3-4, Octobre 2010, pp. 65-66
- F. Dansereau, *La mixité sociale dans l'habitat : principes, approches et éléments de mise en oeuvre*, Forum sur l'habitation, 14/03/2005, Montréal.
- Fiches pratiques de la Société wallonne du Logement : *La location d'un logement de service public en Région wallonne*, 01/10/2009.
- W. Bervoets et M. Loopmaans, *Diversité et discrimination dans le logement social : pour une approche critique de la mixité sociale*, ErasmusHogeschool Brussel-Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, juin 2010.
- Code wallon du Logement.
- La Carolorégienne, début du séisme des affaires à Charleroi*, LaLibre.be, 23/06/2010.

Auteur : Frank Marchal  
Décembre 2010

### **DÉSIREUX D'EN SAVOIR PLUS !**

Animation, conférence, table ronde... n'hésitez pas à nous contacter,  
Nous sommes à votre service pour organiser des activités sur cette thématique.



**CULTURE**  
ÉDUCATION PERMANENTE

Avec le soutien du Ministère de la Communauté française





**Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation**

**Rue des Deux Eglises 45 - 1000 Bruxelles**

**Tél. : 02/238 01 00**

**[info@cpcp.be](mailto:info@cpcp.be)**