

Juin 2019

Le droit à un logement de qualité : réalités et propositions

Le droit à un logement décent est un droit reconnu... reconnu par l'article 23 de la Constitution belge, la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme de 1948 (DUDH), ainsi que par le Pacte International relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966. Il inclut l'interdiction des expulsions forcées et la reconnaissance d'un logement de qualité comme condition de vie décente. Malgré tout, cela ne signifie pas pour autant que ce droit soit appliqué dans les faits¹.

Quelques constats : entre raréfaction et mauvaise qualité

Dans le contexte de l'économie néolibérale, le marché immobilier est structuré par le jeu de l'offre et de la demande ; il est toutefois éclaté, géographiquement et par segment. Selon Philippe Defeyt : *« ce n'est pas parce que les maisons sont très bon marché à Dinant qu'on y déménage, sauf pour les personnes pauvres (ex : certains Dinantais viennent des CPAS de Charleroi). Par ailleurs, il peut y avoir en un lieu beaucoup de villas trois chambres et quatre façades et peu de logements à deux chambres ».*

Une autre question reste sensible : la rareté des terrains à bâtir et la tendance au gaspillage de ceux-ci. Que ce soit dans le bassin économique de Namur ou dans d'autres sous-régions, on observe par exemple des bureaux entourés par d'immenses pelouses dans un zoning industriel, alors que peu de logements sont

disponibles par ailleurs dans la même zone...

Au plan de la qualité du logement, toutes les études montrent l'état désastreux du parc immobilier wallon : simple vitrage, toit non isolé, habitat mal situé et mal desservi en termes de transports en commun. Si l'on réfléchit en termes de transition économique et écologique, le travail de rénovation et d'isolation des logements constitue à la fois un objectif social de réduction de la facture énergétique et de relocalisation de l'emploi, en recourant à des entreprises locales.

Selon la Fondation Travail-Université, on recense 40.000 ménages en attente de logements disponibles dans une des 64 sociétés wallonnes de logement public. Par ailleurs, on constate que l'offre publique s'élève à 6% (contre 17% en France et 12% aux Pays) alors que 35.000 logements seraient inoccupés en Wallonie !

L'habitat permanent dans les zones de loisirs (campings, habitat léger) concerne 12.000 logements en Wallonie, selon le

¹ Dans la continuité du travail réalisé par la Commission Justice et Paix Namur depuis plusieurs années dans un plaidoyer vis-à-vis des milieux politiques et ecclésiastiques, cette analyse est le résultat d'un travail de plusieurs mois, alimenté par les études de l'économiste Philippe Defeyt et d'autres analystes (Christine Steinbach de la Fondation Travail Université et David Praile, du Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat) rencontrés dans le cadre des débats organisés par le MOC Namur. Certaines analyses et réflexions concernent au départ les réalités namuroises ; la plupart sont validées pour l'ensemble de la Région Wallonne et Bruxelles-Capitale.

Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat (RWDH). Aux yeux de nombreux acteurs locaux, y compris des responsables politiques et associatifs, il est essentiel de distinguer un choix pour un habitat vert, léger et alternatif (ex. les yourtes, les pavillons sans fondations profondes...) et le maintien dans un habitat mal protégé, mal chauffé et avec peu d'équipements sanitaires.

La Commission Justice et Paix Namur-Luxembourg a constaté également que divers biens immobiliers appartiennent à des associations paroissiales et des communautés religieuses. Sans avoir opéré un cadastre complet dans les provinces concernées, nous avons opéré une distinction entre les propriétés communales mises à disposition des desservants locaux (presbytères), les biens de fabrique soumis à des règles précises de gestion et les établissements gérés par des congrégations religieuses ou des ASBL. Certains immeubles ont été réhabilités dans un souci de mixité de fonctions (logement-bureaux et salles de réunion pour le secteur social et culturel). Ce travail se poursuit en notant les difficultés rencontrées de manière quotidienne : problèmes de mise aux normes, des coûts de rénovation et d'entretien : il ne suffit pas de mettre des biens à disposition. Il faut pouvoir les maintenir en état, accompagner le public précarisé et favoriser des conditions de convivialité.

Des objectifs réalisables et de nouvelles alternatives

Selon Philippe Defeyt et d'autres économistes, l'augmentation du nombre de logements doit être proportionnelle au nombre de familles qui « *arrivent sur le marché* ». On observe que la taille moyenne des ménages se stabilise à 2,30 personnes par ménage privé (par opposition aux ménages collectifs tels que les prisons, couvents, maisons de repos ... lesquels recouvrent 170.000 personnes en tout).

Selon différentes personnes consultées, les points d'attention prioritaires devraient être les personnes seules et les familles monoparentales. Différentes associations estiment qu'il ne faut pas généraliser mais bien favoriser le « semi-communautaire ». L'habitat groupé est certes une piste crédible, mais elle n'est pas accessible à tous et pas dans l'immédiat. Il est utile ici de rappeler que le semi-communautaire concerne un immeuble avec certaines fonctions partagées (salle de fêtes, buanderie, ...). A ce niveau il faut toutefois craindre une fois de plus, la construction de ghettos, dépourvus de mixité sociale ou de diversité intergénérationnelle (ghettos de jeunes... ou ghettos de vieux, à l'instar de ce que devient le lotissement à Jambes) ou encore de diversité quant aux types de ménages présents. L'habitat intergénérationnel constitue une piste à creuser, de manière plus particulière en milieux urbain et périurbain.

Socialement, malgré les difficultés rencontrées, il est important de généraliser le modèle du « *Housing first* », c'est-à-dire d'assurer rapidement un logement pour des personnes qui viennent de la rue ou sortent de prison. A cet effet, il est nécessaire de disposer d'un stock de logements répartis sur le territoire, sans étiquetage trop marqué pour éviter une stigmatisation des bénéficiaires.

Le logement social apparaît difficilement finançable aujourd'hui, quelle que soit la sous-région concernée : il se maintient car il est fiscalement amorti. Même avec des subsides massifs, il serait cependant impossible d'en proposer à l'état neuf. Par ailleurs, ce modèle forme également des ghettos. Un problème majeur se pose dès lors à court terme dans ce domaine : quelle solution proposer à des gens qui ont droit à un logement social mais qui n'y ont pas accès car il n'y en a pas assez ? Par exemple, une personne qui reçoit un Revenu d'Intégration Sociale (RIS) de 910 euros par mois n'est pas dans la même situation selon qu'elle doit payer un bail de logement social ou un bail privé classique qui coûte au moins deux fois plus cher... Une proposition réaliste en la matière serait de procurer une allocation loyer à celles et ceux qui n'accèdent pas au logement social, ceci pour des raisons d'équité entre personnes précarisées. Cela permet à ces personnes de choisir leur lieu de vie, leur quartier, et évite des violences symboliques (ou autres) du logement social.

Au plan fiscal, on évoque souvent le Bonus logement : des réductions fiscales pour ceux qui achètent un immeuble neuf. C'est

une mesure qui profite à la classe moyenne (supérieure ou non) et qui fait monter les prix : comme le soulignent certaines études, les aides à l'acheteur se retrouvent dans la poche du vendeur qui en profite pour faire monter les prix. A un niveau plus psychologique, les gens préfèrent peut-être recevoir une allocation ou un bonus que payer moins.

Un autre facteur qui joue sur le marché immobilier est la situation des logements inoccupés. Celle-ci est certes un élément scandaleux, mais il est nécessaire de rappeler que beaucoup de ces logements sont en mauvais état. Un double travail doit être réalisé : un repérage de ces logements (actuellement faible) et une volonté politique de mettre fin à l'inoccupation (sans simplisme sur les causes de l'inoccupation, qui comprennent par exemple des situations d'héritage ou de sortie d'indivision). Sans tomber dans l'excès ni empiéter sur les espaces non artificialisés (comme les espaces verts), on peut apercevoir en ville de nombreux endroits où des logements pourraient être construits, en ce compris les étages inoccupés dans les maisons de personnes âgées. Il y a également un besoin de ce type de logement qui contribue à créer une vie dans les quartiers et les maisons.

Face à toutes ces tendances et contraintes, de nouveaux modèles émergent. D'abord, le mouvement coopératif qui touche quelques centaines de personnes², ou

² Voir l'article de la revue « Durable » sur le sujet.

encore le « Community Land Trust »³, les Habitats groupés, etc. Un autre modèle est envisagé, notamment par les personnes âgées confrontées au souci du séjour de vieillesse : quitter une maison pour acheter un appartement. Un autre modèle consiste à rester dans une maison trop grande, en louant un étage à un ménage plus jeune (« Un toit pour deux âges »), avec à terme l'idée que des échanges intergénérationnels se développent.

Les positions des partis politiques

Contrairement à d'autres matières, le dossier du logement est peu clivant. Des divergences sont toutefois observables, en particulier par rapport au contrôle des montants locatifs. Défi, Ecolo, le PS et le PTB se déclarent favorables à l'encadrement des loyers par une grille de référence. Ecolo insiste sur la mise en place de commissions paritaires locatives pour accomplir ce travail. Le CDH et le MR sont opposés à des mesures contraignantes, mais sont d'accord vis-à-vis d'une grille incitative : pour le CDH une mesure contraignante nuirait en effet à la liberté contractuelle. Même remarque pour le MR qui estime qu'une mesure coercitive aurait l'effet inverse : une augmentation de loyer et une discrimination à l'accès⁴.

En ce qui concerne l'habitat léger ou l'habitat permanent (zone de camping), on note un discours commun sur le respect

³ Le ménage n'est pas propriétaire du sol et la valeur ajoutée en cas de départ revient en partie à la structure qui organise le CLT.

des choix de vie, à condition de veiller à des conditions décentes d'hébergement et de règles d'urbanisme qui permettent la convivialité et le respect de l'environnement.

Le CDH, Défi, Ecolo, le PS et le PTB se déclarent favorables à l'augmentation de l'offre de logements sociaux à un minimum de 10% par commune. Le CDH tient à préciser que cette offre doit correspondre aux besoins réels des familles et que la conception de « logement social » doit être étendue ; par ailleurs une allocation doit être instaurée et déployée. De son côté, le MR estime que les nouveaux projets doivent être orientés vers des zones qui rassemblent des bassins d'emploi et des possibilités réelles de mobilité en transports publics, commerces et services ; tout en privilégiant les Partenariats Public Privé (PPP). Le PS rappelle qu'en Wallonie le Plan Marshall Logement prévoyait la création de 8.000 nouveaux logements...

En conclusion, l'ensemble des analyses et des propositions politiques mettent en évidence le caractère essentiel du logement comme élément d'appréciation d'une qualité de vie et de possibilités d'assurer les conditions collectives d'une « vie bonne et juste » et de la construction du Commun. On le voit pourtant, des solutions alternatives émergent progressivement, à nous donc de veiller à les identifier et à les promouvoir, pour améliorer de façon créative le vivre-ensemble de nos régions.

Auteur :
Joseph Pirson, Commission
Justice et Paix de Namur

⁴ Propos recueillis dans le cadre du débat organisé le 30 avril 2019 par la fédération du MOC de Namur et par la lecture des programmes électoraux.

ANALYSE