

## THÉMATIQUES

ENFANCE

ENSEIGNEMENT OBLIGATOIRE

CULTURE

LOGEMENT

SANTÉ

EUROPE

MOBILITÉ

ÉNERGIE

JEUNESSE

FORMATION CONTINUÉE

EMPLOI

*Nous partageons tous la conviction que disposer d'un logement est la base de l'intégration sociale... Nous pensons tous qu'un logement décent et accessible constitue la condition première pour accéder aux autres droits qui font la citoyenneté : droit au travail, à la santé, à l'éducation, à la culture et à la consommation... Aujourd'hui, nous sommes face à un énorme paradoxe qui voit à la fois une frange très importante de la population vivre dans un logement inadapté, insalubre ou au loyer beaucoup trop élevé et à contrario un nombre important de logements inoccupés. Une politique de logement intégrant les réalités de vie actuelles (familles monoparentales, augmentation de l'espérance de vie, coût de l'énergie et des loyers, ...) doit être poursuivie.*

## EN 2004 NOUS REVENDIQUIONS...

Un droit au logement décent pour tous et ce par une responsabilisation accrue de l'acteur public dans son rôle de régulateur.

Nos revendications portaient sur quatre volets :

- Solidarité, égalité et mixité sociale :
  - adopter une sélectivité spatiale rigoureuse des investissements et transferts privilégiant l'intégration des populations à faibles revenus dans les centres urbains ;
  - imposer un pourcentage minimum de 10% de logement public sur le territoire d'une commune ;
  - créer un fond de « solidarité logement » intercommunal ou provincial alimenté par diverses mesures (voir point financement) ;
  - renforcer la solidarité
    - entre locataires par la politique des loyers ;
    - entre contribuables et locataires par la compensation régionale des déficits sociaux ;
    - entre sociétés agréées à partir de leurs coûts structurels objectifs ;
    - entre la Région et les sociétés par des subsides d'assainissement définis à partir de critères objectifs.
- Participation conjointe et démocratique :
  - Organiser des espaces d'expression et de participation ;

- Créer un conseil du logement intercommunal ou provincial regroupant tous les acteurs du logement : politique, associatif, institutionnel et usagers et à Bruxelles, par le Conseil Consultatif du Logement.

- Gestion efficace et accompagnement ciblé :
  - Améliorer les collaborations et la coordination des services sociaux ;
  - Développer des pratiques d'accompagnement social des personnes en difficulté de logement.

- Financement :
  - Percevoir de nouvelles recettes fiscales à affecter aux politiques sociales du logement (additionnel régional au P.I.<sup>1</sup>, taxation des immeubles vacants, prélèvements fiscaux sur les surfaces de bureaux et parkings de centres urbains) ;
  - Harmoniser le financement régional des différents créneaux des politiques du logement et le rendre proportionnel à la sélectivité sociale des opérations ;
  - Financer le fond de solidarité logement par la taxation des plus-values réalisées par la location de biens privés au delà d'un coefficient de rentabilité ; par la taxation sur les terrains non-bâties et bâtiments inoccupés ; et enfin par le prélèvement sur leurs ressources fiscales pour les communes qui ne respectent pas ou ne mettent pas en œuvre le pourcentage minimum de 10% de logements publics sur leur territoire.

<sup>1</sup> Précompte immobilier

## OU EN SOMMES-NOUS EN CETTE VEILLE D'ELECTIONS...

### 2.1. Evaluation en Région wallonne

La progressive mise en place des plans d'ancrage logement dans les communes est sans doute une première avancée. Elle a montré combien la politique du logement devait être réfléchie, concertée et prospective à tous les niveaux de pouvoir. L'adaptation des plans triennaux en plans bisannuels est également un choix judicieux correspondant davantage aux opportunités des communes dans la réalisation de projets de logement. Les communes sont elles-mêmes incitées à participer à la refonte du parc immobilier par la réaffectation progressive de bâtiments et de terrains publics inoccupés, ainsi que de bâtiments privés, en logement. La revendication du MOC de 10% d'obligation de logement public a été entendue et mise en place.

Le logement public a été un des fers de lance de la dernière législature. La tentative de création de 2000 logements par an est à poursuivre mais surtout à amplifier. Ce nombre reste largement insuffisant en Wallonie. D'autant qu'à ce rythme, il faudra plus de 20 ans pour enfin répondre aux 40 000 ménages inscrits sur les listes d'attente d'un logement social !

Le logement public a également été la cible de nombreuses réformes à effets variables: réforme des points de priorités, mise en place d'une candidature unique, d'un comité d'attribution « non-politique », davantage de mécanismes de transparence des décisions, participation d'un représentant des locataires au CA des SLSP, renforcement du rôle et professionnalisation des commissaires de la Région wallonne, chambre de recours pour attribution, etc.

Cependant certaines de ces actions doivent être précisées et évaluées afin d'éviter des effets collatéraux. Prenons par exemple l'obligation de jeton de présence qui empêche un chômeur de participer au CA des SLSP ; des règles d'attribution strictes qui, en retirant toute négociation avec les communes, évite les attributions « cartes de parti » mais qui empêche également les attributions faites en lien avec des services sociaux locaux en cas d'urgence sociale.

La transparence dans l'attribution est une revendication importante portée par les mouvements sociaux, mais certains craignent que l'attribution quasi automatique aurait pour conséquence de limiter l'enthousiasme des pouvoirs locaux, estimant ne pas pouvoir aider leurs populations. Autre exemple encore, un locataire mal informé peut être fortement sanctionné. Si un habitant d'Ath s'inscrit sur une liste comme deman-

deur de logement partout en Région wallonne et qu'on lui propose un logement à Arlon, il perdra ses droits à un logement pendant six mois ainsi que ses points de priorité s'il refuse le logement. La réforme du code du logement a obligé les pouvoirs locaux à débattre réellement du sujet et à être mis en responsabilité dans les sociétés de logement. Si cela peut être vu positivement, force est de constater que la responsabilisation des acteurs publics parfois déficitaire auparavant a eu pour conséquence de laisser une place résiduelle pour les acteurs associatifs dans des SLSP<sup>2</sup> d'initiative associative ou privée.

Cette dernière législature aura été difficile pour l'image du logement public pour arriver à ce que l'on a appelé le scandale du logement social. Ne le cachons pas, la réforme de certaines sociétés de logement doit être poursuivie mais sans pour autant occulter que le principal scandale dans la politique du logement c'est le fait que des familles n'aient pas de lieu pour se loger dignement! Et la situation continue à se dégrader. Quand le logement social va mal, la solution n'est pas d'en avoir moins comme certains le préconisent.

A côté de ces actions enclenchées, à la lecture de la déclaration de politique générale du gouvernement wallon, nous constatons qu'il reste de gros défis qui n'ont pas été suffisamment abordés : la sanction pour les communes n'appliquant pas la taxe pour les logements inoccupés, l'évaluation urgente du permis de location et de ses effets, le renforcement de l'entretien du parc du logement social, la mise en place du programme-qualité pour les locataires des SLSP, la collaboration avec les CPAS et le monde associatif sur les questions d'insertion sociale et professionnelle intégrée au logement...

Alors qu'une commune sur trois est concernée, en région wallonne par l'habitat mobile des gens du voyage, aucune disposition n'a été prise et, en conséquence, c'est le plus souvent dans la précarité que les installations passagères ou résidentielles s'effectuent.

### 2.2. Evaluation en Région bruxelloise

La Région bruxelloise compte plus de locataires que de propriétaires (± 59% de locataires) même si on constate une tendance à la propriétairesisation.

Près de la moitié des locataires de la Région est dans les conditions pour bénéficier d'un logement social. On constate également que 300 000 personnes vivent sous le seuil de pauvreté.

La flambée des prix du logement ne fait qu'intensifier la crise d'un logement accessible et décent.

La déclaration de politique générale bruxelloise en matière de logement se devait donc d'être très ambitieuse. Pour ce faire 4 thèmes déclinés en quelques 40 points :

<sup>2</sup> Société de logement de service public

augmenter le parc public de logement, dynamiser le logement social, imaginer l'aide locative et rendre la propriété davantage accessible.

Après presque cinq ans de gouvernance, des avancées peuvent être pointées.

En ce qui concerne l'augmentation de l'offre locative d'importants projets de rénovation de logements sociaux ont été élaborés et sont maintenant budgétés. Le parc des AIS<sup>3</sup> atteint, lui, désormais 2 000 logements.

Une allocation-loyer expérimentale voit le jour pour les logements communaux.

En matière d'acquisition, le gouvernement bruxellois a élargi la déduction des frais d'enregistrement pour l'achat d'un logement familial.

Des mécanismes d'avance sous forme de « prêt-vert » sont mis en place afin d'inciter la rénovation de son logement. Davantage que les primes, ces outils permettent aux ménages moins favorisés de bénéficier de l'aide publique.

Cependant, ces avancées sont incomplètes et certaines mesures tardent à se concrétiser. En premier lieu, le Plan Logement qui prévoit la construction de 5000 logements (dont 3 500 logements sociaux) a connu de nombreux avatars : négociations difficiles avec certaines communes, opposition d'habitants à la construction de logements sociaux dans leur quartier, procédures urbanistiques interminables... Si bien qu'à ce jour les premiers chantiers sont à peine entamés et que peu de ces logements seront mis en location à l'issue de la législature...

L'allocation-loyer, elle, ne concerne que le secteur locatif public communal qui représente seulement 2% du logement locatif total.

D'autres manquements doivent aussi être relevés.

En matière de logements inoccupés, aucune des trois mesures prises par le gouvernement n'a vu le jour : la taxation des logements abandonnés, l'élargissement de l'arrêté organisant l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés, l'accélération de la procédure de vente forcée d'immeubles. Quand on sait que Bruxelles compterait plus de 13 000 logements vides, on constate donc qu'il y a urgence de répondre à la problématique.

En termes de rénovation, la proposition de geler pendant 6 ans la réévaluation du revenu cadastral n'est toujours pas d'application.

Les mesures à destination, plus particulièrement, des aînés et des personnes à mobilité réduite pour adap-

ter leur logement n'ont actuellement toujours pas vu le jour.

Enfin, la volonté de redéfinir en concertation avec le monde associatif et les acteurs publics du logement, les missions prioritaires de l'insertion par le logement et l'intensification de cohésion sociale ne s'est toujours pas concrétisée.

## NOS PISTES DE REVENDICATIONS POUR LA PROCHAINE LÉGISLATURE

Dans la continuité de ses revendications de 2004, le MOC souhaite rappeler combien le logement est un enjeu social, culturel et économique.

### *Pour une augmentation et une diversification de l'offre de logements publics en fonction de l'évolution des besoins de la population*

Le logement public en Belgique représente de 5 à 8% des logements selon les régions. Dans d'autres régions voisines, on atteint des pourcentages allant jusqu'à 36%. La Société Wallonne du Logement estime à 18% les besoins à l'horizon 2015. Certains politiques déclarent pourtant qu'il n'est ni possible ni nécessaire d'avoir plus de logements publics. On le voit clairement, nous sommes face à des choix politiques et non pas contraints par la fatalité. Il nous semble indispensable de fixer des objectifs ambitieux et de réfléchir à toutes les initiatives possibles, originales, sensées et concertées qui permettraient de réaliser concrètement ces objectifs à moyens termes.

Dans ce cadre, pour le MOC, les deux Régions doivent fixer comme objectif d'atteindre 20% de logements sociaux à l'horizon 2020. Une attention particulière doit être portée dans ce cadre à la création de logements adaptables.

Le défi est énorme et pourtant cela ne résoudrait pas encore les besoins de la population. Il faut dégager d'importants moyens et agir avec volonté et fermeté afin d'augmenter l'offre et d'opérer une régulation du marché.

Il est nécessaire d'intensifier la lutte contre les logements inoccupés. Les outils mis en place par les régions doivent être efficaces et réellement contraignants. Ces taxations obligatoires doivent être effectives et contrôlées sur tout le territoire régional.

<sup>3</sup> Agence immobilière sociale

Les initiatives de réquisitions douces mises en place par, notamment, des acteurs privés associatifs comme les AIS en Wallonie doivent être davantage financées.

Plus particulièrement en Région bruxelloise, devrait être rendue obligatoire la réaffectation d'au moins 80% des immeubles et surtout des bureaux vides par du logement.

En Wallonie, le Programme Exceptionnel d'Investissement doit être réalisé de manière beaucoup plus intensive. De plus, ce PEI reste largement insuffisant et très complexe. La mise en place d'un nouveau plan d'investissement devra être rapidement programmée car beaucoup de logements hors PEI sont à rénover, eux aussi.

L'obligation de création de 10% de logements publics en Wallonie va dans le bon sens. Il serait maintenant intéressant de mettre en place un système de cliquet qui pénalise plus fortement les communes qui sont en dessous et favorise celles qui sont au dessus du seuil de 10% (afin d'éviter qu'elles ne s'arrêtent à ce niveau alors que l'objectif est d'atteindre 20% voire plus dans les années à venir).

Enfin, il faut favoriser l'acquisition de logement notamment par la valorisation des systèmes d'épargne collective solidaire (système de type tontine qui permet à chaque membre de cotiser dans un pot commun, qu'il peut activer lorsqu'il souhaite acheter une maison).

Ces projets nécessaires et ambitieux peuvent être des atouts en matière de relance économique porteuse d'emplois, de justice sociale et de protection de l'environnement.

#### ***Pour une politique de logement locatif***

Permettre la mise en œuvre des programmes d'augmentation de l'offre et pour gérer le parc locatif public, les SLSP et SISP<sup>4</sup> doivent être mieux financées de telle sorte qu'elles puissent répondre aux nombreux projets. De même, elles doivent percevoir des financements qui leur permettent de maintenir en état les logements. Elles doivent pouvoir renforcer l'accompagnement social des locataires. Elles doivent enfin disposer de moyens suffisants à leurs fonctionnements sans devoir sélectionner les populations les plus « rentables » au risque de laisser les personnes les plus en difficulté de logement sans solutions.

Dans le logement privé conventionné, le travail indispensable des AIS doit être valorisé et leur spécificité propre d'accompagnement social doit être reconnue.

A Bruxelles, il faut élargir l'allocation-loyer à l'ensemble du logement public locatif. Ce projet a été mis en place mais uniquement pour les logements com-

4 Société immobilière de service public (Bruxelles)

munaux qui représentent 2% des 10% de logements publics bruxellois. Afin de répondre aux difficultés cruciales du logement, ce projet doit être étendu à tous les types de logement.

En attendant la mise en place d'une politique d'encadrement des loyers, l'introduction d'un système d'allocation-loyer dans le secteur privé devrait être tentée à titre expérimental. Elle serait toutefois réservée aux propriétaires qui accepteraient de limiter leur loyer par conventionnement pour éviter tout effet d'aubaine susceptible d'entraîner une hausse généralisée des loyers privés.

Enfin, pour réaliser un réel encadrement des loyers, il est essentiel de réintroduire des commissions paritaires locatives<sup>5</sup> (locataires et propriétaires).

#### ***Pour une politique de logement solidaire, intergénérationnel et adapté***

Les modes de vie évoluent, les besoins en logement également. Il faut inciter la mise en œuvre de projets innovants et alternatifs notamment par la création de quartiers solidaires, d'habitats groupés, de logement « kangourou »<sup>6</sup>. De même, il est urgent d'augmenter l'offre de logements « de trasi » pour répondre à de trop nombreuses situations d'urgence.

L'habitat intergénérationnel incarne de manière emblématique les vertus d'une formule « gagnant-gagnant » qui voit l'ensemble des parties (ici, le propriétaire âgé, le jeune ménage, le pouvoir public) tirer profit ensemble du dispositif mis en place.

Toutes ces initiatives exigent une politique urgente d'individualisation des droits par la suppression pure et simple du statut de cohabitant.

Les nouveaux logements doivent, dans la mesure du possible, être construits selon le concept « adaptable »<sup>7</sup> afin de répondre aux spécificités de la population : logement accessible aux personnes à mobilité réduite, logements modulables, adaptés aux familles monoparentales, au système de garde alternée, aux familles nombreuses, familles recomposées, ainsi qu'aux personnes isolées.

Afin d'aider les personnes en perte d'autonomie qui souhaitent rester à leur domicile, il est important de soutenir les services d'aides et de soins à domicile sa-

5 Projets pilotes à Bruxelles, Charleroi et Gand en 2006 en vue de développer une médiation et une concertation dans le règlement de conflits locatifs et de réfléchir à l'élaboration d'une grille de référence de loyer.

6 Logement intergénérationnel solidaire implanté principalement dans les pays scandinaves, aux Pays-Bas et en Australie.

7 Le logement adaptable ou modulable est un logement utilisable par des personnes à mobilité réduite, grâce à des travaux simples, ne touchant ni aux structures, ni aux gaines et réseaux communs, des bâtiments et sans diminuer le nombre de pièces principales.

lariés, développer des gardes de nuit, des centres d'accueil de jour...

### ***Pour une politique de logement intégrée***

Le logement est une politique transversale s'inscrivant au cœur de la réalité sociale, urbanistique et environnementale. La politique du logement doit se décliner au sein de l'action sociale et agir en cohérence avec la politique de mobilité, d'accès aux équipements et aux espaces publics. Les manquements en matière d'équipement ou de mobilité ne peuvent servir d'alibi face à l'immobilisme de certaines communes dans la création de logements sociaux mais doivent être intégrés à la réflexion pour le bien des personnes et des collectivités.

### ***Pour une politique qui intègre l'habitat mobile***

L'habitat mobile est une forme d'habitation adaptée aux réalités sociales et culturelles des Gens du Voyage. C'est pourquoi, la politique du logement (en Région Wallonne) doit intégrer ces réalités et prendre des mesures qui permettent à la fois le respect des différences culturelles et une meilleure intégration citoyenne. Pour réaliser ces objectifs, il faut non seulement reconnaître la caravane comme logement mais aussi prendre des dispositions tant pour l'organisation du séjour temporaire que pour l'aménagement de terrains de séjour. Cela nécessite également un encouragement aux communes, de la part de la Région à appliquer des dispositions telles que l'aménagement de terrains et l'inscription dans le registre de la population ainsi qu'une bonne information de ces communes des différentes réglementations.

En attendant la prise de dispositions sur ces matières, un moratoire sur les expulsions devrait être décrété. Pour mener à bien cette politique, il nous semble important de mener une politique concertée avec l'ensemble des partenaires concernés : les gens du voyage eux-mêmes, les pouvoirs publics locaux et le monde associatif.

### ***Pour une politique d'économie d'énergie***

Lancer un programme de rénovation énergétique des logements publics (isolation des toits, des murs, production d'énergie...) en recourant notamment au mécanisme du tiers-investisseur.

Recourir à des critères de performance énergétique dans un potentiel calcul d'encadrement des loyers.

Avoir une réflexion urbanistique écologique lors de la construction de nouveaux logements (condensation des logements, densification des espaces urbains,...).

Développer des mécanismes d'aides de type progressif pour l'ensemble de la population, et pas principalement pour les classes moyennes supérieures. Ces initiatives

ne doivent pas uniquement viser les logements inoccupés.

Proposer des incitants aux propriétaires bailleurs (qu'ils soient privés ou publics) afin qu'ils isolent correctement leur(s) logement(s) et favorisent les économies d'énergie. Les locataires doivent pouvoir également bénéficier de mesures améliorant les économies d'énergie tout en insistant sur la responsabilisation première du propriétaire dans ce domaine.

Les primes, notamment pour l'installation de panneaux photovoltaïques, doivent être octroyées après la réalisation d'un audit énergétique afin d'éviter des effets improductifs en matière de protection de l'environnement.

### ***Pour une politique foncière régulée***

Les pouvoirs publics doivent jouer pleinement leur rôle de régulateur et utiliser au mieux les parcelles à bâtir (équipements, taxation des plus-values lors de modification du plan de secteur,...).

Tout comme en Flandre, la mise en place de « charges urbanistiques sociales » dans les projets immobiliers doit être étudiée (par exemple : Exiger de créer du logement d'insertion, du logement social dans des projets de complexes de logements privés).

Outre l'intérêt d'obliger le marché à répondre à l'objectif d'accès au logement, ce type de propositions permettrait une mixité sociale réelle, surtout si on la rend contraignante dans les communes à faible densité de logement social.

### ***Pour une politique concertée***

#### **• Information et sensibilisation**

Les citoyens doivent bénéficier d'une information accessible et complète sur les questions relatives au logement. En Wallonie, la toute récente mise en place de conseillers-logements doit être l'occasion de renforcer l'information et la sensibilisation des citoyens, avec une expertise particulière en matière de logements adaptés et accessibles aux personnes handicapées.

Il serait pertinent de coordonner les guichets de l'énergie existants avec les services logement communaux. Ces derniers devraient d'ailleurs être évalués au regard de leurs missions.

#### **• Coopération associatif et pouvoirs publics**

La diversité d'acteurs travaillant la problématique « logement » est importante. L'associatif y occupe une place prépondérante. Leur connaissance du terrain, leur expertise, leur méthode doivent les rendre des partenaires incontournables de la politique du logement (no-

tamment dans le cadre du Plan d'ancrage, au sein des AIS), et pas de simple alibi de participation. La mise en place d'une charte associative doit pouvoir être déclinée au sein de la politique du logement.

Le travail mené dans les CCLP<sup>8</sup> et les COCOLO<sup>9</sup> doit être davantage reconnu et soutenu.

- Cohésion sociale

L'accompagnement social est un élément constitutif de la politique du logement, tant en termes de prévention qu'en termes de réponse apportée. Le CPAS ne peut agir seul face à cette dimension. Les Organismes à Finalités Sociales et tous les acteurs associatifs agissant sur la thématique logement doivent être largement soutenus pour leur expertise et leur indispensable action dans ce domaine.

Plus particulièrement dans le cadre d'expulsions, des mesures d'accompagnement doivent être efficacement mises en place.

#### ***Pour une politique culturelle de l'habitat***

Quelle image les citoyens ont-ils du logement? Du logement social? Comment considère-t-il le bien vivre ensemble? Comment crée-t-on des espaces d'échanges, de rencontres sur ces questions?

Le logement est avant tout une compétence transversale : fédérale, régionale, communale, ... mais il comporte aussi une dimension culturelle fondamentale. Le phénomène Nimby<sup>10</sup> en est la preuve. Il est donc essentiel que la politique du logement puisse être abordée sous l'angle culturel et avec les acteurs culturels.

Pour réaliser ses différentes missions, les différents niveaux de pouvoir doivent travailler en concertation via notamment la conférence interministérielle qui demande à être plus efficace.

Tous les moyens doivent être dégagés pour améliorer la qualité de vie de tous et en particulier des personnes les plus fragilisées. Cela ne sera possible que si des politiques fiscales, immobilières, d'aménagement du territoire, sociales, culturelles, économiques, ... convergentes sont développées dans cette indispensable concertation et coopération entre les différents niveaux de pouvoir quelque soit l'organisation institutionnelle de demain.



8 Comité consultatif de locataires et de propriétaires

9 Conseil consultatif des locataires

10 « Not in my backyard », soit « pas dans mon jardin ».