

COLLECTIF « DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS »



**Enquête Logement Tournai 2007:**

**Etat des lieux**

**Analyse**

**Propositions**

<b>Introduction générale</b>	<b>3</b>
<b>Première partie : Enquête 2008 et analyse comparative avec l'enquête 2003.</b>	<b>5</b>
<b>I- Présentation de la population interrogée</b>	<b>5</b>
- Composition familiale	5
- Type de revenu	6
- Les montants des prestations sociales	6
- Type de revenu en fonction de la composition du ménage	8
- Lieu d'habitation	8
- Type d'habitat	10
- Type de bailleur	10
<b>II- Présentation et analyse de la situation du logement privé</b>	<b>11</b>
- Prix des logements privés	11
- Evolution du Prix moyen du logement en fonction du type d'habitat entre 2003 et 2008	14
- Part du budget consacrée au loyer	15
- Quel public consacre la plus grande part de son budget pour le logement ?	16
<b>III- Présentation et analyse de la situation du logement public</b>	<b>18</b>
- Indicateurs : chiffres sur la demande de logements publics	18
- Type de revenu des personnes qui ont accès au logement public	18
- Part du budget consacrée au loyer	19
<b>IV- Satisfaction ou insatisfaction du logement</b>	<b>20</b>
- Taux de satisfaction et d'insatisfaction	21
- Raisons de l'insatisfaction	21
<b>Seconde partie : Propositions concrètes</b>	<b>23</b>
<b>I. Au niveau fédéral :</b>	<b>23</b>
<i>Rendre possible l'habitat groupé</i>	23
<i>Faire appliquer les lois existantes</i>	23
<b>II. Au niveau régional/communal :</b>	<b>24</b>
<i>Objectiver les loyers</i>	24
<i>Allocation logement</i>	25
<i>Renforcement de l'AS</i>	25
<b>III. Au niveau communal :</b>	<b>26</b>
<i>Avoir une réelle politique de logement</i>	26
<i>Réguler l'offre et la demande</i>	27
<i>Assainissement</i>	29
<i>Transparence dans l'attribution des logements publics</i>	30
<i>Commission logement</i>	31
<i>Amélioration de l'information</i>	32
<b>Conclusion générale</b>	<b>35</b>

## *REMERCIEMENTS*

*Nous tenons à remercier l'ensemble des associations et institutions<sup>1</sup> qui ont participé activement au remplissage des enquêtes et qui ont permis la récolte de quelque 400 enquêtes. Nous remercions également les personnes ayant complétées les enquêtes et sans qui le projet n'aurait pas pu aboutir.*

*Enfin, nous remercions Catherine DALLENNE, stagiaire assistante sociale, qui a dépouillé les nombreuses données.*

---

<sup>1</sup> Membres du DAL ainsi que le CPAS de Tournai, les trois plannings familiaux de Tournai, Lire et Ecrire.

# Introduction générale

Cette étude s'intéresse à la problématique du logement. Elle prolonge un constat établi par les services sociaux impliqués dans le collectif droit au logement de Tournai qui rencontrent dans leur pratique quotidienne des publics dont la problématique principale est le logement. Les difficultés rencontrées sont diverses et variées. Il peut s'agir de problèmes liés à l'état du logement (insalubre, humide etc.), à un logement non adapté à la taille de la famille, au paiement du loyer etc.

L'enquête fait suite à celle de 2003 qui a mis en évidence la difficulté, pour les personnes ayant de petits revenus, de pouvoir se loger à Tournai.

Aujourd'hui, la situation semble encore s'être dégradée. Afin de mesurer ce ressenti, nous réitérons l'expérience dans le but d'analyser la problématique du logement sous l'angle de l'accessibilité financière et ce durant une période de 4 ans.

Les constats 2007 sont-ils identiques à ceux de 2003 ?

Quelle est l'évolution de la part du loyer sur les revenus du ménage ?

D'un point de vue quantitatif, nous avons fixé la taille minimale de l'échantillon à 300 enquêtes. Ceci afin qu'il soit représentatif.

Le questionnaire utilisé se situe dans la continuité du questionnaire réalisé en 2003 afin de pouvoir comparer les données.

## *Public cible*

L'enquête, qui veut pointer l'accessibilité au logement décent pour les populations les plus fragilisées, a été proposée à différents partenaires sociaux de la ville. L'échantillon n'est donc pas représentatif de la population générale tournaisienne mais des personnes locataires ayant recours aux services sociaux de la ville de Tournai.

## *Délai de l'enquête.*

Cette enquête a été déposée le lundi 24 septembre 2007, la date limite de retour a été fixée au vendredi 30 novembre 2007. Une période de dix semaines lui est donc consacrée afin de distribuer et de récolter le maximum d'enquêtes remplies.

## *Lieux d'enquête*

Nous avons présenté le questionnaire et ses objectifs à chaque partenaire auprès duquel il a été déposée.

Ces questionnaires ont ainsi été déposés dans les salles d'attente des structures composant le collectif Droit Au Logement (DAL) ainsi que chez ses partenaires, tels que les trois plannings familiaux de Tournai, le CPAS de Tournai, la mutualité neutre et la mutualité socialiste.

Il est à noter que certains questionnaires ont été remplis lors des entretiens entre les travailleurs sociaux des structures précédemment citées et les usagers.

Nous avons récolté plus de 410 questionnaires mais nous en avons retenu 392. En effet, certains questionnaires ne faisaient pas partie de la zone d'enquête (hors Tournai et ses villages) ou le logement n'était pas loué mais appartenait à la personne interrogée.

L'étude est découpée en deux temps :

Une première partie présente et analyse les résultats de l'enquête. Ainsi, la population interrogée est présentée suivant la composition familiale, le type de revenu perçu, la localisation du logement, le type d'habitation et le bailleur du logement loué. L'analyse se concentre principalement sur la situation des personnes louant chez un bailleur privé (part du budget consacrée au loyer etc.).

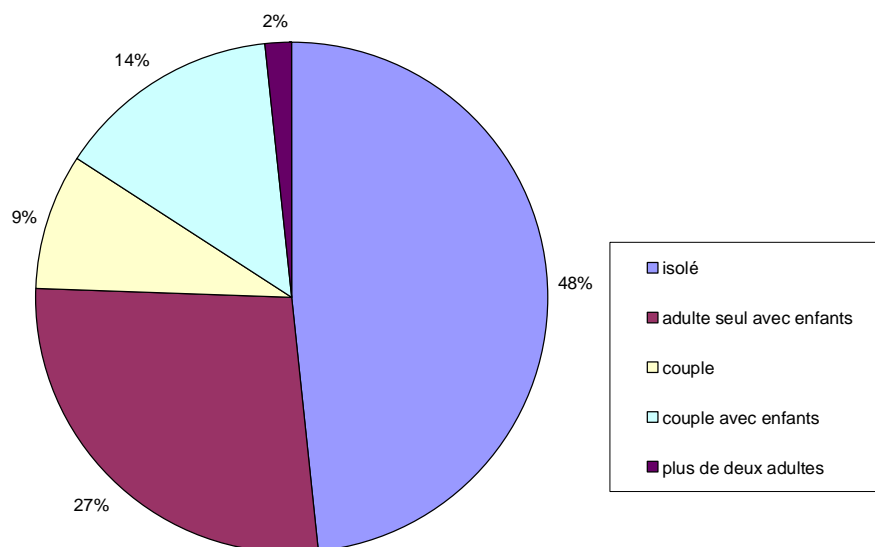
La seconde partie de cette étude présente les propositions du collectif « droit au logement pour tous » visant à limiter les difficultés rencontrées par l'ensemble de la population tournaisienne et en particulier les personnes les plus vulnérables.

## Première partie : Enquête 2008 et analyse comparative avec l'enquête 2003.

### I- Présentation de la population interrogée

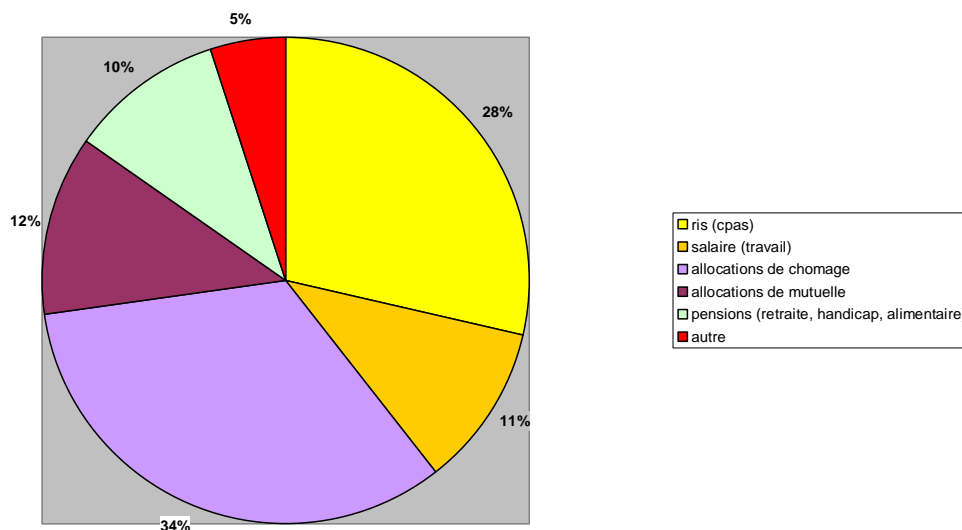
392 ménages ont répondu à cette enquête. L'âge moyen du chef de ménage est de 40 ans. La population n'est pas représentative de la population tournaissienne mais bien de la population fréquentant les services sociaux Tournaisiens et présentant certaines difficultés socio-économiques.

#### - Composition familiale



La population interrogée concerne principalement des personnes vivant seules. En effet, 75% d'entre elles vivent seules avec ou sans enfant à charge.

## - Type de revenu



On observe que les personnes ayant répondu à cette enquête ont majoritairement pour ressources les allocations de chômage ou le revenu d'intégration sociale. En effet, seul 11% d'entre elles ont un salaire comme source de revenu principal. Il s'agit donc de personnes économiquement faibles.

Ci-dessous, les tableaux présentent le montant des différentes allocations sociales ainsi que les évolutions entre 2003 et 2008.

## - Les montants des prestations sociales

Le revenu d'intégration sociale, les montants mensuels s'élèvent à :

Revenu d'intégration sociale	isolé	cohabitants sans enfants à charge	Chef de ménage
2003	595,32 p	396,88 p	793,76 p
2008	683,95 p	455,96 p	911,93 p
taux de variation	14,89%	14,89%	14,89%

### Les allocations de chômage

allocation chômage	cohabitants sans enfants à charge	isolé	Chef de ménage
2003	541,84	722,54 p	860,08 p
2008	598,00 p	797,94 p	949,52 p
taux de variation	10,36%	10,44%	10,40%

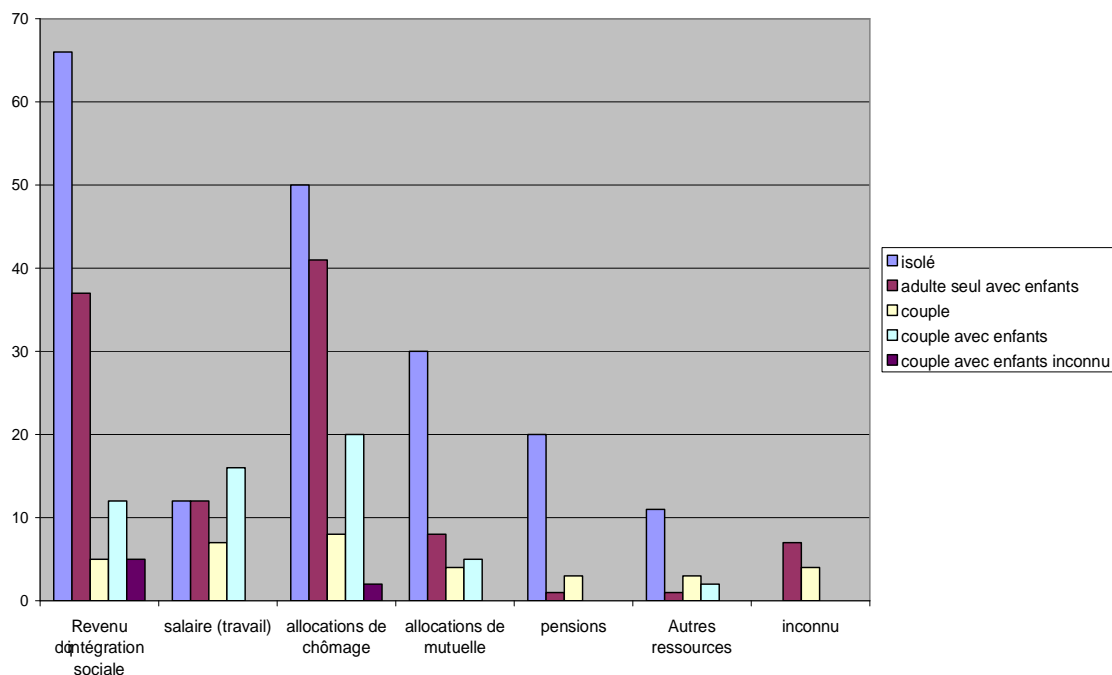
### Les indemnités de mutuelle

incapacité de travail	cohabitants sans enfants à charge	isolé	Chef de ménage
<b>travailleur régulier</b>			
2003	692,9	780,52	967,98
2008	750,10 p	883,74 p	1.104,22 p
taux de variation	8,26%	13,22%	14,07%
<b>travailleur irrégulier</b>			
2003		587,60 p	783,38
2008		657,28 p	876,46 p
taux de variation		12%	12%

L'évolution du montant des allocations sociales est comprise entre 8 et 14%. Le revenu d'intégration sociale est celui qui augmente le plus avec une évolution de presque 15% en 5 ans.



## - Type de revenu en fonction de la composition du ménage



D'après les données ci-dessus, les personnes interrogées vivent majoritairement seules (isolées) avec comme ressources principales des allocations sociales. Ensuite, viennent des adultes avec enfants à charge.

Il est à noter que 38 personnes déclarent une seconde source de revenus. Il s'agit principalement des personnes vivant en couple ou lorsqu'un enfant majeur réside au foyer.

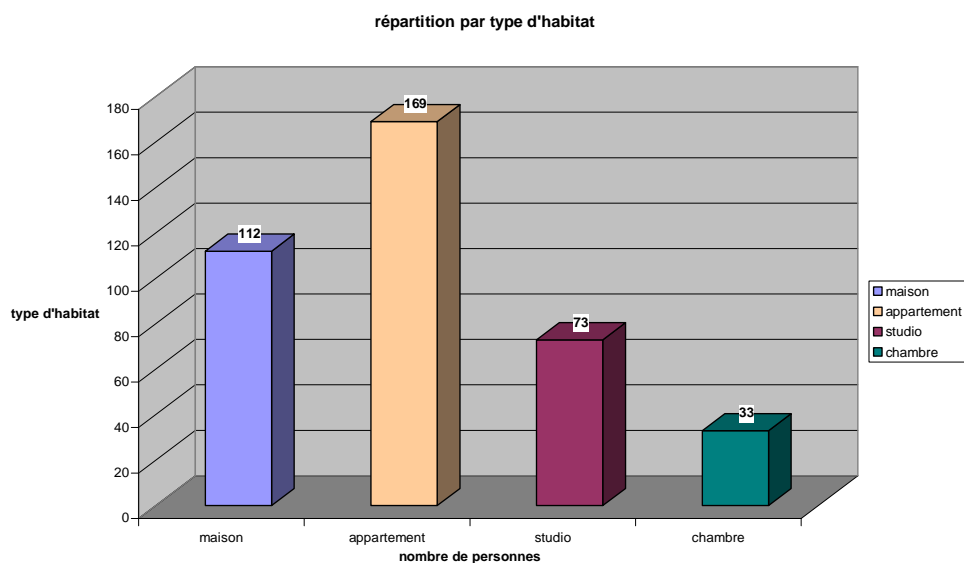
## - Lieu d'habitation

Lieu d'habitation	ville	village	inconnu	Total
Nombre de personnes interrogées	329	57	6	392
Pourcentage	83.93%	14.54%	1.53%	100%

On peut observer au regard de ce tableau et de la carte ci-dessous qu'il s'agit principalement de personnes vivant à Tournai intra muros.

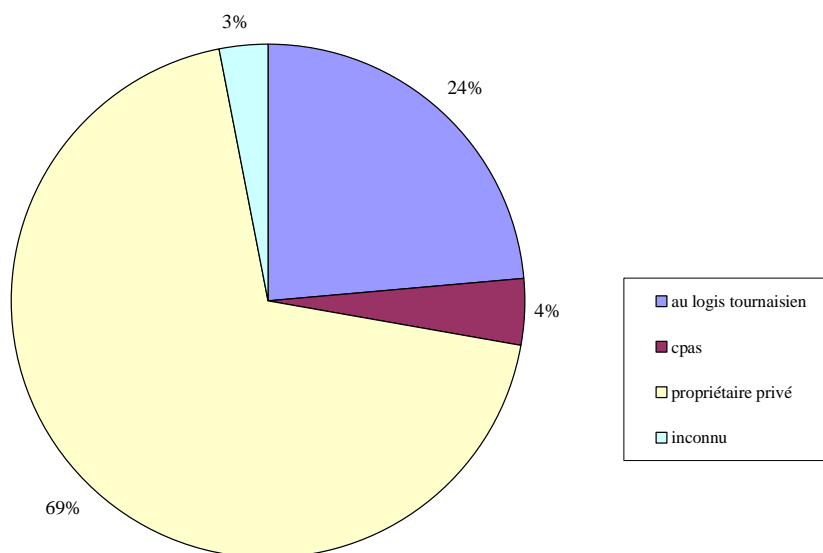


## - Type d'habitat



La majorité des personnes interrogées vit, soit dans un appartement, soit dans une maison. En effet, près de 71% réside dans ces deux types d'habitation.

## - Type de bailleur



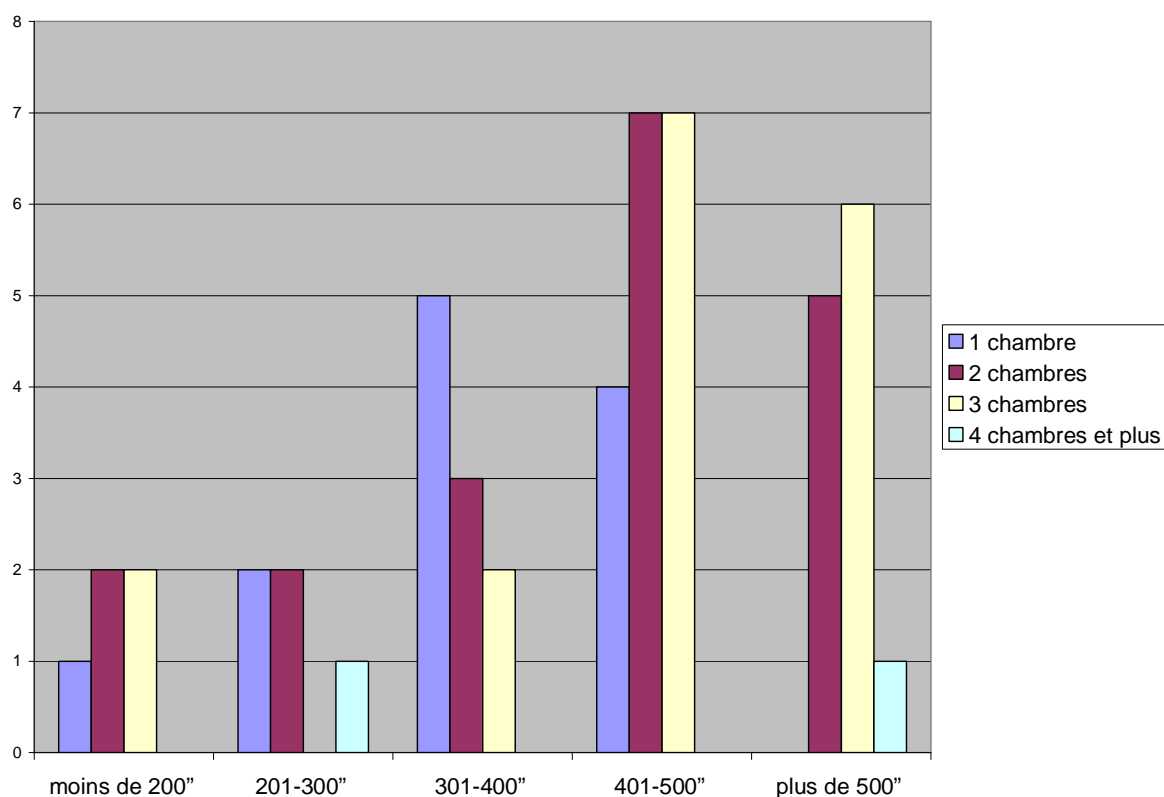
Il apparaît qu'une grande majorité des personnes loue un appartement chez un bailleur privé dans la ville de Tournai. Cette étude va donc se concentrer sur la situation des locataires de bailleurs privés.

## II- Présentation et analyse de la situation du logement privé

271 personnes déclarent louer un logement à un bailleur privé. Il est à noter que les logements privés loués par le biais de l'agence immobilière sociale (AIS)<sup>2</sup> de Tournai sont inclus dans cet item.

### - Prix des logements privés

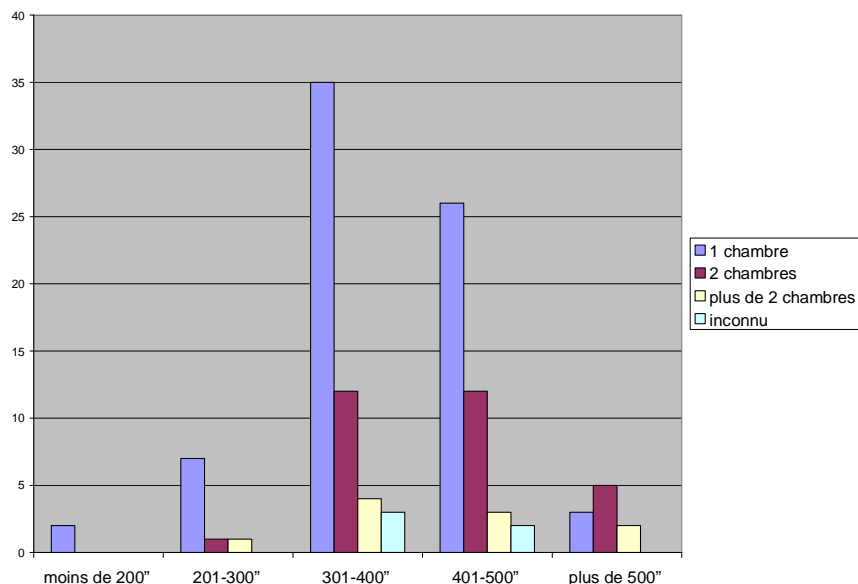
#### Maison



L'enquête révèle que le montant moyen du loyer d'une maison s'élève à 440 euros et ce, quel que soit le nombre de chambres.

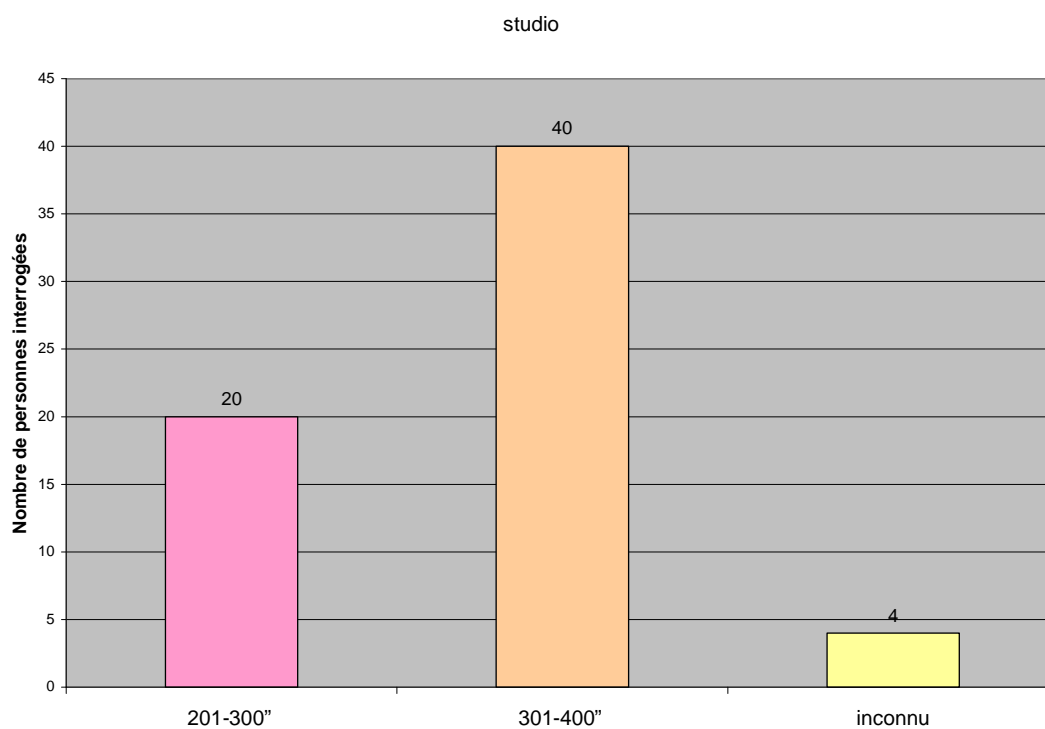
<sup>2</sup> L' AIS gère actuellement 103 logements dans son parc locatif. La demande de logements en 2007 correspond à 223.

## Appartement



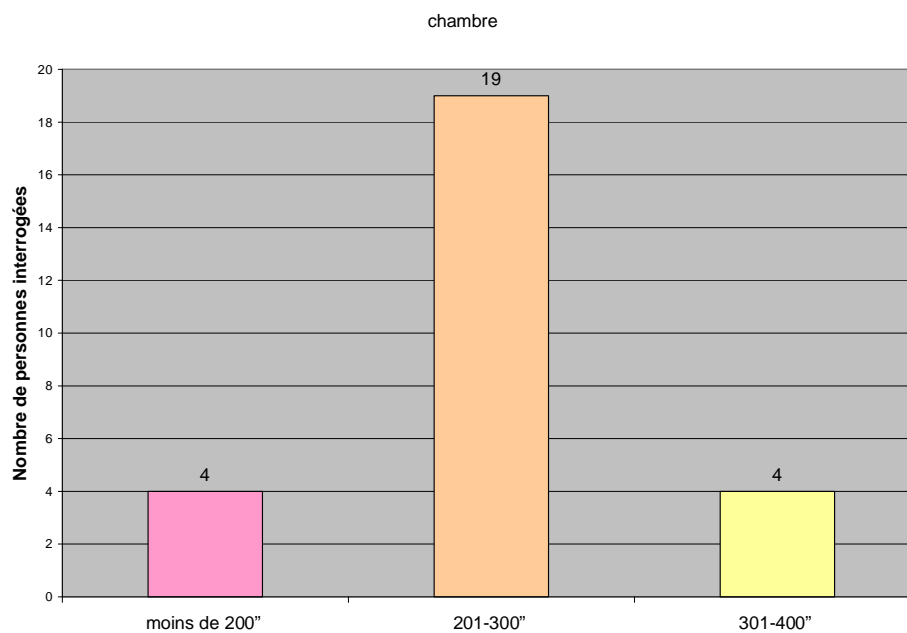
Une grande part de la population interrogée déclare louer un appartement avec une chambre pour un montant compris entre 300 et 500 euros. Le montant moyen du loyer d'un appartement (quelque soit le nombre de chambres) s'élève à 405 euros. Il est étonnant de constater que le loyer de certains appartements puisse être plus cher que celui d'une maison. Par exemple : le montant moyen d'un appartement (2 chambres) est de 437 euros alors que le montant moyen d'une maison (2 chambres) est de 428 euros.

## Studio



Les personnes interrogées vivant en studio déclarent dans leur majorité payer entre 300 et 400 euros. Le prix moyen étant de 333 euros.

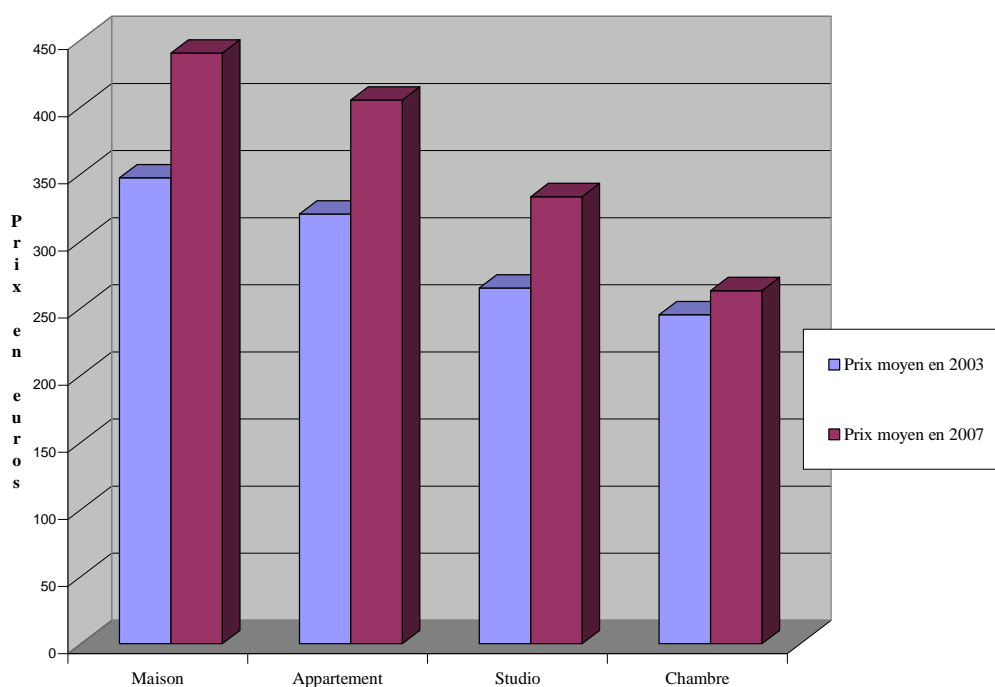
## Chambre



Le prix moyen des chambres est de 263 euros.

**- Evolution du Prix moyen du logement en fonction du type d'habitat entre 2003 et 2008**

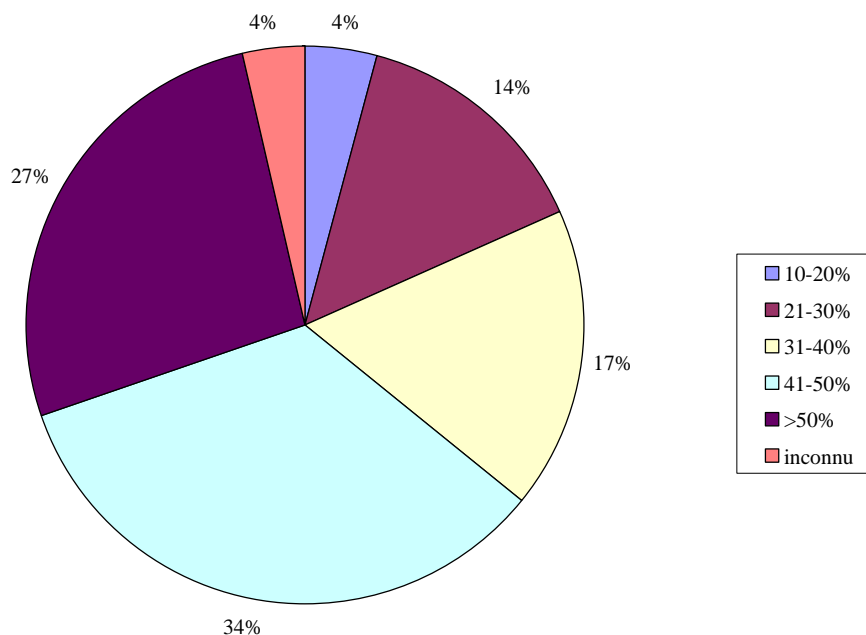
	maison	appartement	studio	chambre
Prix moyen en 2008	440 p	405 p	333 p	263 p
Prix moyen en 2003	347p	320p	265p	245p
Taux de variation %	26.80%	26.56%	25.66%	7.35%



Au regard de ce graphique et du tableau précédent, nous observons une nette progression du prix des loyers. En effet, les prix recensés lors de la précédente enquête (2003) ont augmenté de plus de 25% pour une maison, un appartement ou un studio.

Si on met en rapport ces éléments avec l'évolution des montants des allocations sociales (compris entre 8 et 14%), on se rend vite compte de la dégradation de la situation financière des personnes.

## - Part du budget consacrée au loyer

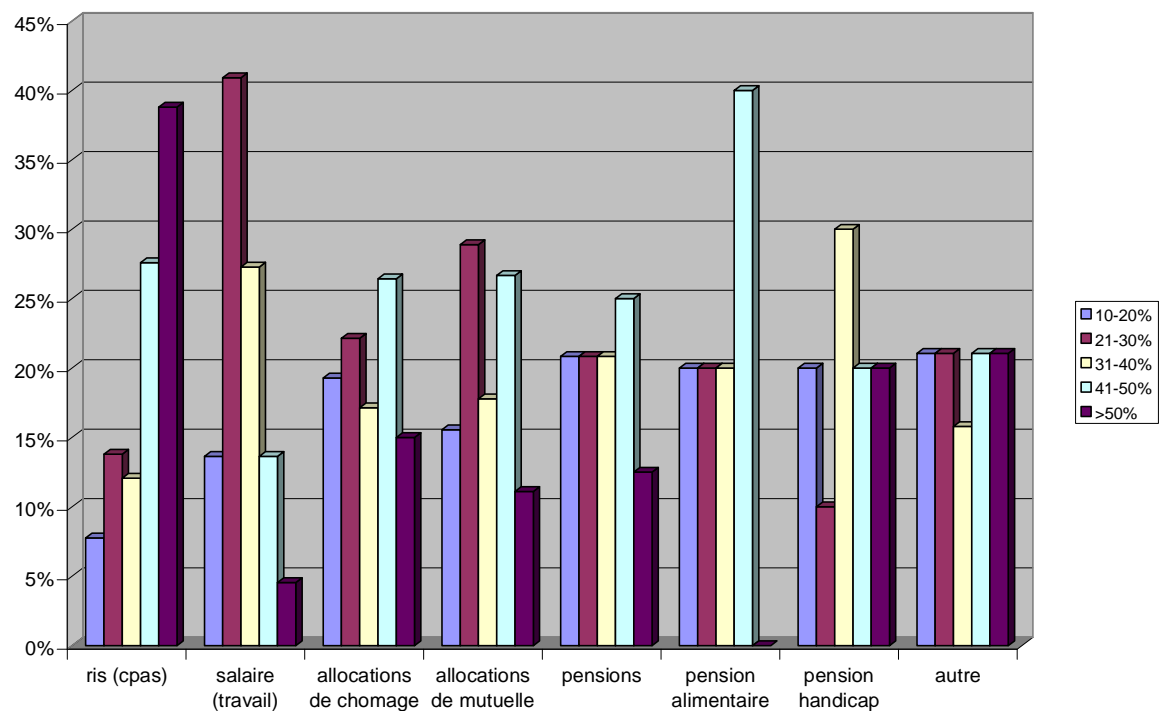


Comme on peut le constater ces chiffres montrent que plus de la moitié de la population interrogée consacre plus de 40% de leurs ressources pour le loyer !



**- Quel public consacre la plus grande part de son budget pour le logement ?**

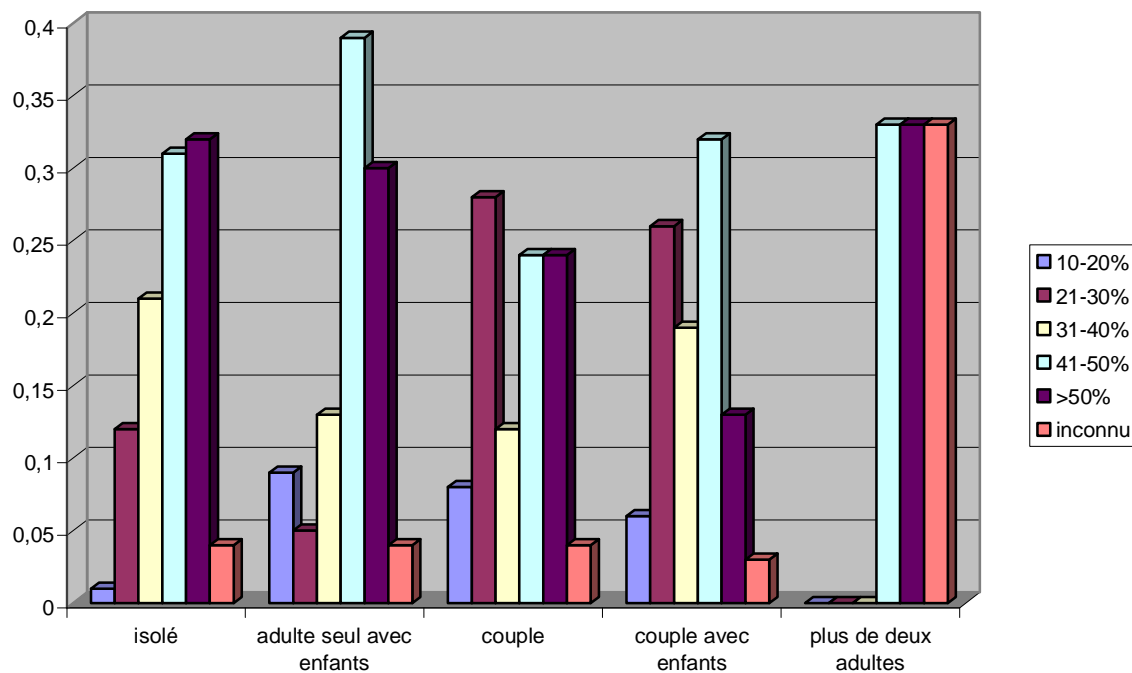
*En fonction des revenus*



On constate sans surprise que les personnes ayant des allocations sociales comme ressources consacrent une grande part du budget au paiement du loyer. Situation qui s'aggrave au fil des années, dans la mesure où le montant des loyers augmente plus vite que le montant des allocations sociales. On assiste donc à une paupérisation des locataires. On peut donc comprendre qu'elles aient de plus en plus de difficultés à subvenir à leurs besoins courants (santé, alimentation, transports, loisirs...).

A titre d'exemple, pour une personne touchant le revenu d'intégration sociale (683,95 €) et vivant dans un appartement une chambre à Tournai (391 €), il lui reste 292,95 € pour « survivre » c'est-à-dire se chauffer, s'éclairer, se nourrir, se soigner, se vêtir, etc.

## En fonction de la composition familiale



Les personnes vivant seules avec ou sans enfant à charge consacrent la plus grande part de leur budget pour se loger. En effet, 60% consacrent plus de 40% de leur budget pour le loyer.

### III- Présentation et analyse de la situation du logement public

109 personnes vivant dans un logement géré par un bailleur public ont répondu à cette enquête.

#### - Indicateurs : chiffres sur la demande de logements publics

##### - Logis Tournaisien

Parc locatif : 2080 logements

Demande de logement en 2007 : environ 1000 dossiers.

##### - CPAS

Parc locatif : 700 logements

Dont 450 réservés aux personnes du 3<sup>ème</sup> âge.

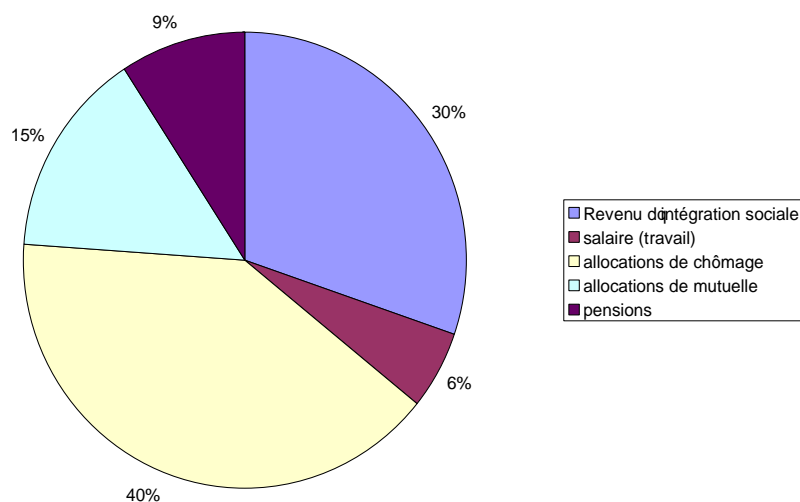
Demande de logement en 2007 : environ 850 demandes.

##### - Régie foncière de Tournai

Parc locatif : environ 80 logements.

Demande de logement en 2007 : inconnu.

#### - Type de revenu des personnes qui ont accès au logement public



Dans le cadre de l'enquête, ce sont principalement les personnes ayant comme ressource le RIS (revenu d'intégration sociale) ou l'allocation chômage qui ont accès au logement public.

### - Part du budget consacrée au loyer

	10-20%	21-30%	31-40%	41-50%	>50%	Total
Pourcentage	42%	38%	10%	5%	4%	100%

On repère aisément une bonne accessibilité financière pour les personnes bénéficiant d'un logement public puisque 80% d'entre eux consacrent moins de 30% de leurs revenus pour le logement.

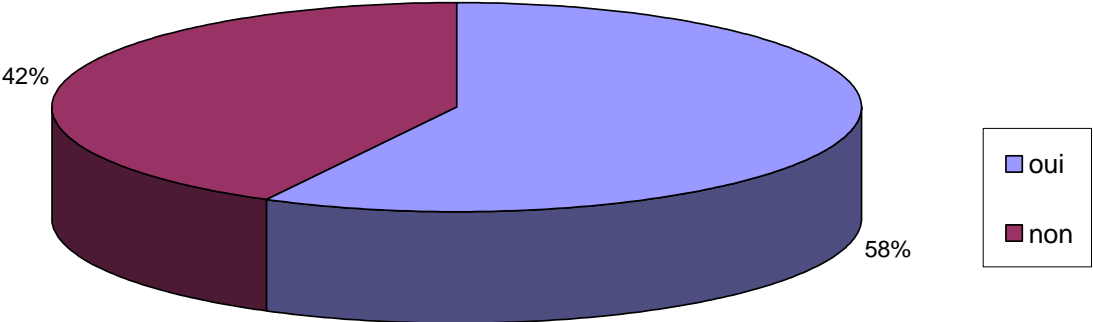
On peut donc en déduire, qu'à revenu égal, un ménage bénéficiant d'un logement social a un disponible plus important qu'une personne louant dans le privé.

## IV- Satisfaction ou insatisfaction du logement

Dans cet item, nous cherchons à obtenir un avis de la population interrogée sur leur degré de satisfaction et les raisons qui motivent leurs réponses.

Il est à noter que dans la plupart des cas, les réponses positives n'ont pas été motivées. Les réponses négatives quant à elles ont été fréquemment motivées.

satisfaction vis à vis du logement



Dans l'ensemble, la population interrogée est satisfaite de son logement. Pour autant, il ne s'agit pas d'une large majorité. En effet, 42% des personnes ayant répondu à cette enquête ne sont pas satisfaites de leur logement.

Il est intéressant de voir à présent si cette insatisfaction est fonction du type de bailleur.

## - Taux de satisfaction et d'insatisfaction

### *Taux de satisfaction du logement chez un bailleur privé*

	oui	non	inconnu	Total
Nombre de personnes interrogées	137	124	10	271
Pourcentage	50.55%	45.76%	3.69%	100%

### *Taux de satisfaction du logement chez un bailleur public*

	Oui	non	Total
Nombre de personnes interrogées	76	33	109
Pourcentage	69,72%	30,28%	100%

Le taux de satisfaction du logement apparaît beaucoup plus mitigé chez les bailleurs privés que chez les bailleurs publics.

## - Raisons de l'insatisfaction

### *Raison de l'insatisfaction chez un bailleur privé*

	humidité	insalubrité	trop petit	fuites	installation électrique défectueuse	nuisances sonores	prix trop élevé	voisinage	chauffage et sanitaire	relationnel avec le propriétaire	inconnu	Total
Nombre de personnes interrogées	30	12	36	9	4	3	26	3	15	6	127	271
Pourcentage	11.1%	4.4%	13.3%	3.3%	1.5%	1.1%	9.6%	1.1%	5.5%	2.2%	46.9%	100%

### *Raison de l'insatisfaction chez un bailleur public*

	humidité	insalubrité	trop petit	fuites	installation électrique défectueuse	nuisances sonores	prix trop élevé	voisinage	chauffage et sanitaire	relationnel avec le propriétaire	inconnu	Total
Nombre de personnes interrogées	5	0	11	0	1	1	1	1	2	1	86	109
Pourcentage	4.6%	0%	10.1%	0%	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%	1.8%	0.9%	78.9%	100%

On remarque que lorsque les raisons d'insatisfaction sont motivées, il s'agit de problèmes de taille de logement, de prix trop élevé et d'humidité. Ces éléments sont néanmoins à nuance puisque presque 50% des personnes louant chez un bailleur privé n'ont pas motivé leurs réponses.

## Conclusion

Suite à un sentiment d'aggravation de la problématique du logement, le Collectif Droit au Logement a réalisé une nouvelle enquête sur le prix des loyers à Tournai.

Les résultats sont éloquentes et corroborent tout à fait les observations des acteurs de terrain. En effet, en 4 ans les loyers ont augmenté de 20% environ alors que l'augmentation des revenus ne dépasse pas 14%. On peut facilement déduire que la population s'est appauvrie, surtout chez les personnes ne pouvant accéder à l'acquisition immobilière. Aujourd'hui ce ne sont plus seulement les personnes ayant recours aux allocations sociales qui sont touchées par la problématique mais également des travailleurs à faibles revenus.

Les familles monoparentales sont également davantage touchées.

Les chiffres nous montrent également que plus de la moitié de la population consacre 40% de ses revenus au loyer. A cela s'ajoutent les charges d'électricité, de chauffage et d'eau. Or dans le calcul d'indexation, il est considéré qu'un ménage consacre 6% de ses revenus à son logement.

En 1994, le « Collectif Droit au logement » se créait pour essayer d'agir collectivement sur la problématique et sensibiliser les acteurs concernés. Aujourd'hui, le sujet est toujours très présent et il a même pris de l'ampleur.

Au vu de la complexité du phénomène et de la multitude des facteurs, il n'y a pas qu'une seule réponse. Cependant, il existe une réelle responsabilité politique à tous les niveaux de pouvoir du pays c'est-à-dire tant au fédéral, régional, provincial que communal. Le droit à un logement décent est inscrit dans la constitution belge et il est du devoir des responsables politiques de tout faire pour le respecter.

Le Collectif Droit au logement s'est penché sur le sujet et a formulé une série de propositions. Celles-ci ne pourront se mettre en œuvre que s'il existe une réelle volonté politique et une réflexion globale de la problématique. Elles tiennent compte également d'une certaine réalité budgétaire.

## Seconde partie : Propositions concrètes

### I. Au niveau fédéral :

#### *Rendre possible l'habitat groupé*

L'habitat groupé est essentiellement un projet d'occupation d'un immeuble, de rénovation ou de construction en commun qui donne lieu à un ensemble d'habitations autonomes mais groupées. De multiples formules sont possibles : un ancien immeuble converti en plusieurs appartements avec ou sans nouveaux appartements supplémentaires ; une construction nouvelle faite d'entités plus petites (appartements ou maisons), etc.

Cet habitat comporte un ou des espaces communs : le jardin, une salle polyvalente, un atelier, etc.

En résumé, un habitat groupé comporte toujours des espaces privés et un ou des espaces collectifs. Ces éléments sont essentiels quant à la détermination du statut des résidents.

**Le problème majeur est lié à la notion de cohabitation** pour la personne bénéficiant d'un revenu de remplacement (allocation chômage, revenu d'intégration, etc.). En effet, cette personne subit une très forte diminution de revenus à partir du moment où elle passe au statut de cohabitant.

Dans la mesure où la problématique du logement est devenue un problème majeur dépassant largement nos frontières, il est impératif de trouver des formules novatrices. L'habitat groupé permet de se loger à moindre frais puisqu'il économise certaines installations coûteuses comme les sanitaires, les espaces verts

**Nous demandons que le statut de cohabitation soit supprimé.** De plus, cela permettra ainsi d'enrayer le phénomène de mise en location de logements très petits à prix exorbitants. Le statut de cohabitant détruit également une certaine solidarité spontanée.

#### *Faire appliquer les lois existantes*

Certaines lois existent et permettent déjà de pallier certains problèmes. Cependant, elles ne sont pas toujours appliquées. C'est le cas de la loi sur les cautions, l'obligation de l'enregistrement des baux, l'obligation d'afficher les prix des loyers.

**Nous demandons que des mesures de contrôle soient mises en œuvre pour faire appliquer ces lois.**



## II. Au niveau régional/communal :

### *Objectiver les loyers*

Actuellement, le problème majeur se situe dans le prix des logements mis en location, d'autant que les revenus n'augmentent pas proportionnellement à l'augmentation des loyers. En effet, dans le calcul de l'indexation, le coût de l'habitat (que ce soit en location ou à l'achat) est considéré à 6% des dépenses dans le panier de la ménagère. Concrètement, cela signifierait qu'un ménage ayant 2.000p de revenus mensuels, il dépense 120p pour son logement. Autant dire qu'on est très loin de la réalité, et cette disproportion est inversement proportionnelle au montant des revenus.

**Nous demandons une objectivation des prix des loyers.** Celle-ci est à envisager à trois niveaux :

- a) **Objectiver les prix pour les AIS** en faisant intervenir 2 facteurs : le type de logement et les revenus des candidats locataires, puisque ceux-ci sont soumis à un plancher de revenus. Objectif : éviter de perdre son temps dans des négociations de marchand de tapis entre le propriétaire et le gestionnaire de l'AIS.
- b) **Objectiver les prix pour les logements vétustes**, déterminer des loyers « acceptables ». Cette mesure devrait avoir force de loi avec la mise sur pied d'une commission de recours
- c) **Objectiver l'ensemble des logements mis en location** pour pouvoir mettre en application une allocation logement.

## *Allocation logement*

Il s'agit d'une somme d'argent distribuée mensuellement par les autorités et destinée à atténuer l'effort financier produit par certains ménages pour se loger. Cette allocation serait payée au propriétaire afin de rendre ce dernier plus confiant quant à la location de son bien à des personnes bénéficiant d'allocations sociales. Elle permettrait également au locataire de pouvoir réduire le coût de la location et d'avoir une plus grande stabilité au niveau du logement.

**Les conditions pour obtenir cette allocation**, seraient :

- Un plafond de revenus pour les locataires ;
- Le prix du loyer doit correspondre aux prix objectivés par les pouvoirs publics ; ainsi, le recours à ce dispositif ne risquerait pas d'avoir pour effet une augmentation des loyers dans le privé.

## *Renforcement de l'AAIS*

La problématique du logement devra être envisagée avec **le partenariat du secteur privé** puisque la majorité du parc locatif appartient à celui-ci. Il faut donc renforcer l'action de l'AAIS qui permet une alternative intéressante tant pour les locataires que pour les propriétaires.

**Une large campagne de sensibilisation** a été menée fin 2007 et financée par le fonds du logement. Celle-ci a eu des impacts positifs en terme de sensibilisation auprès des bailleurs privés. Dans la même optique, un article est paru dans le périodique « Tournai La Belle ». Ce travail est à poursuivre en partenariat avec la ville de Tournai. Les personnes susceptibles d'être intéressées sont également les propriétaires de logements vides qui ne peuvent s'occuper de leurs biens pour diverses raisons.

**Nous déplorons toujours à ce jour que l'AAIS ne puisse pas obtenir, sous prétexte du respect de la vie privée, la liste de logements vides répertoriés par la commune.** Où est alors le respect des personnes vivant des problèmes de logement ? Le nombre de logements en gestion doit considérablement augmenter et **un soutien plus important de la ville est indispensable.**

L'aspect social doit être mis en avant et pris en compte lors de l'entretien avec les candidats locataires.

### III. Au niveau communal :

#### *Avoir une réelle politique de logement*

Avoir une politique de logement c'est envisager la problématique de façon transversale. En effet, le logement n'est pas un facteur isolé mais il touche directement à la santé, la culture, la mobilité, la sécurité, etc. Cela nécessite d'avoir une vision d'ensemble et de **faire des études, des recherches avant d'agir**. Il faut avoir le courage d'entreprendre des études simultanées pour aborder le problème de manière transversale.

Nous accueillons favorablement la récente initiative de la ville, à savoir l'étude d'un schéma de structure, que nous attendons depuis très longtemps. Encore faut-il que celui-ci soit une réelle occasion pour la population de donner son avis.

La ville a besoin de cohérence dans les différentes initiatives prises en matière de logement. De nombreux projets naissent depuis quelques années, mais très rarement à l'initiative de la ville. La dernière initiative de la ville date de plus de 10 ans et se situe à l'initiative de sept fontaines. Au contraire, on peut remarquer que la ville vend petit à petit des biens de la régie foncière en réinjectant l'argent dans le budget communal et en « appauvrissant » en quelque sorte la régie.

Quand on parle politique de logement, il faut autant penser à la ville qu'aux villages. Ces derniers ont besoin d'être renforcés en gardant les commerces, les écoles et les services de proximité.

## *Réguler l'offre et la demande*

- ***Investir dans le logement à prix modéré :***

Pour casser les prix du marché, il faut créer de la concurrence. Celle-ci ne sera possible qu'en mettant à disposition des logements dont les prix des loyers soient inférieurs à ceux pratiqués par le secteur privé.

**La ville doit donc renforcer sa régie foncière en investissant dans le logement à prix modéré.** Il faut oser investir. De plus, à long terme, l'opération sera positive en terme de budget communal puisque l'argent investi permettra d'augmenter le patrimoine de la ville. Les retombées économiques globales sont également évidentes dans une commune dynamique.

La ville doit investir pour aider le public, le privé, les investisseurs,

Le constat malheureux sur Tournai est que la ville attend les initiatives du privé pour que les choses bougent. Dans cette perspective, la cohérence n'est pas toujours de mise et l'intérêt collectif passe après l'intérêt individuel des investisseurs.

**La création de logements « bon marché »** (60% moins cher) est possible tout en garantissant un confort aux occupants. Il faut oser innover en terme de construction.

- ***Prise en gestion ou en location d'un logement inoccupé par un opérateur immobilier public***

Sont appelés opérateurs immobiliers : un pouvoir local, une régie (...) autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public (ex : CPAS), le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une AIS, une association de promotion du logement.

**Ces opérateurs peuvent proposer au propriétaire de logements inoccupés de prendre ceux-ci en gestion ou en location.** Il s'agit au préalable d'une démarche à l'amiable et elle ne doit pas concerner l'ensemble de l'immeuble (par exemple les dessus de commerce). Il ne s'agit pas de réquisition de logement où la réglementation était assez stricte (ex : le propriétaire ne pouvait reprendre la gestion de son bien que si lui-même venait à manquer d'un logement), mais d'une réglementation plus concertée et plus « douce ».

**La ville de Tournai a réalisé en 2006 un inventaire des logements vides sur son territoire.** Cette liste n'est, à notre connaissance, utilisée que pour mettre en œuvre la taxe sur les logements inoccupés. Or, **elle pourrait constituer un outil très efficace aux opérateurs**

**immobiliers publics pour démarcher les propriétaires concernés. Nous demandons donc que cette liste puisse être mise à disposition des opérateurs immobiliers dans la mesure où ceux-ci peuvent justifier d'une volonté de démarches en ce sens.** Si, pour des questions de respect de la vie privée, ces données ne peuvent pas être divulguées, c'est alors à la ville de jouer son rôle d'opérateur immobilier.

La prise en gestion ou en location de logements inoccupés est à expérimenter. Certains propriétaires ne sont en effet pas opposés à mettre en location leur bien mais ne désirent pas le gérer.

La loi permet cette gestion ou location. Reste à avoir une volonté politique pour effectuer ce type de démarche.

- ***Mettre en œuvre des projets de rénovation urbaine***

La Région Wallonne permet, depuis de nombreuses années, de subventionner des rénovations de quartier dans le cadre des projets de rénovation urbaine. Un bel exemple à Tournai, est le lot des Sept Fontaines qui a permis la création de 50 logements et l'amorce de la rénovation d'une rue peu attrayante jusqu'alors.

La Région Wallonne subventionne à concurrence de 75% du coût des travaux. L'initiative doit être prise par la commune et ne doit pas se limiter à la réhabilitation des logements mais bien concerner tout l'environnement de ceux-ci. C'est donc un projet transversal qui peut être entrepris en prenant en compte non seulement le logement mais l'habitat dans son ensemble (avec les espaces communs, les espaces verts, etc.).

Nous déplorons que la dernière initiative de la ville date de plus de 10 ans alors qu'un quartier attend d'être « sauvé » à savoir le coin de la rue Cherquefosse et du quai Taille-Pierres (ancien bâtiment de la TEI).

Le bâti se dégrade depuis plus de 10 ans. La maison bourgeoise et de caractère est complètement en ruine faute de vigilance (une tuile manquante a créé une infiltration, la merde !). Un véritable gâchis !!!

**Nous demandons que la ville prenne ses responsabilités et des initiatives en la matière. Le quartier de l'ancienne TEI doit être l'objet d'un tout prochain projet de rénovation urbaine.**

## *Assainissement*

- ***Renforcer les contrôles***

Des logements insalubres sont encore loués aujourd'hui à Tournai. Nous demandons que la ville investisse davantage de moyens dans le contrôle de ceux-ci et dans le suivi des travaux à effectuer.

**La domiciliation dans un logement insalubre devrait être empêchée au maximum. Pour ce faire, une collaboration étroite entre les services d'urbanisme de la ville et la police pourrait être profitable.**

- ***Les logements de transit***

Il est nécessaire de se donner les moyens pour combattre l'insalubrité : à la fois en ayant un contrôle accru (veiller à interdire la location tant que les travaux ne sont pas effectués) et **en mettant à disposition des logements de transit qui serviront aux locataires pour être relogés le temps des travaux.**

De réelles contraintes pourront alors être effectuées auprès des propriétaires pour assainir leur logement. Dans un même temps, cette mesure évitera au locataire de se retrouver sans logement.

**Ces logements, s'ils sont gérés par les sociétés de logements sociaux, devront avoir leurs propres critères d'accès (logement reconnu insalubre améliorable). Ils doivent permettre un réel transit entre les logements insalubres et le même logement réhabilité avec le même loyer.** Les modes d'application seraient à établir en concertation, par exemple lors d'une commission logement.

## *Transparence dans l'attribution des logements publics*

A Tournai, différents opérateurs publics mettent des logements à disposition des citoyens. Ces opérateurs sont le Logis tournaisien (environ 2000 logements), le CPAS (environ 800 logements) et la ville de Tournai (87 logements à la régie foncière).

Depuis quelques années, la région wallonne a mis en place un système de priorisation des demandes afin d'objectiver au mieux celles-ci. Ce système a évolué au fur et à mesure des années et a connu encore tout récemment des modifications. Même si celui-ci n'est pas parfait et qu'il occasionne une certaine rigidité, il a le mérite d'introduire des éléments plus objectifs et d'éviter une certaine dérive de clientélisme.

Le CPAS de Tournai se base sur un rapport social des assistants sociaux pour attribuer ses logements. Ce système permet davantage de traiter les demandes au cas par cas et suivant les situations sociales vécues. Il est rendu possible dans la mesure où le CPAS est doté d'un service social très développé et que le nombre de logements à gérer est moins important qu'au logis tournaisien.

La cohabitation entre les deux systèmes dans une ville est pour nous un gage de qualité quant à l'accessibilité pour les plus démunis.

La ville, quant à elle, n'a pas de procédures très claires pour l'attribution de ses logements. Aucune information officielle n'est donnée à la population pour introduire les demandes. Les attributions sont effectuées par le collège des Bourgmestre et Echevins, sans réels critères objectifs et déterminés. Seuls les logements gérés par l'ASIS « Tournai Logement » (19 sur les 87) sont soumis à des critères d'attribution.

**Nous demandons que subsistent à Tournai plusieurs opérateurs en matière de logements publics pour diversifier les critères d'attribution. Nous demandons également que la ville soit plus transparente et plus objective quant à l'attribution des ses logements.**

## *Commission logement*

Le collectif se réjouit d'avoir été choisi parmi les partenaires participant à la commission logement de la ville.

Il est attendu de celle-ci qu'elle soit un réel lieu de concertation, de travail et d'élaboration de projets.

Ses missions doivent être les suivantes :

- ✓ Emettre des avis et propositions quant à une politique globale du logement.
- ✓ Partager les différentes pratiques et les problèmes rencontrés par les différents interlocuteurs.
- ✓ Elaborer et superviser des projets mis en place.
- ✓ Constituer un réseau d'informations et d'échanges.
- ✓ Créer des liens entre les différents interlocuteurs et partenaires.
- ✓ Faire part de propositions en matière de politique de logement auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins.

**A ce jour nous déplorons le manque d'intérêt et de motivation de la part des pouvoirs publics à participer activement à cette commission. Nous pensons en effet que cet organe de concertation pourrait être un lieu d'échanges et d'enrichissement mutuel.**



## *Amélioration de l'information*

Il est de plus en plus difficile pour la population de se retrouver dans les différentes démarches à effectuer lorsqu'on rencontre des problèmes de logement. Les services sont très dispersés dans la ville et les interlocuteurs sont très nombreux (cfr carte des acteurs du logement).

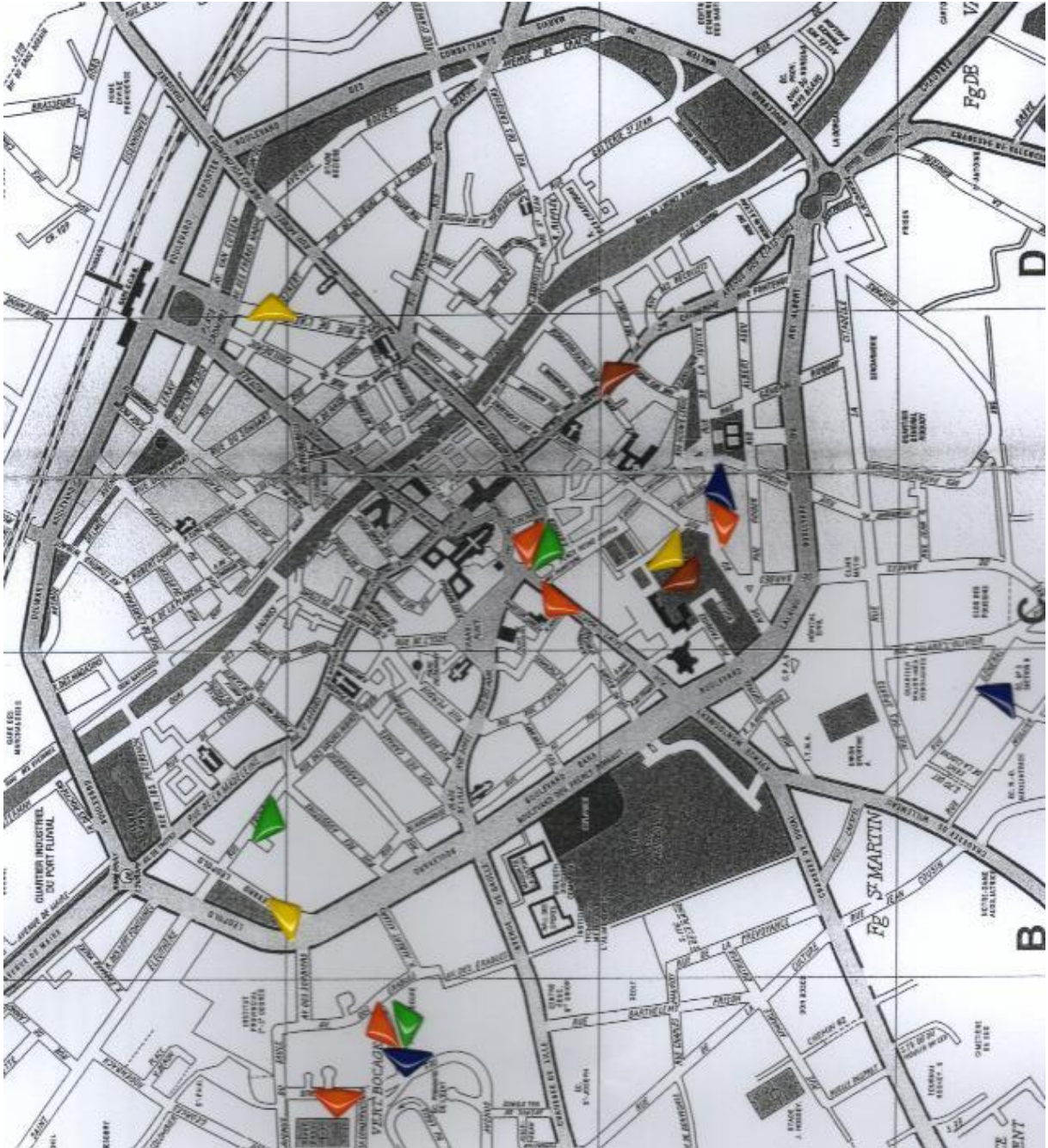
**Nous demandons que la ville crée un « Espace Logement » et ce en partenariat avec la Région Wallonne, les institutions et les associations locales.** Ce lieu regrouperait tous les renseignements concernant l'habitat avec une permanence, un bureau d'information générale, une cellule d'aide juridique, les bureaux des services administratifs qui octroient les aides au logement (construction, rénovation, prêts à taux réduits, A.D.I.L., ...), l'A.I.S. (Agence immobilière sociale « Tournai Logements »), les bureaux d'accueil des services d'urbanisme, une permanence D.A.L.

Il s'agirait d'un service public en matière de logement qui aurait pour mission l'information et l'échange entre les différents services afin de faire évoluer la situation de manière positive.

Cette proposition a déjà fait écho auprès des responsables communaux lors d'une commission logement et a fait état d'une décision du Collège Echevinal du 20 janvier 2006, qui s'engageait à mener une réflexion dans le cadre des dispositions arrêtées par la région en matière d'information concernant l'habitat.

Nous n'avons cependant aucune nouvelle à ce jour concernant l'avancement du dossier.

# Carte des acteurs du Logement



## **Légende :**

### Recherche

- infor jeunes
- logis Tournaisien
- AIS
- CPAS
- Centre d'information et d'accueil de la région wallonne
- fonds du logement

### Démarches juridiques

- justice de paix
- police
- bourgmestre

### Aide financière et accompagnement social

- CPAS
- AIS
- Associations du DAL

### Lieux d'information

- AIS
- Enregistrement bail
- Centre d'information et d'accueil de la région wallonne
- Associations du DAL

### Divers

- changement de domicile
- administration communale
- logement transit

## Conclusion générale

La problématique du logement est plus que jamais **présente aujourd'hui** et de nombreuses personnes éprouvent des difficultés à pouvoir se loger. Les **causes** de ce phénomène sont **multiples** et sont à chercher tant au niveau de **l'évolution du marché libéral** que dans **l'évolution des besoins** de la population. Les jeunes étudient dans des établissements éloignés de leur domicile et louent des kots, de nombreux couples se séparent multipliant ainsi par deux leurs besoins et ceux de leurs enfants en matière de logement, le maintien à domicile est de plus en plus fréquent chez les personnes âgées.

Au XXI<sup>ème</sup> siècle il est inconcevable de ne pouvoir être logé décemment ; d'autant qu'en découle des **conséquences néfastes** sur toute une série d'aspects de la vie comme : la santé, la sécurité, l'éducation, le travail, les revenus

Le logement est **à envisager dans son ensemble et à intégrer dans une problématique globale d'habitat**. Les villages doivent être revitalisés pour éviter qu'ils ne deviennent, comme c'est déjà beaucoup trop le cas, des cités dortoirs. Les villes quant à elles deviennent des lieux irrespirables, envahis, stressantes la journée et désertes la nuit. Une certaine mixité et un bien être global doivent être créés. La mobilité, les commerces, les services publics (écoles, postes.. ) sont à penser en même temps que le logement.

**Les solutions à envisager** pour inverser la tendance actuelle sont à aller chercher chez **l'ensemble des acteurs tant privé que public**. Il est important que des synergies et des complémentarités soient trouvées dans un objectif commun.

Cependant, **l'ensemble des acteurs** doit être orienté dans un souci de cohérence et d'intérêt public. Il ne faut pas laisser au privé **l'ensemble des initiatives** au risque de se trouver dans un panache de projets sans harmonisation et dotés de logements aux loyers très onéreux. Il faut donc **un chef d'orchestre** pour que Tournai puisse devenir une ville agréable à vivre et où toute personne, quelque soit sa situation socio-économique, puissent y être logés. **Nous demandons aux élus politiques qu'ils prennent leurs responsabilités !**

## **Annexe 1 : Questionnaire**



# COLLECTIF DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS

9, VIEUX CHEMIN D'ÈRE 7500 TOURNAI

069 / 22.60.93

## ENQUÊTE LOGEMENT

### Composition de ménage.

í í .. adultes

í í í enfants de moins de 18 ans

í í í enfants de plus de 18 ans

Age du chef de ménage : í í í í í ans

### ➤ Type de revenus.

- RIS (CPAS)
- Salaire (travail)
- Allocations de chômage
- Allocations de mutuelle**
- Pension
- Pension alimentaire
- Autre

### ➤ Montant des revenus du ménage par mois (hors allocations familiales) :

í í í í í í í í í p (euros)

### ➤ Lieu d'habitat.

Ville ó village

Entité : í í í í í í í í í í í í ..

Code postal : í í í í í í í í í

### ➤ Type d'habitat.

- Maison
- Appartement
- Studio
- Chambre

### ➤ L'habitat appartient :

- Au logis Tournaisien
- Au CPAS
- A un propriétaire privé

➤ Nombre de chambres : í í í í

➤ Montant du loyer :

í í í í í í í í p (euros) charges comprises ou non comprises.

➤ Etes-vous satisfait de votre logement actuel ? Oui - Non

Expliquez votre réponse

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Font partie de ce collectif, les associations tournaisiennes suivantes :**

Canal J ; Le CIEP du Mouvement Ouvrier Chrétien ; L'Essentiel ; L'Étape ; G.R.A.I.N.E.; La Ligue des Droits de l'Homme ; La Maison des Familles ; La Maison Maternelle « L'Espérance » ; La Maison Médicale de Tournai (vieux chemin de l'Ére) ; La Maison Médicale « Le Gué » ; La Maison Médicale « La Venelle » ; Masure 14 ; Les Mutualités Chrétiennes ; Port'Ouverte ; Vie Féminine.

**Annexe 2 : récapitulatif des données de  
l'enquête 2008.**



## Récapitulatif des données de l'enquête 2008.

### - Type de revenu en fonction de la composition du ménage

	isolé	adulte seul avec enfants	couple	couple avec enfants	inconnu	Total
Revenu d'intégration sociale	66	37	5	12	5	125
salaire (travail)	12	12	7	16	0	47
allocations de chômage	50	41	8	20	2	121
allocations de mutuelle	30	8	4	5	0	47
pensions	20	1	3	0	0	24
Autres ressources	11	1	3	2	0	17
inconnu	0	7	4	0	0	11
<b>Total</b>	189	107	34	55	7	392

### - Type d'habitat

Type d'habitat	maison	appartement	studio	chambre	inconnu	Total
Nombre de personnes interrogées	112	169	73	33	5	392
Pourcentage	28.57%	43.11%	18.62%	8.42%	1.28%	100%

### - Type de bailleur

Type de bailleur	au logis Tournaisien	CPAS	propriétaire privé	inconnu	Total
Nombre de personnes interrogées	93	16	271	12	392
Pourcentage	23.72%	4.08%	69.13%	3.06%	100%

## - Prix des logements privé

### Maison

Maison	moins de 200p	201-300p	301-400p	401-500p	plus de 500p	Total
1 chambre	1	2	5	4	0	12
2 chambres	2	2	3	7	5	19
3 chambres	2	0	2	7	6	17
4 chambres et plus	0	1	0	0	1	2
Total	5	5	10	18	12	50

### Appartement

Appartement	moins de 200p	201-300p	301-400p	401-500p	plus de 500p	Total
1 chambre	2	7	35	26	3	73
2 chambres	0	1	12	12	5	30
plus de 2 chambres	0	1	4	3	2	10
Inconnu	0	0	3	2	0	5
Total	3	9	54	43	10	118

### Studio

Studio	moins de 200	201-300	301-400	inconnu	Total
Nombre de personnes interrogées		20	40	4	64

### Chambre

Chambre	moins de 200	201-300	301-400	inconnu	Total
Nombre de personnes interrogées	4	19	4	1	28

- **Loyer moyen d'une maison en fonction du nombre de chambres**

Maison	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et plus
2007	385 þ	428 þ	483 þ	464 þ
2003	inconnu	298 þ	416 þ	inconnu
Taux de variation		44%	16%	

- **Loyer moyen d'un appartement en fonction du nombre de chambres**

Appartement	1 chambre	2 chambres	plus de 2 chambres
2007	391 þ	437 þ	451 þ
2003	320 þ	425 þ	INCONNU
Taux de variation	22%	3%	

- **Part du budget consacrée au loyer**

2007	10-20%	21-30%	31-40%	41-50%	>50%	inconnu	Total
Nombre de personnes interrogées	11	39	47	<b>92</b>	<b>72</b>	10	271
Pourcentage	4.1%	14.4%	17.3%	33.9%	26.6%	3.7%	100%

- **Quel public consacre la plus grande part de son budget pour le logement**

*En fonction des revenus.*

	10-20%	21-30%	31-40%	41-50%	>50%	inconnu	Total
Revenu d'intégration sociale	1	3	8	<b>31</b>	<b>41</b>	5	89
salaire (travail)	4	15	10	6	2	1	38
allocations de chômage	3	13	19	<b>36</b>	<b>20</b>	2	94
allocations de mutuelle	1	5	5	10	5	2	29
pensions	2	3	5	9	4	INC	23
inconnu	INC	INC	INC	INC	INC	0	10
Total	11	39	47	92	72	10	271

*En fonction de la composition familiale*

	10-20%	21-30%	31-40%	41-50%	>50%	inconnu	Total
isolé	1	16	<b>27</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	5	131
adulte seul avec enfants	5	3	7	<b>22</b>	17	2	56
couple	2	7	3	6	6	1	25
couple avec enfants	2	8	6	10	4	1	31
plus de deux adultes	0	0	0	1	1	1	3
inconnu	1	5	4	13	2	0	25
Total	11	39	47	92	72	10	271

**- Type de revenu des personnes qui ont accès au logement public**

Type de revenu	Revenu d'intégration sociale	salaire (travail)	allocations de chômage	allocations de mutuelle	pensions	Total
Nombre de personnes interrogées	<b>33</b>	6	<b>44</b>	16	10	109