

1 Congrès juin 2018

2 Position « Accès au logement »

3 Introduction

4 Quels que soient nos choix de vie, le logement occupe une place centrale dans celle-ci. Il joue à la
5 fois un rôle de cocon où l'on peut se ressourcer tout en ayant une grande influence sur nos
6 relations sociales en fonction du lieu d'implantation (voire de la possibilité de mobilité du
7 logement ou de la facilité à en changer). En effet, entre village dortoir et habitat partagé, le
8 spectre des logements proposés est vaste et chaque type d'habitat favorise des relations sociales
9 différentes. L'accès pour tou.te.s à un logement qui correspond à nos aspirations est donc
10 essentiel. Cet accès au logement peut se faire par l'acquisition ou par la location.

11 Malheureusement, à l'heure actuelle aussi bien l'acquisition que la location d'un bien devient de
12 plus en plus difficile. La preuve en est : le logement représente une part de plus en plus
13 importante du budget des ménages en Wallonie¹. De plus les loyers médians augmentent plus vite
14 que les revenus médians à Bruxelles².

15 Le logement social devrait permettre au minimum aux personnes les plus précarisées d'obtenir
16 une location dont le prix ne représente pas un trop grand pourcentage de leur budget. Cependant,
17 au vu de l'augmentation de la précarité³ combinée à l'augmentation des prix des loyers, de plus en
18 plus de ménages rentrent dans les conditions d'accès à un logement social⁴, sans oublier les
19 assouplissements à l'accès⁵. Par ailleurs, le nombre de logements publics appartenant et gérés par
20 les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP)⁶ de la Région wallonne a diminué en 10 ans
21 passant de 102.425 en 2007 à 99.504 en 2015⁷. Un nombre considérable de ménages⁸ sont dans
22 l'attente de l'obtention d'un logement social. Les logements pris en charge par les Agences
23 Immobilières Sociales (AIS) en Wallonie et à Bruxelles sont quant à eux en augmentation mais ne
24 représentent encore que quelques milliers de logements (7193 en 2012 pour 10109 en 2016).

25 Le logement concerne aussi les étudiant.e.s qui ne sont pas tou.te.s confronté.e.s aux mêmes

1 ¹ Passant de 2005 à 2016, de 16 à 20% du budget des revenus du 1^{er} quartile - http://www.slrbr.be/sites/website/files/slrbr-observatoireloyer-fr-v15-web_1.pdf p60

2 ² Augmentation de 25% de plus de 2004 à 2014 pour l'indice de loyer médian par rapport à l'indice de revenu médian <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/loyers-en-wallonie/>

3 ³ Taux de risque de pauvreté : 15,5% en 2016 vs 14,6% en 2010 - http://www.luttepauvrete.be/chiffres_nombre_pauvres.htm

4 ⁴ http://www.luttepauvrete.be/chiffres_logements_sociaux.htm

5 ⁵ <https://www.rtl.be/info/belgique/societe/les-regles-pour-l-octroi-des-logements-sociaux-plus-souples-voici-ceux-qui-seront-favorises-834807.aspx>

6 ⁶ Équivalent de la SLRB (Société du logement en Région bruxelloise)

7 ⁷ <http://cehd.be/media/1089/chiffres-cl%C3%A9s-du-logement-public-en-wallonie-2016-final.pdf>

8 ⁸ 78.617 ménages en Wallonie et dans la région de Bruxelles en 2016, contre 75.033 en 2012 -

9 http://www.luttepauvrete.be/chiffres_logements_sociaux.htm

26 possibilités : rester chez les parents n'est parfois pas faisable, parfois pas souhaitable, certains
27 parents sont dans l'incapacité de payer un kot, et certain.e.s étudiant.e.s habitant en zone rurale
28 et souhaitant faire des études sont contraint.e.s de louer un kot (ou une voiture) faute de
29 transport en commun.

30 Finalement, il est nécessaire de viser à une meilleure inclusion des personnes handicapées au sein
31 de notre société en permettant un accroissement de leur autonomie. Cela passe notamment par
32 l'accès à un logement adapté, et ce conformément à la Convention relative aux Droits des
33 Personnes Handicapées⁹ (CDPH).

34 Nous allons développer nos propositions concernant l'accès au logement privé puis au logement
35 public. Écolo j'étant une organisation de jeunesse, nous nous attacherons ensuite à traiter le
36 problème des logements étudiants.

37 **Logements privés**

38 L'accès à la propriété joue un rôle important dans la réduction des risques de pauvreté. En
39 Wallonie « Le risque de pauvreté des locataires (36,2 %) est environ cinq fois supérieur à celui des
40 propriétaires (7,6 %) »¹⁰. Les calculs sont flagrants, ceux qui achètent doivent réaliser des dépenses
41 un peu plus importantes sur les années de crédit hypothécaire mais ressortent grands gagnants à
42 la fin du remboursement¹¹. Cela augmente les inégalités entre personnes précarisées et le reste de
43 la société. C'est pourquoi il serait intéressant d'offrir la possibilité d'acheter son logement à plus
44 de monde et de réduire les bénéfices que les multi-propriétaires peuvent faire sur leurs biens
45 immobiliers. En effet, à l'heure actuelle, 50% des nouvelles constructions se retrouvent dans les
46 mains d'investisseurs immobiliers¹². Ces constructions ne répondent donc pas forcément aux
47 attentes que la population peut avoir en matière de logement. Par ailleurs, l'achat d'un logement a
48 également quelques contraintes : impossibilité de déménager rapidement après avoir déboursé
49 les frais de notaires et bancaires liés à un achat, etc. Nous essayerons d'y répondre.

50 C'est pourquoi nous proposons :

- 51 ● **Un cadastre des loyers non plus indicatif** (qui a pour seule conséquence de faire augmenter
52 les loyers bons marchés, les propriétaires se rendant compte qu'ils peuvent être plus
53 chers), **mais bien contraignant**. Cela aura des avantages multiples si le cadastre est réalisé
54 de manière intelligente (pas comme l'actuel qui permet de louer des biens avec des trous
55 dans les murs et pas d'isolant au prix du marché de logements identiques entretenus et
56 isolés) :
 - 57 ○ Le cadastre doit intégrer le PEB dans le calcul des prix du loyer. Cette variable doit
58 être extrêmement contraignante. Cela permettra d'isoler les logements. Le cadastre

12 9 Art. 9, §1, a ; art. 28, §1, §2, d - <http://www.un.org/disabilities/documents/convention/convoptprot-f.pdf>

13 10 http://www.luttepauvrete.be/chiffres_logements_sociaux.htm

14 11 <http://www.dhnet.be/conso/immobilier/acheter-ou-louer-voici-notre-comparatif-definitif-infographie-588e5150cd70ff671ddfcc77>

15 12 <https://www.lachronique.be/article/bientot-autant-de-locataires-que-de-proprietaires-en-belgique.10143>

59 ferait baisser le prix moyen des loyers et par conséquent devrait également faire
60 baisser la valeur des biens immobiliers rendant l'achat plus accessible et le multi-
61 propriétarisme moins intéressant.

62 ○ Les locataires devraient pouvoir économiser un peu plus d'argent afin d'accéder à la
63 propriété ou en tout cas, subir moins de privations.

64 ● **Concernant les multipropriétaires, il faut obliger qu'une partie de leurs biens soient mis**
65 **en location via une AIS.** Nous pourrions par exemple obliger les propriétaires à avoir 1/3
66 de leurs biens en AIS. Cela réduirait encore un peu plus le montant moyen des loyers,
67 facilitant l'accès au logement pour les plus démunis. En mettant un chiffre d'1/3, nous ne
68 touchons pas les propriétaires d'un (habitation propre) ou de deux logements (maison de
69 campagne, kot pour les enfants, etc.).

70 ● **La suppression des frais d'enregistrement** (0% au lieu de 6% actuellement en Région
71 wallonne) **pour les premières maisons de type modeste.** Cette perte de rentrées pour
72 l'État pourrait être compensée par un pourcentage plus élevé des frais d'enregistrement
73 pour l'achat d'une deuxième (voire plus) habitation. Nous savons à quel point l'accès à
74 l'achat est pour le moment limité aux personnes ayant déjà un faible revenu et peu de
75 capital.

76 ● **La suppression des avantages fiscaux liés à l'achat d'une habitation.** Ces avantages aident
77 beaucoup plus ceux.celles qui gagnent plus d'argent que ceux.celles qui touchent des
78 revenus de remplacement. Cela accroît les inégalités et est une des causes de
79 l'augmentation des placements dans l'immobilier par des gens aisés.

80 ● **D'augmenter la possibilité d'acheter son logement social.** Les SLSP proposent une partie
81 de leurs biens à la vente sous la forme suivante : après avoir payé un loyer de nombreuses
82 années, le locataire a déboursé la valeur du logement et en devient dès lors propriétaire
83 (éventuellement après le paiement d'un montant). Un chiffre de 10% de son parc
84 immobilier pourrait être un début permettant à un SLSP de liquider ses logements les plus
85 anciens. Cela devrait évidemment s'accompagner de l'acquisition de nouveaux logements
86 afin d'augmenter son offre de logements. Cette solution offre plusieurs avantages :

87 ➔ Plus de mixité sociale dans les cités où le logement social se concentre car des
88 propriétaires vont côtoyer des locataires.

89 ➔ Les anciens logements des SLSP sont globalement peu isolés. L'achat du logement
90 par un locataire poussera à terme ce dernier à réaliser des améliorations de son
91 logement difficiles à mettre en œuvre par les SLSP (logement vide pendant les
92 travaux, etc.)

93 ➔ Si les SLSP réalisent une légère plus-value sur les ventes, cela leur permettra de
94 faire construire/acheter/rénover des bâtiments plus récents/en meilleur état afin
95 de lutter contre la précarité énergétique de leurs locataires.

96 L'accès à la propriété d'un logement est encore beaucoup trop souvent vu comme l'accès à un
97 bâtiment en pierre ou en brique dont la valeur ne cesse d'augmenter. Pourtant, les attentes de la
98 population changent et le marché de la construction évolue. L'accès à la propriété ne pourra pas
99 se faire pour les classes les plus précaires si la seule offre possible reste les habitats traditionnels.
100 Les habitats légers (yourtes, tiny house, cabanes en bois, préfabriqués, etc.), y compris les
101 caravanes¹³, sont autant d'habitats de court ou long terme qui peuvent répondre aux besoins et
102 aux attentes d'une partie de la population. L'attrait pour des habitats meilleurs marchés dans les
103 plus petites villes et dans les villages, pourrait réduire la pression démographique des grandes
104 villes et augmenter l'activité économique et sociale des zones rurales.

105 Par ailleurs, les habitats groupés, la copropriété et la collocation sont autant de forme d'habitat
106 qui répondent également aux attentes d'une partie de la population.

107 C'est pourquoi nous proposons :

108 ● **La création de zones d'habitat vert sur chaque commune** où un.e citoyen.ne en fait la
109 demande. Ces zones devront être proches des services et commerces et ne peuvent en
110 aucun cas remplacer une zone dédiée à l'agriculture ou à la forêt.

111 ● **Une généralisation des primes à l'isolation qui soient fonction des matériaux choisis.** Les
112 matériaux naturels (laine de bois, chanvre, liège, cellulose, paille, etc.) devraient faire
113 l'objet de primes supérieurs aux matériaux chimiques (PIR, PUR, etc.), généralement moins
114 chers et nécessitant moins d'épaisseur.¹⁴

115 ● **L'individualisation des droits sociaux pour permettre la cohabitation.**

116 ● **Le décret de normes de salubrité qui soient fonction du type d'habitat** afin de permettre
117 la domiciliation dans des habitats alternatifs.

118 écolo j a toujours soutenu la lutte contre les logements vides dans ses pratiques (principalement
119 en collaborant avec les squats) et dans ses positions écrites (en dénonçant le projet de loi "anti
120 squat" en 2017). Nous considérons qu'il est insensé de laisser des logements vides alors que des
121 centaines de milliers de ménages sont dans l'attente d'un logement à prix abordable, alors que
122 l'étalement urbain est dramatique et surtout alors que des personnes vivent encore sans domicile
123 fixe. Il est primordial que les autorités publiques utilisent de manière proactive le cadastre des
124 logements vides dans toutes les communes et incitent les propriétaires des logements vides à
125 remettre leurs biens sur le marché.

126 C'est pourquoi nous proposons :

16 13 En Flandre une domiciliation est déjà possible dans ces logements, pas en Wallonie

14 Des exemples existent à Bruxelles avec par exemple un supplément de 10€/m3 accordé en cas d'isolant naturel par Bruxelles environnement.

127 ● **Une taxe exorbitante pour les propriétaires dont le bien n'est ni mis en location ou en**
128 **vente** (panneau sur la maison + présence sur des sites de location), **ni loué, ni en cours de**
129 **travaux, ni déclaré comme seconde résidence depuis au moins 3 mois.** Cette taxe sera
130 également d'application si le bien n'est pas loué 6 mois ou vendu 1 an après le début de la
131 procédure de mise en location/vente.

132 ● **La réquisition automatique par la SLSP du secteur si le bien est vide plus de 2 ans.**

133 ● **La généralisation d'une taxe sur les secondes résidences.**

134 **Logements publics**

135 Si toutes les propositions développées plus haut devraient permettre à un plus large spectre de
136 citoyen.ne.s d'acquérir un logement, nous savons qu'il restera toujours une partie de locataires
137 non négligeable sur le marché de l'immobilier. Plusieurs propositions (cadastre des loyers, etc.)
138 devraient avoir pour conséquence une réduction des loyers moyens et une amélioration des
139 logements mis à disposition. Cependant, une partie de la population très précarisée a besoin de
140 loyers encore plus faibles. C'est là que les logements sociaux interviennent. D'autres circonstances
141 de vie (violences conjugales, naissance d'un enfant handicapé, etc.) peuvent aussi mettre les gens
142 à la rue ou dans la nécessité d'un logement adapté. Les logements publics doivent aussi pouvoir
143 assurer cette aide.

144 Il est du devoir des autorités publiques d'assurer en priorité l'accès aux logements publics aux plus
145 démunis et aux personnes souffrant de graves problèmes familiaux (logement de transit) ou de
146 handicaps.

147 C'est pourquoi nous proposons :

148 ● **L'obligation pour chaque commune d'avoir au moins 14% de logements sociaux en**
149 **propriété dans les SLSP en 2022, 16% en 2025 et 18% en 2028. Au moins 20% du parc de**
150 **logement social doit être adapté aux personnes en situation de handicap.** Les personnes
151 en situation de handicap faisant la demande d'un logement social sont prioritaires sur
152 toutes les autres.

153 ● **Les logements sociaux devront être proposés en priorité aux personnes les plus**
154 **précarisées.** Cela veut dire que si les revenus d'un locataire augmentent fortement, il peut
155 lui être demandé de repartir vers le parc privé moyennant un délai raisonnable de
156 minimum 18 mois.

157 ● **L'augmentation des logements de transit¹⁵.** Il devrait y avoir au moins 1 logement par

17 15 Au nombre de 18 en 2015 pour toute la Région wallonne - [http://cehd.be/media/1089/chiffres-cl%C3%A9s-du-logement-public-en-](http://cehd.be/media/1089/chiffres-cl%C3%A9s-du-logement-public-en-wallonie-2016-final.pdf)
18 [wallonie-2016-final.pdf](http://cehd.be/media/1089/chiffres-cl%C3%A9s-du-logement-public-en-wallonie-2016-final.pdf)

158 10.000 habitants sur chaque commune en 2025, avec minimum 1 habitant pour les
159 communes de moins de 10.000 habitants.

160 Enfin une composante essentielle doit être intégrée dans les conditions de constructions et de
161 rénovation des logements sociaux : la durabilité environnementale du bâti. Actuellement certains
162 locataires des logements publics ont des charges très élevées en raison d'un manque d'isolation
163 du logement, de systèmes de chauffage thermique ou de chauffage des eaux sanitaires dépassés,
164 etc. Les logements publics se doivent de suivre des normes environnementales ambitieuses avec
165 pour objectif à terme d'avoir un parc composé entièrement de bâtiment basse consommation
166 (voire 0 émissions).

167 Il est aussi primordial que les autorités publiques prennent des initiatives pour transformer et
168 remettre en état les bâtiments vides leur appartenant. Nous dénonçons à ce sujet l'inaction des
169 autorités publiques face au nombre grandissant de logements publics abandonnés dans les
170 centres urbains de notre pays. Il est inadmissible de voir des associations¹⁶ qui ont participé à la
171 revalorisation (culturel et économique parfois) d'un bien, auparavant, abandonné par les autorités
172 publiques- être expulsées par les autorités publiques, même après une convention d'occupation,
173 sans alternative proposée.

174 C'est pourquoi nous proposons :

175 ● **L'utilisation d'argent public de la Région pour la rénovation et l'amélioration énergétique**
176 **du bâti communal et des SLSP.** L'argent pourrait être obtenu sous forme de primes à la
177 rénovation et à l'amélioration énergétique sur le même principe que les logements privés.
178 Il faudrait alors agrandir l'enveloppe dévolue aux primes. L'argent pourrait provenir de la
179 suppression des avantages fiscaux liés aux crédits hypothécaires.

180 ● **Un contrôle de la Région sur les communes pour s'assurer qu'il n'y existe pas**
181 **d'immobilier communal vide.** Les communes délaissant leurs biens immobiliers seraient
182 sanctionnées. Elles seraient après une période déterminée d'abandon constaté (maximum
183 2 ans) contraintes de mettre leur bien à disposition d'une association locale sous forme
184 d'emphytéose pour une durée de 25 ans. L'attribution du bien se ferait sur candidature et
185 de manière transparente.

186 **Logements étudiants**

187 « Quel que soit le pays, voire la région, depuis près de vingt ans, le nombre d'étudiants ne cesse
188 de croître. La demande en logement suit cette croissance. [...] Dans certaines zones, la demande
189 est telle, par rapport à l'offre disponible, que le marché immobilier est sous tension, entraînant
190 notamment de fortes augmentations des loyers et l'impossibilité pour certains d'accéder à un

19 16 Ndlr: 123 rue royale; Squat du Gesu; TALP - <https://fr.squat.net/tag/liege/>

191 logement. »¹⁷ Par ailleurs, concernant « les logements universitaires publics [...], les attentes des
192 étudiants ont évolué et le refus de vivre dans les résidences s'est développé (car elles sont
193 considérées comme un milieu "supervisé", avec des chambres de petite taille, des sanitaires
194 collectifs et implanté dans des campus éloignés des centres villes) »¹⁸. « Faute d'offre publique
195 suffisante et/ou adaptée, ce sont près de 90 % de la demande étudiante qui se reporte sur le parc
196 privé tandis que l'offre disponible dans le parc public se spécialise dans l'accueil de trois types de
197 population : les étudiants étrangers, les nouveaux inscrits et les personnes en situation
198 précaire. »¹⁹Le parc privé, le plus important fournisseur de logements étudiants, est colonisé par
199 ces derniers avec pour conséquences :

200 → une forte demande qui favorise la hausse des loyers,
201 → un captage de l'offre destinée historiquement aux personnes précarisées, leur rendant
202 l'accès au logement plus compliqué, une attention moindre portée par certains
203 propriétaires à l'entretien du logement en raison de la mobilité des étudiant.e.s ».²⁰

204 C'est pourquoi nous proposons :

- 205 ● **Que les logements étudiants soient aussi soumis au même cadastre des loyers**
206 **contraignant que les autres logements du parc privé.**
- 207 ● **Qu'un organisme vérifie les normes de salubrité de l'entièreté des kots offrant un**
208 **logement de transit aux étudiant.e.s dont le logement serait inaccessible pour infraction**
209 **aux normes de salubrité.**

20 ¹⁷<http://gouvernement.cfwb.be/sites/default/files/nodes/story/3111-etudekotsweb.pdf>

21 ¹⁸<http://gouvernement.cfwb.be/sites/default/files/nodes/story/3111-etudekotsweb.pdf>

22 ¹⁹<http://gouvernement.cfwb.be/sites/default/files/nodes/story/3111-etudekotsweb.pdf>

23 ²⁰<http://gouvernement.cfwb.be/sites/default/files/nodes/story/3111-etudekotsweb.pdf>