



POUR DES **alternatives** **solidaires!**

4. GARANTIR L'ACCÈS À UN LOGEMENT DE QUALITÉ POUR TOUTES ET TOUS ? C'EST POSSIBLE !

*En commençant par instaurer
un contrôle et un encadrement
des loyers et en investissant
durablement dans le logement
public*

LE CHIFFRE

8% C'est la maigre part
du logement public
wallon et bruxellois
dans le parc immobilier. La France
en compte 17% ; les Pays-Bas 32%.

« L'offre de logement public doit être une clé de voûte de la politique du droit au logement. »

1. L'ACCÈS À UN LOGEMENT DE QUALITÉ ? UN DROIT FONDAMENTAL !

Vivre dans un logement décent est une condition absolument nécessaire pour pouvoir mener une existence autonome et épanouie. Être privé.e de logement ou être mal-logé.e condamne à ne pas pouvoir mener une vie totalement accomplie et heureuse. Comment en effet, dans une telle situation, pouvoir espérer accomplir et réussir un parcours scolaire ? Trouver un emploi ? Prendre soin de soi et des siens ? S'informer, accueillir des proches, faire des projets... ? Sans adresse, pas d'existence prouvée ! Chacun.e doit pouvoir habiter quelque part, ce qui signifie disposer d'un toit mais aussi d'équipements, dans un environnement adéquat, avec une participation sociale réelle...

L'offre de logement public ne peut être restreinte à une logique résiduelle assurant une portion congrue de logements sociaux aux plus pauvres. Au contraire, elle doit être entendue comme une clé de voûte de la politique du droit au logement. Wallon.ne.s et Bruxelloi.se.s ont besoin d'un **parc public suffisamment important et bien réparti, apte à rencontrer la demande**, à peser sur les prix du secteur privé et à booster l'ensemble des rénovations qui s'imposent dans l'ensemble du parc immobilier. Une telle offre est aussi mieux à même de favoriser une véritable mixité sociale et de déjouer le piège de la stigmatisation qui pèse sur les logements sociaux et ses occupant.e.s.

Le droit à la propriété qui s'applique évidemment aux propriétaires bailleurs ne peut pour autant contrevenir à l'intérêt général et, partant, au droit au logement décent, inscrit à

l'article 23 de la Constitution belge. Il appartient donc aux pouvoirs publics d'encadrer et d'interdire des pratiques telles que l'inoccupation d'un logement sans motifs impératifs ; la location à des prix abusifs et/ou dans un état de non-conformité... Dans la même idée, nous plaçons pour un débat sur la nature de la propriété privée foncière en questionnant le sens d'acquérir le terrain en même temps que la maison.

En droit, les parties d'un contrat sont présumées égales. Dans la réalité, surtout dans un contexte de pénurie de logements modestes, bailleurs et locataires sont rarement à égalité. La mission des pouvoirs publics consiste aussi

« Vivre dans un logement décent est une condition nécessaire pour mener une existence autonome et épanouie. »



à rééquilibrer la relation locative par des mesures qui protègent des abus et soutiennent l'accès effectif au logement, en particulier des plus vulnérables.

L'application des Droits de l'Homme implique une responsabilité à la fois verticale – d'un État envers sa population – et horizontale – des citoyen.ne.s entre eux. Dans le cas du droit au logement, cela signifie qu'il existe aussi une responsabilité des bailleurs envers les locataires : celle d'appliquer **des loyers « raisonnables »**, ce qui devrait être inté-

gré dans les Codes régionaux du logement. L'épuisement des ressources, les bouleversements climatiques qu'entraînent nos modes de consommation, et leur impact sur la santé publique – en un mot l'état actuel du vivant – nécessitent une **transition profonde du rapport à l'énergie**, qui passe par une réduction drastique de la consommation des ressources fossiles, tout en garantissant à toutes les conditions d'une vie digne. Un ambitieux plan d'investissement pour la rénovation énergétique des logements s'impose donc avec urgence.

2. UN LOGEMENT DE QUALITÉ POUR TOUTES ET TOUS ? OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Près d'un.e Wallon.ne sur trois et 62% des Bruxelloi.se.s sont locataires. Une part significative de la population, donc. Et qui vit avec un revenu moyen inférieur aux moyennes régionales. **Dans l'absolu, un.e Bruxellois.e sur deux et un.e Wallon.ne sur cinq pourrait prétendre à un logement social.** Mais l'insuffisance du parc social laisse quelque 40.000 ménages candidats en attente dans les deux Régions. Ils doivent se tourner vers le secteur privé où les prix sont librement fixés, et où ils déboursent jusqu'à 60% ou plus de leur budget pour un logement trop souvent bas de gamme et énergivore, voire insalubre et exigü.

Or, les études montrent qu'on ne devrait pas dépenser plus de 30% de son budget pour le logement. **La situation est particulièrement critique à Bruxelles et dans les centres urbains wallons** où beaucoup peinent à trouver un logement financièrement accessible et adapté à leurs besoins. La pénurie de logements modestes accentue le déséquilibre de la relation de bail et pousse les loyers à la hausse. L'Observatoire des loyers bruxellois a aussi montré l'existence de loyers abusifs :

des logements de confort médiocre loués plus cher que ceux de confort moyen.

Le statut de locataire tend à s'accroître. On devient propriétaire plus tard, et pas nécessairement pour toujours. Parce que la situation économique des ménages est fragilisée : emplois précarisés ; accès aux protections sociales conditionné. Parce que le modèle familial traditionnel a implosé, s'ouvrant à une diversité de situations plus fluctuantes dans le temps. Et aussi parce que la conscience des limites du modèle économique actuel questionne la pertinence de l'appropriation foncière, du modèle « maison 4 façades isolée » et de l'endettement hypothécaire à long terme.

Les pouvoirs publics ont une conscience plus aiguë qu'hier de l'ampleur du mal logement. En termes de rénovation, 63% des logements sociaux wallons et 36% à Bruxelles nécessitent une attention prioritaire¹. Les dernières législatures ont vu naître des plans d'investissement pour rénover le parc social, et encourager les logements conventionnés. En revanche, le nombre de logements sociaux

¹ Plateforme de lutte contre la précarité énergétique, *Améliorer la performance énergétique des logements à finalité sociale en Belgique : analyse coûts-bénéfices et recommandations*, Fondation Roi Baudouin, février 2018 : <https://www.kbs-frb.be/fr>

stagne, voire recule, et les plans de développement peinent à se concrétiser. La Wallonie a choisi de fonder en un seul parc dénommé « logement public » ce qui relève tant du logement social que du conventionné ou du patri-

moine des communes et CPAS. Cela engendre une certaine confusion, sans pouvoir masquer que ce sont sur les Agences immobilières sociales (AIS) que les pouvoirs publics font reposer l'essentiel de l'effort de développement.

3. UN LOGEMENT ACCESSIBLE ET DE QUALITÉ POUR TOUTES ET TOUS ? NOS REVENDICATIONS !

Investir durablement dans le logement public

Il est grand temps de remplacer la vision étriquée et inéquitable qui préside généralement aux politiques du logement en Belgique. Elle consiste à privilégier l'accès à la propriété par des incitants fiscaux et à se contenter d'assurer vaillamment que vaillent un taux limité de logements sociaux pour ceux.celles qui n'auront jamais les moyens d'acheter. Les locataires bénéficient beaucoup moins d'aides publiques que les propriétaires.

Sans nier l'intérêt et le sens d'être propriétaire de son logement, il est vital de prendre en considération une réalité beaucoup plus complexe : parcours de vie fluctuants, précarisation croissante, évolution démographique, allongement de la durée de vie, diversité des besoins... Sans compter la réticence croissante des institutions bancaires à octroyer des prêts hypothécaires... et celle d'une part tout aussi croissante de la population à leur accorder leur confiance et leur épargne !

Dans cette optique, **il s'agit de développer une offre de logements publics capable de compter dans le paysage immobilier et de s'adresser à une large part de la population.** L'évolution du contexte démographique nécessite la création de 13.000 logements par an en Région wallonne soit 1.300 unités par an. Viser un minimum de 10% de

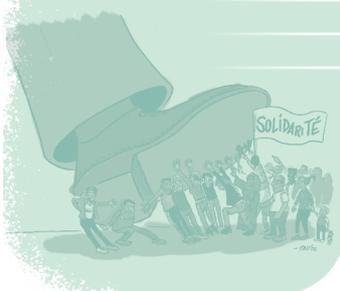
logements sociaux dans les communes est donc incontournable. Ces logements doivent s'inscrire dans une **approche transversale du territoire** pour que les occupants.e.s ne soient pas isolés des nœuds de transports, services de proximité et commerces. L'approche par bassins de vie est donc pertinente, mais **ne peut en aucun cas exonérer les communes de poursuivre l'objectif minimum des 10%.**

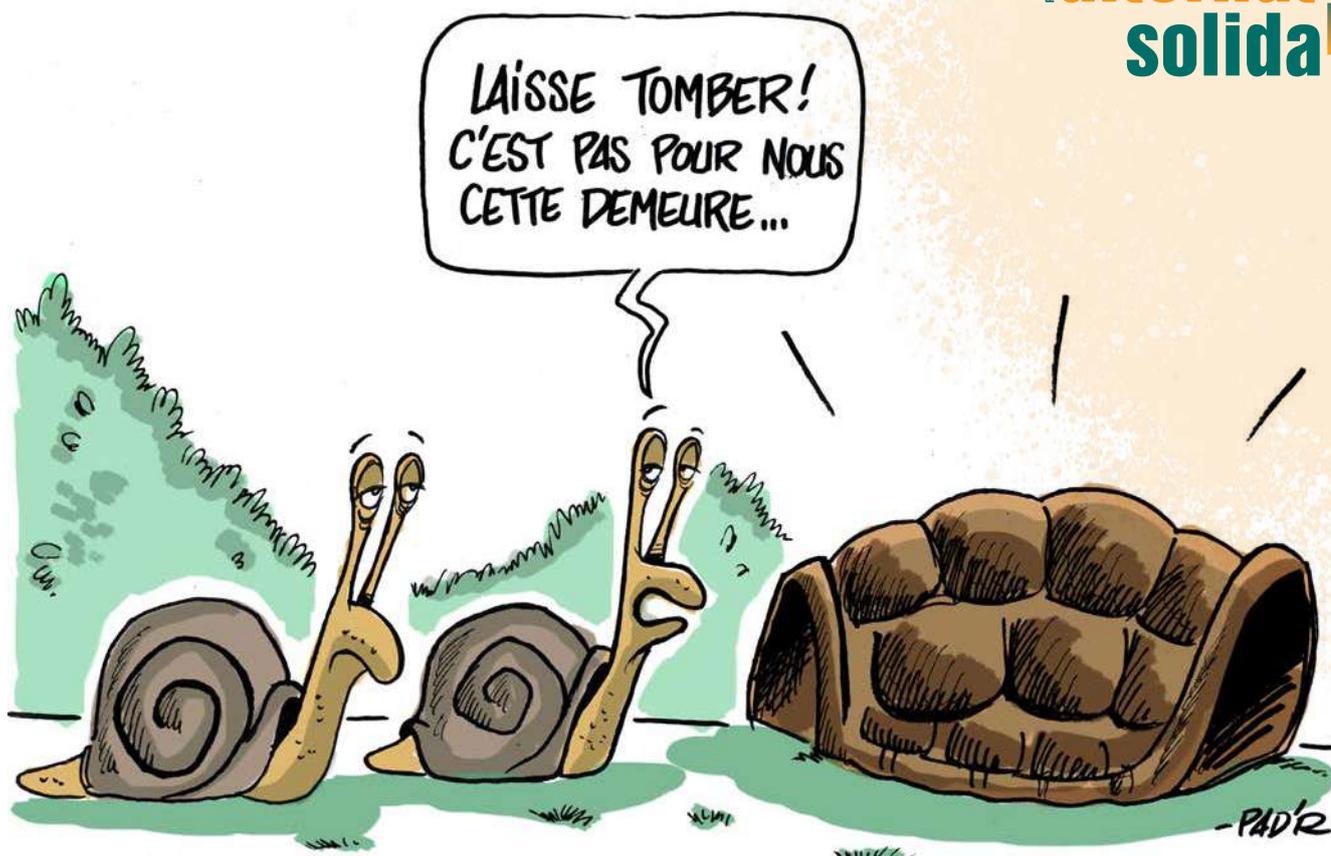
Le logement social a besoin d'une vision dynamique et d'un financement suffisant. L'Union européenne n'a guère de compétences directes en matière de logement mais freine en imposant de comptabiliser les dépenses publiques d'investissement comme des dépenses courantes. Or créer et rénover du logement est bien une affaire d'investissement, avec des retombées bénéfiques multiples. **On peut récupérer en moins de 3 ans sur le budget de la santé publique ce que l'on aura investi dans la rénovation des logements les plus inefficaces².** Alléger la facture d'énergie de la population. Réduire significativement la précarité énergétique. Développer l'emploi dans la construction...

Négocier un tel plan avec la Banque européenne d'investissements serait une bonne piste. D'autres modes de financement peuvent être sollicités (tiers investisseurs, recours à l'épargne privée...) à condition de garantir le

2 Rapport d'Eurofound (European Foundation for Living and Working Conditions), *Inadequate housing in Europe: costs and consequences*, 2016: <https://www.eurofound.europa.eu/fr>

Lire aussi Xhonneux V., « Les conséquences sanitaires de la (non) consommation d'énergie dans le logement », *Les Échos du logement*, n°121, novembre 2017, SPW Wallonie: <http://spw.wallonie.be/>





Avec 6 milliards d'investissements dans la rénovation, on peut³:

- Rénover les 192.000 logements sociaux qui en ont besoin en Belgique ;
- Ramener la précarité énergétique dans le logement social à 6,5% (contre 25% actuellement) ;
- Générer un chiffre d'affaires potentiel de 5,5 milliards d'euros ;
- Générer des recettes publiques autour de 332 millions d'euros ;
- Créer 7.500 emplois.

³ voir note 2

patrimoine public et les missions qui lui sont propres. À condition aussi de privilégier les coopératives, s'il s'agit de partenariats publics-privés.

Encadrer les loyers

Différentes mesures existent pour étoffer et améliorer le parc locatif privé : lutte contre l'inoccupation, revitalisation de quartiers, primes pour l'efficacité énergétique, soutien à la colocation... Mais, faute d'encadrement des loyers, elles mènent trop souvent à leur hausse. Même la lutte contre la discrimination nécessite cette régulation, comme le soulignait UNIA dans son mémorandum de 2014.

Les modalités d'un tel encadrement doivent contribuer aux objectifs suivants : soutenir la

construction de logements de confort standard, dotés d'une bonne performance énergétique et abordables financièrement ; encourager l'investissement dans la rénovation énergétique du parc existant ; lutter contre les loyers abusifs ; offrir un cadre pour l'octroi d'une allocation-loyer ; améliorer le fonctionnement du secteur par une meilleure information et par la concertation entre bailleurs, locataires et pouvoirs publics.

Pour cela, il convient d'articuler un outil d'objectivation (**une grille de loyers**) avec un dispositif d'arbitrage (**des commissions paritaires locatives**), le tout dans un modèle de concertation sociale. La grille de loyers doit se baser sur les caractéristiques du logement intrinsèques et extrinsèques (environnement, proximité de services collectifs, etc.). Les dif-

«*La grille des loyers doit permettre au locataire lésé de saisir une commission paritaire locative.*»

férents critères (surface habitable, nombre de chambres, ancienneté...) se voient attribuer une valeur financière qui entre dans le calcul du loyer. Cela veut dire aussi que la valorisation de tel ou tel critère peut être influencée par des choix politiques. Par exemple, l'encouragement à une meilleure performance énergétique : si le bailleur investit dans l'isolation, il doit pouvoir le valoriser par un critère de la grille. Le locataire y gagnera sur sa facture d'énergie.

La grille doit également permettre au locataire qui s'estimerait lésé par le montant demandé de saisir une commission paritaire locative, soit une instance paritaire habilitée à proposer un arbitrage.

Les gouvernements wallon et bruxellois ont fait un premier pas en instaurant une grille des loyers indicative. C'est une incontestable avancée ne serait-ce que sur le plan culturel. Elle permet aux Régions de rattraper leur retard sur nombre de nos voisins européens. Encore faut-il que cette grille ait des assises solides et soit un véritable instrument de ré-

gulation des loyers. On n'y est pas encore. Il faut surtout empêcher que cette grille ait un effet pervers en conduisant à une hausse des loyers...

Pour la grille wallonne, il s'agit en particulier de revoir le critère du «coefficient de pression immobilière» calculé sur le prix de vente de biens neufs, de même que le calcul de la valeur des critères, basé sur la seule analyse de deux arrondissements. En l'absence de ces correctifs, il y a un risque réel d'entraîner les loyers à la hausse. Une analyse plus approfondie de l'ensemble du marché locatif wallon est heureusement prévue⁴.

L'encadrement des loyers permettra aussi de soulager les locataires qui ont un revenu insuffisant en leur octroyant une allocation-loyer qui couvrira la différence entre le loyer demandé (conforme à la grille) et la part de budget qu'un ménage peut raisonnablement dépenser pour ce poste (25% à 30%). Ceci pour compenser l'accès insuffisant au logement social où, rappelons-le, le loyer est adapté suivant le revenu.

«*Il s'agit de lutter contre l'absence de chez-soi en investissant dans le Housing first.*»

4 Pradella S., Kryvobokov M., « Évaluation de la grille indicative provisoire des loyers en Wallonie », *Les Échos du Logement* n°122, février 2018, SPW Wallonie: <http://spw.wallonie.be/>



4. NOS AUTRES REVENDEICATIONS

Rendre effectif l'accès au logement décent pour tou.te.s nécessite de s'appuyer sur un éventail de solutions. Aussi convient-il également de :

Mettre en place une gestion publique de garanties locatives

Par la création d'un fonds ou d'un système de cautionnement, universel, obligatoire et assurant la portabilité pour mettre fin aux pratiques discriminatoires et parfois abusives qui sévissent aujourd'hui.

Lutter contre l'absence de chez-soi

- En investissant dans le Housing First, dédié au retour en logement des personnes sans abri, avec une offre d'accompagnement social adaptée à leurs besoins, santé en tête ;
- En garantissant de réels moyens aux communes pour assurer des capacités d'accueil suffisantes.
- En abrogeant la loi anti-squat qui est inutile et vexatoire.

Encourager des alternatives d'habitat

En soutenant concrètement les communes. Nous pensons en particulier :

- **Au Community land trust**, qui permet l'achat d'un logement sans s'approprier le foncier, lutte contre la spéculation et s'inscrit dans une dynamique de quartier ;
- **À l'habitat léger**, qui concrétise une vision de l'habitat souvent moins chère, plus respectueuse de l'environnement et moins aliénante vis-à-vis des banques ;
- **À l'habitat partagé**, « kangourou », « intergénérationnel », « groupé », etc. qui enrichit et élargit la notion d'habitat par sa dimension humaine, voire solidaire.

Développer le logement adaptable

Il est devenu essentiel de penser le logement de demain en tenant compte de l'évolution tout au long de la vie, de la situation fami-

liale, de la santé, de la mobilité des personnes qui y vivent. Cela implique de conscientiser la population et de développer la formation ad hoc dans le secteur de la construction.

Soutenir le logement conventionné et les moyens de son accompagnement

Les Agences immobilières sociales et des Associations de promotion du logement (APL) prennent en gestion des biens privés, contribuent à les rénover et les mettent en location à des prix inférieurs au marché pour un public à faible revenu, qu'elles accompagnent. En contribuant ainsi à socialiser et rénover l'immobilier privé, AIS et APL représentent ainsi un formidable outil de développement du parc public, tout en assurant une mixité sociale réelle.

Lutter contre la discrimination au logement liée aux revenus, aux origines, au handicap...

Il s'agit notamment d'empêcher le bailleur d'exiger la production de documents telle la preuve de paiement des trois derniers mois de loyer ! Et d'encadrer fermement les pratiques d'agences immobilières privées.

Lutter contre l'inoccupation des logements

Les Régions ont développé des instruments et procédures intéressantes (amende régionale, réquisition douce...), mais peinent à les mettre en œuvre et à mesurer l'ampleur du problème. L'exemple de villes plus volontaristes comme Namur et Charleroi est à encourager.

Réformer la fiscalité immobilière

La fiscalité immobilière en Belgique couvre un éventail de réductions (à l'impôt des personnes physiques, au précompte immobilier, aux droits de vente et de donation). Elles bénéficient principalement aux revenus supérieurs et moyens. Par ailleurs, le revenu cadastral qui sert de base imposable ne correspond plus qu'à 1/5^e environ de la valeur réelle

des biens, ce qui est injustifiable. Il convient d'imposer la valeur locative réelle d'un logement, déduction faite de travaux effectivement réalisés.

Accompagner les locataires dans leurs réalités d'habitat

Occuper un logement loué n'est pas toujours simple. Parfois un équipement indispensable fait défaut : par exemple un compteur individuel et accessible. On n'a que peu de

prise sur le logement s'il faut faire des travaux. On doit s'insérer dans un nouveau quartier, se familiariser avec les services, etc. Quand le tissu social est bien « maillé », que les acteurs sociaux se connaissent et dialoguent, la dynamique d'accompagnement des usagers est plus efficace, les problématiques remontent mieux et les solutions sont réfléchies plus collectivement. Il convient de soutenir activement cette logique de travail en réseau.

5. POUR ALLER PLUS LOIN

- ▶ *Échos du Logement* : <http://www.wallonie.be/fr/publications/les-echos-du-logement>
- ▶ Centre d'étude en habitat durable (Wallonie): <http://www.cehd.be>
- ▶ Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat : <http://www.rwlp.be/>
- ▶ Observatoire régional de l'habitat (Bruxelles) : <http://www.slr.b.irisnet.be/fr/>
- ▶ Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat : <http://www.rbdh.be>
- ▶ Plateforme Logement Bruxelles : <http://www.platformelogement.be/fr/>
- ▶ De Menten Th., « Renégocier les loyers abusifs », *Points de Repères*, décembre 2016, Équipes Populaires.
- ▶ « Régionalisation du logement : une occasion à ne pas manquer », *Contrastes*, mars-avril 2015, Équipes Populaires: <http://www.equipespopulaires.be>
- ▶ Collectif Droit au logement (DAL) de Tournai : <http://www.daltournai.be>
- ▶ *Mémoire d'UNIA*: <https://www.unia.be/fr>
- ▶ Pour obtenir les statistiques précises sur le logement en Wallonie et à Bruxelles: www.iweps.be et www.ibsa.brussels

MOC
MOUVEMENT OUVRIER CHRÉTIEN



Le MOUVEMENT OUVRIER CHRÉTIEN rassemble et est le porte-parole de ses organisations constitutives : CSC, Mutualité Chrétienne, Vie Féminine, les Équipes Populaires, les JOC.



Avec le soutien de la



FÉDÉRATION
WALLONIE-BRUXELLES



et le Mouvement Social, SCRL à finalité sociale

