



Parlement Wallon

Réunion conjointe

Commission de l'énergie, du logement, de la fonction
publique et de la recherche scientifique
Commission de la santé, de l'action sociale et de l'égalité
des chances

Avec

Le Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté

Séance Publique de Commission

Namur – Parlement Wallon

21 mars 2013 – Note améliorée.

*Les propositions du RWLP pour engager un travail en
commun.*

Thématique 1 :

Quatre propositions concernant les propriétaires au regard du respect de la loi et de leur information.

1.1. S'il y a des propriétaires corrects, force est de constater que d'autres ne connaissent pas la loi, ou l'interprètent ou ne la respectent pas. Quels dispositifs mettre en place pour que les propriétaires doivent faire la preuve de leur connaissance des réglementations, et pour que les vérifications nécessaires soient faites ?

- La face positive pourrait être l'instauration d'un « examen de type permis de conduire », ou, au minimum, l'organisation de la prise de connaissance nécessaire de la législation par des propriétaires qui mettent des logements en location.
- La face contraignante est l'application des dispositifs de contrôle et de sanctions tels que prévus par la loi. Comment organiser et garantir notamment le contrôle de la réglementation sur l'affichage par les agents de quartier ?
- Les effets pervers liés à de nouvelles disposition légales : comment travailler sur des dispositifs qui empêchent le report sur le locataire d'obligations incombant aux propriétaires ? Des exemples qui apparaissent aujourd'hui : demande de paiement pour procéder à l'état des lieux et/ou report sur le locataire du coût de l'audit énergétique.
- Comment accompagner des propriétaires « ayant la volonté de bien faire », mais peu informés, disposant de moyens limités pour accéder à la connaissance des dispositions légales et se mettre progressivement en conformité avec les réglementations ?
- Compte tenu de ce qui est énoncé ci-dessous, deux suggestions concrètes permettraient d'évoluer : l'instauration d'un bail type réglementaire, et ce pour tous les types de baux quelle qu'en soit la durée, comprenant des annexes reprenant toutes les dispositions réglementaires ; l'obligation d'obtenir un permis de location pour tout type de logement (via une visite de salubrité gratuite et valable 9 ans).

1.2. Les refus de location pour raisons discriminatoires sont fréquents (étrangers, méfiance liée à l'aide sociale-garantie locative du Cpas, personnes sous administration de biens, délit de « sale gueule », etc). Il faut combattre cela par l'information des propriétaires, par le rappel de la législation et la sanction en dernier recours si nécessaire, par la sensibilisation du grand public.¹

- Il est suggéré d'intégrer les réglementations sur la discrimination dans les documents informatifs à destination des propriétaires, mais également de briser les stéréotypes qui sont véhiculés sur base d'expériences négatives « répétées à l'envi » dans l'opinion publique et/ou entre propriétaires (à travers des informations qualitatives et quantitatives attestant des nombreuses expériences positives).
- Par ailleurs, il est proposé que dans les documents informatifs à destination des propriétaires se trouvent les coordonnées d'acteurs publics et associatifs qui travaillent sur le logement (à condition qu'ils existent, donc à compléter si nécessaire), les incitant à prendre conseil auprès d'eux lorsque des difficultés surviennent éventuellement avec des locataires en terme notamment de gestion de bien et de non-paiement. Ceci pour combattre les portes fermées à un grand nombre de futurs locataires en capacité d'assumer leurs devoirs alors que certains n'en ont pas la capacité et nécessitent un accompagnement spécifique.² Ce point fait lien avec la seconde thématique.

¹ Un candidat sur trois avec un nom d'origine étrangère se voit discriminé sur le marché privé du logement. C'est ce qui ressort de récents tests de situation réalisés par le Minderhedenforum. Le Centre accueille ces résultats avec regret mais confirme qu'il reçoit régulièrement des signalements à ce sujet. <http://www.diversite.be>

² A titre d'exemple : difficulté d'accès à la location de logement privé pour les **femmes en situation monoparentale**. Manque de confiance des propriétaires. Elles se retrouvent dans des logements de moindres qualités (50,4% des femmes seules avec enfants occupent un logement jugé de qualité moyen, mauvais à très mauvais, contre 36,7% du reste des ménages wallons. Source : Enquête sur la qualité de l'Habitat en RW 2006-2007 <http://mrw.wallonie.be/DGATLP>

- Une suggestion pour sensibiliser le grand public, tel qu'énoncé ci-dessus repose sur la réalisation de capsules vidéo qui favorisent l'ouverture à l'autre à travers le logement, démontant les stéréotypes et mettant en avant les outils constructifs au service des populations pour favoriser la relation positive propriétaire - locataire. Ces capsules pourraient être heureusement diffusées dans des salles d'attente des hôpitaux, mutuelles, communes, et autres administrations, ainsi que sur les télévisions communautaires de la FWB en Wallonie.

1.3. La création d'un fond central de garantie locative régional :

Les associations et les personnes disposant de faibles ressources demandent depuis très longtemps que soit créé un fond central de garantie locative. Ceci réglerait une part importante de l'accès à la location face à des propriétaires méfiants qui use alors d'arguments parfois fallacieux pour refuser des locataires. A la faveur du transfert des compétences, il serait utile de travailler dès maintenant à la mise en place d'un tel fond régional.

1.4. Etat des lieux des institutions, associations et espaces - ressources, outils - ressources à destination des propriétaires :

- Il serait intéressant d'établir un relevé des espaces d'information et espaces - ressources officiels qui existent à destination des propriétaires, tant à partir des pouvoirs publics, que des associations directement en relation avec les propriétaires, et que dans des pratiques spontanées mises en place par certains acteurs du monde associatif. Ceci dans le but d'identifier les points d'appuis, les manques, en termes de localisation, des personnes-ressources compétentes, etc., et si cela se justifiait de voir comment compléter cela. Ce point fait lien avec la seconde thématique énoncée ci-dessous.
- Il semblerait pertinent également de répertorier les documents informatifs qui existent déjà à destination des propriétaires et des locataires, de les adapter, les compléter, les unifier, et surtout de veiller à une diffusion effective vers les acteurs de terrain et populations concernées, et à une appropriation par tous les professionnels - ressources sur le terrain (tant dans le secteur public que le monde associatif). Partir du guide édité par le Conseil Supérieur du logement semblerait pertinent.³



³ <http://www.conseilsuperieurlogement.be/> : « Guide d'une bonne relation entre locataire et propriétaire »

Thématique 2 :

Cinq propositions concernant la relation gagnante propriétaire - locataire.

93% du logement est privé en Belgique. Il est donc essentiel de réussir la relation entre propriétaire et locataire pour que le logement participe à un bien - vivre individuel et collectif en Wallonie.

Pour ce faire, il faut lever les tabous sur toutes les questions qui ont trait à la relation propriétaire - locataire, sans nier les difficultés qui existent tant émanant des propriétaires que des locataires. Identifier, reconnaître et analyser ces difficultés permet de construire des réponses adéquates et durables qui favoriseront la relation gagnante propriétaire - locataire.

- 2.1. **Pour ce faire, le RWLP et de nombreux acteurs de terrain préconisent la mise en place de « commissions paritaires locatives », à l'instar de l'expérience pilote menée il y a quelques années dans 3 grandes villes (Charleroi, Bruxelles et Gand)⁴.**

Malgré une évaluation très positive, malheureusement le projet n'est pas passé de l'expérimentation à l'inscription dans les politiques structurelles. Il y a là une expérimentation dont les pratiques et résultats sont encore tangibles. Il est possible de construire à partir de cela.

- 2.2. **Instaurer la possibilité de faire l'usage d'une charte entre propriétaire et locataire (en plus du contrat de location) centrée sur le bien-être dans leur relation, sur l'éventuelle implication de locataires dans l'amélioration et la gestion de biens et d'espaces communs, prévoyant l'ouverture des syndicats aux locataires, envisageant la participation du propriétaire et du locataire dans le « vivre ensemble » ;**

- 2.3. **Développer un accompagnement consenti et non intrusif, construit avec et dans le rythme du locataire,** pour des personnes qui sont en difficulté pour assumer des contraintes liées à la gestion d'un logement et aux charges qui en découlent. Certaines pratiques à développer sont : le bail glissant, le logement solidaire, l'implication directe des personnes dans la rénovation.⁵

- 2.4. **Pour créer les conditions de la confiance, dégager les moyens pour amplifier un travail de mise en confiance propriétaire/locataire ne faisant pas peser toute la prise de risque sur le propriétaire.**

Ainsi la consolidation et développement des Agences immobilières sociales conditionnées à du résultat avec les ménages appauvris, des Associations de promotion du logement, d'initiatives proactives qui reposent sur un partenariat acteurs publics/propriétaires privés/secteurs associatifs constituent des pistes importantes et réalistes éprouvées sur le terrain. Ces acteurs permettent d'intégrer la notion de « parcours logement » des locataires.

- 2.5. **Multiplier la capacité d'acteurs de terrain en charge du logement (et/ou compléter les services de terrain) de manière à pouvoir entendre les problèmes vécus par des locataires avec leurs propriétaires, en particulier avec les propriétaires incorrects, peu scrupuleux, exploitateurs.**

Ceci en garantissant la protection du locataire dans le cours de la procédure et en lien avec son relogement, et avec la mise à contribution financière du propriétaire dans les frais engagés par le relogement.

⁴ Source : RBDH : « A l'initiative des ministres fédéraux de la justice et de l'intégration sociale, trois commissions paritaires locatives ont été instituées en 2006 à Gand, Charleroi et Bruxelles-Ville. Ces commissions devaient non seulement servir d'intermédiaire entre le bailleur et le locataire en cas de conflits mais aussi instaurer une grille des loyers. »

<http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article933>

⁵ 11 fiches d'expériences, une étude menée sur les 3 régions : « L'habitat solidaire, ou habitat groupé avec personnes en précarité sociale » Pascale Thys, Habitat & Participation 2010 <http://base.d-p-h.info/pt/dossiers/dossier-1509.html>

Thématique 3 :

Huit propositions concernant l'accès à la propriété ou le maintien dans la propriété

Le risque de pauvreté des **locataires** (33,1%) est environ trois fois supérieur à celui des propriétaires (8,8%). A noter que la situation des locataires est pire en Wallonie (42,3%) qu'en Flandre (20,6%).

Tableau 1i : Taux de risque de pauvreté (<60% du revenu net médian) selon le statut de propriétaire/locataire du ménage, la Belgique et les Régions, SILC 2011 (revenus 2010).⁶

| | Belgique | Région flamande | Région wallonne |
|---------------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| propriétaire | 8,8 | 6,8 | 11,3 |
| locataire | 33,1 | 20,6 | 42,3 |

Ces chiffres questionnent très sérieusement. Ils ne justifient pas à eux seuls le fait de valoriser l'accès à la propriété mais ils donnent une indication sur les conditions de fragilité des ménages locataires par rapport aux ménages propriétaires.

Outre ces aspects, le fait d'être propriétaire peut représenter un enjeu important en termes d'autonomie et de liberté, de souhaits de pouvoir agir de façon directe sur son logement, de choix d'aménagement possible, de désir de céder quelque chose à ses enfants, de fierté à créer soi-même, de capacité de se réaliser dans des savoir faire.

D'autre part, au niveau financier, il peut arriver aujourd'hui que le remboursement mensuel dans le cadre d'un achat soit inférieur à la location. Ceci à condition que le logement soit d'une certaine qualité ou que les ménages puissent avoir recours aux diverses aides pour améliorer leur logement (notamment au niveau énergétique, humidité, éléments de base lié aux critères de salubrité). Ce qui nécessite qu'ils puissent se faire aider par des services ad hoc pour accéder avec succès à la propriété.

La propriété ne sera jamais la bonne réponse pour tout le monde, mais doit être favorisée pour toutes les personnes qui le souhaitent et en ont la capacité (outre la capacité financière). La propriété doit être « protégée » lorsqu'elle est effective mais menacée soit pour des raisons financières, soit pour des raisons de normes.

Le RWLP préconise les pistes de travail suivantes :

3.1. Le soutien au développement de projet d'épargne collective solidaire dans le but d'acquérir son logement :

Il s'agit d'un moyen permettant à des familles à revenus modestes d'accéder à la propriété. A travers la création d'une « tontine », les personnes épargnent collectivement pour permettre à tour de rôle, de rassembler ou de compléter l'acompte pour débloquer le prêt nécessaire à l'achat de leur logement. Le fonds du logement wallon, au cas par cas, accorde un prêt hypothécaire, en rapport avec la capacité de remboursement de chaque famille, en y incluant le montant de l'acompte. Ce système permet donc de récupérer l'acompte qui peut alors être utilisé par une deuxième famille et ainsi de suite. Deux projets sont en cours en Wallonie.

3.2. Organiser le soutien concret à la mise en place de Community land trust en Wallonie, et soutien à la plate-forme Community land trust en Wallonie :

Un Community Land Trust est une structure sans but lucratif (Fondation d'utilité publique et asbl en RG) dont l'objectif est de permettre à des familles à bas revenus de devenir propriétaires d'un logement en séparant la propriété du sol de celle du logement. En restant propriétaire du terrain, le CLT permet aux familles d'acheter seulement le bâtiment à un prix nettement plus abordable. Ce dispositif permet également de garantir l'accessibilité à perpétuité des logements aux familles à bas revenus sans nécessité de nouveaux apports publics. Le CLT a pour but de développer de l'habitat, c'est à dire à la fois du logement mais également des

⁶ Ces chiffres sont extraits des travaux du Service de Lutte contre la Pauvreté. Voici le lien qui permet de prendre connaissance du nombre de personnes connaissant le risque et la réalité de la pauvreté : http://www.luttepauvrete.be/chiffres_nombre_pauvres.htm

espaces pour d'autres fonctions, économiques, associatives, culturelles et de service. Le CLT est donc un modèle de développement de morceaux de ville ouvert au quartier où il mène ses projets.

Le CLT repose également sur un modèle innovant de gestion sur base du sol défini comme un bien commun. Il est géré sur base d'un CA reprenant en son sein un tiers d'utilisateurs des terrains du CLT (familles et autres activités), un tiers de représentant du quartier et de la société civile et un tiers de représentants de l'intérêt public (pouvoirs publics et structures publiques).

Des associations envisagent de prendre des initiatives en ce sens en Wallonie ; Une plate-forme est créée. Des expériences concrètes sont en cours de réalisation à Bruxelles⁷.

3.3. Favoriser le droit de superficie :

En soutenant et analysant les projets expérimentaux développés sur le terrain. En informant pour stimuler cette pratique dans la mise en œuvre de projets liés à l'accès à la propriété notamment pour des familles à faibles revenus.

3.4. Se nourrir de la compétence des populations : réaliser un relevé de pratiques positives innovantes en matière de création de logements, inventées par les gens disposant de peu de ressources et/ou par des associations :

Dans le but de (re)connaître ces pratiques, de les faire sortir de l'ombre et du non droit, de les soutenir, de ne pas perdre l'énergie et la connaissance investies dans ces projets. Ces expériences peuvent inspirer des solutions diverses pour pallier au manque de logement mais aussi pour résoudre des situations de désaffiliation sociale importante et de grande pauvreté, et pour respecter le droit à la différence. Des exemples existent tant en ville qu'à la campagne, tant dans le privé que dans des lieux collectifs (squats, habitats dans des campings ou parcs résidentiels, expérience dans des containers, projets particuliers avec des AIS dans un croisement avec d'autres secteurs, auto - rénovation, espace - accueil, projets avec des propriétaires privés, etc).

3.5. Amplifier et explorer toutes les pistes pour développer des collaborations avec les acteurs du logement pour favoriser l'acquisitif, tenant compte de toutes les formes d'habitat, soit également de l'habitat différent (auto - constructions, péniches, caravanes, propriétés dans le cadre de l'Habitat permanent, etc) :

Avec la Société wallonne de crédit social (SWCS), le Fond du logement wallon FLW), la Société wallonne du logement social (SWLS), les Associations de promotion du logement (APL), les Agences immobilières sociales (AIS), pour favoriser le maintien dans du logement dont les personnes sont propriétaires, et/ou pour favoriser l'acquisitif à destination de populations à faibles revenus.

3.6. Travailler sur les dispositifs législatifs pour inventer des réglementations adaptées à des réalités de vie spécifiques, adaptées aux possibilités des populations tant au niveau financier que du mode de vie :

Nous pensons en particulier aux personnes qui vivent dans des zones identifiées dans le cadre du Plan Habitat Permanent, à la reconnaissance de la caravane comme logement, à la reconnaissance d'habitats différents, de l'auto - construction. Pour une partie importante, les personnes concernées par ce type d'habitat sont propriétaires. Il est et serait regrettable de contraindre les personnes à devenir locataire dans un cadre non adapté et non souhaité, plutôt que d'envisager toutes les pistes pour garantir qu'elles puissent rester propriétaires, intégrant la possibilité d'améliorer le logement.

Si ce travail doit être mené par des spécialistes, il est important d'associer les populations concernées et les associations qui les accompagnent compte tenu des savoirs qu'elles possèdent permettant de garantir l'adéquation entre les solutions inventées et les réalités à solutionner.

Un travail considérable existe déjà et doit nourrir les solutions à construire : l'audition de Christine Mahy en Commission du Parlement Wallon⁸ ; le colloque organisé par le Conseil supérieur du logement « La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif » - novembre 2012 ; le travail porté par Solidarités Nouvelles sur l'Habitat

⁷ Pour plus d'information : Les Community Land Trusts : un modèle qui rend le logement à nouveau accessible ? Dossier RBDH. Art 23 n°37 10-11-12 /2009 http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/article_23_37_BD.pdf

⁸ Audition Parlement Wallon Christine Mahy - http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2010_2011/CRIC/cric187.pdf

Permanent avec d'autres acteurs associatifs ; le travail du Centre de médiation des gens du voyage en Wallonie concernant la caravane ; La visite de terrain organisée par le RWLP à Boortmeerbeek- Vlaams-Brabant-RISO, le 22 juin 2012, avec une délégation des cabinets concernés.

3.7. Continuer à développer, soutenir, adapter aux réalités, les aides diverses développées par la Wallonie, et ce notamment dans le cadre de l'alliance emploi - environnement, en terme d'amélioration de l'habitat au niveau énergétique et salubrité, et ce avec l'éventuelle collaboration des compétences des personnes :

Sur base d'une indispensable évaluation des dispositifs mis en place, associant les personnes à faibles revenus et les associations qui les accompagnent, il est souhaitable de les amplifier, de les simplifier, de les soutenir, de les compléter.⁹

Favoriser l'auto-construction/l'auto-rénovation, par l'accompagnement et le conseil pour rénover ou construire, en faveur de l'amélioration positive accélérée du parc immobilier existant compte tenu des faibles ressources de propriétaires comme de locataires qui n'iront donc pas vers des entrepreneurs, semble plus que pertinent. Permettre aux personnes d'investir eux-mêmes manuellement les travaux de rénovation apporte une connaissance « naturelle » dans l'utilisation d'un logement pour vivre sainement et permet de réaliser des économies en comprenant pourquoi et comment les réaliser de manière intelligente.

3.8. Agir sur des mécanismes financiers qui peuvent stabiliser ou appauvrir les propriétaires dont le revenu chute :

- Travailler sur la possibilité de revoir les conditions de remboursement du prêt hypothécaire contracté, et voir quelle pourrait être la collaboration des organismes bancaires à ce niveau.
- Réfléchir à la question de l'habitat dans le cadre de la renonciation à l'héritage lorsqu'il y a endettement. Ne serait-il pas intéressant de « sortir » l'habitat unique de la renonciation, de façon à éviter l'appauvrissement des héritiers ? Comment, à quelle conditions ?



⁹ Dans l'étude de l'UCL est évoqué le fait que le coût des loyers entre 2001 et 2011 n'a augmenté que de 10% alors que la part Habitation (loyer + énergieS..) a augmenté quant à elle de 29,8% pour les ménages les plus pauvres. Source : Regards économiques, mars 2013 n° 102.

Thématique 4 :

Neuf propositions concernant les prix et la contribution financière à l'organisation d'une société qui doit souhaiter que chacun dispose d'un logement correct :

Le RWLP pense qu'il est important d'agir de façon raisonnée et équitable sur les aspects financiers en lien avec le logement. S'il faut reconnaître les prises de risque des propriétaires et les contraintes qui sont les leurs, il est toutefois important de réguler un certain nombre d'aspects ne visant pas à réduire un revenu légitime, mais à agir sur l'enrichissement dans n'importe quelles conditions. Il s'agit de favoriser une équité minimale favorable au vivre ensemble au profit de tous en Wallonie.

Un grand nombre de propriétaires sont très corrects, d'autres sont de petits propriétaires qui font comme ils peuvent et dont la location constitue un revenu vital. Il existe aussi des propriétaires peu scrupuleux et exploités qui tirent profit de l'appauvrissement et du désœuvrement notamment. Il existe aussi de grands propriétaires auxquels il pourrait être suggéré qu'ils remplissent un rôle collectif au profit du vivre - ensemble dans le cadre d'une responsabilité sociétale à l'instar des entreprises.

Dans ce sens, le RWLP souhaite que les points suivants puissent être mis au travail aux endroits ad-hoc :

- 4.1. **Travailler sur le plafonnement des prix des loyers** et en assurer le contrôle.
- 4.2. **Envisager des mesures incitatives à destination des propriétaires** : depuis 2001, les Régions peuvent intervenir au niveau de l'impôt foncier : un immeuble à multiple studios et un immeuble unifamilial est taxé de la même manière, ne faut-il pas revoir cet impôt inégal ? De même, les travaux réalisés dans le logement sont déductibles sur base forfaitaire : ne faut-il pas encourager les « bons » propriétaires qui font réellement des travaux et abandonnés le système forfaitaire ?
- 4.3. **Envisager des mesures sanctionnantes à destination des propriétaires** : une réduction du loyer pour les propriétaires qui n'envisagent aucuns travaux liés à la consommation d'énergie, ce qui a des conséquences immédiates sur le portefeuille du locataire, ainsi qu'en fonction du Certificat de performance énergétique.
- 4.4. **Effectuer des contrôles de mise en œuvre des isolants ou de la rénovation opérée sur un bâtiment est indispensable.** Trop de propriétaires peu scrupuleux annoncent des réparations ou une rénovation qui n'en sont pas et saisissent cela pour justifier une augmentation de loyer. La norme PEB semble théorique, sur papier mais peu appliquée. Seules les maisons passives font l'objet d'un contrôle sérieux pour en obtenir le label. Si tous les propriétaires étaient tenus de fournir le certificat PEB afin de le montrer aux futurs locataires, il y aurait une meilleure visibilité de l'état de leur bâtiment, un prix de loyer mieux adapté à la réalité du bien loué et une éthique de fonctionnement qui contribuerait à une meilleure confiance entre locataires et propriétaires.
- 4.5. **Agir sur la fiscalité dans les situations de la multipropriété** afin d'injecter ces moyens dans la création, l'amélioration, la rénovation de logement (en particulier à travers le précompte).
- 4.6. **Lorsque des personnes sont multipropriétaires, explorer la notion de « responsabilité sociétale »** à l'instar de ce qui se pratique dans les entreprises, dont les contenus et les modalités sont à inventer (pistes à explorer : l'obligation d'amélioration énergétique, de la diversité des logements mis en location, de la diversité des locataires accueillis, de projets co-construits avec des acteurs associatifs ou publics, etc).
- 4.7. **Soutenir et étendre l'allocation-loyer**, tout en organisant les règles pour que celle-ci ne contribue pas à une augmentation des loyers, et donc à un gain final supplémentaire pour le propriétaire au détriment du locataire qui devrait être le bénéficiaire du dispositif.
- 4.8. Lorsque des expulsions sont pratiquées pour cause d'insalubrité et/ou de propriétaires non scrupuleux, il faut créer **un dispositif qui mette ces propriétaires financièrement à contribution** pour organiser le logement des personnes.

4.9. Prise en compte des populations les plus fragiles dans une conception de solidarité collective et de « trajet de vie évolutif/trajet de l'habitant » :

- que soit mise en application la nouvelle disposition du Code Wallon du Logement : **pas d'expulsion sans relogement.**
- Qu'une réglementation soit prise pour **qu'aucune expulsion ne puisse être appliquée en hiver** (cf. la loi française).



Thématique 5 :

Cinq propositions qui visent à mobiliser le logement privé vide, et à soutenir les propriétaires qui développent des projets pour des populations spécifiques :

Les associations et personnes énoncent en permanence de nombreux exemples de bâtiments vides, à l'abandon, en bon état mais rendu inaccessibles. Mobiliser le logement vide permettrait sans doute de solutionner une importante partie de la pénurie de logement à prix modérés et faibles.

Le RWLP demande :

- 5.1. **Exiger un inventaire exhaustif des logements vides par les communes**, une analyse des obstacles qui prévalent au fait qu'ils soient vides, et élaborer un plan de travail avec les propriétaires pour voir à quelles conditions ces logements pourraient être rendus à la location, avec le soutien de quelles aides financières, et dans le cadre éventuel de quel partenariat de gestion associatif/public/privé (AIS et autres formules) pour garantir que des ménages en pauvreté y accèdent (soit enrayer les phénomènes spéculatifs liés à des améliorations).
- 5.2. **Relancer la réflexion sur les logements à aménager au-dessus des commerces** dans les centres villes, faire des propositions concrètes à ce sujet.
- 5.3. **Que soit appliquée la réglementation en vigueur sur la réquisition douce** chaque fois que cela se justifie.
- 5.4. **Inciter les propriétaires à diversifier les types d'offres de logements en tandem avec les acteurs associatifs et publics en charge du logement**. Dans ce cadre, outre le partenariat à définir, apporter un accompagnement et/ou un soutien financier et/ou un soutien à la rénovation aux propriétaires lorsqu'ils s'engagent dans des projets avec des populations spécifiques (personnes sans abris, familles nombreuses, familles monoparentales, etc.). A titre d'exemple : le Housing First et la mise en place d'un travailleur capteur de logement à évaluer et pour lequel l'essaimage serait souhaitable.¹⁰
- 5.5. **Optimaliser l'usage des dispositifs wallons en lien avec l'Alliance emploi - environnement** pour améliorer les logements et la consommation énergétique qui a un impact très important sur le portefeuille du locataire. Les locataires sont trop souvent en butte à des propriétaires qui ne veulent pas s'engager dans cette piste. Comment inciter, contraindre, sans mettre les petits propriétaires en difficulté ? (cf. les rénovations de centres ville au profit de complexes commerciaux, des gares, etc., des rénovations spéculatives qui provoquent une augmentation de loyers et l'impossibilité pour la population d'origine de s'y reloger). Le RWLP a proposé que les accords de subsides sur ces rénovations, tant les subsides nationaux qu'euro-péens) soient partiellement conditionnés à cette obligation d'intégration de logements sociaux à destination des populations délogées.¹¹



¹⁰ Projet expérimental piloté par le Relais Social de Charleroi.

¹¹ « Accès et exercices des droits au logement en Europe » 2010

http://www.rwlp.be/images/PUBLICATIONS/Droit_au_logement_-_BAPN_-_26-03-2010.pdf

Thématique 6 :

La non individualisation des droits, soit le statut de cohabitants, et ses conséquences néfastes sur le revenu des ménages, sur le logement et sur les finances publiques des entités fédérées :

Cette question semble périphérique au logement, et ne dépend pas aujourd'hui de la Wallonie. Toutefois son impact négatif affecte directement les populations en Wallonie, mais aussi l'impossibilité à développer le logement solidaire pour les populations qui souhaitent y recourir, et a un impact sur les budgets des entités fédérées par la compensation de la perte de revenu à travers toutes sortes d'aides morcelées.

Une condition pour « habiter quelque part », en famille, avec un grand parent ou avec d'autres jeunes, de façon solidaire.

6.1. Le RWLP demande que le statut de cohabitant disparaisse et que chacun dispose de droits individualisés.

En effet, le statut de cohabitant, soit la non individualisation des droits, porte préjudice aux familles, aux solidarités, plonge les ménages dans des conditions financières qui ne permettent pas de vivre dignement. Ce statut contraint la population à recourir à des mécanismes considérés comme « fraude sociale » pour tout simplement survivre, à prendre des décisions de « séparations familiales artificielles » qui peuvent être lourdes de conséquences. Il est indispensable que la débrouille inventive des gens soit aujourd'hui entendue comme un questionnement légitime de ce statut inadapté et injuste. Lorsque les gens procèdent de la sorte, c'est que ce sont encore « des femmes et des hommes debout » qui luttent et qui sont actifs pour s'assumer, tout le contraire de l'irresponsabilité et de la passivité dont ils sont trop souvent taxés.

De plus en plus de travailleurs sociaux s'expriment sur le malaise qui est le leur face à la non individualisation. En effet, ils constatent que les personnes ne disposent plus des moyens nécessaires pour survivre avec des allocations réduites par la notion de cohabitation. Cela confine à l'appauvrissement et/ou à la débrouille indispensable.

6.2. Dans l'attente de l'évolution de la loi fédérale, les réalités difficiles pour les familles sont très nombreuses. Le RWLP demande donc qu'un travail soit effectué avec les CPAS et l'ONEM, lorsqu'un projet est encadré avec des personnes qui souhaitent le co-logement/le logement solidaire, pour les sensibiliser à l'application du droit individualisé.

Quelques exemples positifs existent sur le terrain, mais sont très peu nombreux. Des demandes existent pour développer du co-logement entre personnes handicapées et personnes sortant de prison, entre personnes qui ne peuvent envisager de vivre seules, dans le cadre de recomposition familiale, etc.



Annexe : Brève présentation des travaux du R.W.L.P. relatifs au logement

L'ensemble des travaux énumérés ci-après, figurant dans les références bibliographiques de ce texte, témoignent de l'avancement – pas après pas – du travail conduit par le R.W.L.P. sur la question du logement.

Tel que défini dans les fondements du RWLP, ce travail s'est réalisé avec la collaboration des associations membres et partenaires du R.W.L.P., et surtout la participation active d'un grand nombre de personnes / acteurs en situation de pauvreté.

Dès 2003, année de sa fondation sous une forme juridique d'a.s.b.l., le R.W.L.P. s'est attaché à établir un état des lieux de l'accès aux droits fondamentaux en Wallonie. Le logement était une des préoccupations fondamentales exprimées à ce moment.

Par la suite, en 2004-2005, le R.W.L.P. a développé cette démarche sur l'accès et l'exercice des droits en Région wallonne en se centrant sur 3 thèmes : l'emploi, la santé et le logement. Au cours de rencontres organisées dans plusieurs régions de Wallonie, et avec l'appui de scientifiques, d'institutions ou d'organisations compétentes, le R.W.L.P. a affiné cet état des lieux, y compris la situation du logement, et tenté de comprendre les raisons à la base des situations difficiles détectées. Il a également dressé une série de revendications et de propositions. Ce travail a été présenté - avec les personnes et associations y ayant participé - à une séance publique de la commission des affaires sociales du Parlement wallon, à Namur le 27 juin 2005, et a fait l'objet d'une publication en 2006.

Ensuite, dans le cadre du projet « *Vers une Wallonie sans pauvreté d'ici 2025* », faisant l'objet d'une convention avec le Gouvernement wallon, le R.W.L.P. a remis le travail sur le métier et approfondi ses constats et ses propositions dans les mêmes matières, incluant l'accès au logement. Au Moulin de Beez, le 1er décembre 2008, il a proposé ses recommandations aux pouvoirs publics de la Région. Celles-ci furent synthétisées ensuite dans un Mémoire rédigé à l'occasion des élections régionales, communautaires et européennes de juin 2009 et diffusées aux candidats à celles-ci, aux partis politiques et auprès du grand public.

Lors de l'Année européenne de lutte contre la pauvreté, le R.W.L.P., en collaboration avec le Réseau belge de lutte contre la pauvreté prépara et réalisa une grande journée à Liège, le 26 mars 2010, consacrée à l'accès et l'exercice des droits au logement en Europe. Une brochure fut réalisée à cette occasion reprenant un socle d'informations juridiques, historiques, relatives au logement en Europe et dans les Etats nationaux ; les témoignages des personnes en situation de pauvreté par rapport au droit au logement ; des recommandations, au nombre de neuf, formulées dans le cadre d'un travail réalisé en commun avec l'ensemble des réseaux de lutte contre la pauvreté en Belgique.

Des personnes en situation de pauvreté habitant la Wallonie, appuyées par le R.W.L.P., participent régulièrement et activement aux rencontres européennes de lutte contre la pauvreté, organisées par la Commission européenne depuis plusieurs années. Au cours des 8^{ème} et 9^{ème} rencontres organisées à Bruxelles en 2009 et 2010, ces personnes y ont fait part de leurs témoignages et propositions en matière de logement.

Le RWLP s'investit également dans un travail en commun avec ses homologues de Flandre et de Bruxelles à travers BAPN (le Réseau Belge de Lutte contre la Pauvreté) concernant la question épineuse du sans-abrisme. Ainsi deux rapports sont soumis au niveau fédéral depuis 2010 à ce sujet. Rapports nourris des apports des différents Réseaux mais surtout d'apports de personnes sans-abris ou qui ont connus le sans-abrisme et qui ont constitué un groupe de travail européen soutenu au niveau fédéral. Dans ce cadre, le RWLP a intégré le projet pilote Housing first en Belgique à travers le Comité d'accompagnement mis en place à partir du Relais Social de Charleroi en charge de cette expérimentation en Wallonie.

Le 29 octobre 2009, le R.W.L.P. a organisé à Floreffe - avec la participation des personnes vivant cette réalité, des associations actives sur le terrain, et les administrations concernées - une journée très riche centrée sur l'habitat permanent. Le RWLP reste activement en contact avec les associations de terrain au côté des habitants en cette matière (les associations membres du Réseau en charge de la concertation principalement). Ainsi le RWLP a organisée en juin 2012 une visite de terrain en Flandre à laquelle tous les acteurs publics (cabinets et administrations en charge du logement, du Plan HP et de l'aménagement du territoire), ainsi que les principaux acteurs du logement ont participé.

Enfin, nous avons renoué les liens avec le Parlement wallon. Le 16 juin 2011, à l'initiative du R.W.L.P., dans le cadre d'une des journées d'information organisées par celui-ci en 2011-2012, Madame Emily Hoyos, Présidente du Parlement wallon, les Présidents de quatre commissions, dont celles du logement et de l'énergie, de l'aménagement du territoire et de la mobilité, ont reçu au Parlement wallon les personnes / acteurs en situation de pauvreté et les associations membres du R.W.L.P. et ont dialogué avec elles. Non seulement, celles-ci ont été informées de l'histoire et du fonctionnement du Parlement wallon et de ses commissions, mais elles ont pu y présenter leurs témoignages et les recommandations fortes du R.W.L.P. en lien avec les compétences de ces commissions. Suite à cela une réunion avec les présidents de commissions fut organisée en avril 2012. Il y fut décidé de travailler ensemble sur la question du logement, et en particulier du logement privé, et ce dans un cadre conjoint Commission des Affaires Sociales et Commission Logement. La première réunion de travail se tiendra le 31 mars 2013.

Depuis 2011, le R.W.L.P. est représenté au Conseil supérieur du logement et participe à ses travaux. Il continue à organiser, un partenariat actif avec d'autres organisations actives dans les domaines du logement et de l'énergie (par exemple, le R.W.A.D.E.), en y associant pleinement les personnes en situation de pauvreté.

La question du logement et des jeunes a également émergé, et ce en particulier dans le cadre de réunions internes au secteur de l'aide à la jeunesse, mais aussi de réunions croisées aides à la jeunesse/cpas notamment. Durant l'année 2012, le RWLP fut sollicités à de très nombreuses reprises à ce sujet. Il a nourrit la réflexion et à consolidé ses connaissances également dans le domaine. La question fut notamment abordée de façon précise au sein de groupes de travail organisée par le cabinet de la Ministre Huytbroeck dans la cadre du Plan Jeunesse. Le RWLP y est intervenu comme « expert ».

Parce que le logement constitue un enjeu majeur de lutte contre l'appauvrissement, tant en 2011 à Charleroi qu'en 2012 à Liège, les militants/témoins du vécu et les associations ont tenu à travailler prioritairement des recommandations en lien avec le logement (les jeunes et le logement, les familles et le logement, l'accès au logement privé, le mal-logement)¹².

En mars 2012, suite à des contacts préalables avec le RBDH (Réseau Bruxellois du Droit à l'Habitat), une journée thématique vers une plate-forme du droit au logement en Wallonie fut organisée. Le projet du RBDH, s'il ne doit pas faire l'objet d'un copié-collé en Wallonie, constitue toutefois une base de structuration intéressante.

En périphérie de la question du logement, le RWLP mène un travail de fond concernant le statut de co-habitant et les conséquences sociales et financières de la non-individualisation des droits, et ce en particulier en ce qui concerne les conséquences sur l'accès au logement compte tenu d'un appauvrissement des personnes et ménages. En outre, un travail sur les conditions de vie des familles monoparentales est en cours (2013). Le logement dans toutes ses composantes jouent un rôle important dans la stabilisation de la vie de ses familles ou dans leur état d'appauvrissement.

¹² Liège 2012 : http://www.rwlp.be/images/actionpolitique/Recommandations/121017-recommandations_logement_document_complet_2.pdf

Charleroi 2011 : http://www.rwlp.be/images/actionpolitique/recommandation_RWLP_111017.pdf

Document à destination des Parlementaires et des acteurs intéressés à défendre le droit au logement de façon active et pratique – RWLP – Mars 2013 : des propositions en faveur du logement pour tous, dans l'intérêt de tous, à travers le logement privé.

Les contacts avec les partenaires sociaux (les syndicats et le MOC), ont permis de sensibiliser au rôle central du logement dans la vie des populations, que les personnes soient au travail, pensionnées, allocataires sociales, bénéficiaires d'allocations de chômage, d'allocation d'invalidité, etc. Ces derniers marquent un soutien au RWLP dans la mise en place d'une plate-forme du droit au logement. Les mutuelles quand à elles s'associent à toute la démarche concernant les conséquences de la non-individualisation des droits sur les personnes et les familles.

Enfin, en toute modestie, force est de constater que le RWLP est reconnu comme un interlocuteur pertinent en la matière. La participation très active et intense des personnes en situation de pauvreté soutient le propos et le rend plus fort. Que ce soit lors de conférence, de séminaires, de groupes de travail, de groupe qui cherchent à co-construire des projets de logement, dans les médias, le RWLP est très souvent sollicité pour venir apporter un éclairage, une réflexion, des éléments d'information, le vécu des militants/témoins du vécu.