



## LE LOGEMENT

**D**isposer d'un logement est la base de l'intégration sociale. Il n'y a pas de lien social possible si l'on est sans domicile fixe ou si l'on habite un logement insalubre ou inadapté. Mais alors qu'il devrait permettre l'intégration, le logement, en Wallonie comme à Bruxelles, devient générateur d'inégalités. Le fossé se creuse entre l'offre et la demande, en même temps que se renforcent les inégalités de revenus. Disposer d'un logement décent est pourtant inscrit dans la constitution (art. 23) et représente la

condition première pour accéder aux autres droits qui font la citoyenneté : droit au travail, à la santé, à l'éducation, à la culture, etc.

Le lien entre le logement et d'autres droits qui en découlent est évident : un logement décent permet une vie saine et est un espace d'habitation vivable et donc adapté aux rapports humains et sociaux, ainsi qu'aux nombreux actes de la vie quotidienne ayant trait à la vie familiale, au travail scolaire, aux relations interpersonnelles, etc.

### ÉTAT DES LIEUX

En Régions wallonne et bruxelloise, les citoyen.ne.s ne sont pas égaux face au droit au logement.

moyens, les familles monoparentales ou les personnes isolées qui éprouvent une difficulté à trouver un toit.

#### 1. Le marché du logement privé

Le phénomène n'est pas neuf, mais devient de plus en plus problématique. L'impact du coût du logement en Régions wallonne et bruxelloise, ainsi que les effets de précarisation, d'endettement et d'exclusion sociale sont toujours plus visibles et touchent un nombre croissant de citoyen.ne.s. Désormais, ce ne sont plus uniquement les personnes les plus démunies qui en pâtissent, mais également les ménages aux revenus moyens. Ainsi, à Bruxelles, pour plus de la moitié de la population, il est devenu impossible de trouver à se loger sans dépenser plus de 30 % de son budget.

#### 1.3. La variable « qualité »

La pression immobilière et foncière a également un impact négatif sur la qualité du logement : le parc locatif wallon est vieux, c'est un fait... Un tiers des logements wallons date d'avant 1919, la moitié d'avant 1945. On loue, on vend à des prix exorbitants, même si l'habitat est insalubre. Par ailleurs, nombre de logements ne bénéficient pas des équipements utiles à proximité ou des moyens de transport public suffisants. À Bruxelles, on estime que 30 % des locations ne respectent pas les normes de salubrité.

#### 1.1. La variable « géographique »

La situation géographique d'un terrain ou d'un bâtiment joue un rôle important : outre la région bruxelloise où, notamment, la fonction de capitale européenne a entraîné une explosion des loyers et un exode des populations à revenus moyens, la province du Brabant wallon et les zones frontalières des provinces de Luxembourg et de Liège sont particulièrement touchées par la pression immobilière.

#### 1.4. La variable « énergétique »

Les logements les plus énergivores représentent pas moins de 45% du parc wallon. La vétusté du parc immobilier et son défaut d'isolation ont un impact certain sur l'environnement. Le secteur résidentiel est responsable de 16% des émissions de gaz à effet de serre. Mais les conséquences sur la santé des habitant.e.s et sur leur budget sont aussi énormes. Pour un nombre croissant de personnes, la facture énergétique devient impayable. Dès lors, de nombreux ménages n'ont pas un accès normal et régulier dans leur logement ou lieu de vie aux sources d'énergie nécessaires à la satisfaction de leurs besoins fondamentaux.

#### 1.2. La variable « revenu »

Le rapport proportionnel entre la croissance du prix du logement et la croissance du revenu est une autre donnée du problème. Dans le parc locatif privé wallon, un quart des ménages consacre plus de 39% de son revenu au loyer. À Bruxelles, plus de la moitié des ménages locataires vit avec moins de 1500 euros par mois. Le loyer supporté englutit près de 60 % de leur budget. Et la part de population touchée par la crise du logement croît : ce sont évidemment les personnes à faibles revenus, mais également les jeunes, les personnes à revenus

#### 1.5. La variable « discrimination »

En parallèle à un décrochage entre les prix du logement et les revenus de la population, le phénomène des loyers « abusifs » a pris une ampleur considérable. Il a pu être objectivé dans les statistiques bruxelloises : les logements « bas de gamme » sont le plus souvent loués plus cher que les logements de gabarit identique, mais de meilleure qualité<sup>1</sup>. 10 % des locataires subissent un loyer abusif, c'est à dire disproportionné par rap-

port aux caractéristiques de leur logement. Et quand on vient de l'étranger, qu'on a de faibles revenus, qu'on est une femme (surtout seule avec enfants), on est rarement retenu parmi les nombreux.ses candidat.e.s locataires. On trouve donc difficilement un logement sans payer un supplément de 100 à 200 euros.

## 2. Le logement public

Le nombre de logements publics, et en particulier sociaux<sup>2</sup>, est insuffisant pour répondre aux besoins. Actuellement, la moyenne est de 7% en Wallonie et de 8% à Bruxelles. Elle est, en comparaison, de 32% aux Pays-Bas ou 17% en France. Mais ce n'est qu'une moyenne ! Dans certaines communes, la situation est encore plus dramatique : Ixelles, commune bruxelloise comportant un grand nombre de quartiers populaires, compte la plus faible proportion de logements sociaux des 19 communes de la capitale. S'il existe de grandes disparités régionales, la situation est partout préoccupante, car les listes d'attente ne cessent de croître. En Wallonie, plus de 39.000 familles sont en attente d'un logement social, sachant que le délai moyen d'attente est de quatre ans et demi. À Bruxelles, ce sont près de 45.000 ménages qui patientent, le plus souvent une dizaine d'années. La structure de l'habitat public pose également problème. L'âge

moyen des logements sociaux wallons dépasse les 40 ans. Les logements sociaux sont peu adaptés aux nouveaux modes de vie tels que les familles monoparentales, les personnes seules, mais aussi les familles nombreuses. De plus, la construction de quartiers sociaux situés dans certains cas loin des centres-villes isole les habitant.e.s et constitue un frein à la mixité sociale. Enfin, les logements sociaux nécessitent de profondes rénovations et de gros efforts d'isolation.

## 3. L'accès à la justice

Le droit existant est peu connu des locataires. Le recours à l'aide juridique, qui n'était pas la panacée, a été rendu plus compliqué par le gouvernement fédéral. Plus largement, faire valoir ses droits devant la justice de paix pour obtenir des travaux de rénovation de son logement, des indemnités pour trouble de jouissance (en cas d'insalubrité) ou une révision du loyer implique une série de démarches loin d'être simples à réaliser pour un quidam. Résultat : on estime que 80% des conflits locatifs portés devant la justice de paix le sont à l'initiative du bailleur. Pourtant, dans bien des cas, le locataire a aussi de bonnes raisons de saisir la justice.

# LE POUVOIR COMMUNAL

Si le logement dépend largement de compétences régionales et encore fédérales, la volonté des Régions est de responsabiliser les communes, tout en veillant à la cohérence régionale des politiques menées, particulièrement en Région wallonne.

## 1. En Région wallonne

Le Code du logement et de l'habitat durable (CWLHD) implique les communes dans les politiques de logement. Celles-ci doivent :

- adopter une déclaration de politique de logement ;
- établir un plan d'ancrage communal en matière de logement, en concertation avec tous les acteurs concernés. Malheureusement, les différents plans d'ancrage initiés depuis une dizaine d'années n'ont que peu ou pas abouti.

Pratiquement, les communes doivent mettre en place les outils de cette politique (schéma de développement communal notamment<sup>3</sup>).

Par ailleurs, la Région wallonne encourage le développement d'AIS (agences immobilières sociales). Celles-ci jouent le rôle d'intermédiaire entre un propriétaire bailleur et un locataire et apportent au propriétaire une double garantie : le paiement mensuel du loyer et la récupération de son bien en l'état<sup>4</sup>. Le dispositif est sans aucun doute intéressant, mais des problèmes sont relevés et doivent être résolus :

- Ce système concerne encore trop peu de logements : en Wallonie, 32 AIS géraient quelques 6000 logements en 2017 (en Région bruxelloise, 23 AIS gèrent 4.500 logements) ;
- La demande de logements est tellement forte que les bailleurs privés trouvent facilement des locataires, de sorte que l'AIS est encore trop peu sollicitée comme intermédiaire malgré les avantages qu'elle offre.

Quant aux sociétés de logement de service public (SLSP), elles ont pour mission d'acquérir ou de construire des logements, les rénover, les transformer pour les louer ou les vendre. Elles sont au nombre de 64 en Région wallonne et travaillent en collaboration avec les pouvoirs locaux.

À nouveau, des problèmes peuvent être soulignés :

- L'objectif minimum de 10% de logements publics par commune est remis en cause alors qu'il n'est même pas atteint partout ! Dans les faits, certaines communes atteignent 25% de logements sociaux tandis que d'autres avoisinent 0%. Cela dépend de choix politiques : certaines majorités communales privilégient le développement de logements moyens et rejettent toute idée de développer du logement social. Ceci conduit à un déficit de mixité sociale, par le développement de « ghettos » dans les autres communes moins frileuses ;
- Le paradoxe de l'attribution : les SLSP accueillent les personnes en difficultés financières. Cependant, elles n'ont d'autres recettes que le loyer, qui est fonction du revenu du locataire. Les SLSP sont dès lors confrontées à un dilemme : favoriser les plus démunis.e.s ou rentabiliser la société pour la faire subsister<sup>5</sup>.

Concernant, cette fois, le parc locatif privé, une grille indicative des loyers a été récemment élaborée. Elle fournit de très mauvaises indications à la population. Si ses bases statistiques sont solides et pertinentes dans les arrondissements où les enquêtes ont été menées (Nivelles, Charleroi), la manière dont elles ont été extrapolées à l'ensemble de la Région relève de l'escroquerie intellectuelle. Il est primordial que ces indications soient fiables. Cela passe par la réalisation d'enquêtes sérieuses, dans d'autres arrondissements. Les communes qui souhaiteraient lutter contre les loyers abusifs devront donc commencer par disposer d'une grille indicative correcte !

## 2. En Région de Bruxelles-Capitale

Alors que la demande sociale explose, l'offre de logement public rencontre les pires difficultés à y apporter une réponse proportionnée, et ce malgré les impulsions régionales de ces trois dernières législatures. Notons toutefois que, en 20 ans, la Région bruxelloise a accru sa population de 250.000 nouveaux.

lles habitant.e.s. Le défi est de taille et les 19 communes très diversement touchées par le phénomène. À titre illustratif, Molenbeek a accueilli autant de nouveaux.lles habitant.e.s qu'en compte Auderghem, avec un profil socio-économique très différent de celui des « exemptés » ou « exilés » fiscaux qui s'établissent à proximité des institutions européennes, dans certains quartiers d'Ixelles, Uccle ou Saint-Gilles...

De son côté, l'offre privée se concentre essentiellement sur le haut de la gamme de confort. Sur ce segment du marché, il y a suroffre locative. Ces dernières années, les loyers y ont même tendance à baisser. Mais, sur le bas de la gamme, c'est la pénurie. Conséquence : à Bruxelles, plusieurs dizaines de milliers de ménages n'ont pas d'autre choix que d'accepter de louer un logement de qualité médiocre à un prix manifestement abusif.

Le gouvernement bruxellois prévoit un nouveau mécanisme d'« allocation loyer encadrée » pour les ménages en

attente d'un logement social à condition que la.le propriétaire propose un loyer raisonnable, c'est à dire adapté aux caractéristiques des biens loués. Ce type d'aide ne répond toutefois pas au problème plus fondamental d'un manque de régulation qui aboutit à des loyers exagérés. Avant tout, il convient donc d'initier une politique de lutte contre les loyers abusifs.

Pour lutter contre les logements vides, la Région de Bruxelles-Capitale s'est dotée de différents outils parmi lesquels il faut saluer la possibilité d'infliger une amende administrative aux propriétaires peu collaboratifs. Autre outil : le droit de gestion publique<sup>6</sup> dont les premières applications voient le jour à Bruxelles-Ville, Saint-Gilles et Forest. La Région wallonne a d'ailleurs récemment fait le choix de s'inspirer de pareils dispositifs. Ce droit de gestion publique gagnerait toutefois, à Bruxelles comme en Wallonie, à être plus systématiquement appliqué.

## DES PISTES POUR DES REVENDICATIONS

Les constats relevés, nous ne pouvons que réaffirmer l'importance du rôle de la commune dans la concrétisation du droit fondamental et constitutionnel au logement ; par sa proximité avec la.le citoyen.ne, par ses capacités d'approche transversale, par la diversité de ses compétences, notamment. Pour le MOC, il faut que les communes développent une réelle politique de logement qui doit non seulement permettre que chacun ait un logement correct à des conditions décentes, mais aussi que tou.te.s les habitant.e.s d'une commune puissent s'insérer dans un environnement social et dans un cadre de vie agréable, avec des services collectifs, une offre commerciale et culturelle à proximité. Aussi le MOC avance les pistes de revendication suivantes :

### 1. L'accès au logement (de qualité)

- Mettre en place dans chaque commune un guichet unique du logement.
  - Pour conseiller et informer la population, tenir un répertoire des aides et primes, un inventaire des logements inoccupés, terrains à bâtir, etc. ;
  - Ces guichets doivent être des lieux d'information, mais aussi des lieux où les différents services peuvent se coordonner (AIS, service logement, service social, CPAS, maison médicale, etc.).
- Renforcer les AIS
  - en encourageant les communes wallonnes à s'y affilier ;
  - en assurant un financement suffisant et durable ;
  - en invitant les communes et CPAS disposant d'un petit parc de logements à céder leur gestion aux AIS.
- En Région wallonne, aménager le territoire de façon à renforcer les noyaux d'habitat existants et à en définir dans les zones rurales. Il convient de limiter les déplacements, garantir la proximité des commerces et services collectifs. Il y a également lieu de veiller à maintenir l'habitabilité des centres urbains, entre autres en assurant un équilibre entre les différentes fonctions (notamment avec le secteur HORECA) au sein de ceux-ci ;
- Favoriser la rénovation des logements insalubres, en privilégiant des dynamiques d'approche par quartier ;
- Construire ou adapter des logements publics pour les PMR, et, de façon générale, diversifier le type de logements offerts ;

- Développer des logements de transit et d'urgence, qui répondent à de réelles situations d'urgence ;
- Systématiser la désignation d'un.e échevin.e chargé.e du logement ;
- Assurer l'accueil des gens du voyage et aménager des espaces subventionnés ;
- En Wallonie, renforcer le contrôle communal ou régional des permis de location<sup>7</sup> et de l'obligation d'afficher le loyer des logements privés mis en location ;
- Reloger les personnes dont le logement est déclaré insalubre. Cela relève de la responsabilité du bourgmestre, avec le soutien de la Région ;
- Soutenir les locataires concernés dans la renégociation d'un loyer plus adapté aux caractéristiques du logement loué :
  - en diffusant la grille indicative adoptée par les Régions pour identifier les loyers présumés abusifs ;
  - en invitant les parties à renégocier à l'amiable devant un fonctionnaire communal, dans un local mis à disposition par la commune.
- Pratiquer des loyers inférieurs aux références de la grille indicative dans les communes et CPAS propriétaires de logements modestes. Afin de montrer l'exemple et aussi parce que, faute de cela, en Région bruxelloise, le mécanisme d'allocation loyer spécifiquement mis en place voici plus de 10 ans ne bénéficie qu'à une petite centaine de bénéficiaires pour près 10.000 logements communaux !
- Former les agents communaux et les travailleurs du CPAS à l'identification des loyers abusifs ;
- Développer des zones urbanistiques dédiées à l'habitat léger qui incluraient une mixité du bâti (traditionnel et léger) dans un contexte favorable (mobilité douce, contexte naturel, proximité des commerces, etc.). Dans cette perspective, la récente proposition de décret adoptée par le Parlement wallon en vue d'inscrire une nouvelle « zone d'habitat vert » au plan de secteur est à souligner, car elle permet d'avancer dans la sécurisation juridique des personnes habitant des zones d'habitat permanent, ainsi que dans le développement de nouvelles formes d'habiter.



## 2. La création de logements

### *Biens inoccupés*

- Dresser un inventaire des logements vides, appliquer des taxes dissuasives, aider à réhabiliter les logements et inciter les propriétaires à contacter une AIS ;
- Activer la prise en gestion publique, le cas échéant ;
- Conclure des conventions d'occupation précaire avec des sans-abri.

### *Biens sous-occupés*

- Améliorer l'occupation par des formules comme les habitats groupés, solidaires, intergénérationnels, etc. ;
- Encourager la réhabilitation de bureaux en logements ou de logements au-dessus des commerces (primes pour accès séparés, ou interdiction de supprimer ces accès).

### *Nouveaux biens*

- Pour atteindre les 10% ou 15% de logements publics dans chaque commune wallonne et bruxelloise :
  - Insister sur le fait que ces quotas sont des minimaux à attendre, et non des objectifs maximaux. Il faut encourager les communes qui voudraient aller au-delà ;
  - Garantir la mise en œuvre des plans d'ancrage communal en Région wallonne, notamment en alimentant suffisamment le futur Fonds d'investissement du logement public (FILP) ;
  - Veiller à ce que les communes ne prétextent par leur affiliation à une AIS pour se dédouaner de construire du logement social (en Wallonie).
- Réglementer la division d'immeubles, surtout en ville ;
- Encourager les logements modulables pour suivre l'évolution des familles ;
- À Bruxelles, mettre à disposition des réserves foncières pour la création de logements sociaux ;
- Recourir davantage au droit de superficie et à la formule du Community land trust, notamment en se portant acquéreurs de terrains ;
- Empêcher les communes de se défaire inconsidérément de leurs réserves foncières au bénéfice de promoteurs privés et, à tout le moins, privilégier des formules qui assurent le développement du logement modeste (via l'octroi de permis, des charges d'urbanisme, etc.).

## 3. La fiscalité immobilière communale

- Mener des enquêtes de terrain pour réévaluer les revenus cadastraux des biens transformés ;
- Augmenter le précompte immobilier pour certains biens (logements surdimensionnés, 4 façades, etc.).

## 4. Renforcer la participation

- Renforcer la participation des associations et des usagers dans la définition d'actions et de politiques en matière de logements (par exemples : présence de l'associatif dans les comités d'attribution de logements sociaux, les comités consultatifs de locataires dans le logement social et les commissions consultatives du logement dans diverses entités).
- Soutenir le fonctionnement des comités consultatifs des locataires et propriétaires dans le logement social et créer des commissions consultatives du logement dans les différentes entités, etc.

## 5. L'accès à la justice

- Renforcer l'accompagnement social des parties locatives pour tenter de trouver une solution à l'amiable entre locataire et propriétaire et, à défaut, outiller la partie la moins diligente à porter le conflit devant la justice de paix ;
- Développer des services permettant d'accompagner les locataires pour faire valoir leur droit au logement devant la justice de paix, en privilégiant l'engagement au sein de ces services de proximité d'avocats salariés.

### Notes :

- 1 Voir le Rapport 2015 de l'Observatoire des loyers, page 23, tableau 13.
- 2 La Région wallonne a choisi de privilégier le vocable de « logement public », incluant les logements sociaux, moyens, le parc des AIS, etc. On peut regretter ce choix qui masque les différences entre un loyer réellement social et les autres catégories.
- 3 Nouvelle appellation du schéma de structure communal depuis l'adoption du Code du développement territorial.
- 4 L'AIS, subsidiée à la fois par la Région wallonne et par la commune/province, loue le bien, à moindre prix, aux personnes à revenus modestes, tout en assurant la différence monétaire entre ce que le propriétaire demande et le prix auquel elle-même loue le bien.
- 5 Les SLSP ont d'ailleurs obtenu, dans la réforme du Code du logement, de pouvoir disposer d'un maximum de leurs logements à attribuer à des ménages à revenus moyens. Ce sont autant de logements qui échapperont aux revenus les plus bas.
- 6 Processus qui permet aux pouvoirs publics de prendre en gestion un logement privé inoccupé.
- 7 Le législateur wallon oblige tout candidat bailleur qui souhaite donner en location un « petit » logement de moins de 28 m<sup>2</sup>, un logement collectif ou un kot, à demander un permis de location au collège de la commune où se situe l'immeuble. Par le biais de cette autorisation, le collège échevinal pourra exercer un contrôle sur la salubrité et la sécurité des logements « à risque » (Union des Villes et des Communes).