



Plan logement

Principes et Mesures

Ce Plan Logement est le résultat d'un travail d'ensemble et de longue haleine du Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat.

Il a pour objectifs :

- De pointer des mesures essentielles qui peuvent réellement faire la différence en matière d'habitat et de droit au logement, d'énoncer les principes qui doivent guider leur mise en application.
- De mettre ces mesures en débat et de les faire connaître auprès des habitants, des citoyens, des associations, des acteurs du secteur...
- D'inspirer l'action politique régionale.

Il a vocation à être diffusé largement.

DES PRINCIPES

1. La "crise" du logement est structurelle et systémique

Il ne s'agit pas d'une "crise" passagère : la situation dure depuis de nombreuses années. Ce n'est pas le nombre de logements qui est insuffisant (aujourd'hui) : il ne répond pas aux besoins sociaux (accessibilité financière, qualité et diversité).

2. Le marché du logement doit être régulé

Pour répondre aux besoins mais aussi aux moyens des ménages pour se loger, le marché du logement doit être régulé. En l'absence de régulation, le coût du logement augmente plus vite que l'indice des prix et que les revenus. Se loger coûte de plus en plus cher par rapport aux revenus des ménages, particulièrement pour les ménages les plus fragilesⁱ.

3. Le secteur public doit être renforcé

La Wallonie comporte un taux très faible de logements sociaux (5,3%)ⁱⁱ. Les moyens manquent pour entretenir et rénover les logements publics existants mais aussi en réaliser de nouveaux. Le secteur du logement public doit être renforcé pour répondre à la demande, assurer sa viabilité financière mais aussi rencontrer en priorité les besoins sociaux actuels et à venir.

4. Rétablir l'équité et la justice sociale

Plusieurs inégalités et injustices fondamentales traversent la situation du logement en Wallonie :

a. Rétablir l'équité et la justice **entre locataires et propriétaires** (fiscalité)

Le chèque-habitat (ancien bonus-logement) est une aide fiscale considérable pour devenir propriétaire. Historiquement, les locataires n'ont jamais bénéficié d'aides comparables pour faire face à la location.

b. Rétablir l'équité et la justice **entre locataires du logement public et du logement privé**. Seuls 6% de la population a accès à des logements sociaux et paie un loyer en fonction de ses revenusⁱⁱⁱ. Environ 40.000 ménages sont inscrits en attente d'un logement social. Bien plus entrent dans les conditions de revenus et y auraient droit : ils devraient y accéder s'il n'en manquait pas.

c. **Lutter contre l'inoccupation et la spéculation**

Dans ce contexte, la présence d'un nombre important de logements inoccupés est socialement inacceptable de même que les pratiques de spéculation.

5. L'habitat n'est pas un bien marchand comme les autres

Le logement n'est pas un simple produit de consommation ou d'investissement mais un bien de première nécessité. Le mettre en location a un impact déterminant sur les personnes. Il constitue un droit fondamental comme "lieu de vie, d'épanouissement et d'émancipation des individus et des familles" (art 2 CWLHD).

6. Assurer la juste transition énergétique

La politique du logement doit intégrer comme priorité la rénovation et la construction d'un habitat qui garantisse une transition énergétique à la hauteur des enjeux environnementaux et qui permettent à tous les ménages d'y vivre dignement grâce à un accès en énergie suffisant.

7. Garantir le droit à la Ville

Il est fondamental d'intégrer les citoyens aux processus de construction de la ville dans son ensemble pour éviter l'appropriation par les catégories sociales les plus aisées et l'exclusion des plus faibles.

DES MESURES

MESURE 1. UN FONDS DE GARANTIE LOCATIVE RÉGIONAL, UNIVERSEL, OBLIGATOIRE ET PUBLIC

Constituer une garantie locative est une des premières difficultés d'accès au logement. Les modes de constitution actuels sont très insatisfaisants, en particulier pour les personnes à plus faibles revenus. Pour y remédier, la nécessité de disposer d'un fonds régional centralisé qui mutualise les garanties locatives de chacun est attestée depuis de longues années. Il doit s'agir :

- D'un **fonds public**, géré ou confié à un organisme public pour en garantir la finalité sociale ;
- Qui soit **universel et obligatoire pour tous les locataires** (pour mutualiser, limiter les pratiques discriminatoires, simplifier) ;
- Qui généralise la **constitution progressive et la portabilité** de la garantie (la garantie "suit" le locataire pour la location suivante) ;
- Qui assure immédiatement l'**indemnisation des bailleurs** pour les dégâts locatifs et les arriérés de loyers (à hauteur de la garantie constituée) ;
- Qui soit **géré paritairement** par les pouvoirs publics, les bailleurs et les locataires ;
- Qui **facilite la relation locataire-proprétaire en proposant des services complémentaires** (notamment en garantissant la solvabilité et la récupération des sommes, en proposant des procédures de restitution rapide ou de médiation) **alimentés par un financement public et la contribution des bailleurs.**

MESURE 2. UNE GRILLE QUI ENCADRE LES LOYERS

L'instauration d'une grille indicative des loyers est une première avancée. Dans l'état, elle reflète plus ou moins fidèlement l'état du marché et comporte un risque sérieux d'alignement, donc d'entraînement à la hausse des loyers (effet boule de neige).

Il est nécessaire d'instaurer un système qui encadre et s'applique à tous les loyers sans cibler certaines catégories. Cet encadrement comporte des enjeux pour tous les niveaux de loyers, par exemple en termes de rénovation énergétique. Encadrer uniquement les loyers les plus bas en laissant libre les loyers les plus élevés comporte en outre des risques d'effets pervers.

Cet encadrement doit permettre d'objectiver les loyers en fonction de l'état réel de l'habitat (comme c'est le cas en Suisse) et d'instaurer une réelle régulation du marché.

Pour être pleinement efficace, cet encadrement doit s'assortir :

- **D'incitants à la modération** : par exemple, leviers fiscaux (mesure 4), des mécanismes de liaison aux primes et aides régionales et/ou de majoration de celle-ci...
- De **mécanismes de contraintes et de sanctions**, dans un marché en pénurie, les loyers étant rarement négociés à la baisse sur base de la grille, les locataires n'ayant pas réellement le

R.W.D.H. a.s.b.l.

choix. Par exemple : la révision judiciaire (Décret bail...), des Commissions Locatives Paritaires...

- De l'instauration d'une allocation loyer ([mesure 5](#))

MESURE 3. EN FINIR AVEC LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

Particulièrement en situation de pénurie et de difficulté d'accès à des logements adaptés de bonne qualité financièrement accessibles, l'inoccupation de logements constitue une injustice inacceptable.

Une série de réglementations a été adoptée ces vingt dernières années. Globalement, l'inoccupation reste pourtant un problème très présent. Tous les leviers doivent être activés pour mettre fin à cette situation. Il s'agit aussi de renforcer les incitants, les mesures de contraintes et de créer de nouveaux dispositifs.

A. Les dispositifs existants doivent être pleinement utilisés et leur efficacité renforcée :

- La **prise en gestion volontaire** via les Agences Immobilières Sociales, les Associations de Promotion du Logement, les opérateurs immobiliers au sens du Code ;
- **L'ensemble du dispositif communal** prévu par le Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable : inventaire communal permanent, prise en gestion volontaire, judiciaire, unilatérale, action en cessation...
- Le **caractère dissuasif des taxes communales doit être renforcé** en augmentant leur progressivité. Les mesures communales devraient être uniformisées et rendues obligatoires.
- L'amende régionale doit être réinstaurée en complément des taxes communales et rendue effective (arrêté d'application).

Un accompagnement adapté devrait permettre aux petits propriétaires ne disposant pas de moyens ou en situation d'indivision par exemple, de faire cesser l'inoccupation de leur logement ([Mesure 15](#))

B. Certains dispositifs nécessitent des financements supplémentaires pour être davantage efficaces, par exemple pour la prise en gestion, la prise en charge de rénovations lourdes pour le compte de propriétaires, l'accompagnement de propriétaires en difficulté...

C. De nouveaux dispositifs devraient être créés/mis en œuvre :

- **Agréer les organismes** pouvant mener les actions en cessation.
- Établir un **comptage systématique des logements vacants à l'échelle régionale** et communale,
- **Améliorer la compréhension** fine de la vacance immobilière (en particulier dans le logement d'utilité publique) ;
- **Définir des obligations de résultats pour les communes** concernant l'inoccupation structurelle.
- **Reconnaître et soutenir le droit d'usage** en contrepoids de l'abus du droit de propriété : les initiatives d'occupation négociées devraient être légitimées, soutenues et encouragées régionalement et en responsabilisant les Communes.
- **La création d'un droit de préemption/d'expropriation assorti de moyens** devrait permettre d'obliger à la vente et à la rénovation.

MESURE 4. REVOIR LA FISCALITÉ, TAXER LES REVENUS IMMOBILIERS (LES LOYERS RÉELS)

La fiscalité immobilière actuelle est inéquitable :

- Elle n'est pas proportionnelle à la fiscalité d'autres revenus (ex. revenus du travail).
- Elle n'est pas équitable entre propriétaires (entre propriétaires occupants et bailleurs, entre propriétaires d'ancienne et de nouvelle constructions).
- Elle n'est pas fonction des loyers réellement perçus (précompte immobilier sur base du revenu cadastral)

Elle constitue pourtant un levier puissant de la politique du logement.

Il est nécessaire d'adopter un **système de fiscalisation réaliste des loyers effectivement perçus**^{iv} qui alimente directement la politique du logement, ce qui implique notamment :

- Une **fiscalisation progressive incitant à la modération** des loyers ;
- Une **déduction des travaux effectivement réalisés** incitant à l'entretien et la rénovation effectifs (en remplacement des abattements forfaitaires) ;
- Une **incitation majorée pour la rénovation** énergétique ;
- La mobilisation des données de l'enregistrement (pour tous les baux).

Parallèlement, la **réduction du précompte immobilier** étant peu connue et utilisée par les locataires, il est nécessaire **d'aller vers son automatisation en la liant directement à l'occupant** (lutte contre le non-recours) ([mesure 12](#)).

Globalement, la fiscalité favorisant l'acquisition (chèque habitat) devrait être davantage ciblée sur les ménages qui en ont le plus besoin afin de dégager des marges pour le financement d'autres mesures (allocation loyer [\[mesure 5\]](#), refinancement du logement public [\[mesure 6\]](#)).

MESURE 5. INSTAURER UNE VÉRITABLE ALLOCATION LOYER

Faute d'offre suffisante, de nombreux ménages ayant droit au logement public doivent se loger sur le marché privé et supporter un coût beaucoup plus élevé de loyers qui ne sont pas liés à leurs revenus. A défaut de pouvoir répondre à la demande, il est nécessaire d'instaurer une véritable allocation loyer.

Cette **mesure a une visée correctrice** : elle peut seulement compléter des mesures structurelles d'augmentation conséquente de l'offre publique ([mesure 6](#)).

Elle doit nécessairement être **couplée à un encadrement strict des loyers** (mesure 2) pour juguler tout effet contre-productif d'augmentation des loyers et éviter les effets d'aubaine.

Le système actuel d'allocation partielle via les Organismes à Finalité Sociale (OFS) devrait être évalué en profondeur (ALOC) pour mesurer son efficacité et limiter ses effets pervers (ajustement des loyers).

Une telle allocation devrait s'appliquer à l'ensemble des **ménages qui sont dans les conditions de revenu pour accéder au logement social** (ayants droit au logement public).

MESURE 6. UN SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL RÉNOVÉ, REFINANCÉ, QUI ÉVOLUE

Le secteur du logement public n'est pas aujourd'hui en capacité de répondre aux besoins sociaux en matière de logement, notamment faute d'un financement à la hauteur des enjeux à rencontrer et du retard à rattraper en la matière :

Un **refinancement massif du secteur est indispensable** en mobilisant tous les moyens disponibles notamment au niveau des fonds européens, en particulier le fonds FEDER mais aussi en priorisant les enveloppes budgétaires [voir fiscalité [mesure 4](#)], etc.

La rentabilité des investissements à réaliser doit être évaluée dans la perspective globale des enjeux sociaux et de santé publique^v. Il s'agit aussi d'un enjeu énergétique et environnemental incontournable ([mesure 8](#)).

La responsabilité du refinancement du secteur ne peut pas peser principalement sur les épaules des locataires (augmentation de la part des loyers).

Il est nécessaire de **penser d'autres pistes de financement**^{vi}, en mettant en avant la fonction « généraliste » du secteur^{vii}: il ne peut garantir prioritairement le logement des ménages à faibles revenus qu'en élargissant l'offre et en la diversifiant.

Pour y parvenir, un ensemble de leviers doivent être également mobilisés, notamment :

- **Faire évoluer le « métier »** historique **vers celui d'opérateurs immobiliers publics** : diversification de l'offre, des modes d'accès au logement (dont à la propriété) réponse à la demande de ménages d'autres catégories de revenus (revenus moyens) ;
- **Diversifier les modalités d'accès**, notamment le droit de superficie, le loue-achète mais en particulier le Community Land Trust, (mesure 13) en veillant à **conditionner strictement et limiter la vente** : l'objectif doit être d'augmenter l'offre, pas de la réduire
- **Développer des Partenariats Public-Privé** fonctionnels (ex. par les charges d'urbanisme, la cession à prix coûtant, ...) ;
- **Développer des Partenariats Public-Public et Public-Associatif** (ex. cession de terrains, mobilisation des réserves foncières (régies foncières), alliance d'autres opérateurs dont les CPAS, le secteur associatif, ...). Globalement, favoriser la coopération et les logiques de réseaux entre l'ensemble des acteurs existants pour plus d'efficacité (notamment sur les enjeux d'accompagnement, de travail en « filières », etc. – [mesure 15](#))
- Travailler à la **modularité des logements** pour mieux répondre aux besoins tout au long de la vie des ménages et limiter la sous-occupation (logements évolutifs) ;
- **Doter les sociétés de moyens sociaux leur permettant d'assurer leur mission** dans de bonnes conditions, notamment en développant l'accompagnement social, les collaborations et en soutenant la fonction de référents sociaux.
- **Poursuivre la revalorisation de l'image** du logement public
- **Développer davantage la participation des habitants** au travers des Comités Consultatifs de Locataires et Propriétaires, des Régies des quartiers, des associations locales...

R.W.D.H. a.s.b.l.

Il est également nécessaire de **fixer des objectifs, un horizon à atteindre**, de garantir une participation équitable et des mécanismes de solidarité, **pour inciter au développement de 15% de logements sociaux sur l'ensemble du territoire.**

MESURE 7 : VERS UN BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE ?

Le logement n'est pas un bien marchand comme un autre : c'est un bien de première nécessité. Le mettre en location implique des droits mais également des obligations spécifiques, en particulier lorsqu'il s'agit du domicile familial : cela a un impact déterminant sur le parcours et la situation des ménages.

La fin des baux de courte durée ou même de longue durée alors que le locataire remplit toutes ses obligations constitue une injustice. Elle met en péril la stabilité, en particulier de ménages fragilisés : qu'on pense au locataire âgé qui reçoit un renouveau après avoir passé 25 ans en bon entente dans son logement !

Comment permettre aux locataires de rester le plus longtemps possible dans le logement lorsqu'ils remplissent toutes leurs obligations ?

Cet enjeu bien réel n'est pas simple à aborder et ne peut se contenter de règles générales. Il est indispensable de **garantir une certaine flexibilité**, de ne pas figer les choses dans l'intérêt des bailleurs comme des locataires. Mais aussi d'**éviter les effets contre-productifs** : soit répulsifs (échapper à tout prix au dispositif) soit discriminatifs (éviter de louer à des ménages ciblés).

Il serait cependant envisageable de faire prévaloir l'utilité sociale du logement et de conditionner plus strictement les fins de baux.

MESURE 8 : INCITER MASSIVEMENT À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, GARANTIR LE DROIT À L'ÉNERGIE

L'état du parc de logement est un enjeu environnemental et de santé publique majeur^{viii}. La rénovation énergétique constitue un défi prioritaire dans le cadre des enjeux du changement climatique.

Il y a urgence et rencontrer ce défi nécessite **une vision et une stratégie globales, cohérentes, transversales** à l'ensemble des champs politiques.

L'appropriation très différenciée des logements selon qu'on est locataire ou propriétaire occupant et la marge très restreinte de rénovation possible dans le cadre d'une location nécessite de s'adresser prioritairement aux propriétaires (occupants et bailleurs).

Les mesures à prendre concernent aussi bien le logement public que privé, elles impliquent notamment :

- De **privilégier des programmes de rénovation par quartier** (économies d'échelle, effet « tâche d'huile », ...) ;
- Des **mesures d'accompagnement adaptées** (pour les locataires, les ménages fragilisés) ;
- De **privilégier la rénovation « par bouquets »** (rénovation d'ensemble plutôt que partielle) en pesant et modulant la priorité pour l'occupant (principe de réalité, dérogations dans l'ordre des travaux).

R.W.D.H. a.s.b.l.

- **De mobiliser des incitants** (fiscaux notamment [mesure 4]) voire la possibilité d'une prise en charge des rénovations par les pouvoirs publics pour le compte des propriétaires occupants et bailleurs qui n'en ont pas les moyens.
- Dans le même sens, de **valoriser davantage les rénovations réalisées par les opérateurs publics immobiliers** en particulier les Agences Immobilières Sociales, les Associations de Promotion du Logement, le Fonds du Logement, les Régies de Quartier...
- De contrôler les effets afin de **limiter l'impact sur le coût des loyers**

Toutes les mesures à prendre doivent aussi viser à **garantir l'accès suffisant à l'énergie pour tous**.

L'énergie est un bien vital indispensable pour mener une vie digne (se chauffer, s'éclairer, cuisiner, avoir une vie sociale, etc.). Les ménages doivent pouvoir consommer conformément à leurs besoins. Pour y parvenir, il est nécessaire :

- **D'interdire les coupures de gaz et d'électricité**
- De garantir un prix abordable pour les besoins de base, notamment via **l'élargissement du tarif social** pour permettre à davantage de ménages à faibles revenus d'en bénéficier
- De supprimer **les compteurs à budget et les limiteurs de débit** qui constituent des outils d'exclusion sociale « silencieux ».
- De mener **une évaluation en profondeur de la libéralisation qui intègre l'expérience des consommateurs**, afin de voir si elle permet de répondre aux enjeux sociaux et environnementaux de l'énergie.

MESURE 9 : EN FINIR AVEC LES EXPULSIONS ? OUVRIR UN DÉBAT PUBLIC

Les enjeux fondamentaux liés aux expulsions judiciaires ne font pratiquement pas l'objet de débats publics. Elles en viennent à être considérées comme « normales ». On peut comprendre et tenir compte de la nécessité pour les bailleurs de maintenir leur bien en état, de percevoir leurs revenus locatifs et de récupérer leur logement rapidement dans le cas contraire.

Pourtant, **les expulsions constituent la plupart du temps un échec tant pour le locataire que pour le bailleur**, peut-être aussi pour la société dans son ensemble : plus qu'une question individuelle, elles devraient constituer une question de société. D'autant qu'on a pu observer une augmentation critique des expulsions ces dernières années (235% en 8 ans) à mettre en lien avec la dégradation des conditions socio-économiques de ménages^{ix}.

Elles mériteraient pourtant **d'être questionnées en profondeur** par rapport :

- A leur **proportionnalité en fonction des objectifs poursuivis** (le paiement régulier du loyer et l'utilisation raisonnable de l'habitation) compte tenu de leur impact ;
- A leurs **effets réels directs** (sur les familles ainsi que pour les bailleurs) **et indirects** (leurs coûts sociaux cachés notamment) ;
- Aux **effets structurels déterminants de la crise économique et du logement** sur la capacité à supporter les frais de logement ;
- **Au déploiement et l'amplification de dispositifs efficaces en amont des procédures**, notamment en vue de prévenir le sans-abrisme (rôle particulier des CPAS, collaboration en amont entre tous les acteurs, ...)
- **A l'amélioration nécessaire de la réglementation** ;
- A la **recherche d'autres modes opératoires** permettant de régler de manière plus satisfaisante et moins dommageable pour les parties et la collectivité les conflits locatifs (par exemple, par le

R.W.D.H. a.s.b.l.

renforcement du travail d'accompagnement en amont et tout au long de la procédure, [[mesure 15](#)] par le garantissement public des loyers en lien avec une allocation loyer [[mesure 5](#)], par le maintien prioritaire conditionné dans le logement ; par une obligation publique de relogement...)

- Une réflexion générale sur **les pratiques d'évictions** dans leur ensemble ;
- **L'adoption de mesures dissuasives en matière d'expulsions illégales.**
- L'organisation de suivis et d'observations continues afin de mesurer l'ampleur des difficultés.

Ces questions de fond doivent être mises en débat prioritairement dans le secteur public et conventionné compte tenu de leurs missions spécifiques.

Les mesures à prendre doivent **nécessairement éviter les effets pervers** pour les locataires comme pour les bailleurs.

MESURE 10 : LUTTER CONTRE LE SANS-ABRISME

La situation du sans-abrisme et son évolution (augmentation, rajeunissement des publics, féminisation) nécessitent une réponse à la hauteur des enjeux.

Actuellement, la question est essentiellement abordée du point de vue des dispositifs d'urgence.

Une approche en termes de prévention est également indispensable tant en matière d'expulsions ([mesure 9](#)) que pour toutes les causes de sans-abrisme.

Il manque de solutions adaptées (dont le travail « en filière » ou la création de « passerelles ») **pour répondre aux difficultés de logement de toute personne sortant d'institution** (de protection de la jeunesse, carcérale, hospitalière, de santé mentale...) victimes de violences conjugales, etc. La situation des personnes sans-papiers doit particulièrement attirer l'attention vu leur faible niveau de protection (accès limité à la santé, à l'emploi, au logement, à la mobilité). Le relogement des personnes obtenant des titres de séjour est particulièrement complexe (enjeux des Initiatives Locales d'Accueil et délais de relogement très courts).

Pour développer des mesures adaptées, **le dénombrement et le monitoring systématiques et continus sont indispensables** (voir étude MEHOBEL)^x.

Cette problématique nécessite **l'adoption d'une stratégie nationale, d'un positionnement régional et d'un véritable plan de lutte contre le sans-abrisme.**

Les mesures à prendre impliquent notamment :

- De **développer des politiques inclusives par rapport à la mendicité, à l'occupation des espaces publics** ; de lutter à l'inverse contre la criminalisation ;
- De **soutenir l'accueil, l'hébergement, l'accompagnement pour répondre aux besoins de première nécessité.**
- De **développer une approche orientée « Logement d'Abord »** (dont les projets spécifiques de Housing First) : globalement, il est nécessaire de mettre la priorité sur les mesures de relogement au-delà des dispositifs spécifiques pour les publics les plus fragilisés.
- De **lever toutes les difficultés liées à l'inscription du domicile et à l'application de l'adresse de référence** ([mesure 12](#))
- Ces mesures doivent nécessairement **s'accompagner d'une augmentation massive de l'offre de logements adéquats et abordables** ([mesures 3](#) ; [mesure 6](#) ; [mesure 8](#))

Relevant aujourd'hui de la seule compétence de l'Action Sociale, l'enjeu du sans-abrisme devrait également être intégré pleinement à la politique du Logement.

MESURE 11 : SOUTENIR ET RECONNAÎTRE PLEINEMENT L'HABITAT LÉGER

L'habitat léger^{xi} s'est développé ces 30 dernières années, notamment comme une réponse alternative à la crise structurelle du logement mais aussi parce qu'il rencontre des aspirations différentes en matière d'habitat et de modes d'habiter.

Ce mouvement est en plein essor, les initiatives se multiplient, et il est appelé à prendre de l'ampleur tant la demande est forte. En Wallonie, ne première étape intéressante vient d'être franchie par l'adoption de la notion d'habitation légère dans le Code du logement.

Il est encore nécessaire :

- De **poursuivre et renforcer ce travail de reconnaissance de l'habitat** léger pour permettre l'accès aux droits (et aux aides) et sécuriser les habitants ;
- De **poursuivre et renforcer le travail de légitimation de l'accès au foncier** sur le plan de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour qu'il soit possible d'habiter quelque part ;
- De renforcer la tolérance, l'acceptation et l'intégration de ce type d'habitat localement, **pour le soutien par les autorités communales.**
- De mettre en œuvre **des mécanismes qui jugulent les effets de spéculation et d'exploitation.**

En particulier, en ce qui concerne l'habitat en zones de loisirs, le plan Habitat Permanent lancé depuis 2002 a principalement été axé sur une politique de relogement et de maîtrise des entrées. Le Décret Zone d'Habitat Vert ouvre enfin une perspective de reconversion mais seuls 18 sites (sur 173) sont à l'examen pour y prétendre. **À l'heure de l'évaluation de cette politique de relogement et du plan HP, il est temps** d'entendre la demande répétée des habitant.es depuis bientôt 20 ans, **de changer de paradigme en la matière et :**

- **de reconnaître leurs habitations légères comme des modes légitimes de production citoyenne de réponses valables à la crise du logement**, aux enjeux de transition écologique mais aussi à l'aspiration de modes renouvelés d'habiter ;
- **de tout mettre en œuvre pour autoriser les installations, régulariser l'ensemble des situations, garantir à tou.tes l'accès aux droits, aux aides et primes** (mesure 12),
- **d'orienter tous les moyens pour les soutenir et leur permettre concrètement d'améliorer leurs conditions d'habitat là où ils.elles habitent**, dans le respect de leurs choix.

MESURE 12 : EFFECTIVITÉ DU DROIT ET ACCÈS À LA JUSTICE

Le droit au logement et à l'habitat doivent concrètement être rendus bien plus effectifs dans le quotidien des habitant.es.

Ce qui suppose notamment :

- De **lutter contre le non-recours à travers l'ensemble des dispositifs**, mesures, aides, procédures et recours ;
- De **travailler l'effectivité de l'accès à la justice**, particulièrement des publics les plus fragiles en matière d'habitat ;
- De **veiller aux effets réels et d'enrayer les effets pervers** voire contreproductifs que peuvent produire les politiques de logement.

Une attention particulière doit être apportée aux **enjeux de la domiciliation et de l'adresse de référence**. Cette inscription conditionne l'accès à un ensemble de droits et de prestations sociales. Les difficultés rencontrées au quotidien par les personnes sans-abri et globalement des personnes vulnérables les entravent dans l'exercice de leur droit au logement et ont un effet démultiplicateur sur leur situation de précarité. **Ces difficultés doivent être levées** notamment par :

- **Le respect d'une application rigoureuse de la réglementation** (pour lutter contre les refus, la conditionnalité, la faiblesse des recours...) ;
- **Une amélioration des dispositions et des moyens de contrôle voire de sanctions accrus ;**

R.W.D.H. a.s.b.l.

- A terme, le **développement d'un dispositif d'adresse-identité qui délie l'accès aux droits de l'inscription à une adresse physique** (comme le propose le Réseau Belge de Lutte contre la Pauvreté).

MESURE 13 : SOUTENIR LES MODES ALTERNATIFS D'HABITAT ET D'HABITER, DÉVELOPPER LES CLT

Abbeyfield, Habitat groupé, habitat solidaire, habitat kangourou, « zorgwonen », coopératives d'habitants, Community Land Trust, droit de superficie, *Communs*, ... Depuis quelques années, des formes différentes d'habitat, des modes d'accès et d'appropriation différenciés se sont développées. Ce mouvement s'est accéléré et voit fleurir une multitude d'initiatives.

Elles représentent notamment des réponses déployées par des habitant.es face à la crise structurelle du logement, des initiatives citoyennes qui renouvellent le rapport à l'habitat. Ce sont aussi des réponses à des besoins sociaux en évolution et à de nouvelles aspirations à la solidarité.

Cette diversité est bienvenue car il est nécessaire de **multiplier les modèles et modes d'accès différents pour répondre à l'ensemble des défis de demain** (insertion des jeunes, des aîné.es, des familles recomposées, personnes en situation de handicap, de fragilité psychique...) et aux mutations de société. Elles doivent être encouragées et soutenues comme **une palette de réponses possibles à l'avenir**.

Pour ce faire, il est indispensable de **lever les obstacles à la cohabitation** ([mesure 16](#)).

Parmi toutes ces réponses, **le modèle de Community Land Trust** (CLT ou « Régie foncière Solidaire ») **nécessite d'être soutenu et développé massivement**. Il constitue le moyen le plus adapté à la fois de produire du logement acquisitif accessible, de répondre aux enjeux de mixité et de cohésion sociale, de limiter les effets spéculatifs et de préserver la propriété collective du foncier.

MESURE 14 : LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ AVEC ET DANS L'INTÉRÊT DIRECT DES HABITANTS

L'application des réglementations en matière de salubrité peut déboucher, dans les situations les plus critiques d'insalubrité avérées, sur la **fermeture du logement déclaré inhabitable**. Des situations minoritaires mais qui concernent généralement des ménages en situation de grande vulnérabilité^{xii} et peuvent aboutir à la perte pure et simple du logement (soit une « double peine sociale »).

La question du relogement n'est pas suffisamment anticipée, en particulier dans le cadre d'opérations de contrôle systématique par quartier. **L'obligation légale n'aboutit pas automatiquement au relogement** (obligation de moyen, fonction des logements disponibles, solutions d'hébergement, etc.).

Les locataires se retrouvent le plus souvent mis sous pression alors qu'ils vivent des situations déjà compliquées et devraient être soutenus. **Ils ne bénéficient pas des protections élémentaires garanties dans le cas des expulsions judiciaires** (pas de délai minimum garanti, pas d'obligation d'avertir le CPAS, recours au Conseil d'Etat contre la décision de fermeture, ...).

En ce qui concerne les bailleurs qui abusent clairement de ces situations, la fermeture seule n'est pas une sanction : elle leur permet parfois de rénover ou revendre le bien « libre d'occupation ». Les arrêtés de fermeture ne sont pas toujours suivis d'effet si bien que des logements sont remis en location, les bailleurs sont rarement sanctionnés (absence de poursuites pénales, faible taux d'amendes régionales, etc.).

Le seul moyen d'obtenir réparation pour le locataire est **d'agir en justice de paix** : c'est rarement la priorité dans des situations d'urgences souvent critiques ; les procédures administratives (contrôle

R.W.D.H. a.s.b.l.

de la salubrité) et judiciaires ne coïncident pas ; la jurisprudence n'est pas très favorable aux locataires (indemnité d'occupation).

Enfin, ces réglementations complexes ont parfois été instrumentalisées pour reléguer à bon compte un public fragilisé^{xiii}. On doit en tout cas s'interroger : ces procédures « *ne fonctionnent-elles pas comme un mécanisme d'exclusion supplémentaire envers les personnes vulnérables, lorsqu'elles ne sont pas couplées à une offre suffisante de logements abordables et de qualité ?* »^{xiv}

Vu ces difficultés spécifiques, la politique de lutte contre l'insalubrité doit fondamentalement être révisée pour **mettre les occupants au cœur de l'ensemble du dispositif en prévoyant** :

- **Une action concertée et préventive en amont des décisions de fermeture** entre l'ensemble des acteurs (Service logement, Parquet, service incendie, acteurs locaux...) qui inclut **un accompagnement adapté et soutenant des habitants tout au long de la procédure**, y compris pour agir en justice.
- Une **obligation effective de relogement à charge directe du bailleur** ;
- L'application au profit des locataires **au minimum des protections prévues en matière d'expulsion judiciaire** ;
- **Des sanctions plus dissuasives à l'encontre du bailleur et directement réparatrices pour le locataire** (notamment l'intervention directe dans les frais de relogement) ;
- D'expérimenter là où c'est possible **des rénovations d'office à charge du bailleur**, voire de l'auto-rénovation accompagnée ;
- **D'harmoniser les procédures judiciaires et administratives** afin de les simplifier.

MESURE 15 : DÉVELOPPER ET FINANCER L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL AU LOGEMENT

Exercer son droit à un logement décent nécessite pour de nombreux ménages d'être soutenus pour faire face aux difficultés qu'ils rencontrent (pour trouver un logement, surmonter les obstacles administratifs, s'approprier son logement, l'habiter, l'entretenir, s'y maintenir...) : ils ont besoin d'un accompagnement social adapté.

L'accompagnement est aussi **un puissant moyen de prévention** afin de lutter contre les exclusions, le sans-abrisme, le mal logement pour :

- Informer et sensibiliser l'ensemble des acteurs (réduction des abus et discriminations notamment) ;
- Favoriser l'intégration durable dans le logement des sortants d'institutions ou des personnes en rupture (familiales) ;
- Socialiser des logements privés, développer de l'intermédiation et entretenir/rétablir la relation de confiance (capteurs logements, AIS, APL...) ;
- Proposer un accompagnement effectif au plus tôt et en amont des procédures d'éviction notamment (expulsion judiciaire [[mesure 9](#)], pour insalubrité [[mesure 14](#)]...).

Ces dispositifs doivent encore être renforcés et développés pour couvrir les besoins partout en Wallonie, en privilégiant une approche d'ensemble qui **favorise la complémentarité et la transversalité entre tous les acteurs**

- Pour s'appuyer sur la diversité des pratiques complémentaires et multidimensionnelles.
- Pour stimuler les collaborations existantes ou à développer dans l'intérêt des habitants en difficulté.

Concrètement, cela signifie :

- **De créer des ponts entre l'ensemble des acteurs** qui pratiquent de l'accompagnement social en matière de logement (quel que soit leur secteur d'origine).

R.W.D.H. a.s.b.l.

- **De favoriser les coordinations locales et les partenariats** entre acteurs pour mieux répondre aux besoins.
- **De développer le travail « en filière » ou créant des « passerelles »** entre acteurs (publics et associatifs notamment) pour mieux répondre aux parcours des habitants et favoriser leur stabilisation (ex. requalification des logements vs déménagement).
- De **développer et soutenir l'accompagnement social collectif et communautaire** dans les quartiers, notamment en matière de rénovation énergétique dans le logement public et privé ([mesure 8](#))
- **Que la question de l'accompagnement devienne centrale dans l'ensemble des dispositifs d'« aide à la brique »** (lutte contre l'insalubrité, primes à la rénovation,...) de manière à accroître la maîtrise par les habitants de leur logement, locataires comme propriétaires.

MESURE 16. INDIVIDUALISER LES DROITS, NE PLUS SANCTIONNER LA COHABITATION

Si un régime spécifique aux contrats de colocation est prévu dans la réglementation^{xv}, il ne règle pourtant pas les difficultés administratives liées à la cohabitation ! Le développement des nouvelles formes d'habitat groupé, partagé, se heurte systématiquement aux mêmes difficultés qui maintiennent les ménages dans la précarité et compliquent les solutions de logement qu'ils tentent de produire.

De manière générale, l'application d'un « taux cohabitant » pour les différents régimes d'allocations continue à décourager les mécanismes élémentaires de solidarité (familiales, de proximité...) qui permettent de vivre en commun, s'entraider, partager et mieux s'en sortir qu'en étant isolé. En bonne logique, ces mécanismes élémentaires devraient être soutenus. Au contraire, ils sont sanctionnés et obligent les ménages à survivre avec des aides minorées. Ce qui produit aussi des effets pervers en matière de logement notamment (location de « boîtes aux lettres », occupation de deux logements plutôt qu'un seul, ...). La levée de cette difficulté résoudrait de nombreuses situations complexes tout en libérant des logements. Le « statut de cohabitant » doit être supprimé, et les droits sociaux individualisés^{xvi}

MESURE 17. LUTTER PLUS EFFICACEMENT CONTRE TOUTES LES FORMES DE DISCRIMINATION

Certains publics sont particulièrement vulnérables à la discrimination. Des pratiques qui se développent et qui suscitent de plus en plus de signalements auprès d'UNIA, singulièrement en matière de logement^{xvii}. La « fortune » et les motifs « raciaux » constituent les principales sources de discrimination. Mais on sait que l'orientation sexuelle et la question du genre sont aussi source de nombreuses discriminations directes ou indirectes : les femmes monoparentales et isolées en sont particulièrement victimes. Les moyens de lutter plus efficacement contre toutes ces formes de discriminations doivent être développés et/ou renforcer notamment :

- **Par l'habilitation de l'administration à effectuer des « contrôles mystères »** en la dotant de moyens suffisants ;
- Par une meilleure compréhension et **une prise en compte systématique de la question du genre en matière de politique du logement.**^{xviii}

Table des matières

| | |
|---|----|
| DES PRINCIPES..... | 2 |
| DES MESURES..... | 3 |
| MESURE 1. UN FONDS DE GARANTIE LOCATIVE RÉGIONAL, UNIVERSEL, OBLIGATOIRE ET PUBLIC..... | 3 |
| MESURE 2. UNE GRILLE QUI ENCADRE LES LOYERS | 3 |
| MESURE 3. EN FINIR AVEC LES LOGEMENTS INOCCUPÉS..... | 4 |
| MESURE 4. REVOIR LA FISCALITÉ, TAXER LES REVENUS IMMOBILIERS (LES LOYERS RÉELS)..... | 5 |
| MESURE 5. INSTAURER UNE VÉRITABLE ALLOCATION LOYER | 5 |
| MESURE 6. UN SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL RÉNOVÉ, REFINANCÉ, QUI ÉVOLUE | 6 |
| MESURE 7 : VERS UN BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE ? | 7 |
| MESURE 8 : INCITER MASSIVEMENT À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, GARANTIR LE DROIT À L'ÉNERGIE | 7 |
| MESURE 9 : EN FINIR AVEC LES EXPULSIONS ? OUVRIR UN DÉBAT PUBLIC..... | 8 |
| MESURE 10 : LUTTER CONTRE LE SANS-ABRISME..... | 9 |
| MESURE 11 : SOUTENIR ET RECONNAÎTRE PLEINEMENT L'HABITAT LÉGER..... | 10 |
| MESURE 12 : EFFECTIVITÉ DU DROIT ET ACCÈS À LA JUSTICE | 10 |
| MESURE 13 : SOUTENIR LES MODES ALTERNATIFS D'HABITAT ET D'HABITER, DÉVELOPPER LES CLT | 11 |
| MESURE 14 : LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ AVEC ET DANS L'INTÉRÊT DIRECT DES HABITANTS..... | 11 |
| MESURE 15 : DÉVELOPPER ET FINANCER L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL AU LOGEMENT | 12 |
| MESURE 16. INDIVIDUALISER LES DROITS, NE PLUS SANCTIONNER LA COHABITATION..... | 13 |
| MESURE 17. LUTTER PLUS EFFICACEMENT CONTRE TOUTES LES FORMES DE DISCRIMINATION | 13 |

NOTES

ⁱ Le taux d'effort est évalué à 54% pour les revenus compris entre 500 et 900€ par mois, 43,7% des revenus compris entre 1000 et 2000€ (CEHD, OWL, à paraître)

ⁱⁱ SWL, Chiffres clés 2018, p.2 (d'après CEHD, Les chiffres-clés du logement en Wallonie, 2016, p.25)

ⁱⁱⁱ En 2016, la différence de loyer est en moyenne de 250€ pour celui.celle qui doit se loger sur le marché privé (source : IWEPS)

^{iv} Comme la Belgique y a d'ailleurs été condamnée par la Cour de Justice Européenne le 12 avril 2018 : <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=200966&pageIndex=0&doclang=FR&mode=lst&dir=&oc=c=first&part=1&cid=118522>

^v « Si toutes les améliorations nécessaires étaient apportées simultanément, le coût pour les économies et les sociétés de l'UE serait remboursé dans les 18 mois grâce aux économies prévues, telles que des frais de soins de santé plus faibles et de meilleurs résultats sociaux. En d'autres termes, pour trois euros investis, deux seraient amortis en un an » Eurofound, *Le logement inadéquat en Europe : coût et conséquences*, synthèse, 2016.

^{vi} Voir notamment la « Recherche-action sur les incitants au financement permettant la création de logements sociaux », Solidarité des alternatives wallonnes et bruxelloises asbl et Réseau Financement Alternatif asbl, 2013, 116p

^{vii} En opposition avec la fonction « résiduaire » qui cantonne la mission au logement des ménages à plus faibles revenus.

^{viii} « Le fait de laisser des personnes vivre dans un logement inadéquat entraîne un coût total annuel de près de 194 milliards d'EUR pour les économies de l'Union Européenne », Eurofound, *Ibidem*.

^{ix} "Les expulsions domiciliaires en Wallonie", IWEPS, janvier 2015. https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2017/01/exp_rapportversion28janv15.pdf

^x Etude Measuring Homelessness In Belgium, HIVA-LUCAS KU Leuven, ULG, La Strada, 2018

^{xi} C'est-à-dire l'habitat en yourte, tiny house, roulotte, caravane, chalet (y compris l'habitat en zone de loisirs et des gens du voyage).

^{xii} Morel Thibault et Van Hootegem Henk, Les expulsions pour cause d'insalubrité : révélatrices de l'ineffectivité du droit à un logement décent dans les situations de pauvreté ? Dans : Echos du Logement, n° 123, juillet 2018, pp. 56-58

^{xiii} Certains faisant face à plusieurs expériences successives d'expulsion administratives !

^{xiv} Ibidem

^{xv} Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

^{xvi} Signer la pétition www.souslememetoit.be

^{xvii} « Le nombre de nouveaux dossiers Logement continue d'augmenter (+3,7% sur 1 an et +48,1% sur 5 ans) », Unia, Rapport annuel chiffre 2017, juin 2018, p 18 ; voir aussi pour le détail Centre pour l'Egalité des Chances, *Baromètre de la diversité : logement, 2014* ;

^{xviii} Voir notamment la recherche exploratoire en la matière résumée dans le cahier d'étude du CEHD https://www.cehd.be/media/1205/cer2019-01_cassilde_kryvobokov.pdf