

A L'INITIATIVE DES TROIS COLLECTIFS LOGEMENT DE WALLONIE PICARDE



# LE DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS

RÉALITÉ OU UTOPIE ?

**LUTTE CONTRE LES  
DISCRIMINATIONS EN  
MATIÈRE DE LOGEMENT**



**ENCADREMENT DES  
LOYERS DANS LE PARC  
DE LOGEMENTS PRIVÉS**



**AUGMENTATION  
DU PARC DE LOGEMENTS  
PUBLICS**



# DROIT À L'HABITAT !

“ *Ma maison, c'est tout à la fois mon antre et mon château. C'est mon chez moi.*

*J'y dépose mes affaires, je la décore à mon goût et je l'aménage en fonction de mes moyens. J'y retrouve ma famille, j'y invite mes amis. C'est là que je cuisine et mange, là que je me repose, là que mes enfants font leurs devoirs et jouent.*

*C'est là aussi que je me cache quand je ne vais pas bien. C'est là que je me prépare, en toute intimité, à rencontrer le monde extérieur, à lui faire face parfois...* ”

Si il est inscrit dans notre Constitution, c'est parce que le Droit à l'habitat est indispensable à notre épanouissement. Il est un droit fondamental sans lequel l'être humain ne peut pas vivre dignement, avoir pleinement accès à l'emploi, à l'éducation, à la santé...

Or, pour de multiples raisons que l'on résume souvent, et sans doute trop facilement, par le mot « crise », ce droit est de plus en plus régulièrement bafoué.

Dans notre pratique associative, nous sommes confrontés au quotidien à un public de plus en plus large, de plus en plus fragilisé, en difficulté de logement : des familles nombreuses vivant dans un logement exigu et insalubre ; des ménages expulsés qui désespèrent de retrouver un jour un toit ; des personnes malades ou handicapées tentant de se débrouiller tant bien que mal dans leur logement inadapté à leur âge ou leur handicap ; des femmes seules avec enfants hébergées temporairement chez des amis ; des jeunes qui restent en famille trop longtemps, dans un climat parfois conflictuel, faute de moyens financiers suffisants pour prendre leur indépendance ; des personnes âgées qui, devenues veuves, ne savent plus payer leur loyer ; des personnes contraintes de dormir dans leur voiture ou à

la rue... Ceci en 2014. Ceci à Ath, à Tournai, à Mouscron.

**A la veille d'élections régionales, fédérales et européennes, moment-clé pour la vitalité de notre système démocratique, les trois collectifs logement de Wallonie picarde publient ce cahier d'interpellations et de propositions en matière de droit au logement.** Bien conscients que les politiques liées au logement sont complexes, et que les leviers d'actions sont multiples et souvent interconnectés, ils ont fait le choix de mettre le focus sur 3 revendications-clés :

- **Augmentation du parc de logements publics ;**
- **Encadrement des loyers dans le parc de logements privés ;**
- **Lutte contre les discriminations en matière de logement.**

Notre objectif est d'interpeller les candidats afin qu'ils agissent pour faire respecter ce droit fondamental. Et de faire réfléchir les citoyens qui iront voter ce 25 mai 2014 pour un monde plus juste... tout simplement.





## UN CANDIDAT LOCATAIRE = UN CANDIDAT LOCATAIRE ?

### CONSTATS :

Dans le secteur du logement privé, s'il est vérifié qu'on est de moins en moins souvent confronté à des discriminations évidentes dans les petites annonces, de type «CPAS, s'abstenir» ou encore «pas d'étrangers», il n'en est pas moins clair que d'autres formes de discriminations, plus insidieuses, sont bel et bien tenaces.

Au quotidien, elles constituent autant d'embûches sur le parcours du combattant du candidat locataire fragilisé.

Le Centre pour l'Égalité des Chances vient d'objectiver ces discriminations, déjà bien connues. Il publie actuellement son baromètre de la diversité consacré au logement ([www.diversite.be](http://www.diversite.be)).

Ses constats sont inquiétants et inacceptables. Il s'avère en effet que les personnes disposant de revenus de remplacement (chômage, RIS, mutuelle...) ainsi que les personnes d'origine étrangère sont significativement davantage victimes de discriminations. Les femmes seules avec enfants, les personnes handicapées, les familles nombreuses... sont également des publics à risque d'exclusion.

*A titre illustratif, sur 600 contacts téléphoniques de « faux propriétaires bailleurs » auprès d'agences immobilières en Belgique, le Centre obtient un taux de réponses positives alarmant aux questions suivantes :*

- *Acceptez-vous d'écartier, en tant que locataire, les chômeurs ? 61,3% répondent OUI*

- *Acceptez-vous d'écartier les personnes d'origine étrangère ? 42,3% répondent OUI*

*Et l'on sait que la grosse majorité des locations sont maintenant gérées par des agences.*

Mais le logement privé n'a pas l'apanage des discriminations.

Dans le secteur public, c'est essentiellement la pénurie qui crée les inégalités. Un parc structurellement insuffisant, conjugué avec une demande en constante évolution, pose forcément la question des critères d'attribution.

Comment justifier le principe même que, sur 2 ménages se trouvant dans des conditions comparables, l'un paie un loyer de 200 € dans le secteur public là où l'autre paiera 500 € dans le privé ? Peut-on se contenter de dire que le premier aura eu plus de « chance » que le second ?

La complexité des démarches à effectuer, la multitude des documents à fournir, les candidatures à renouveler régulièrement, la couverture territoriale inégale des opérateurs de logement public et leur multiplicité... sont également autant de constats qui posent question en matière de discriminations.

On a trop souvent tendance à banaliser l'impact psychologique que peut avoir, sur des personnes déjà fragilisées (parce que sans emploi, malades ou handicapées, isolées...) cette accumulation de petites vexations quotidiennes.

Une société juste et solidaire se doit de se mobiliser pour veiller à ce qu'au-

Loyer « régulé et encadré »  
Pas de condition d'accès

# A LOUER

cun de ses membres ne soit victime d'exclusion, en construisant le cadre nécessaire pour l'éviter.

### PROPOSITIONS :

**Pour lutter contre les discriminations en matière d'accès au logement :**

- *Faire appliquer l'obligation d'affichage systématique du prix du loyer, pour éviter que celui-ci ne soit déterminé « à la tête du client » ;*
- *Contrôler davantage les agences immobilières privées, harmoniser les procédures de sélection des candidats locataires en utilisant des outils adaptés ;*
- *Mettre sur pied un fonds central des garanties locatives (compte tenu du fait que le secteur bancaire n'applique pas le droit de recourir à la garantie bancaire et que les cautions du CPAS sont fréquemment refusées par les propriétaires) ;*
- *Instaurer des commissions paritaires locatives de manière à déterminer des critères objectifs pour définir le montant du loyer dans le secteur privé.*

### Et bien sûr, de manière globale

- Adopter des mesures visant la régulation du marché privé, notamment via les loyers ;
- Augmenter significativement l'offre de logements publics (et simplifier les formalités pour introduire et renouveler une demande).

**Discriminer, c'est exclure !**

**Et c'est tout simplement inacceptable !**



## POURQUOI EST-IL IMPORTANT DE RÉGULER LES LOYERS ?

« J'ai environ 800€ par mois, avec un loyer de 550€... il ne me reste rien pour vivre ». « Pour avoir un logement social, il faut attendre des années. Et en attendant, je fais quoi ? »

### CONSTATS :

Que ce soit à Ath, Mouscron, Tournai ou ailleurs en Belgique, les montants des loyers sont astronomiques ! Si la moyenne wallonne se situe actuellement entre 417€ et 499€, on sait qu'elle est en hausse constante. Et ce sont les petits logements, significativement les plus chers au mètre carré, dont les loyers augmentent le plus vite. On sait par ailleurs qu'il manque cruellement de logements sociaux auxquels toute une série de ménages peuvent pourtant prétendre.

Alors que la démographie galope, le nombre de logements créés, lui, ne suit pas la tendance. Les logements sont par conséquent rares et donc plus chers.

Le parc public ne peut répondre seul à la demande en logements de qualité à coût abordable. La mise sur le marché locatif de logements appartenant à des bailleurs privés doit également être encouragée... mais pas à n'importe quel prix.

### CHERTÉ DU LOYER N'EST PAS SYNONYME DE « LOGEMENT DE QUALITÉ »

En effet, on constate que des propriétaires peu scrupuleux exigent des loyers exorbitants : « de toute façon, ce ne sont pas les locataires



En Région wallonne, il y a 68% de propriétaires occupants, 24% de locataires dans le secteur privé et 8% de locataires de logements publics (Sociétés de Logement de Services Publics, AIS, Communes etc).

qui manquent ...» pour des biens souvent peu confortables, de piètre qualité sur le plan de la performance énergétique voire parfois carrément insalubres ou dangereux. Les plus pauvres sont donc touchés au premier plan par la crise du logement et les hausses de loyer.

### COMMENT SE FIXE UN LOYER ?

Actuellement, le bailleur, c'est-à-dire celui qui met un bien en location, est libre de fixer le montant du loyer à sa guise.

Et il est traditionnellement conseillé au locataire, dans le cadre d'une « bonne gestion budgétaire », de ne pas allouer plus d'1/3 de ses revenus au loyer. En réalité, il en va tout autrement, ce poste atteignant plus

souvent 50% voire 2/3 du budget d'un ménage.

### ET SI ON ENCADRAIT LE LOYER ?

Idéalement, le loyer devrait être le reflet de la qualité du logement, de sa taille, de son confort et de sa localisation. Une **grille de référence** permettrait de proposer un cadre objectif comme base de calcul, à l'instar de l'expérience tentée à Bruxelles.

Le bailleur qui met sur le marché un bien en bon état, à un prix raisonnable et conforme à cette grille de référence, pourrait ouvrir le droit à une **allocation-loyer** au bénéfice de son locataire à faibles revenus.

A l'inverse, le bailleur qui ne tient

nullement compte de cette grille de référence pourrait être taxé sur ses revenus locatifs ; ceci comme cela se fait dans les autres pays de l'Union européenne.

Il est évident que c'est l'ensemble du **système fiscal** actuel qui doit être revu. Pour l'instant, l'unique base de calcul est le revenu cadastral, qu'on soit propriétaire-occupant ou propriétaire-bailleur ; et tous les avis convergent pour dire que ce système est obsolète.

#### PROPOSITIONS :

- **Une politique cohérente d'encadrement des loyers** : Réguler le marché locatif en fonction d'une grille de loyers de référence
  - Pour encourager les propriétaires bailleurs à investir dans un parc immobilier de qualité ;
  - Pour garantir aux locataires, et en priorité les plus fragilisés, de bénéficier d'un logement de

qualité à coût abordable ;

- Pour lutter contre la spéculation immobilière.
- **Un permis de location** pour tout bien mis en location. A l'heure actuelle, seuls les logements de moins de 28m<sup>2</sup> sont concernés. La généralisation de ce permis permettrait de lutter contre les logements insalubres et de donner accès à davantage de logements décents.
- **La généralisation du bail-type et l'optimisation de l'utilisation des données recueillies via l'enregistrement des baux.**
- **L'attribution d'une « allocation-loyer »** aux personnes qui répondent aux critères d'attribution du logement public. Cette allocation permettrait de combler la différence entre loyer social et loyer dans le privé.
- **Une taxation plus drastique des**

**bâtiments inoccupés.** Ils sont nombreux, notamment au-dessus des commerces. La taxation pourrait être évitée si le propriétaire décide de confier son bien en gestion via une Agence Immobilière Sociale (AIS) ou une Association de Promotion du Logement (APL). Cette mesure doit être accompagnée d'une réelle démarche d'appui au propriétaire

- **Une politique fiscale globale** plus juste.
- **La création d'une « commission paritaire locative »**, instance de médiation entre propriétaires et locataires, pouvant notamment intervenir comme intermédiaire en cas de désaccord entre les deux parties concernant le montant du loyer.

En temps de crise économique, de réformes institutionnelles, de transfert de compétences, dans une Belgique en mutation, c'est le moment d'agir !





## DÉVELOPPER LE LOGEMENT PUBLIC, UNE URGENCE SOCIALE !

### CONSTATS :

Pour les personnes isolées comme pour les familles à faibles revenus, trouver dans le privé un logement salubre, de qualité, à un loyer adapté à leur budget et dont les charges énergétiques ne dépassent pas ce même loyer s'avère très difficile. Les besoins en logements publics, décents, adaptés et durables, sont grandissants.

Face au vieillissement de la population et à l'évolution de la structure des ménages, il faudra prévoir à l'avenir une diversité de logements (1-2-3-4 chambres), y compris des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Il faudra également intensifier la rénovation des logements, notamment dans le domaine énergétique. Beaucoup de logements publics sont des passoires énergétiques et par conséquent des gouffres financiers.

*« Mon appartement s'étend sur deux niveaux, mais je n'utilise que le premier étage. Il n'y a pas de chauffage en bas. Mes châssis ont gonflé et ne se ferment plus bien, ce qui fait que la chaleur du chauffage s'échappe, que la chaudière carbure et que mes factures sont grosses. Tous ces désagréments, la Société de Logement n'est pas au courant. Je n'en ai pas parlé car je sais que cela ne servirait à rien. Dès qu'on réclame quelque chose, ils font des bonds. De plus, je me voyais mal refuser la proposition de la Société de Logement. Je ne savais pas à ce moment-là que nous avions droit de refuser deux propositions. »*

Susciter une réelle amélioration de la politique du logement en Wallonie et, plus spécifiquement en Wallonie picarde, passe donc par une nécessaire et urgente augmentation du parc locatif public, y compris les logements de transit et d'urgence.

Pour le moment, le parc de logements publics est insuffisant pour absorber les nombreuses demandes provenant de personnes à revenus précaires ou modestes. Malgré le quota de 10% de logements publics imposé par les autorités wallonnes, celui-ci n'est rencontré que par 5 communes de Wallonie picarde (Mouscron 12,8%, Tournai 11%, Comines-Warneton 10,6%, Estaimpuis 10,6% et Antoing 15,2%). Etant donné que l'actuel gouvernement wallon vise à atteindre 20% de logements publics d'ici 2020, l'effort à fournir sera d'autant plus important pour certaines communes de notre région.

Pour faire face à l'augmentation évidente de la démographie wallonne, on estime dans le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) que 50.000 nouveaux logements publics devront être créés d'ici 2040. Pour que ce soit possible sur le plan matériel et financier, force est de constater qu'il faudra être créatif et diversifier les formes d'habitat.

La priorité est bien là : il est plus qu'urgent d'inscrire le développement du logement public comme un enjeu prioritaire du prochain gouvernement wallon. Pour répondre aux défis d'avenir en matière de logement, d'inclusion sociale et de citoyenneté, il faut lancer des plans d'envergure visant à créer du logement public.

*« J'habite dans un appartement de la Société de Logement de Mouscron. Beaucoup de commerces ferment au Mont-à-Leux excepté les magasins*



*de tabac. On est à la frontière française donc ce genre de commerces fonctionnent bien. Nous n'avons plus de poste, plus de banque et plus de mutualité depuis peu. Nous sommes obligés de nous déplacer jusqu'au centre de Mouscron et de prendre le bus. Ils n'ont apparemment pas pensé aux personnes ayant des difficultés pour se déplacer... Heureusement, il existe encore des boulangeries, des boucheries et des pharmacies. C'est un quartier que je décrirais comme oublié, mis de côté. »*

#### PROPOSITIONS :

- **Une construction et une rénovation massives de logements publics** pour faire face à la croissance démographique et pouvoir mieux répondre au besoin de logements, que ce soit en milieu rural ou en milieu urbain.
  - Dans cette politique, il nous semble essentiel d'être attentif à réduire les inégalités territoriales et veiller à avoir une plus grande mixité sociale et fonctionnelle, pour éviter la ghettoïsation et l'exclusion faute d'accès aux services collectifs tels que les transports en commun, les crèches, les écoles, etc. ;
  - Economiser le territoire en transformant l'existant : la densification de l'habitat dans les noyaux des villes et villages doit en être la garantie. La reconversion des chantiers représente un moyen qui n'est pas suffisamment exploité.
  - Mutualiser les espaces et les services collectifs pour participer à

la mixité sociale ;

- Améliorer la sécurité et la performance énergétique des logements permettant de diminuer les factures des locataires ainsi que l'impact sur l'environnement ;
  - Construire des logements modulables et adaptables à l'évolution de l'âge et de la structure des ménages ;
  - Renforcer la dynamique participative citoyenne dans tous les projets de logements ;
  - Penser des partenariats public/public, public/privé et public/associatif pour lutter contre la flambée des prix de l'immobilier ;
  - Appliquer un quota de logements publics (sociaux et moyens) dans tous les projets privés. Le rapport 1 pour 10 serait une base de référence pour ces « charges d'urbanisme sociales » ;
  - Renforcer les pratiques d'accompagnement social pour « bien habiter » son logement.
- **La création de synergies entre les structures locales** actives en matière de logement (Sociétés de logements publics (SLSP), Agences Immobilières Sociales (AIS), Régies de Quartier, Associations de Promotion du Logement (APL), CPAS, communes etc), pour éviter toute forme de concurrence et assurer cohérence et complémentarité dans les actions menées par chacun des acteurs. Les SLSP jouent un rôle majeur, mais elles ne sont pas seules !

- **La dynamisation de la lutte contre les logements vides (privés et publics)** : rendre effective la perception de la taxe communale sur les logements vides et l'accompagner d'une réelle démarche d'appui aux propriétaires, visant notamment à présenter les alternatives possibles.
- **L'encouragement des projets innovants et alternatifs** de type habitations solidaires, habitat groupé, logement kangourou, Community Land Trust (CLT)... : les besoins étant énormes et diversifiés, toutes les initiatives visant à augmenter le parc locatif à un prix abordable doivent être soutenues par les autorités publiques (Région, Provinces, Communes).





A L'INITIATIVE DES TROIS  
COLLECTIFS LOGEMENT DE  
WALLONIE PICARDE



**CONCERNÉ ? INTÉRESSÉ ?  
VENEZ INTERPELLER  
LES CANDIDATS AUX ÉLECTIONS**

**15/05  
2014**

Les 3 collectifs logement de Wallonie picarde organisent un débat citoyen  
**le jeudi 15 mai à 19h15**

à “ Notre Maison ” avenue des Etats-Unis 10 à Tournai

Les 5 partis politiques invités (CDH, ECOLO, PS, MR ET MG) participeront à un speed dating  
et à un débat relatifs à nos revendications en matière de logement pour notre région.

Contact : Michele Di Nanno 0477 37 42 62

Les collectifs logement de Wallonie picarde sont des plateformes associatives agissant en faveur de l'accès à un logement décent pour tous. Ils sont chacun composés d'une quinzaine d'associations respectivement implantées à Ath, Tournai et Mouscron.

Contacts :

**DAL TOURNAI**

Hélène Cattaux : 0488/41 00 03  
helene.cattaux@daltournai.be  
www.daltournai.be

**DAL MOUSCRON**

Michele Di Nanno : 069/55 92 08  
dinanno@equipespopulaires.be

**CLAC ATH**

Thibaut Duponcheel : 068/84 35 05  
infoclac@yahoo.fr

Avec le soutien de la Wallonie.

