

Quelques aspects de la question du logement soulevés lors du colloque “Se loger, crise et solutions”.

Existe-t-il une politique du logement ?

Oui, atteindre le pourcentage de 10 % de logements publics par rapport à la totalité de l'offre en logements (quota en Wallonie). Cela permettrait de rétablir l'accès au logement pour les nombreux ménages aux revenus bas en attente d'un « chez soi digne » mais aussi, sur le long terme, de favoriser la régulation immobilière (si quelques grands acteurs privés détiennent le monopole du logement, les lois du marché et de la concurrence ne fonctionnent pas et les prix du logement s'envolent)

Il n'y a pas de sous-offre mais une insuffisance de logements accessibles à tous. En effet, peu de communes arrivent au quota wallon. Le système de sanction (arrêté approuvé en 2013 par la Région Wallonne) est inapplicable. Pour que toutes les communes participent à l'intérêt général, un nouvel arrêté va bientôt être rendu en la matière. Ce sera un enjeu pour les communes : elles risquent de perdre une part de leur dotation si elles ne font pas assez d'effort pour proposer davantage de logement public à leurs citoyens. (selon l'intervention d'un membre du public, les règlements communaux d'urbanisme ne contiennent pas d'outils suffisants pour viser les 10 % de logements publics).

Le Code Wallon du logement est en train d'être réformé et le nouveau texte sera approuvé en décembre 2016 par le Gouvernement Wallon. Il devrait redynamiser les AIS et simplifier certaines procédures, refinancer les enveloppes destinées aux logements publics. Mais va-t-il permettre de combler le manque de créativité et d'innovation des services publics dans la création de logements accessibles ? → rôle des citoyens pour favoriser cette créativité

Données sociodémographiques en lien avec la problématique du logement :

- ménages de plus en plus nombreux et petits (familles monoparentales, personnes seules...)
- contexte économique favorisant les situations de précarité
- mobilité et flexibilisation du travail, etc.
→ ces facteurs sont à prendre en compte dans le défi logement : ils favorisent le locatif par rapport à l'acquisitif car les ménages ont de plus en plus de difficulté à se « figer » quelque part et disposent de moins en moins de la sécurité financière nécessaire pour accéder à la propriété de leur logement.

Des solutions envisagées pour que le Droit au Logement devienne réalité ...

La place pour bâtir du logement accessible n'est pas aussi réduite qu'à première vue : il suffit de **préférer les projets à taille humaine, mixtes et variés** (par exemple : la rénovation de bâtiments) plutôt que les chantiers gigantesques d'immeubles de 300 logements sociaux.

On peut aussi « capter » des logements dans la masse de logements privés pour augmenter le parc de logements publics (exemple du décret bruxellois). C'est le **système des charges d'urbanisme**, via lequel une commune peut exiger qu'au sein d'un projet de construction de logements, un certain pourcentage de ceux-ci soit donné en location à des ménages aux revenus modestes. Mais en contraignant ainsi les promoteurs immobiliers, n'est-ce pas une infraction au droit à la propriété ?

Autre idée mises en œuvre : **recourir à l'épargne privée** pour financer l'aménagement de logements publics (le fonds Inclusio par exemple).

L'idée qui semble s'imposer de plus en plus en Wallonie est de **passer outre l'antagonisme public-privé**. Ainsi, à **Namur**, on tente depuis 2015 de répondre au défi de l'accessibilité du logement via un **Engagement Logement** signé sur base volontaire par les promoteurs immobiliers dans la perspective d'un « triple win ». Cet engagement consiste à donner des logements en gestion à l'Agence Immobilière Sociale namuroise (pour 3 ou 5 ans). Le système fonctionne selon l'actuelle échevine du logement... mais ce n'est qu'une des solutions dans un panel de solutions à mettre en œuvre. La faille de ce système ? La TVA applicable aux logements ainsi mis à disposition n'est pas réduite de 21 % à 7 % comme c'est le cas pour les logements publics. En outre, l'AIS est débordée de dossiers (lenteur) et l'image du « locataire social » reste à promouvoir pour gagner la confiance d'un plus grand nombre de promoteurs immobiliers. La concertation devrait être plus grande entre la Région (qui délivre les permis d'urbanisme) et la Ville. Les synergies diverses sont à renforcer. Bonne nouvelle : les acteurs privés du secteur de l'immobilier semblent preneurs de ces « contrats » (la Ville de Namur ne l'impose pas, de peur de provoquer la fuite des projets immobiliers vers des zones où aucun engagement logement n'est requis, ou des recours en justice).

Ces mécanismes mis en place par les services publics, ou par des partenariats entre le public et le privé, sont une chose. Une autre chose serait d'**augmenter la participation des citoyens** dans les efforts pour augmenter la quantité et la qualité des logements.

Des initiatives ont bien été lancées mais elles restent marginales :

- **habitat groupé** (habitation que se partagent des personnes, dont au moins une est socialement vulnérable)
- « **logement kangourou** » (cohabitation jeunes et seniors)
- **habitats alternatifs** (caravane, ...)

Les obstacles à ces solutions demeurent nombreux : préjugés négatifs, refus de domiciliation de la part de certaines communes, perte de revenu lorsque l'on bénéficie d'une allocation et que l'on passe du statut d'isolé à celui de cohabitant.

La reconnaissance des habitats alternatifs, légers, est absente du Code Wallon du logement (jusqu'ici ?).