

1^{ère} rencontre du Groupe logement avec P. Defeyt

Présents : Anne – Catherine M – Christian – Eline – Géraldine – Marcia – Philippe D. – Philippe H. – Raphaël

Rapport : Raphaël

Objectifs de la réunion : baliser le futur du groupe de travail et préparer la rencontre avec un premier expert (Philippe Defeyt, ancien président de CPAS de Namur – président du conseil supérieur du logement)

Contact à prendre : l'équipe populaire de Bruxelles (ont gagné un procès suite à une « grève des loyers »)

Mot d'introduction par Christian

- Zone d'attention = Namur et Province
- Quelques mots sur le fruit des réflexions précédentes (existe-t-il un inventaire des logements vides, des normes urbanistiques,...)

Tour de table (présentation et des intérêts pour le logement)...

Les 3 questions préparatoires transmises à Philippe Defeyt

- I. Comment le problème du logement a évolué et pourquoi ces évolutions ?
- II. Comme l'accès au logement marche-il ailleurs en Europe ? (Contrôle des loyers ; taxation ; logements sociaux)
- III. Quelles implications des services publics pour garantir l'équité et la mixité dans l'accès au logement ?

Réponses...

1. Diagnostic et causes

a. Parler pression foncière c'est d'abord parler évolution des ménages

- Au niveau tendancier : **l'augmentation du nombre de ménages** (diminution de la taille moyenne) **l'emporte sur augmentation du nombre de la population** → évolution sociodémographique (taille, âge et composition des ménages)
- Fait important : un **ménage = une/des personne(s) qui vit/vivent ensemble sous le même toit**, ce n'est donc pas forcément une famille classique !!
- La **taille moyenne des ménages se stabilise**, fait peu documenté, les causes (?) sont mal connues :
 - Contexte de crise
 - On est forcés de rester ensemble à cause de la crise du logement (?)
 - « Retour » des ménages intergénérationnels (composés de parents avec leurs grands-parents, construction d'une annexe. C'est aussi avec des personnes plus éloignées dans la structure familiale) (?)
 - Familles monoparentales :
 - Stabilisation du nombre de famille monoparentale chez les 40-54 ans
 - Augmentation chez les plus âgés (54-65 ans)

- Autres causes de l'augmentation de la demande
 - Notons l'**impact sur la demande des familles recomposées** → obligation par la justice de disposer des chambres nécessaires pour partager la garde → coût pour les personnes et pression sur le marché de l'immobilier.
 - + Rôle des **domiciles fictifs**

b. L'offre de logement n'est pas adaptée à la demande...

- Le nombre d'appartements de **type « moyen-supérieur » est largement suffisant** (ex. retour des personnes âgées vers des logements urbains, nombreux sont ceux qui constatent que leur logement n'a pas une valeur équivalente aux nouveaux biens) ces biens trouvent acquéreurs (même à 3000€/m²) **les prix sont notamment liés au prix du foncier !**
- Ce qui **manque** :
 - Logements « **inférieurs-moyens** »
 - Logements avec des **chambres à louer**
 - Logements pour **familles nombreuses**
 - Une **réponse à la mobilité des ménages** (changements dans le temps, recomposition, etc. cette mobilité est beaucoup plus forte actuellement) comment effectuer la transition entre deux logements ? Problème pour les propriétaires : devoir payer les droits d'enregistrements entre deux logements. La portabilité aurait signifié diminuer le bonus logement (aide à l'emprunt hypothécaire, jusque 81000€ de revenu imposable, montant scandaleux !) (NDLR → impacts sur le prix des biens ?)
 - → un meilleur **lien entre le prix et la qualité totale** (accessibilité !)

c. Autres tendances

- **Retour vers la ville** de plus en plus prégnant (c'est un phénomène mondial, cf. ONU) chez les personnes âgées, les jeunes entrepreneurs, les navetteurs → **impact sur les prix → des personnes plus favorisées sont poussées hors des villes.**
- **Le coût de la construction évolue peu** (travail étranger, progrès, standardisation) → 1500€/m² TVAC pour un logement de qualité. **Le problème est le prix du foncier.**
- Piste « à faire » → **relever les réserves foncières** (terrains où l'on peut bâtir à Namur) → **faire une cartographie**, tous ne sont pas forcément bien situés (transports) mais cela peut évoluer (nouvelles lignes du TEC)
 - Terrains restants (ex. derrière le CPAS de Namur, propriété d'un promoteur qui spéculé et « joue avec les pieds » de la ville et du CPAS, 2,5ha de terrains restés en friche, de quoi loger des centaines de ménages¹, les propriétaires prétextent ne pas vouloir payer les frais de dépollution)
 - Réserves foncières publiques : y compris au foyer jambois

¹ Ménages = personnes qui vivent sous le même toit (quel que soit la composition, un ménage n'est pas plus uniquement une famille classique)

2. Autre modèles ?

- Pays-Bas : lire le **dernier n° des échos du logement** (site du SPW revue de la DGO logement → http://spw.wallonie.be/dgo4/site_echos/). Pays-Bas où il y a grand nombre de logement **public** (Attention **logement public ≠ logement social**) MAIS sauf à en disposer d'une quantité énorme, cela n'influe pas sur les prix.

3. Les logements sociaux en Wallonie

Remarque : en Wallonie, le **nombre de logement sociaux recule** (vente > construction) **on introduit d'autres catégories de revenus** (plus élevés).

a. Difficultés financières

Quel choix ? **Pas de moyen suffisants**, rien de prévu pour construire massivement des logements sociaux. **Maintenir les loyers sociaux aussi bas est un gouffre financier**. Ce qui l'a permis jusque-là c'est que l'essentiel du parc de logements est amorti. Maintenir des loyers aussi bas dans les nouveaux logements est impossible financièrement.

Ne faut-il pas **demander plus aux locataires sociaux ???** → Creuse les inégalités !

Notons que les allocations du CPAS sont égales entre ceux qui occupent un logement social et ceux qui louent dans le privé MAIS grande différence de coût → **ceux qui sont en droit d'avoir un logement social mais n'y ont pas accès sont les plus en difficulté** → URGENT = importer le modèle flamand (après un certain temps, un ménage qui a droit à un logement social a droit à une compensation)

On ne veut pas augmenter les loyers, pour combler les difficultés on loge des personnes avec un revenu/loyer moyen.

b. « Grandes interrogations »

- Comment alors fixer les loyers... ?
- Comment accéder au logement social (seul ¼ des bénéficiaires du revenu d'intégration bénéficient d'un logement social) ?
- Quels loyers pour le logement social ?
- Quelle part de la population/des ménages occupe des logements privés ?

c. Autres pistes

Question des **ménages qui se retrouvent avec trop de chambres** suite à l'évolution de la situation familiale. Les personnes âgées qui se retrouvent dans ce cas sont en mesure de **payer un supplément** (les plus pauvres sont les seules dont le revenu augmente au passage de la pension.)

Équipements collectifs partagés (se développe dans des logements de standing = modèles newyorkais) → marche très bien, c'est un bon modèle si accessible à tous, qui pourrait être appliqué au logement social (modèle de la résidence service) c'est alors aussi un lieu de socialisation et de contact.

À propos de l'intérêt des **Résidences services sociales...** (ex. à Jambes) c'est une réussite humaine. Par ailleurs l'expérience permet sur base volontaire de **libérer des logements sociaux**, parfois de grande taille. C'est une formule **peu coûteuse** pour libérer des logements (subsidés par chambres) **et accessibles** à des personnes à petits revenus (même si le coût est supérieur à celui du logement social de base, les motivations sociales, sécuritaires, confort,... sont suffisantes pour être attractives)

4. Les logements vides

Question du nombre de **logements vides dans les sociétés de logements** ! (en attente de rénovation, par manque de moyens)

Logements vide : **étude du CEHD** (www.cehd.be sur les logements inoccupés à Charleroi et Namur → <https://drive.google.com/file/d/0B2DSr7OhrqEjem5uclVfbXE2UIU/view?usp=sharing>)

Il en existe mais – à Charleroi principalement – la méthodologie est passée par l'analyse des consommations (eau et électricité, données détruites par après) → **beaucoup sont des logements « merdiques »** (mal situés, délabrés) → la remise sur le marché est onéreuse et complexe (ce n'est **pas une piste crédible pour régler le problème du logement**, dans de nombreux cas il est préférable de détruire)

La taxe sur le logement inoccupé est un outil pour faire « bouger » le propriétaire (si elle n'est pas payée, la commune est en mesure de saisir le bien) ATTENTION : actuellement, la **loi permet de taxer les bâtiments vides mais pas les logements inoccupés** ! → Attention à la confusion entre les deux !! **Cadre légal à creuser.**

Activer les **articles 80 à 85 du code wallon sur le logement** (fin années 90, une des législations les plus en avance sur son temps en Europe) qui permettait au pouvoir public de prendre en gestion les logements inoccupés. Si besoin de faire des travaux, les frais doivent être remboursés par le propriétaire (déduit du loyer). Problèmes :

- pour prendre en gestion il faut être en **capacité de gérer et de financer** les travaux dans un premier temps.
- Difficile de **faire bouger la justice...** par crainte de créer une jurisprudence peu de tentatives étaient faites.

Nouvelle législation : la **démarche est plus facile** et délais plus court **mais** désormais il faut la suspicion qu'un logement est inoccupé → droit de demander les consommations d'eau, cela n'est donc **plus automatique**.

Dépend toujours de la volonté des autorités et des CPAS.

ACTION : « aller trouver » certains propriétaires

5. Collocations

Pensions de familles (ex. rue St Nicolas où tout est conçu pour que les personnes ne soient pas considérées comme des colocataires).

Régler les effets négatifs d'une colocation (sur les allocations sociales) **dépend du niveau fédéral**. La seule solution actuelle est le recours à la justice mais inaccessible financièrement et « « intellectuellement » ».

6. Quelle régulation des prix dans le logement privé ?

70% des baux sont enregistrés. Pourquoi ne pas proposer que le locataire dépose le bail à la commune lors de sa demande de domification. Quel intérêt pour le locataire d'enregistrer le bail ? Pas de jurisprudence...

Discussion...

7. À propos du prix d'achat des logements

Qui sont ceux qui achètent ces logements de standing à Namur ? Namur subit la transition depuis le Nord de ceux qui disposent d'un patrimoine important. **Les plus pauvres sont chassés vers le Sud, dans des zones moins accessibles.**

(NDLR : Quid du logement comme investissement refuge en temps de crise ... la brique !?)

8. Sur le thème des prix locatifs

a. Recherche de rentabilité ?

Le problème des **prix locatifs** est lié au prix de foncier mais **ne pas oublier que si le remboursement n'est pas indexé, le que revenu locatif oui** (même si les autres charges sont, elles, indexées).

Le propriétaire investi peu dans son bien **seule compte la rentabilité**. Sortir de la logique de profit à 5 ans d'échéance.

À Namur, les loyers sont observés : **les plus faibles baissent et les moyens stagnent**.

Peut-être partiellement à cause de la crise économique.

b. Données sur le prix des logements dans le secteur privé.

Remarque : les logements de moins de 28m² sont soumis au permis de location la visite d'un expert est obligatoire, c'est alors possible de disposer de **données de référence**.

c. La grille des loyers de la région wallonne.

Grosse critique et petite histoire... études à Charleroi et Nivelles (valeur locative en fonction du nombre de chambres, de la localisation, des équipements, etc. cela se révèle vrai) le Ministre Furlan n'a pas considéré acceptable d'étendre ces études à l'ensemble de la Wallonie (nécessaire car les marchés ne sont pas uniformes). Constat : les loyers dépendent également de la pression immobilière. Pour mesurer cette pression, la base choisie est le prix moyen (mais forte variation statistiques d'une année à l'autre). Après constat que les loyers mesurés étaient trop élevés, la pondération a été diminuée. **La formule utilisée n'est donc pas étayée par des études sérieuses**. L'application d'une marge de +/- 20% est perverse car de nombreux logements sont moins chers → **effet négatifs possibles**.

L'intention reste bonne, celle de réguler le secteur privé.

d. Favoriser le dialogue

Pourquoi ne pas mettre en place un **médiateur des loyers dans les communes** pour organiser le dialogue entre propriétaires et locataires ?

e. Confiance >< garanties

Comment **communiquer sur la garantie** que procure le **CPAS** auprès d'un propriétaire ?

Solution : si le locataire est d'accord, si le propriétaire fait un geste (non indexation, baisse de prix) le bénéficiaire du revenu d'intégration signe un **mandat précisant que le CPAS paie** (c'est alors déduit du revenu). Intérêt pour le propriétaire = garantie (mais si perte de droit ou changement de commune, fin de la garantie).

Recréer une confiance des propriétaires vis-à-vis des personnes fragilisées.

Il y a des mauvais payeurs dans chaque classe sociale.

Cette « confiance » est difficile dans le contexte économique et social actuel, si garantie il doit y avoir on ne parle plus de confiance. Il faut entendre le point de vue des petits propriétaires bailleurs pour qui la confiance placée en un individu n'est pas une garantie de son avenir.

f. Dernier point : un logement c'est un loyer et aussi des charges

Investir pour isoler et ainsi diminuer les charges, compenser par une augmentation des loyers pour un gain de confort.

Que la collectivité finance l'isolation des logements le locataire contribue alors.