

Décembre 2012

# Habitat durable



associations**21**  
pour un développement durable

# 0. AVANT-PROPOS

Associations 21 est une plate-forme d'associations wallonnes et bruxelloises actives dans différents secteurs : développement durable, environnement, aménagement du territoire, santé, culture, économie sociale, éducation, genre, relations Nord-sud, droits humains et les associations dans lesquelles les plus pauvres se mobilisent pour lutter contre les inégalités et ce qui produit la misère.

Depuis 2005, ces associations se concertent sur les enjeux du développement durable, pour une meilleure compréhension mutuelle et pour pouvoir défendre des positions concertées face aux interlocuteurs publics et aux partenaires sociaux.

En juin 2010, une telle concertation au long cours sur l'habitat a été entamée, pour aboutir fin 2012.

Il s'agit in fine que l'ensemble des membres la plate-forme<sup>1</sup> s'approprient le résultat final et même au-delà : tout organisme intéressé de rebondir sur cet exercice ou de réagir sur telle ou telle prise de position, peut faire part de ses remarques ou propositions au secrétariat d'Associations 21. Vos contributions seront accueillies avec le plus grand intérêt!

## Contact :

Le bureau d'Associations 21 est situé à Mundo-B, rue d'Edimbourg 26, 1050 Bruxelles

Tél. 02/893.09.40

[www.associations21.org](http://www.associations21.org)

*Entre autres associations ayant porté ce travail collectif au sein d'Associations 21 : le mouvement Lutttes Solidarités Travail, ATD Quart Monde, Inter-Environnement Bruxelles, Inter-Environnement Wallonie, Espace Environnement et Habitat & Participation.*



**Mouvement LST**  
www.mouvement-LST.org



MOUVEMENT INTERNATIONAL  
ATD QUART MONDE en Belgique



---

<sup>1</sup>

# Table des matières

<b>0. AVANT-PROPOS .....</b>	<b>2</b>
<b>1. INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
1.1. DROIT AU LOGEMENT ... ADEQUAT, SUFFISANT OU DECENT .....	5
1.2. LA RECONNAISSANCE DU DROIT AU LOGEMENT... ET SA MISE EN ŒUVRE.....	5
<b>2. NOTRE VISION DE L'HABITAT .....</b>	<b>7</b>
2.1. LE DROIT AU LOGEMENT ET CODES REGIONAUX .....	7
2.2. CONCILIER BESOINS INDIVIDUELS ET COLLECTIFS : L'ENJEU DE LA PARTICIPATION .....	7
2.2.1. NIVEAUX DE POUVOIR ET DEGRE DE PARTICIPATION .....	8
2.3. ACCES POUR TOUS A UN LOGEMENT DECENT .....	8
2.3.1. REALITES TERRITORIALES.....	9
2.3.2. UN HABITAT URBAIN ACCESSIBLE .....	9
2.3.3. UN HABITAT ADAPTABLE ET EVOLUTIF .....	10
2.3.4. UN LOGEMENT PROPORTIONNEL A LA TAILLE DES MENAGES .....	11
<b>3. POLITIQUE ET MARCHÉ DU LOGEMENT .....</b>	<b>12</b>
3.1. FISCALITE IMMOBILIERE .....	12
3.2. FAUT-IL VRAIMENT FAVORISER L'ACCES A LA PROPRIETE ? .....	12
3.3. PRIORITE AUX LOGEMENTS PUBLICS .....	13
3.4. LORSQUE LE PRIX AU M2 EST INVERSEMENT PROPORTIONNEL AUX REVENUS DES CANDIDATS LOCATAIRES .....	13
<b>4. ALTERNATIVES ET PISTES D'ACTION .....</b>	<b>15</b>
4.1. L'HABITAT GROUPE .....	15
4.2. LE LOGEMENT COOPERATIF.....	15
4.3. FORMULES MIXTES.....	16
4.4. LE PLAN HABITAT PERMANENT EN WALLONIE (HP).....	16
<b>5. REGARDS SUR LA DIFFERENCE.....</b>	<b>19</b>
5.1. MIXITE SOCIALE .....	19
<b>6. LUTTER CONTRE LA PAUVRETE PAR LE LOGEMENT .....</b>	<b>21</b>
6.1. CONTROLE DES LOYERS .....	21
6.2. LE LOGEMENT OPPOSABLE.....	22
6.3. L'ADRESSE DE REFERENCE .....	22
6.4. AIDES FINANCIERES AU LOGEMENT .....	23
6.5. LES AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES.....	23
6.6. LES CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRE .....	24
<b>7. AU CARREFOUR D'ENJEUX SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET ECONOMIQUES .....</b>	<b>25</b>
7.1. LIMITER LA CONSOMMATION DE RESSOURCES ET LA PRODUCTION DE DECHETS.....	25
7.1.1. RENFORCER LES NORMES DE PRODUITS .....	25
7.2. ENERGIE.....	26
7.2.1. ACCES A L'ENERGIE.....	26
7.2.2. ... REGULATION DU MARCHÉ DE L'ENERGIE .....	27
7.2.3. ... ET ECONOMIES D'ENERGIE .....	27
7.3. ACCES A L'EAU .....	28
7.4. MESURES ECONOMIQUES.....	28
7.4.1. PRIMES ET PRETS VERTS.....	28
7.4.2. ALLIANCES EMPLOI-ENVIRONNEMENT .....	29
7.4.3. ET SI ON RELOCALISAIT?.....	29
7.4.4. EDUCATION ET FORMATION AUX METIERS DE LA CONSTRUCTION DURABLE .....	30
7.4.5. DU BATIMENT AU TERRITOIRE .....	30
<b>8. REVENDICATIONS D'ASSOCIATIONS 21.....</b>	<b>31</b>

8.1.	PRIORITE AUX LOGEMENTS PUBLICS .....	31
8.2.	DANS LES LOGEMENTS PUBLICS, PRIORITE AUX LOGEMENTS SOCIAUX.....	31
8.3.	AUTRES MOYENS POUR LUTTER CONTRE LA PAUVRETE PAR LE LOGEMENT .....	31
8.4.	REDUIRE LA CONSOMMATION DES MATIERES PREMIERES .....	31
8.5.	REDUIRE ET REUTILISER LES DECHETS .....	32
8.6.	RENFORCER LES NORMES DE PRODUITS.....	32
8.7.	GARANTIR L'ACCES A L'ENERGIE ... ..	32
8.8.	... AUX ECONOMIES D'ENERGIE ... ..	32
8.9.	... ET A L'EAU .....	33
8.10.	RENDRE A LA FISCALITE IMMOBILIERE SA FONCTION REDISTRIBUTIVE.....	33
8.11.	MIEUX FORMER AUX METIERS DE LA CONSTRUCTION .....	33

**9. TEXTES INSTITUTIONNELS DE REFERENCE..... 34**

# 1. INTRODUCTION

## 1.1. Droit au logement ... adéquat, suffisant ou décent

**Le logement est un besoin et un droit fondamental**, reconnu dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme de 1948 (article 25<sup>2</sup>)<sup>i</sup> et rappelé dans la Constitution Belge (article 23)<sup>ii</sup>.

Au niveau mondial, l'Assemblée générale des Nations Unies a mandaté ONU-HABITAT<sup>3</sup>, l'agence des Nations Unies pour l'habitat, à promouvoir des villes socialement et écologiquement durables, dans le but de fournir un « logement adéquat » pour tous<sup>iii</sup>, tandis que le projet de principes directeurs « Extrême pauvreté et droits de l'homme : les droits des pauvres » (résolution 2006/9) de la Sous-commission de la promotion et de la protection des droits de l'homme des Nations Unies<sup>4</sup><sup>iv</sup> évoque le « droit au logement suffisant et à la sécurité d'occupation ».

De même, la Conférence des Nations Unies sur le développement durable de Juin 2012 (Rio+20) reprend dans l'article 4 de la déclaration finale, comme objectifs premiers et préalables indispensables au développement durable, l'élimination de la pauvreté et les politiques de consommation durable ainsi que, entre autre, la nécessité d'amélioration des conditions de vie de base. Autant d'axes d'action qui font partie des politiques de l'habitat et du logement<sup>5</sup><sup>v</sup>.

La Constitution Belge se réfère quant à elle au concept de « logement décent ».

I-II-III-IV-V : Pour les textes institutionnels de références, se reporter aux annexes en fin de document (p.28).

## 1.2. La reconnaissance du droit au logement... et sa mise en œuvre

Adéquat, suffisant ou décent, **ce droit au logement n'est pas suffisamment mis en œuvre**. Il est même de plus en plus menacé, dans diverses régions du monde, mais également près de chez nous. Il faut donc un accès effectif au logement pour garantir la jouissance de ce droit.

La première raison de ce défaut d'accès au droit au logement est la **mauvaise répartition des richesses**. Mais une autre menace pèse de plus en plus sur le droit au logement. Comme le Programme des Nations Unies pour le Développement l'a pointé dans son rapport 2011 sur le développement humain<sup>6</sup>, « *les progrès en matière de santé et de revenus dans les pays en développement sont menacés par l'inaction sur l'évolution climatique et la destruction des habitats ... les inégalités de richesse et de genre sont liées aux dangers environnementaux* ». Il apparaît donc de façon de plus en plus évidente, comme le souligne ce type de rapport, que la **dégradation de l'environnement** est un frein à l'amélioration de la situation des pauvres. Elle pourrait même rendre leur vie encore plus difficile à l'avenir.

C'est pourquoi les membres d'Associations 21, forts de leur expérience et de leur connaissance des questions liées à l'habitat et au logement, ont rassemblé dans ce « *position paper* » leurs principales **revendications**, dûment concertées, qu'elles adressent aux **pouvoirs publics** des différents niveaux de compétence. Ceux-ci sont en effet garants d'une mise en œuvre des droits humains fondamentaux dans le souci de l'intérêt général, et plus particulièrement d'un urbanisme et d'un aménagement des territoires qui permettent un **arbitrage équitable de l'usage des sols et leur gestion durable**. Il s'agit pour l'autorité publique de concilier les besoins sociaux, environnementaux et économiques du présent, sans compromettre la possibilité pour les générations à venir de satisfaire les leurs<sup>7</sup>.

<sup>2</sup> <http://www.un.org/fr/documents/udhr/history.shtml>

<sup>3</sup> <http://www.unhabitat.org/categories.asp?catid=9>

<sup>4</sup> [http://fr.wikisource.org/wiki/Projet\\_de\\_principes\\_directeurs\\_sur\\_l'extrême\\_pauvreté\\_et\\_les\\_droits\\_de\\_l'homme#H.\\_Droit\\_au\\_logement](http://fr.wikisource.org/wiki/Projet_de_principes_directeurs_sur_l'extrême_pauvreté_et_les_droits_de_l'homme#H._Droit_au_logement)

<sup>5</sup> <http://daccess-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/N11/476/11/PDF/N1147611.pdf?OpenElement>

<sup>6</sup> <http://hdr.undp.org/en/media/PR1-main-2011HDR-French.pdf>

<sup>7</sup> On se réfère ici à la définition du développement durable du Rapport de la Commission Brundlandt (CMED), « Notre avenir à tous », 1987, p.10.

La reconnaissance internationale<sup>8</sup> des **trois piliers du développement durable** (social, environnement, économie), ne doit pas masquer l'importance des **enjeux culturels** d'une réalisation du droit au logement, dans un contexte mondial de brassage des cultures et des mentalités, où l'on voit évoluer les ménages tant par leur taille que par leur conception même, de l'atomisation des familles jusqu'à toutes les formes existantes de cohabitation. La **diversité** des situations et le **libre choix** des individus de vivre avec qui ils l'entendent, doivent être pris en compte dans les politiques liées au logement. Citons aussi le **défi démographique** de loger décemment 7 milliards d'humains (voire plus à l'avenir), un défi qui se manifeste entre-autre par le **vieillissement** de la population et la répartition des différentes populations dans l'espace. Il s'agit dès lors d'aborder le droit au logement en tant que principe de développement durable dans une perspective qui soit autant **intra-générationnelle** qu'**intergénérationnelle**.

Selon les membres d'Associations 21, **une pleine réalisation du droit au logement** ne sera possible qu'en tenant compte de tous ces enjeux.

---

<sup>8</sup> Voir à ce propos la déclaration finale de la conférence internationale sur le développement durable de Rio de juin 2012 : <http://daccess-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/N11/476/11/PDF/N1147611.pdf?OpenElement>

## 2. NOTRE VISION DE L'HABITAT

**L'habitat durable**<sup>9</sup> intègre notre logement mais aussi notre quartier et les infrastructures de notre ville. Il s'agit de notre cadre de vie dans son ensemble. Nous attendons d'un logement de qualité qu'il nous offre bien-être, confort, autonomie, sécurité physique et morale, qu'il soit aisément accessible et que nous puissions en maîtriser les coûts de vie au quotidien. Il se doit d'être à proximité des biens et services de base et bénéficier des services à la collectivité.

**L'habitat durable** s'inscrit dans une prise de conscience de notre mode de vie au regard de nos impératifs socio-économiques qui ne sont pas sans conséquence sur l'environnement et sur le territoire: épuisement des ressources naturelles, effet de serre, pollutions, atteintes à la biodiversité...

**L'habitat durable** découle d'une démarche invitant à prendre le temps de la réflexion pour concevoir, mettre en œuvre et gérer un habitat de qualité, accessible à tous, qui réponde aux besoins de ses habitants présents et futurs.

**L'habitat durable**, c'est le droit à la dignité dans le logement pour tous. C'est une expression de la solidarité et de reconnaissance de la différence subie ou volontaire.

### 2.1. Le droit au logement et codes régionaux

Le processus d'élaboration d'un texte de loi est un processus long et complexe. Les réformes en cours des codes régionaux du logement et de l'habitat, tant à Bruxelles qu'en Wallonie, n'échappent pas à cette règle. Mais au-delà de la mise en œuvre de ces textes, il est nécessaire de les inscrire au sein de processus d'évaluation afin de permettre au législateur de suivre au plus près la réalité et la temporalité du terrain.

Parmi ces réalités l'existence du logement alternatif, que ce soit du point de vue des normes urbanistiques ou encore des modes d'habitat en lutte contre la précarité, pose encore question et semble ne pas toujours avoir « droit de cité »<sup>10</sup>. Pourtant la reconnaissance du logement alternatif, que ce soit par choix ou comme ultime refuge, représente une réponse adaptée aux besoins et à l'accessibilité à un logement « décent » pour tous quels que soient leurs revenus ou leurs statuts socio-économiques.

Alors si l'orientation des textes présentés au travail parlementaire des régions bruxelloise et wallonne semble prendre en considération les aspects de cohésion et de proximité sociale ainsi que de qualité et de performance environnementale des bâtiments, il existe également une nécessité de reconnaissance, de droit garanti et de soutien aux projets citoyens et participatifs dans le cadre du logement et de l'habitat. Et cela en dehors des logiques économiques dominantes d'une offre et d'une demande basée sur le seul critère de la solvabilité monétaire.

La reconnaissance du droit à un logement décent, qui implique nécessairement un droit de domiciliation se référant au lieu de vie quel qu'il soit, peut dès lors être consacrée comme la première étape vers un habitat durable.

### 2.2. Concilier besoins individuels et collectifs : l'enjeu de la participation

Comme le rappelle l'esprit des textes fondateurs cités en introduction, la limite des droits dont chacun peut se prévaloir est le **respect des droits d'autrui**. Il revient de fait aux pouvoirs publics de garantir et d'arbitrer équitablement la satisfaction des besoins individuels et des **besoins collectifs**, afin de concilier les besoins sociaux, économiques et environnementaux de nos sociétés « modernes ».

<sup>9</sup> Cette « définition » est basée sur celle donnée par la maison de l'habitat durable. <http://www.maisonhabitatdurable.be/l-habitat-durable-et-nos-objectifs>

<sup>10</sup> Voir LST pour condamnation COSE.

A cette fin, l'organisation d'une **participation réelle** des populations concernées et le respect des procédures existantes de consultation du public dans toutes les matières liées à l'habitat et à l'aménagement du territoire garantissent la tenue d'un débat équitable.

### 2.2.1. Niveaux de pouvoir et degré de participation

Du local au global, il est possible d'intervenir dans le débat public et d'inscrire celui-ci dans une perspective de développement durable. D'une part pour faire entendre les préoccupations des citoyens et d'autre part pour confronter ces derniers aux préoccupations d'intérêt général. Un enjeu pleinement présent au niveau de la **commune**, lieu de décision institué le plus proche du citoyen.

La proximité géographique et la capacité pour les citoyens d'être entendus « en direct », et non par l'intermédiaire d'organisations de la société civile ou d'élus qui les représentent, en fait effectivement le niveau de pouvoir du quotidien et le plus direct. Cependant l'organisation sociale peut également être pensée à des niveaux de vie plus « micro », tels que les quartiers, qui eux ne sont que peu ou prou présents dans les débats institutionnels. Ces structures territoriales sont pourtant le reflet de la diversité sociale et culturelle et peuvent donc être considérées comme telle. Dans ce cadre, l'expérience des commissions de concertation communales à propos des projets immobiliers montre qu'en matière de participation directe, tous les habitants ne sont pas logés à la même enseigne. Si les classes moyennes et supérieures sont en mesure de faire valoir leurs points de vue et intérêts, les plus pauvres ont plus de difficultés d'expression. Ils ne sont que rarement invités et pris en compte, ou ne sont tout simplement pas accoutumés aux arcanes de la démocratie directe<sup>11</sup>. Or les responsables politiques sont obligés de tenir compte des avis exprimés dans les commissions de concertation, et de motiver leurs décisions en fonction. Le rapport de force y est donc institué. A contrario, les réunions organisées par les promoteurs d'un projet immobilier, représente des lieux où il est plus aisé d'orienter le débat et de biaiser l'expression démocratique.

C'est pourquoi les processus participatifs présents à l'échelon communal restent si importants aux yeux de la société civile. Ces processus assurent la représentation des citoyens ; tout comme aux niveaux **régional** et **fédéral**, diverses organisations de la **société civile**<sup>12</sup> les représentent dans les organes de **concertation sociale, dont ceux** dédiés au développement durable et à l'habitat<sup>vi</sup>.

A ce propos, la nouvelle réforme de l'état en cours doit être considérée en tant qu'opportunité et non pas comme un obstacle supplémentaire, à l'orientation des politiques publiques vers un projet d'une société en transition. Pour cela les associations de terrain se révèlent être des interlocuteurs de choix afin d'accompagner et d'inscrire les individus les plus marginalisés, discrédités et stigmatisés de notre société dans des processus de participation. Une représentation et un enjeu démocratique qui implique une reconnaissance et une prise en considération de leur réalité.

## 2.3. Accès pour tous à un logement décent

Que nous soyons en bonne santé ou victimes d'un accident de la vie, la demande d'occuper un logement décent et de vivre dans le cadre d'un habitat durable doit être reconnu en tant que droit fondamental. Mais nous ne sommes pas tous égaux devant la vie et nos parcours respectifs peuvent être plus ou moins sinueux ou tout au contraire bénéficier d'un horizon dégagé qui nous permette d'avancer d'un bon pas assuré vers cet objectif.

Il est cependant une évidence pour tous. La première étape vers un habitat durable est de bénéficier d'un logement décent qui nous permette de maintenir vivant le lien social, de préserver notre santé et de vivre dignement sur base de nos revenus.

<sup>11</sup> Sur la participation des plus pauvres aux concertations, voir par exemple :

[http://www.luttepauvrete.be/publications/10ansaccord/10ansaccord\\_02-3\\_AssociationsRGP\\_FR.pdf](http://www.luttepauvrete.be/publications/10ansaccord/10ansaccord_02-3_AssociationsRGP_FR.pdf)

<sup>12</sup> Pour une définition de la « société civile », cf. « Regards croisés sur le développement durable », publication d'Associations 21 2011, p.12 – En ligne: <http://www.associations21.be/var/www/associations21/www.associations21.org/IMG/pdf/assoc21-web.pdf>



### 2.3.1. Réalités territoriales

Un lieu de vie ne se limite pas à un bâtiment et aux pièces qui composent un logement. C'est également un environnement avec son potentiel social, culturel, socio-économiques, patrimonial et naturel. Non pas chacun de ces points pris séparément mais reliés les uns aux autres et forts de leur poids respectifs dans notre environnement quotidien. Une politique de l'habitat et du logement se devrait donc d'être ouverte et en cohérence avec les politiques d'aménagement du territoire, de mobilité, de développement économique, de l'action sociale, de conservation de la nature,... afin de gérer au mieux l'activité humaine et ses conséquences. En effet l'action des sociétés humaines n'a eu de cesse de se développer tout au long de l'histoire et il nous appartient aujourd'hui d'en redéfinir les étapes et les objectifs au vu des nombreux défis qui font notre quotidien. Parmi ces défis, il en est un qui concerne tout particulièrement l'habitat durable : la gestion de notre territoire et de ses multiples fonctions<sup>13</sup>.

Bien des maisons citées en exemple parce qu'elles sont passives ou en ossature bois, ne tiennent aucun compte de critères d'aménagement du territoire ou d'affectation de sols, de sorte qu'elles occupent de facto des terres qui ne peuvent plus être destinées à d'autres usages, tels que les espaces agricoles ou les zones naturelles. Pourtant le maintien de l'affectation de telles zones relève d'une politique publique de bon sens au vu des défis actuels. Parmi ceux-ci l'accès à une nourriture de qualité en suffisance (une problématique qui pourrait s'inscrire dans le long terme en tant que facteur d'inégalité criant) et le rôle essentiel du maillage écologique en tant que garant de la résilience des écosystèmes, du bien-être et de la sécurité (dans le cas des zones inondables par exemple) des zones urbanisées où se concentre la majeure partie de l'activité humaine.

Ces mêmes bâtiments « éco-exemplaires » perdent toute validité lorsqu'ils se retrouvent isolés de telle manière que sans possibilités et sans offres de transports publics proches, ils rendent leurs habitants totalement dépendants de la voiture pour accéder aux services et équipements de base. Cette dispersion de l'habitat représente un surcoût pour la société (collecte des déchets, distribution d'eau,...). Chaque étape de décision de l'organisation du territoire devrait donc être pensée de manière à respecter les besoins socio-économiques de base de chacun dans une perspective d'utilisation rationnelle de ce qui existe déjà et non pas comme une nouvelle étape de colonisation d'un territoire. De plus, et si l'on se réfère à l'évolution des prix de l'énergie et à ses probables difficultés d'approvisionnement à l'avenir, l'idée de concentration d'habitat prend tout sens afin de garantir l'accessibilité et la participation de tous à la vie en société.

Chaque territoire à ses propres spécificités et sa propre organisation mais tous, qu'ils soient ruraux ou urbains, remplissent plusieurs fonctions nécessaires à la vie en société. Inscrire le logement dans une dynamique de politiques transversales relève également d'un choix et d'un engagement intra-générationnel et inter-générationnel.

### 2.3.2. Un habitat urbain accessible

Dans les villes, le défi est surtout d'inverser les tendances actuelles que sont la « gentrification » et la spéculation, qui amènent à la dualisation sociale de nos villes. Ces tendances se font sentir particulièrement à Bruxelles (eu égard à ses fonctions et aux limites de son territoire) mais également dans d'autres territoires urbains et grandes villes de Wallonie tels que : Charleroi, Liège, Mons, Namur, Arlon, Ciney, Andenne, ...ainsi que dans la majeure partie du Brabant Wallon et les zones frontalières en général.

Une des manifestations négatives de l'évolution de nos cités est la « gentrification » qui peut être présentée comme « *l'effet non souhaité de la rénovation progressive ou programmée des quartiers populaires, tant des bâtiments que de l'espace public, qui les rend inaccessibles pour leurs propres habitants et repoussent les plus pauvres vers les quartiers non encore rénovés qui deviennent de véritables « ghettos de pauvres », voire hors des villes* ». Cette altération de la cohésion sociale des quartiers populaires fait suite à l'action, volontaire ou non, des acteurs de la rénovation urbaine qu'ils soient des particuliers, des entreprises ou encore des pouvoirs publics.

<sup>13</sup> Voir à ce propos l'avis de la Fédération Inter-Environnement Wallonie de septembre 2012 sur le Schéma de Développement de l'Espace Régional.

Dès lors qu'une rénovation prive les habitants d'un toit, son coût social est énorme et remet en cause sa pertinence même. D'où l'importance d'évaluer le risque, entre-autre de « gentrification », dès la conception des projets, et les mesures à prendre pour l'éviter<sup>14</sup>. A ce propos et afin de lutter contre les conséquences sociales négatives de ce type de projet de rénovation de territoire, la démarche « d'encadrement » des loyers initiée par le Gouvernement wallon dans le cadre de sa première Alliance Emploi Environnement<sup>15</sup> dédiée à la rénovation et la construction représente une piste d'action ambitieuse au service d'une politique publique de logement accessible au plus grand nombre.

Un autre enjeu de nos cités est la spéculation immobilière qui se manifeste, entre-autre, par une hausse disproportionnée du prix des terrains (de plus en plus rares) et des immeubles. Il en résulte une dérégulation de l'offre de logement amplifiée par un parc immobilier majoritairement construit à une époque où les enjeux et les techniques liés aux économies d'énergie étaient moins développés<sup>16</sup>. Il s'en suit que leur rénovation augmente leur prix et donc leur accessibilité pour les publics fragilisés tant à l'achat qu'à la location. Alors afin de maintenir le rôle éminemment social des villes<sup>17</sup>, l'accès et le droit au logement devraient être recherchés et promus dans le cadre de politiques publiques en réponse à la pression socio-économique liée aux noyaux d'activité. Pourtant au vu de « l'effet de cascade des classes sociales » qui se bousculent pour l'accès au logement, l'évolution à la hausse des loyers dans nos centres urbains se traduit, notamment, par l'augmentation du nombre de personnes sans abri.

Durant l'hiver 2011-2012, on comptabilisait 2000 individus sans-abri rien qu'à Bruxelles<sup>18</sup>... Autant de manifestations de l'avancée de la précarité dans nos sociétés modernes qui se répètent chaque année au cœur de nos grandes villes et qui sont présentes également sur l'ensemble du territoire wallon quel que soit la taille de la « cité »<sup>19</sup>.

### 2.3.3. Un habitat adaptable et évolutif

Pour répondre aux défis de la demande de logement, il est également nécessaire de penser à l'**adaptabilité** du logement à l'évolution des ménages. Dans nos centres urbains, les immeubles de grande taille existent mais l'organisation de leur volume et de leur espace en logements distincts répond aux standards de ménages restreints<sup>20</sup> et à une maximisation des bénéfices dans le rapport espace disponible/coût de location. L'aménagement de ces immeubles de logement devrait mieux prendre en compte l'évolution et la diversité des modes de vivre ensemble et des parcours de vie.

Ainsi, depuis un demi-siècle, les constructions « unifamiliales » se sont multipliées sans que soit prévue la possibilité d'adapter ces immeubles à la taille, nécessairement évolutive, des ménages occupants. S'il est évidemment toujours possible de revendre une maison ou de déménager (ce qui peut s'avérer coûteux et compliqué à vivre pour les personnes concernées surtout lorsque celles-ci prennent de l'âge) dans la pratique trop d'habitats de grande taille se révèlent être « sous-occupés ». Du point de vue de l'usage de l'espace et des enjeux démographiques, cette situation pose un certain nombre de questions en termes d'équité et de choix de société dans le cadre d'une politique du logement pour tous.

C'est pourquoi d'une part tout nouveau permis de bâtir devrait être conditionné à la possibilité d'adapter le bâtiment aux besoins de logement dans le temps, au même titre que les normes de passivité ou de basse-énergie sont en vigueur aujourd'hui. Ce qui devrait permettrait d'éviter des mesures plus intrusives comme

<sup>14</sup> A Namur par exemple la pression est croissante sur le logement et les opérations de rénovation des « quartiers défavorisés » poussent les plus pauvres à quitter les quartiers. Bien souvent les quartiers une fois rénovés sont occupés par des populations aux revenus et aux statuts plus élevés. Ce phénomène de « gentrification » est également observé dans le cadre du plan HP pour certains domaines qui sont requalifiés en zone d'habitat on voit que les personnes et familles les plus pauvres quittent les lieux car les conditions de loyers ou de financement des travaux ne leurs sont plus accessibles.

<sup>15</sup> Plan Marshall 2.vert – Première Alliance Emploi Environnement – Plan pluriannuel p55-56.

<sup>16</sup> <http://www.iwepts.be/age-du-parc>

<sup>17</sup> Pour une découverte du sujet se référer à « Bruxelles en mouvement – Le droit à la ville » IEB 259-260 10/2012.

<sup>18</sup> A ce sujet, nous nous référons au rapport « Vivre sans chez soi à Bruxelles » de l'Observatoire de la Santé et du Social. Ce rapport pointe dans les solutions « l'individualisation des droits », revendiquée depuis longtemps par différentes organisations et au rapport de dénombrement de sans-abri : <http://www.lstb.be/index23.asp?hl=f&cat=81>

<sup>19</sup> Il est utile de noter à ce propos que les dénombrements se déroulent sur des territoires restrictifs. Les banlieues et périphéries ne sont que rarement prises en compte, quant aux refuges naturels que sont les bois et autres territoires « sauvages » ils ne sont jamais mentionnés bien que des sans-abris s'y réfugient par choix ou par sécurité.

<sup>20</sup> Se reporter à l'enquête socio-économique de 2011 pp 64-66 [http://statbel.fgov.be/fr/binaries/mono\\_200102\\_fr%5B1%5D\\_tcm326-35799.pdf](http://statbel.fgov.be/fr/binaries/mono_200102_fr%5B1%5D_tcm326-35799.pdf)

la fixation de quotas de mètres carrés par habitant (une telle mesure ne répondant pas non plus à l'enjeu de l'évolution des ménages).

Un cas particulier se pose dans le débat d'une gestion optimale du parc immobilier existant<sup>21</sup>. Les anciennes maisons dites « de rapport » dans les villes. Vu leur nombre, leur agencement et leur fonction devraient pouvoir être facilement modulables au gré des départs et arrivées des membres des ménages. Mais si leur adaptabilité n'est peut-être pas quelque chose de facile à mettre en œuvre d'un point de vue technique, et par ailleurs probablement pas applicable aux logements existants occupés, une piste d'action se trouve dans une modification des lois qui touchent de près ou de loin à la cohabitation. Normes urbanistiques et d'habitabilité, lois sur la cohabitation, problème de la différenciation des aides sociales en fonction de la situation familiale et du statut « isolé » ou non des personnes, ... autant de dispositions légales qui sont autant de moyens pour mettre en œuvre, via des outils fiscaux, une politique du logement. Ce qui aurait pour effet de pousser les gens à louer une partie de leur logement (à des étudiants, ou des personnes seules,...) dans le cadre de projet intergénérationnels ou intra-générationnels.

N'oublions pas que le logement n'est pas qu'un tas de matériaux, c'est aussi un espace social de relations<sup>22</sup>. Changer autoritairement de logement des individus sous prétexte que leur situation familiale s'est modifiée (ce qui est vrai) est peut-être opérationnel du point de vue des flux d'habitants dans les logements, mais catastrophique au niveau de la rupture des réseaux sociaux.

### 2.3.4. Un logement proportionnel à la taille des ménages

La difficulté de trouver un logement adéquat se pose principalement pour les familles nombreuses à faibles revenus<sup>23,24</sup>. Ainsi, les « très grands ménages » (qui ne sont pas si rares, vu le nombre de familles dites « recomposées »), n'ont quasiment aucune chance d'accéder à un logement social qui réponde aux conditions d'accueil des familles nombreuses par manque de bâtiments adéquats. En effet, dans les codes régionaux du logement et de l'habitat, pour qu'un logement soit considéré comme décent, les **normes** en vigueur exigent une organisation minimale de l'espace et une affectation spécifique des volumes, afin de garantir les droits de l'individu. Dans l'attribution de logements sociaux, ces normes devraient être interprétées dans l'intérêt des familles les plus nécessiteuses car mieux vaut pour elles un logement pérenne où manque une chambre plutôt qu'un logement provisoire encore plus exigu, qu'une famille éclatée dans différents logements<sup>25</sup> ou que la rue!

Si la réforme en cours des codes régionaux semble s'orienter vers une reconnaissance des réalités familiales au regard de l'offre de logements, la présence, en nombre suffisant, et la répartition de ceux-ci sur les deux territoires régionaux font également partie d'une solution durable. Dès lors la question à débattre collectivement est celle des **changements sociaux** à anticiper et à accompagner dans le souci que chacune et chacun, y compris les plus pauvres, garde la maîtrise de son existence.

<sup>21</sup> Selon l'enquête socio-économique de 2001 70% du parc immobilier wallon et 80% du parc bruxellois date d'avant 1970. [http://statbel.fgov.be/fr/binaries/mono\\_200102\\_fr%5B1%5D\\_tcm326-35799.pdf](http://statbel.fgov.be/fr/binaries/mono_200102_fr%5B1%5D_tcm326-35799.pdf)

<sup>22</sup> « Bruxelles en mouvement – Le droit à la ville », IEB 259-260 10/2012 p10-11.

<sup>23</sup> <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1308>

<sup>24</sup> Cf. « Conditionnalité des droits », travail collectif des Associations partenaires du Rapport général sur la pauvreté [http://www.mouvement-ist.org/documents/2010-12-10\\_conditionnalite\\_droits.pdf](http://www.mouvement-ist.org/documents/2010-12-10_conditionnalite_droits.pdf) & Jean-Pierre Pinet, « Se loger, en Wallonie et à Bruxelles, quand on a une vie difficile », ATD Quart Monde 2008, <http://www.atd-quartmonde.be/Se-loger-en-Wallonie-et-a.html>

<sup>25</sup> Voir témoignages de la Rencontre Associative au Parlement Wallon le 17/10/2012, atelier « Le droit au logement : simplement s'abriter ou habiter durablement quelque part » : <http://www.mouvement-ist.org/2012-10-17.html#ateliers>.

## 3. POLITIQUE ET MARCHÉ DU LOGEMENT

En Belgique la réalisation des objectifs des politiques du logement, soit loger tout le monde à un prix raisonnable, est essentiellement laissée au bon soin du marché, le logement public représentant moins de 10% du parc immobilier. Les témoignages et l'analyse des données actuelles disponibles sur l'évolution du marché du logement donne à voir que cette politique est de plus en plus discriminante pour les ménages à revenus faibles et moyens. Les différences d'évolution entre les prix du logement et les revenus, en sont une preuve et malheureusement une conséquence dommageable à la cohésion sociale. L'augmentation du capital privé est privilégiée au détriment d'un logement décent pour tous garanti par la Constitution, alors qu'il y aurait lieu de conforter ce droit au logement plutôt que de favoriser la propriété.

### 3.1. Fiscalité immobilière

Pour soutenir une politique publique du logement ambitieuse, l'organisation de la fiscalité immobilière, que ce soit en termes d'incitants ou de taxation, se révèle être un levier essentiel. La simultanéité des réformes des différents codes liés à l'habitat et au logement et le transfert des compétences prévus dans le cadre de la 6<sup>ème</sup> réforme de l'état, représentent une opportunité en termes de renouveau d'une fiscalité immobilière en faveur des ménages détenant des revenus faibles et moyens.

En effet, l'impôt, en plus de garantir le financement des pouvoirs publics, a un rôle redistributif. En matière de logement, il devrait donc contribuer à garantir le droit au logement, en particulier pour les locataires, exclus de facto de nombreux avantages fiscaux (par exemple ceux liés au crédit hypothécaire).

De facto, la fiscalité immobilière encourage l'accès à la propriété mais pas pour les plus bas revenus. Elle est donc à revoir. Ainsi, le propriétaire occupant ne doit payer que l'impôt foncier. Quant au propriétaire bailleur, celui-ci est taxé de manière forfaitaire, à 140% du revenu cadastral. Depuis 1990, on indexe le revenu cadastral. Mais la fixation de ce revenu est obsolète. Du coup, cette imposition n'est pas juste car les propriétaires d'immeubles dans des régions sinistrées socialement et économiquement, doivent payer autant que ceux des régions favorisées. Cette inégalité se répercute sur le montant des loyers. Vu la difficulté d'opérer une péréquation cadastrale dans le contexte institutionnel Belge, les régions qui sont responsables du foncier, pourraient fixer une autre base que le revenu cadastral, qui tient compte notamment de ces disparités entre régions. Cette mesure, combinée à l'instauration d'un loyer de référence, pourrait contribuer à réguler les montants des loyers.

### 3.2. Faut-il vraiment favoriser l'accès à la propriété ?

Les pouvoirs publics disent manquer de moyens pour la construction de logements sociaux. Certes, les budgets régionaux subissent des pressions et se conforment à des lignes budgétaires strictes. Cependant l'affectation des deniers publics, entre-autre en matière de logement, dépend de choix et d'arbitrages politiques !

Favoriser l'accès à la propriété (par exemple par des déductions fiscales ou l'obtention de primes diverses) détourne une partie substantielle des moyens financiers dévolus à une politique régionale de l'habitat et du logement et représente un coût non-négligeable pour les budgets publics. De telles options sont autant d'obstacles à la réalisation de politiques qui se donne comme objectif la garantie d'un logement décent pour tous. Une mutation des politiques publique en la matière semble dès lors nécessaire afin de rencontrer les objectifs des textes internationaux présentés en introduction. Une telle option politique aurait également comme effet une évolution vers un plus grand contrôle du marché immobilier afin d'assurer des prix qui reflètent davantage la réalité socio-économique en Région Bruxelloise comme en

Wallonie. Une telle orientation politique représenterait un engagement réel en faveur d'une société en transition<sup>26</sup>!

Les aides à l'acquisition d'un bien immobilier étant liées aux individus et non pas aux bâtiments, ces coûts sont susceptibles d'être réitérés pour chaque nouveau bénéficiaire d'un même bâtiment. De plus certaines aides sont données sans conditions de revenus, par exemple l'abattement des droits d'enregistrement pour le premier bien à Bruxelles ou encore la déduction fiscale pour les intérêts des emprunts hypothécaires au niveau fédéral (au total cette dernière mesure coûte 2 milliards par an). Dans ce contexte il est important de noter que, lors d'une revente, les prix du bien s'alignent sur le prix du marché. La plus-value est empochée par le revendeur alors que le pouvoir public qui a fourni l'aide ne retouche rien. A titre d'exemple, à Bruxelles les prix à l'achat ont doublé en 10 ans, une hausse qui se répercute invariablement sur les loyers. La conséquence la plus dommageable pour la société dans son ensemble est une hausse des biens immobiliers, que ce soit à la location ou à l'achat, qui est totalement déconnectée de la réalité économique des agents économique de base que sont les ménages.

Le dernier baromètre du logement en région bruxelloise (RBDH, décembre 2012), le confirme : les pouvoirs publics ont de nombreuses possibilités de lutter contre la pauvreté par le logement mais ne les utilisent pas à bon escient ! Ainsi, en favorisant l'accès à la propriété, l'État se dépossède lui-même de moyens à investir dans le logement public, dont il peut assurer la maîtrise, pour éviter notamment la spéculation foncière et immobilière. Au contraire sa politique de logement s'apparente, voire se mue, en une gestion du parc immobilier.

### 3.3. Priorité aux logements publics

Spéculation et « gentrification » étant les risques inhérents d'une telle politique, pour limiter ce phénomène, il faut garder le parc de logements publics existants<sup>27</sup>, en étendre la capacité d'accueil pour l'adapter à la demande et promouvoir le rôle des pouvoirs publics dans ce domaine.

En Wallonie comme à Bruxelles, la priorité n°1 doit être la revalorisation du parc existant de logements sociaux dès lors que les moyens financiers sont disponibles. Nombre de ceux qui sont à rénover, restent vides trop longtemps<sup>28</sup>! Quant aux nouveaux logements sociaux, il s'agit avant tout de réaliser les engagements déjà pris. On connaît les freins, qui sont de diverses natures : blocages politiques, considérations relatives à la protection du patrimoine ou réactions citoyennes de type « NIMBY » (pas derrière chez moi). Dans chaque cas, une solution peut être trouvée, dans le respect et en dialogue avec toutes les parties.

L'accès aux logements sociaux doit également être facilité et la procédure rendue plus transparente grâce au dossier unique. Le recours au privé doit être limité autant que possible pour éviter que des fonds publics enrichissent in fine des propriétaires privés.

### 3.4. Lorsque le prix au m2 est inversement proportionnel aux revenus des candidats locataires

La dualisation de notre société est une réalité qui se fait de plus en plus présente pour un nombre grandissant d'individus. La majorité des propriétaires cherchent à rentabiliser financièrement les volumes de leurs biens, et pour cela multiplient les unités de logement. Chacune de ces unités nécessite (au grand dam de l'environnement!) un certain nombre d'équipements qui sont autant de valorisation économique du bien immobilier, et donc de « justification » de hausse des loyers. Dans nombre de cas, la logique du marché privé du logement exclut de fait les citoyens marginalisés, précarisés et stigmatisés. Cette même

<sup>26</sup> « Bruxelles en mouvement ». IEB 255 03/2012 p9-11.

<sup>27</sup> Notons qu'il faut distinguer les « logements publics » des « logements sociaux ». Les logements publics concernent à la fois du logement moyen (57%) et du logement social (34%). Depuis que le terme « logements publics » s'est imposé, il y a eu un glissement quantitatif entre logements sociaux (auparavants majoritaires) et logements moyens.

<sup>28</sup> Le groupe de travail « Ixelles 15% » du RBDH a publié en septembre 2012 un dossier sur le cas de cette commune qui compte particulièrement peu de logements sociaux... Donc beaucoup sont vides!

[http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/15\\_ixelles\\_version\\_sept2012.pdf](http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/15_ixelles_version_sept2012.pdf)

logique sert également d'argument afin d'exploiter des individus, qu'il s'agisse d'individus isolés ou de familles avec enfants, qui doivent faire face au dénuement le plus complet et à la misère au quotidien ! Les marchands de sommeil<sup>29</sup> sont une réalité et pour les plus pauvres il est courant de payer cher le loyer d'un taudis. Pourtant cela ne devrait plus être le cas puisque notre appareil législatif, et plus précisément l'article 433*decies* du Code pénal, condamne de telles pratiques<sup>30</sup>.

Cette situation confirme l'adage qu'il faut non seulement « être riche pour être pauvre » mais aussi pour pouvoir vivre de façon moins onéreuse ; un modèle économique qui semble également régir les maisons d'accueil ouvertes aux plus fragilisés, où la nuitée, soit un lit se paie en moyenne 15 €. Ces tarifs sont précisés dans les décrets qui organisent la reconnaissance et le subventionnement des maisons d'accueil. Les pratiques varient énormément d'une institution à l'autre. Dans certains centres, 15€ comprennent repas, pain, café, etc. Très souvent ces institutions recourent largement aux apports des banques alimentaires pour assurer les repas des personnes hébergées. Certains centres imposent aux hébergés de sortir la journée. D'autres imposent aussi la participation aux travaux domestiques, voire à des activités à caractère économique développées par l'institution : ramassage de mobiliers, rénovation, tri de vêtements etc. Cela sans un réel contrat d'emploi.

---

<sup>29</sup> <http://www.solidaritesnouvelles.be/solidarite/info%20logement/Fiches%20marchands%20de%20sommeil.htm>

<sup>30</sup> <http://gillescarnoy.be/2010/08/29/le-cauchemar-des-marchands-de-sommeil/>

## 4. ALTERNATIVES ET PISTES D'ACTION

Dans un système dominant qui favorise les logiques individuelles et les modes de production et de consommation intensifs, nous souhaitons mettre en avant les modes alternatifs de vivre ensemble, qu'il s'agisse de logements alternatifs ou d'alternatives au logement, et qui s'expriment par des choix plus conviviaux, plus économiques et plus soutenable sur le plan des impacts écologiques. Ces choix ne recouvrent pas qu'une seule et unique réalité<sup>31</sup>.

### 4.1. L'habitat groupé

Dans ce contexte, le fait que le coût du logement incite à la collocation ou à diverses formes de copropriétés devrait être considéré comme une opportunité puisqu'il ouvre la voie à diverses formes de vivre ensemble voire d'expérimentations de la « sobriété heureuse ». Actuellement, l'habitat groupé répond à des préoccupations à la fois économiques, environnementales, sociales et culturelles.

La reconnaissance de telles formes d'habitat semble pourtant devoir surmonter plus d'un écueil et soulève aussi divers problèmes, selon les types de personnes concernées ou intéressées<sup>32</sup>. Ainsi, pour les allocataires sociaux, se regrouper pour s'entraider et vivre dans de meilleures conditions présente le risque de voir ses allocations réduites. Selon les situations présentées ou évaluées par les services sociaux, essentiellement dans les institutions d'accueil ou de logement accompagné, certains allocataires parviennent à garder l'entièreté de leurs allocations, mais ce n'est pas toujours possible ni surtout prévisible, car la probabilité d'être sanctionné reste toujours présente. Dès lors, peu d'allocataires sociaux osent prendre le risque de tenter une aventure collective, perdant de ce fait une opportunité d'améliorer leur bien-être.

D'une manière générale, bien des solidarités de base sont détruites<sup>33</sup>, à cause des suspicions de fraudes. Dans une situation d'urgence, plus personne n'ose aider personne, comme par exemple héberger un ami ou un membre de sa famille. Exception à la règle, les pensionnés sont quelque peu protégés puisque le législateur a prévu que parents âgés et enfants puissent vivre ensemble sans pénalité (en fonction des revenus).

La « labellisation » de certains logements « communautaires » pour maintenir le statut « d'isolés » pour les allocataires sociaux peut fragiliser encore plus toutes les démarches de « solidarités » non institutionnelles au niveau de l'habitat. Plus qu'une « labellisation » d'habitats « solidaires », **l'individualisation des droits sociaux et annexes** (chômage, RIS, invalidités, pensions, etc..) permet un réel choix pour tous vers un habitat collectif. Dans ce cadre, il est important de prendre en considération qu'imposer le collectif aux plus pauvres comme voie de resocialisation peut se révéler contre-productif voire dangereux.

Si aucune forme d'habitat groupé ne doit devenir obligatoire, en aucun cas la solidarité ne doit être pénalisée. **Ce choix ne doit être ni prôné ni sanctionné.**

### 4.2. Le logement coopératif

En Belgique, la **coopérative** n'est pas autant utilisée que dans d'autres pays pour créer des dynamiques collectives ; les coopératives restent souvent dans la logique commerciale. Dans d'autres pays, par exemple au Canada et aux États-Unis, le statut des coopératives d'habitants permet de surmonter divers écueils, notamment fiscaux. En France, ce sont les coopérateurs qui bénéficient d'avantages fiscaux. Cela permet l'émergence d'initiatives intéressantes, telle que la coopérative foncière Terre de Liens qui permet l'accès

<sup>31</sup> [http://www.luttepauvrete.be/publications/rapport6/III\\_formesalternatives.pdf](http://www.luttepauvrete.be/publications/rapport6/III_formesalternatives.pdf)

<sup>32</sup> <http://www.associations21.org/Habitat-groupe-typologie>

<sup>33</sup> Voir à ce propos les ateliers - « Droit au logement : simplement s'abriter ou habiter durablement quelque part » - ateliers 2-3 du 17 octobre 2012 (LST - ATD Quart Monde)

aux terres (et parfois aussi aux bâtiments de ferme) pour les candidats à l'agriculture paysanne et biologique. Une initiative similaire, « Terre en vue », est en train de voir le jour en Belgique.

Au niveau du logement, une bonne partie des sociétés qui gèrent le logement social ont pris le statut de coopérative alors qu'à la base ce sont quasi toutes des sociétés communales ou inter-communales. On confond donc fréquemment les sociétés de logements coopératives communales avec les coopératives de locataires. Les unes et les autres gèrent des logements sociaux, mais dans un cas l'assemblée générale et le Conseil d'Administration sont composés de locataires et dans l'autre de représentants des élus communaux. Quant aux expériences de coopératives nouvelles, elles sont souvent liées à des projets d'habitat groupé ou autre et sont souvent de taille très réduite.

La question du cadre juridique des coopératives foncières et immobilières devrait donc être remise en débat et liée à l'habitat. D'autant plus que le logement coopératif pourrait représenter, sous certaines conditions de suivi et d'engagement mutuel, une voie de sortie par le haut à l'endettement de certains ménages grâce à la garantie du droit au logement décent que représente ce type d'habitat alternatif.

Dans le sens de cette réflexion, le mouvement LST développe depuis de nombreuses années des pratiques et des recherches particulièrement novatrices en matière « d'habitats », enracinées dans les luttes des populations les plus pauvres. Citons la SCRL Habiter en Solidarité (HES), société coopérative d'habitats » créée par les associations LST Namur, TROC asbl et des coopérateurs individuels. L'habitat y est collectivisé à travers les parts de coopérateurs. Les familles ou personnes qui occupent des habitations de la coopérative sont aussi des « utilisateurs » et ils détiennent des parts. Ce projet est en œuvre depuis plus ou moins 3 ans et il est évalué en permanence.

Sachant que ces démarches sont développées en lien avec les réalités de vie des populations les plus pauvres, le terme « utilisateurs », inscrit dans les statuts de la coopérative, souligne l'importance de la valeur d'usage dans ce projet et que les occupants des lieux d'habitation sont « acteurs » dans la gestion et la maîtrise de l'habitat. Dans d'autres projets, la structure propriétaire est une asbl, ex. LST Namur et Andenne, ou TROC et dans ce cas également, l'habitat est socialisé et occupé par des habitants « utilisateurs »<sup>34</sup>.

#### 4.3. Formules mixtes

Afin de permettre à tous d'acquérir une sécurité de logement en fonction de ses moyens financiers, diverses formules d'accès à la propriété ont été (ré)-activées ces dernières années. Ces dispositions légales proposent aux candidats l'acquisition, avec limite dans le temps, du bien immobilier dissocié du fond (**droit de superficie** ou **emphytéose**<sup>35</sup>) ou encore la participation à un projet d'administration communautaire d'un bien foncier (« **community land trust** »/ **CLT**)<sup>36</sup>. Ces formules permettent, entre-autre, de garder une maîtrise à long terme sur le foncier, tout en répondant à la demande des nombreux candidats au logement, et devraient être promues et davantage mises en œuvre à côté des formules existantes.

#### 4.4. Le plan Habitat Permanent en Wallonie (HP)

Pour illustrer pleinement la teneur de ce chapitre, nous invitons et conseillons vivement au lecteur de se rapporter au compte-rendu des ateliers du 17 octobre 2012 : « Le droit au logement : simplement s'abriter ou habiter durablement quelque part ». Il permet de comprendre la stigmatisation que vivent certaines personnes, le mépris qu'ils ressentent et leur souffrance de se sentir à certains endroits abandonnés.<sup>37</sup>

Le Rapport Général sur la Pauvreté (1995) attirait déjà l'attention sur l'habitat dans ce qu'on appelait génériquement les campings en posant la question : « Ultime refuge ou alternative intéressante ? » Selon

<sup>34</sup> Expériences détaillées dans l'article « Coopératives d'habitat: l'expérience de LST <http://www.associations21.org/Cooperatives-d-habitat>

<sup>35</sup> [http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/Dwnld/Echos/EchosLog10\\_1.pdf](http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/Dwnld/Echos/EchosLog10_1.pdf)

<sup>36</sup> Voir à ce propos CRISP-Courrier hebdomadaire n°2073, par N. Bernard, G. De Pauw, L. Géronnez, 52p, 2010

<sup>37</sup> Disponible sur



les associations qui participaient à ce dialogue, « toute forme d’habitat, même transitoire, doit rester décente ».

Le Gouvernement Wallon a adopté en 2002 le plan d’action pluriannuel relatif à l’habitat permanent dans les équipements touristiques. Le but était de permettre le départ et d’accompagner les habitants qui désirent s’en aller sur base volontaire mais également en incitant les bourgmestres à refuser de nouvelles entrées. La phase 1 visait le relogement de tous les habitants des campings et des infrastructures de loisirs situées en zone inondable. La phase 2, quant à elle, concernait les habitants des infrastructures hors zone inondable. Il leur était laissé le choix entre trois possibilités : 1) Continuer à vivre en zone de loisirs, 2) passer en zone d’habitat moyennant le respect de certains critères liés à la zone d’aménagement du territoire et 3) partir. Le logement dans les zones visées par le plan HP relève de différents parcours de vie. Il peut s’agir d’un arrêt bref, d’une alternative de long terme, voire d’un choix personnel.

Dans tous les cas de figure ces territoires représentent une ultime possibilité afin de garantir le respect du même droit pour tous à un logement.

Nous avons déjà présenté dans ce document le manque criant de logements abordables financièrement et maîtrisables par les plus pauvres. Les familles qui ont quitté un logement situé en zone de loisirs, doivent peu à peu faire face à des budgets « logement » qui ne cessent d’augmenter et qui ne proposent finalement pas de solutions à leur insécurité de logement. Lorsque les revenus du ménage n’augmentent pas en proportions, voire sont diminués jusqu’au minimum légal (RIS), la part du budget familial consacrée au logement ne cesse d’augmenter jusqu’à atteindre parfois plus de 50%. Les convocations de justice et les expulsions deviennent dès lors une probabilité voire leur quotidien. Sans politique volontariste de création de logements pour les plus pauvres, le plan HP n’ouvre-t-il pas la porte vers une précarisation plus grande des plus pauvres ?

L’accès à un logement décent, accessible financièrement, maîtrisable quant à sa superficie, et plus encore au niveau énergétique, est difficile sinon impossible pour les plus pauvres dans le marché traditionnel du logement. Face à l’inaccessibilité du droit au logement pour tous, il importe de leur reconnaître cette capacité de trouver, d’inventer un mode de logement en résistance à la misère. Les zones de loisirs ont permis aux plus pauvres de se créer une forme d’habitat en réponse à la misère et à l’exclusion. Ils y étaient tolérés. Cela constituait souvent une étape importante qui permettait de sortir de la rue ou d’éviter d’y aller. On a supprimé cette étape sans la remplacer. Où vont se retrouver ces personnes ?

L’évaluation du plan HP<sup>38</sup> a eu lieu en 2009. Si 843 ménages ont bien été relogés, il y a eu au moins autant, sinon plus, de nouveaux habitants dans les sites HP. Ceci révèle à quel point ceux-ci répondent à un besoin<sup>39</sup>. De cette évaluation est issue l’actualisation du plan HP (toujours en cours), qui a suscité une mobilisation sans précédent du secteur associatif présent sur le terrain, à cause de l’absence de concertation et du passage en force de nombreuses mesures susceptibles de porter atteinte à la sécurité élémentaire du logement des résidents en HP.

Un collectif d’associations (LST, Solidarités Nouvelles, le Forum social de Mettet, le Miroir vagabond) de terrain actives sur la thématique du plan HP a vu le jour afin de soutenir les habitants pour qui, l’actualisation du plan HP est vécue comme un obstacle à l’accès à une forme alternative - en résistance à la misère - d’habitat à un moment de crise aigue du logement, où le pouvoir public ne parvient pas à amener des solutions.

Bien qu’il s’agisse d’un texte de loi régionale, seul le bon vouloir des communes est le garant d’une prise en considération de la réalité des plus démunis face au logement. Ces dernières sont sensibilisées, mobilisées et éveillées par la dynamique d’interpellation des habitants qui se mobilisent pour défendre leur logement et l’amélioration de leur qualité de vie. Des habitants qui doivent faire face également à l’état défectueux des routes, de l’éclairage public, du ramassage des déchets, des installations de distribution d’eau et d’électricité,... soit de l’ensemble des services publics normalement garantis à chaque citoyen.

Certaines laissent pourrir la situation, d’autres se servent du plan HP pour se débarrasser des habitants malvenus sur le dos des communes voisines. Heureusement quelques communes s’engagent avec les

<sup>38</sup> [http://cohesion sociale.wallonie.be/spip/IMG/pdf/HP\\_-\\_2e\\_rapport\\_d\\_evaluation\\_-\\_Analyse\\_de\\_l\\_impact.pdf](http://cohesion sociale.wallonie.be/spip/IMG/pdf/HP_-_2e_rapport_d_evaluation_-_Analyse_de_l_impact.pdf)

<sup>39</sup> Certains CPAS, en manque de solutions de relogement, continuent de se servir de cette possibilité.

habitants dans une concertation pour construire un avenir, améliorer la qualité de vie. Une situation que le nouveau code wallon du logement rend encore plus litigieuse et conflictuelle (contrairement au code bruxellois) en ne reconnaissant pas les caravanes et habitations mobiles tout comme la construction d'aires de stationnement (aujourd'hui uniquement prévues pour un « court séjour »), qui devraient être rendues accessibles pour des « longs séjours » ! Il s'agit pourtant d'une revendication de longue date des gens du voyage et de nombreux résidents permanents en zone de loisirs et pour laquelle la RW a été condamnée !

L'actualisation du plan HP vise pourtant à permettre des modes d'habiter alternatifs, au vu de l'engorgement et la cherté du parc de logement partout en Wallonie, et l'impossibilité de reloger ne fût-ce que les personnes qui le désirent<sup>40</sup>. Il conviendrait donc de légaliser la situation des personnes qui vivent dans ces lieux et d'améliorer ce qui existe déjà.

---

<sup>40</sup> Rapport bisannuel 2010-2011 - Contribution au débat et à l'action politique. Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale.

## 5. REGARDS SUR LA DIFFERENCE

Si se loger, s'abriter, est un élément indispensable pour l'existence humaine, et que le droit au logement figure dans les textes internationaux et notre constitution, la réalité des faits témoigne de la difficulté pour de nombreuses personnes et familles d'accéder à un logement au quotidien. Pour certains parmi les plus pauvres, le « droit » de bénéficier de l'accès à un « abri de nuit » réduit à sa plus simple expression le droit pour tous les humains « d'habiter la terre ». Pour d'autres, mêmes les abris de fortune, ou les alternatives qu'ils créent, sont interdits voire objet d'une répression sans retenue.

Impossible aussi pour les plus pauvres de développer des solidarités de proximité en matière de logement, car leur sécurité d'existence sera mise en cause par le contrôle strict des réalités de cohabitation imposé à la majorité des allocataires sociaux<sup>41</sup>.

Nous trouvons important, dès l'abord de ce chapitre, de clarifier la notion d'habitat alternatif par rapport aux plus pauvres. C'est une question de vocabulaire qui a une dimension idéologique importante. Poser la question de l'habitat alternatif des plus pauvres nous apparaît emprunter une lorgnette qui n'est pas la nôtre.

Nous savons très bien que le logement alternatif n'est pas abordable pour les plus pauvres, parce que s'y inscrivent un nombre d'exigences à respecter non conformes à leurs moyens. Nous préférons parler d'alternative au logement parce que ce droit n'est pas accessible aux plus pauvres. Ou encore souligner le fait que les plus pauvres développent par eux-mêmes, choisissent, se retrouvent dans des types d'habitat, certes précaires, mais en résistance à la misère. Nous trouvons important que ces types d'habitat en résistance à la misère soient reconnus et qu'à partir de là on puisse construire un droit d'habiter durable ».

Par ailleurs, les décisions politiques garantissent pour les plus pauvres des minima (abris de nuit, maisons d'accueil, revenus minima...) Le défi actuel n'est pas d'obtenir plus de minima ou de droits particuliers mais bien d'avoir accès comme tous les citoyens au même droit au logement, d'habiter.

### 5.1. Mixité sociale

Dans le cadre des débats sur la réforme du Code du Logement en Wallonie, certains souhaitent, au nom de la mixité sociale, ouvrir l'accès aux logements sociaux, appelés aujourd'hui « logement publics », à des ménages à revenus modestes et/ou moyens. Idem en Région Bruxelloise où le nombre de logements sociaux fait cruellement défaut<sup>42</sup>. Pour cela il est convenu de développer « l'offre » notamment par la construction et la mise en location de nouveaux logements. Alors au-delà d'un changement de vocabulaire qui a vu « le logement social » devenir « le logement public », le risque n'est-il pas que les personnes qui en ont le plus besoin soient exclues de l'accès à ce type de logements par manque de places ? L'argument de la mixité ne doit pas devenir la genèse d'une politique d'exclusion mais être incluse dans un projet d'habitat qui assure, entre-autre, une offre de logement en suffisance pour tous les citoyens quels que soient leurs revenus.

Les rapports annuels des sociétés de logement social montrent que les locataires affichent des revenus en hausse. Le logement de service public cherche à répondre à une demande plus solvable et les loyers dérogent régulièrement aux règles de plafonnement pour aller jusqu'à rejoindre les prix du marché<sup>43</sup> ».

On peut observer une mutation du patrimoine immobilier des anciennes sociétés de logement social qui affecte considérablement l'offre physique et économique de logement. Pour améliorer le niveau de confort de certains logements, des rénovations sont en cours et la démolition (à des fins de reconstruction ou non),

<sup>41</sup> Extrait du texte d'introduction au témoignage devant la dalle-17 octobre 2012-LST. <http://www.mouvement-lst.org/>

<sup>42</sup> Baromètre du logement en région bruxelloise, RBDH, décembre 2012.

<sup>43</sup> « Du point de vue des pauvres, le logement est inaccessible : les solutions proposées inquiètent au plus haut point ». 17 octobre 2006) <http://www.mouvement-lst.org/>

de certains ensembles est programmée. A ceci s'ajoute que les modifications introduites dans les contrats de location (limitation de la durée du bail) et la possibilité de changer les modalités du bail en fonction de l'évolution de la situation socio-économique du locataire sont autant d'éléments qui favorisent leur rotation et leur mobilité.

Cette rotation accrue des locataires entre en contradiction avec d'autres dimensions prêtées au logement social, comme l'aspiration des familles à s'épanouir dans leur habitat, la création de liens sociaux et l'intégration dans une vie de quartier. Enfin, la suppression du système d'attribution des logements par « points de priorité » - qui avait été instauré à titre de « discrimination positive » en faveur des personnes et familles en situation plus précaire - réinstalle une logique de « concurrence » pure et simple<sup>44</sup>. Ces nouvelles dispositions s'apparentent à la flexibilité et aux exigences rencontrées dans le monde du travail plutôt qu'aux missions d'un service public de logement.

Ces glissements auxquels nous assistons, et qui consistent à instaurer une rentabilité financière dans un service public à vocation redistributive, répondent aux tendances actuelles de substituer ce type de service par d'autres pratiques qui se situent dans un marché libéralisé et soumis à la dérégulation.

Habiter<sup>45</sup> un lieu, c'est bien plus que le fait d'avoir un toit. C'est non seulement avoir une certaine maîtrise sur son espace de vie mais aussi s'y sentir bien, connaître son quartier et partager cela avec ses voisins. Le rejet des plus pauvres est une réalité qui ne disparaîtra pas du fait que la mixité sociale est décrétée<sup>46</sup>. Les mécanismes de « ségrégation » sont à l'œuvre dans toutes les sphères de la société et aussi dans le logement. Ces mécanismes produisent de la peur de part et d'autre. Une peur qui provoque le silence des plus pauvres et qui est à la base d'une spirale sans autre fin que la misère.

Ainsi, à l'échelon local, on retrouve des sociétés de logement de service public agréées par la Société wallonne du logement qui sont les héritières directes des sociétés d'habitations sociales dont la mission principale est de construire des habitations et de les mettre en location. Mais le changement de nom des sociétés de logement social en sociétés de logement de service public illustre une évolution significative du rôle qui leur est désormais dévolu, et dont le droit au logement pour les plus pauvres n'est manifestement plus l'objectif central.

Autre exemple de cette évolution, les guichets de crédits sociaux et les autres organismes de crédits agréés, compétents pour octroyer des prêts hypothécaires aux ménages à revenus modestes ou moyens, ont pour objet l'aide à l'accès à la propriété. Est-ce pertinent d'y consacrer des fonds publics qui ne sont dès lors plus disponibles pour des logements sociaux ?

---

<sup>44</sup> (17 octobre 2006- Du point de vue des plus pauvres, le logement est inaccessible : les solutions inquiètent au plus haut point. LST)

<sup>45</sup> Lst, bem, déf a21

<sup>46</sup> LST témoignage du 17 octobre 2012 devant la dalle au Parlement wallon. <http://www.mouvement-lst.org/>

## 6. LUTTER CONTRE LA PAUVRETE PAR LE LOGEMENT

Avoir un logement et pouvoir y vivre soi-même ou en famille est un point d'ancrage fondamental pour les personnes et familles les plus pauvres. Nombreux sont ceux qui ont pu « relever la tête » grâce à la garantie d'un logement décent et pas trop cher dans la durée.

Par ailleurs, il s'agit de lutter contre le « sans-abrisme » et non contre les sans-abris. De nombreuses concertations ont eu lieu, en témoigne par exemple le cinquième rapport 2008-2009 sur la lutte contre la pauvreté<sup>47</sup> dont il faut tenir compte, notamment pour mettre en œuvre le droit à l'adresse de référence, le logement opposable, et prendre en compte les formes alternatives de logement<sup>48</sup>.

Avant de détailler ces points, **quelques principes importants dans la lutte contre la pauvreté par le logement :**

- **L'accompagnement n'est pas le contrôle** - Certaines solutions satisfaisantes d'accompagnement des personnes qui ont été sans abri, devraient pouvoir être pérennisées, pour que leur réintégration dans un logement puisse elle-même s'inscrire dans un projet de vie durable. (exemple : asbl Trempline à Châtelet<sup>49</sup>).
- Il est également important de permettre à ceux qui ont de faibles ressources d'être « **acteurs** » de leur logement (ex. en autorisant des jardins potagers parfois interdits dans les logements sociaux, etc.).
- **Les normes ne devraient pas être un facteur d'exclusion** : on tombe vite dans l'insalubrité en fonction des normes existantes, ex. l'exigence de WC individualisés par logement, le nombre de chambres selon que les enfants sont des garçons et/ou filles, les normes imposées par les pompiers...

### 6.1. Contrôle des loyers

En Belgique le marché locatif est mal connu. Seule la Région de Bruxelles dispose d'un petit observatoire des loyers. Si la loi prévoit que bailleur et locataire sont égaux et fixent librement le loyer, dans les faits le bailleur a cependant un poids plus important au vu de la demande supérieure à l'offre. Objectiver les loyers se révèle donc être une étape nécessaire et utile à la réalisation d'une politique de logement décente et durable.

Bien qu'il soit devenu obligatoire d'enregistrer le bail écrit d'une location, ainsi que l'état des lieux (deux documents qui donnent des indications précieuses sur le prix pratiqué, la qualité du logement, etc....) on connaît encore mal les différents mécanismes qui interviennent pour établir le montant des loyers. Pourtant l'analyse et une collecte rigoureuse des données relatives au marché locatif dans son ensemble, soit privé et public, devraient permettre de penser et proposer des politiques d'accompagnement inscrites dans une perspective d'accès à un logement pour le plus grand nombre. Pour cela, l'exemple du logement social qui use de critères, entre-autre de revenus, afin de déterminer le montant des loyers ouvre la voie vers une plus grande transparence du secteur. La diffusion d'informations relatives à l'évolution des loyers et la présentation de mesures fiscales et économiques<sup>50</sup>, favorisant l'utilisation optimale du parc locatif, seraient utiles aux parties prenantes lors de la signature d'un bail.

<sup>47</sup> <http://www.luttepauvrete.be/rapportbisannuel5.htm#Partie%202%20Pour%20une%20approche%20coh%C3%A9rente%20de%20la%20lutte%20contre%20le%20%20sans-abrisme%20et%20la%20pauvrete%C3%A9>

<sup>48</sup> [http://www.luttepauvrete.be/publications/rapport6/III\\_formesalternatives.pdf](http://www.luttepauvrete.be/publications/rapport6/III_formesalternatives.pdf)

<sup>49</sup> <http://www.trempline.be/>

<sup>50</sup> « Vers un encadrement des loyers : Une proposition à mettre en débat », Equipe populaire octobre 2011

Une telle politique d'encadrement des loyers devrait permettre de limiter l'explosion des prix et faciliterait l'accès à un logement décent, qui est, et nous le rappelons, un droit constitutionnel !

## 6.2. Le logement opposable

S'il n'existe pas encore en Belgique une loi qui implique une obligation de résultat en matière de logement à charge des pouvoirs publics ou de propriétaires privés, différentes dispositions légales existantes<sup>51</sup> représentent des pistes de réflexion pour avancer dans cette direction. Dans son [Rapport bisannuel](#)<sup>52</sup> 2011, le Service de lutte contre la pauvreté fait des propositions en ce sens, présentées aux différents niveaux de pouvoir belge, en s'appuyant sur les exemples français et écossais.

En règle générale, chaque personne ou famille en quête d'un logement doit se débrouiller pour le trouver. Le principe du logement opposable vise d'une part à faire changer la pression de camp et d'autre part à faire progresser, par une loi consacrant l'obligation de résultat, le droit effectif au logement. Il s'agit surtout d'éviter une expulsion sans relogement ce qui évite que des gens se retrouvent à la rue parce que leur maison a été déclarée insalubre. Reste la question de savoir quel logement va être trouvé !

Concrètement, les personnes en mal logement ou sans logement s'adressent à une autorité (à définir pour la Belgique ; en France, c'est le Préfet). L'autorité s'adresse à un bailleur pour loger la personne ou la famille. Si cette démarche n'aboutit pas ou est insatisfaisante, la personne a alors le droit de se retourner contre l'autorité pour obtenir son droit. Un droit fondamental et constitutionnel.

L'action associative a été mise en avant pour le bon fonctionnement de cette loi<sup>53</sup> mais aussi l'importance de l'évaluation permanente de la mesure (des commissions de suivi, où participent des associations où les pauvres prennent la parole, ne sont pas impliquées dans les attributions de logement, mais vérifient si les procédures aboutissent, si les gens obtiennent un logement en définitive).

En Belgique, des craintes existent que cette mesure ait une influence sur le prix des logements. Il serait donc utile de l'accompagner d'un encadrement des loyers ou encore qu'il y ait un risque que les bourgmestres fassent de moins en moins de déclaration d'insalubrité. En effet lorsqu'une telle déclaration est faite, les options proposées et mises en œuvre par le pouvoir communal représentent un risque pour la famille en termes de cohésion ou de coûts financiers. Des locataires en arriveraient-ils à cacher l'insalubrité pour garder un toit et une famille unie ?

Consacrer le droit au logement opposable dans le droit n'est pas une garantie de son application dans de bonnes conditions. En France, cela a tout de même permis à quelque 30.000 personnes de trouver un logement.

## 6.3. L'adresse de référence

L'octroi d'une adresse de référence est une forme d'aide sociale. On en fait la demande au CPAS. C'est une mesure qui touche les plus pauvres, des personnes dont les ressources sont insuffisantes pour avoir un logement par leurs propres moyens, des sans-abri. Cette demande permet de conserver ses droits aux prestations sociales ou de pouvoir faire valoir ses droits. La circulaire du 4 octobre 2006 cosignée par le ministre de l'Intérieur et celui des Affaires sociales en précise les modalités.

- 1) L'adresse de référence concerne tous ceux et celles qui n'ont pas de logement et perdent leurs avantages sociaux par manque de revenus.
- 2) Le CPAS compétent est celui de la commune où la personne se trouve au moment de la demande si elle est sans logement, ou, si elle se trouve à ce moment dans une maison d'accueil, celui de la commune où elle était domiciliée au moment de son entrée dans cette institution d'hébergement.

<sup>51</sup> Lire à ce propos : <http://www.rbdh-bbrow.be/analyses2006/luttecontrelgtsvides.pdf> & [http://www.luttepauvrete.be/publications/rapport6/II\\_droitaulogement.pdf](http://www.luttepauvrete.be/publications/rapport6/II_droitaulogement.pdf)

<sup>52</sup> <http://www.luttepauvrete.be/rapportbisannuel6.htm>

<sup>53</sup> Service de lutte contre la pauvreté, Rapport 2011 « le droit au logement, vers une obligation de résultat ».

3) Si la personne n'est pas radiée de son ancienne commune, le CPAS dispose d'un formulaire pour demander la radiation. Malgré cela, des associations de terrain constatent que de nombreuses communes refusent d'appliquer cette procédure.

Une enquête récente avait pour but d'évaluer le dispositif « adresse de référence pour les sans-abri » et de son application dans les 19 communes de la Région Bruxelles-Capitale. 79% des CPAS, 68% des services à la population et 58 % des organisations ont répondu au questionnaire. Les conclusions sont les suivantes. Il y a des différences importantes entre des CPAS très sollicités (150 demandes par an) et des CPAS peu sollicités. Les CPAS les plus sollicités y consacrent un poste de travail et demi. La moyenne générale se situe néanmoins à 0, 83 équivalent temps plein par CPAS. Toutes les tâches demandent beaucoup de travail administratif à l'exception des radiations. La demande de radiation n'est pas introduite systématiquement. Les demandes ont essentiellement une origine socio-économique et font suite à une expulsion du logement.

#### 6.4. Aides financières au logement

Tant la Région Wallonne (ADeL) que Bruxelloise (ADIL) octroie des allocations de déménagement sous forme d'aide financière destinée aux locataires d'un logement reconnu insalubre, inhabitable et/ou surpeuplé et qui doivent déménager pour retrouver un logement salubre. Ces aides peuvent également concerner d'autres publics selon les régions mais toujours dans le cadre d'un relogement de meilleure qualité. (Personnes handicapées, sans-abris, femmes victimes de violence conjugale). Cette aide peut aussi devenir une aide à la charge locative, et durer dans le temps.

Il reste que la RW peut demander un remboursement de cette prime si le logement devient insalubre dans la suite. Or, plusieurs conditions de salubrités ne sont pas de la responsabilité du locataire. La peur de ce retournement pousse des familles à ne pas faire valoir ce droit car, comme pour d'autres situations, il y a le droit et l'application du droit.

Ces aides économiques au logement sont présentées en tant que mesure sociale alors qu'il s'agit d'une mesure pour améliorer la qualité de l'habitat. Ce qui dans les faits se manifeste par des mesures d'évaluation sur base de l'état du bâti. Un logement peut être attesté comme étant aux normes lors de la première visite, puis ne plus l'être par après. Les espaces de vie se sont dégradés lors de la location ou des vices de salubrité apparaissent après avoir été cachés judicieusement. Si le logement n'est pas (plus) aux normes de salubrité, le ménage locataire doit quitter le logement et rembourser les aides. De plus ces aides « aux loyers » ne permettent pas toujours d'aller vers une amélioration substantielle du logement. Souvent des personnes et familles pauvres louent un logement à l'état de taudis « salubre » et paient un loyer élevé.

#### 6.5. Les agences immobilières sociales

La première agence immobilière sociale (AIS) a été créée à Namur sous l'impulsion du mouvement Lutte Solidarité Travail avec un collectif d'associations et des collaborations aux niveaux de la commune et de la RW, dans le but de casser un marché détenu par quelques propriétaires qui exploitaient des personnes isolées ou des petits ménages. Il s'agissait donc de diminuer cette pression, en trouvant plus de petits logements. Mais généraliser ce type de service s'avère être une politique coûteuse et précaire. Des propriétaires privés sont aidés pour mettre leur patrimoine à disposition des plus pauvres. Dans ce cas, ils sont, entre autres, exemptés de taxe immobilière. Or quand un propriétaire paie une taxe immobilière, le locataire qui a une famille nombreuse, ou qui est reconnu avec un handicap, en récupère tout ou une partie... Et ne récupère rien si le propriétaire est exempté.

Pourtant un consensus se dégage auprès des pouvoirs publics pour favoriser les AIS et cette piste est présentée comme une des « solutions » au problème du manque de logements décents à loyer modéré. Parce qu'elles permettent de donner un rôle social à une partie du parc immobilier privé (plus de 72% des logements proviennent du secteur privé) les AIS apparaissent comme des emplâtres sur la jambe de bois du manque de logements publics et des inégalités et ne devraient pas être considérées comme LA solution d'avenir. Or avec le temps, leur fonction prend de l'importance.

La réalisation du droit au logement pour les personnes les plus fragiles glisse d'un patrimoine immobilier public vers un patrimoine privé. Celui-ci est géré de manière conventionnelle par les nouveaux acteurs du logement « social » (AIS, APL, autres organismes à finalité sociale) qui agissent en priorité comme des intermédiaires à partir d'un patrimoine privé. C'est dans ce cadre « d'expérimentation » qu'on trouve par exemple la mise en œuvre du « bail glissant », du bail rénovation, des formules de logements supervisés, des expériences pilotes d'auto-rénovation accompagnée, etc.

A côté de l'action de ces organismes, la réforme du Code wallon du logement intensifie la mission du service « aide locative » du FLW, dont l'action se limite cependant aux familles nombreuses ou assimilées. On constate également que le statut de société anonyme de la SWL facilitera sans doute, à moyen terme, le glissement vers la privatisation de pans entiers de cet outil public. On peut même avancer que les contrats de gestion renouvelables tous les 6 ans (5 ans au départ de la réforme) ainsi que la volonté d'ouvrir aux partenariats avec le secteur privé faciliteront à terme la privatisation progressive des sociétés de logement de service public. »<sup>54</sup>.

## 6.6. Les conventions d'occupation précaire

Une convention d'occupation précaire<sup>55</sup> consacre un droit "précaire", différent du bail, où l'occupant a des droits moindres et où le propriétaire, à tout moment peut reprendre son bien<sup>56</sup>. L'usager d'une telle convention ne retire que le privilège de jouir d'un bien jusqu'à révocation, rien de plus.

Lorsqu'il s'agit de permettre l'expérimentation de formes de vie communautaires ou de légaliser des situations de « squat » qui de facto réaffectent un bâtiment laissé à l'abandon, de telles conventions peuvent être utiles. Mais elles ne doivent en aucun cas être présentées comme des solutions structurelles au problème du manque de logements. En effet, les conventions d'occupation précaire sont un pis-aller qui officialise des situations de grande misère et non une solution en terme de logement des plus pauvres, bien qu'il soit de plus en plus appliqué. On le voit dans le cas des « Roms » à Bruxelles. On installe des familles dans des taudis, sans résoudre la question de ce à quoi elles ont droit.

<sup>54</sup> Doc 17 octobre 2006 : Du point de vue des plus pauvres, le logement est inaccessible : les solutions proposées inquiètent au plus haut point. LST  
<http://www.mouvement-lst.org/>

<sup>55</sup> <http://www.droitsquotidiens.be/lexique/convention-d-b4occupation-e0-titre-pr-e9caire.html>

<sup>56</sup> <http://ejuris.be/page390.shtml>



## 7. AU CARREFOUR D'ENJEUX SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET ECONOMIQUES

### 7.1. Limiter la consommation de ressources et la production de déchets

Soulignons tout d'abord l'urgence environnementale de **réduire la consommation de ressources** et de matières premières, et de veiller en particulier à réduire la part de ressources importées. On pense ici au respect de critères environnementaux notamment centrés sur un taux de prélèvement de la ressource qui ne soit qu'une fraction de son taux de renouvellement naturel, mais aussi aux critères sociaux (respect des normes internationales garantissant des conditions de travail décentes). Il y a bien sûr aussi une motivation économique à cette vigilance, vu le coût de ces matériaux, toujours plus élevé au fur et à mesure que ceux-ci se raréfient, et le coût de leur transport, un coût qui augmente à mesure qu'augmente le prix du baril de pétrole, sans même compter son coût environnemental.

Il est aussi urgent de **réduire l'émission de gaz à effet de serre** et d'éviter l'**effet rebond** engendré par le succès de certaines technologies présentées comme innovantes sur le plan environnemental mais qui, en se généralisant, produisent in fine une plus grande consommation.

Désormais, le secteur de la construction doit s'inscrire de plain-pied dans la logique de **l'économie circulaire** qui vise à éliminer autant que possible la production de déchets tout comme la ponction sur les matières premières, en réutilisant au maximum tout ce qui peut l'être et en visant la durabilité temporelle des produits et équipements. Au niveau fédéral, diverses initiatives parlementaires sont en cours, afin de **déprogrammer l'obsolescence organisée**.

Selon les associations signataires de la présente, la loi qui en résultera ne doit pas se limiter à des mesures de surface (de type étiquetage, par exemple) mais viser le cœur de cette problématique, qui devrait d'ailleurs être traitée prioritairement au plan international, au travers notamment de la directive européenne Eco-Design. L'Europe travaille aussi sur l'efficacité des ressources mais cette notion même doit être constamment questionnée, afin d'éviter toute dérive utilitariste qui engendrerait une financiarisation des ressources naturelles. De plus, l'efficacité doit toujours être couplée à une réorientation des modes de production et de consommation visant la sobriété et la réutilisation, et cela de manière à éviter également l'effet rebond (cf. supra).

Concernant les **déchets** inévitables ou « inévités », des obligations doivent être introduites dans les cahiers des charges des entrepreneurs, sous forme de clauses de traitement des déchets pendant tout le cycle de vie d'un habitat, de la construction à la destruction (qui doit être conçue comme un démontage permettant la réaffectation des matières) en passant par la rénovation et la vie dans l'habitat.

#### 7.1.1. Renforcer les normes de produits

D'une manière générale, les membres d'Associations 21 préconisent la régulation des matériaux à la source, c'est-à-dire au niveau des normes de produits. Cela signifie que **si un produit est nocif pour l'être humain ou pour l'environnement, il vaut mieux l'interdire** que d'inciter le consommateur à la prudence en lui transmettant des conseils d'utilisation dont on ne saura jamais s'ils sont respectés ou non<sup>57</sup>.

Il est aussi difficile de différencier l'usage des produits selon qu'ils sont utilisés par des professionnels ou des particuliers, excepté dans certaines situations particulières (ex. les produits d'entretien utilisés dans les hôpitaux). Hormis ces exceptions sectorielles, **cibler les professionnels dans les consignes d'utilisation revient à exclure les particuliers** d'une sensibilisation dont ils auraient également besoin. Quant aux fiches

<sup>57</sup> <http://www.associations21.org/Normes-de-produits-de-construction>

techniques d'utilisation, elles ne sont pas toujours faciles à lire. Il n'est que de voir la taille des inscriptions (souvent minuscules) sur les emballages !

Dans ce cadre, la labellisation des produits plus respectueux de la santé ou de l'environnement n'apporte une réponse qu'à la marge. Certes, les labels permettent de mettre en évidence les produits qui constituent de bons exemples sur le plan environnemental. Mais d'expérience, on sait que les acheteurs de ces produits sont des personnes favorisées culturellement, si pas financièrement. Ces produits restent donc cantonnés à des niches de marché bien trop restreintes. Pour éviter de renforcer des inégalités de santé déjà existantes, il convient donc de définir des règles qui garantiront la protection de l'ensemble des consommateurs.

Les normes de produit doivent aussi permettre d'**instaurer des modes de production et de consommation plus durables**, conformément aux objectifs de Rio 2012<sup>58</sup>, et être pensées pour **répondre aux besoins des publics les plus vulnérables**, par exemple pour la construction ou la rénovation des crèches. Les progrès engrangés dans ce cadre bénéficieront dès lors à l'ensemble de la population.

Pour autant, **les normes de produit ne doivent pas devenir un facteur d'exclusion**, en rendant impossible l'innovation citoyenne pour tout ce qui concerne l'isolation. Des **alternatives** en termes d'expérimentation ou de réutilisation doivent rester autorisées et reconnues dans la **certification** (par exemple de la performance énergétique) dès lors qu'elles s'avèrent tout aussi efficaces et qu'elles ne présentent aucun danger pour l'environnement ou la santé. Il s'agit d'un enjeu important pour la sensibilisation, souvent mise à mal par les messages véhiculés par la publicité. C'est dans cette perspective que de nombreuses associations ont signé un manifeste pour la création d'un **Conseil Fédéral de la Publicité**, à l'instigation du CRIOC et d'autres associations (pétition : <http://10800.lapetition.be/>).

## 7.2. Energie

### 7.2.1. Accès à l'énergie...

L'accès aux ressources énergétiques (gaz, électricité ou autres) n'a pas été amélioré avec la libéralisation de ces marchés. Au contraire, ce processus a placé les usagers dans une logique de lien direct et unique entre fournisseur et client où le petit consommateur, isolé, n'est pas en situation de force.

Associations 21 et ses membres rappellent qu'une approche fondée sur les droits économiques et sociaux permet de socialiser le règlement des litiges par le recours à la justice. A l'inverse, la logique des compteurs à budget voulue par les fournisseurs, et adoptée en Région Wallonne, est une réponse technique à un problème social. Le ménage qui ne parvient plus à payer ses factures se retrouve isolé, coupé d'électricité. Le marché a gagné, le tissu social en sort fragilisé.

Les compteurs dits « intelligents » rendent donc inapplicable le droit à l'énergie : autrefois, Electrabel ne pouvait pas fermer le compteur de distribution sans une décision de justice de paix. Cela permettait d'aller en référer après une coupure et d'imposer des astreintes à Electrabel. A présent, la responsabilité de la coupure repose sur le consommateur qui n'a pas approvisionné sa carte.

Autre problème avec le compteur à carte : on ne provisionne plus automatiquement la consommation sur toute l'année. Certaines familles se retrouvent en plein hiver avec un coût journalier exorbitant. Ces machines ne sont pas adaptées à la vie des plus pauvres<sup>59</sup>.

Début 2011, Associations 21, à la suite d'autres partenaires sociaux a dénoncé auprès des ministres wallons concernés l'évaluation tronquée qui avait été faite de l'utilisation de ces compteurs à budget.

De son côté le RWADE (Réseau wallon pour l'accès à l'énergie) plaide pour une régulation plus forte, tant au niveau fédéral que régional, du secteur de l'énergie. Pour ses organisations membres, la régulation doit servir avant tout à protéger l'ensemble des consommateurs dans un marché de l'énergie libéralisé. Dans un

<sup>58</sup> Paragraphe 226 de la Déclaration Finale de Rio+20, p. 49 de la version française : <http://www.uncsd2012.org/rio20/thefuturewewant.html>

<sup>59</sup> Droit au logement : simplement s'abriter ou habiter durablement quelque part. Atelier 2- 17 octobre 2012 ; LST

contexte où les défis environnementaux et énergétiques vont rendre l'énergie globalement plus chère et moins disponible, le RWADE insiste sur l'importance d'anticiper les adaptations nécessaires tout en étant particulièrement attentif aux potentiels effets discriminants.

La Région Bruxelloise a choisi d'autres modalités d'encadrement du marché où, nous semble-t-il, les préoccupations des associations ont été mieux prises en compte. Ainsi, les Bruxellois disposent d'un service d'information, « Infor Gaz-Elec<sup>60</sup> », et BRUGEL, le régulateur bruxellois pour le marché du gaz et de l'électricité, aide les personnes en situation d'endettement vis-à-vis de leur fournisseur sous certaines conditions, notamment quand elles ne sont pas déjà prises en charge par leur CPAS<sup>61</sup>. Le statut de client protégé permet d'obtenir la fourniture de gaz et d'électricité via le gestionnaire du réseau de distribution (GRD) au prix du tarif social. C'est ce qu'on appelle le fournisseur social...

---

### 7.2.2. ... régulation du marché de l'énergie ...

Cependant, vu la taille limitée de la Région Bruxelloise et de sa population, ce serait beaucoup plus commode de mettre en œuvre une tarification solidaire et progressive par le biais d'un seul fournisseur public exclusif pour tous les clients domestiques.

D'une part, il serait leur intermédiaire vis-à-vis des producteurs d'électricité et de gaz pour leur fournir ces énergies au meilleur prix. Il ne remplacerait pas le gestionnaire du réseau de distribution (pour éviter de revenir à une situation de monopole) et une participation des usagers devrait permettre le contrôle de son indépendance vis-à-vis des acteurs du marché.

D'autre part, il permettrait une tarification solidaire et progressive reposant sur toutes les catégories de revenus, ce qui serait à la fois plus sûr et plus équitable. Cette proposition est prônée notamment par la Coordination Gaz-Electricité de Bruxelles (CGEE)<sup>62</sup>.

Une telle « délibéralisation » nécessiterait des modifications importantes de la législation qui n'étaient pas concevables il y a quelques années. Cependant, on le voit, dans d'autres domaines à présent on fait marche arrière par rapport à la libéralisation (ex le rail). Ce n'est donc plus un tabou !

---

### 7.2.3. ... et économies d'énergie

#### Dans les bâtiments publics :

Depuis le premier janvier 2012, l'ensemble des bâtiments publics et des logements publics nouvellement construits doivent respecter la norme basse énergie (Ew 60 et K35) au minimum. Ainsi, un gros chantier de rénovation des logements publics est prévu, via le programme PIVERT (plan d'investissements verts). Le plan prévoit aussi la création de cahiers des charges types incluant des clauses sociales et environnementales pour les marchés publics wallons.

La rénovation et l'augmentation du parc immobilier public dévolu au logement passent de plus en plus par des structures « passives » ou « basse-énergie ». S'il s'agit bien d'une avancée considérable en termes de transition d'une politique publique vers davantage de développement durable, il y a lieu également de s'assurer que l'utilisateur final du bien (le locataire) soit à même d'en faire le meilleur usage. Vivre dans un logement de ce type demande une période d'adaptation afin d'y retrouver la sensation du confort quotidien.

#### Dans les bâtiments privés :

Jusqu'à présent, les incitants aux travaux de rénovation permettant les économies d'énergie ont été principalement les primes qui ont surtout bénéficié aux ménages aisés et aux classes moyennes, dès lors que les personnes motivées d'accomplir les formalités pour les obtenir sont presque exclusivement des propriétaires. Pour permettre aux personnes plus précaires de rénover leurs habitats, il y a eu ensuite le prêt à taux zéro ou prêt bonifié. Là encore, peu de locataires bénéficient in fine des économies d'énergie.

---

<sup>60</sup> <http://www.inforgazelec.be/?lang=fr>

<sup>61</sup> <http://www.brugel.be/fr/particuliers/se-protger-d-une-coupe-de-gaz-et-d-electricite>

<sup>62</sup> Claude Adriaenssens, « Pour un fournisseur public exclusif » in Politique, n°53, pp 26-27, février 2008.

Reste les propriétaires de plus d'un bâtiment (soit au moins un dans lequel ils ne vivent pas), qui mettent des logements en locations. Pour les obliger à isoler ces logements dont les charges énergétiques sont payées par les locataires, des normes sont introduites dans les codes du logement. Mais le coût des travaux est répercuté sur le montant des loyers. Sachant que les bâtiments dans lesquels vivent les plus pauvres sont ceux dont les propriétaires sont les moins enclins à agir, il y aurait lieu de réquisitionner les bâtiments considérés comme insalubres pour les rénover et de les confier à une Agence immobilière Sociale qui les exploiterait pendant un nombre d'années à préciser. Une loi fédérale permet déjà aux communes de réquisitionner des logements vides. Elle n'est pas appliquée car dans ce cadre, les communes doivent s'occuper prioritairement des bâtiments communaux.

### 7.3. Accès à l'eau

Selon les principes directeurs de lutte contre la grande pauvreté, les personnes vivant dans l'extrême pauvreté ont droit à l'eau potable et l'État a le devoir de leur garantir ce service gratuitement. Dans les zones de pauvreté rurale généralisée, l'État doit fournir de l'eau potable chaque fois que les conditions climatiques aboutissent à la sécheresse. Si l'État concerné n'est pas à même de le faire de façon autonome, il est tenu de demander de l'aide à la communauté internationale et celle-ci est tenue de l'octroyer.

Le droit à l'eau potable est directement lié à la vie des personnes. La négligence, l'omission ou la planification entraînant l'absence de services de distribution de l'eau doivent être considérées comme une atteinte à la vie humaine. De même, la destruction des moyens d'approvisionnement en eau, la vente des droits relatifs à l'eau, la privatisation des ressources en eau et leur gestion entraînant le nonaccès à l'eau potable pour les populations doivent être considérées comme une atteinte à ce droit.

C'est pourquoi le secteur associatif souscrit à une approche de l'eau en tant que bien commun géré de façon démocratique et collective, en vue d'assurer à la fois l'accès à cette ressource, et sa gestion conforme aux critères de durabilité. Nous défendons cette approche tant au niveau international, à travers des réseaux qui luttent contre la financiarisation des ressources, qu'en Belgique, où heureusement, l'eau n'a pas été privatisée<sup>63</sup>.

Ceci étant dit, des responsabilités publiques telles que l'assainissement, qui devraient être assumées par l'impôt, sont introduites dans le coût de l'eau. Comme la charge de la TVA pour l'alimentation ou l'énergie, ces transferts coûtent bien plus cher aux plus petits revenus qu'aux plus gros, ce qui est inacceptable au regard du respect des droits fondamentaux.

Notons que de nombreuses personnes vivant en zones de loisirs (camping & parcs résidentiels), se retrouvent souvent sans eau ou n'en bénéficient qu'à certaines heures parce que les installations sont défectueuses<sup>64</sup>.

### 7.4. Mesures économiques

#### 7.4.1. Primes et prêts verts

Diverses primes ou prêts verts visent la réduction des émissions de gaz à effet de serre (objectif environnemental) et des dépenses énergétiques (objectif socio-économiques). Ces dispositifs, bien qu'ouverts aux plus grand nombre, ne bénéficient réellement qu'aux ménages les plus aisés et ne sont pris en considération que dans le cadre de la propriété, ce qui renforce les inégalités. Pour les personnes les plus pauvres, qui ne sont pas propriétaires, il y a tout un éventail de mesures<sup>65</sup> (fond mazout,...) pour « contrebalancer » les dépenses énergétiques. Mais ces mesures ne sont pas toutes écologiques ! Il existe bien des **prêts à taux zéro** mais leur effet redistributif reste très marginal. Une tarification progressive de

<sup>63</sup> Voir notamment les travaux des Etats Généraux de l'Eau à Bruxelles (<http://www.egeb-sgwb.be>) et de l'Institut Européen de Recherche sur la Politique de l'Eau (<http://ierpe.eu/?lng=fr>).

<sup>64</sup> Voir les Courriers des domaines de décembre 2011, décembre 2010, juin 2010 et les journaux La Main dans la Main de septembre 2012 et février 2011 sur le site [www.mouvement-LST.org](http://www.mouvement-LST.org) à publications.

<sup>65</sup> <http://www.atd-quartmonde.be/Se-loger-en-Wallonie-et-a.html>

l'énergie dûment concertée permettrait sans doute de mieux rencontrer le double objectif social et environnemental d'une aide aux ménages à bas revenus allié à une utilisation rationnelle de l'énergie. Cette tarification progressive pourrait être couplée à des certificats blancs, pour autant que ceux-ci fassent l'objet d'un suivi minutieux et d'évaluations régulières<sup>66</sup>.

Le cas des habitats groupés ou des copropriétés est un bon exemple des logiques individuelles qui, plus qu'un modèle dominant, deviennent une norme exclusive. Ces entités bénéficient d'une somme de primes individuelles qui coûte plus cher à l'Etat qu'une seule prime collective, alors que la rénovation collective coûte moins cher. Il y a donc dans ce domaine des possibilités d'économies d'échelle pour les pouvoirs publics.

On déplore également que les primes aient un effet de standardisation. Ainsi, dans certaines communes, il est interdit d'isoler son habitation avec un mur en terre-paille ou un bardage en bois sur la façade d'une maison conventionnelle.

---

#### 7.4.2. Alliances emploi-environnement

Afin de rencontrer les objectifs de réduction des émissions de CO2 par l'efficacité énergétique, les régions wallonne et bruxelloise ont décidé d'investir dans un dispositif socio-économique : les Alliances Emploi Environnement. La première mise en œuvre de ces « Alliances » a été consacrée à la construction et à la rénovation du parc immobilier actuel. Ce dispositif a pour vocation de soutenir l'offre et la demande visant à une durabilité du bâtiment et les filières professionnelles liées, entre autre par la valorisation de la formation technique de plein exercice et continuée. Une telle initiative se révèle d'autant plus utile et nécessaire que les parcs immobiliers régionaux présentent des moyennes d'âge majoritairement élevées<sup>67</sup>.

Si l'offre est très présente dans cette démarche, il convient de prendre également la mesure de la demande, soit « la **demande de la demande** ». En effet, le choix d'un « habitat durable » peut également être pensé en termes d'alternatives par les utilisateurs de l'espace dévolu au logement. Ces alternatives peuvent s'exprimer dans l'auto-réalisation ou encore le choix des matériaux. Certaines se conçoivent et se construisent de manière isolée et d'autres s'inscrivent dans un accompagnement professionnalisé. Mais qu'elles soient solitaires ou solidaires, toutes ces réalisations ont plusieurs objectifs en commun<sup>68</sup>, dont certainement l'accessibilité, à un coût supportable en fonction des revenus du ménage, d'un confort de base et l'affranchissement d'une part de la consommation d'énergie en vue de libérer une part du revenu familial à d'autres finalités.

---

#### 7.4.3. Et si on relocalisait?

Un autre facteur économique de l'habitat durable tient aux matériaux utilisés et à leur origine. La région wallonne recèle sur son territoire un certain nombre de ressources, renouvelables ou limitées. Nous pensons ici d'une part aux produits issus de la filière forêt-bois et à la production agricole non-alimentaire (paille, chanvre, laine ...) et d'autre part, aux carrières, argilières,... et aux sites de production qui leur sont liés mais qui ont été délaissés au profit d'une approche industrielle à plus grande échelle (fours à chaux, briqueterie,...).

L'accompagnement économique de ces filières représenterait un investissement durable et local pour une économie en transition au niveau régional et cela, tant du point de vue de l'emploi<sup>69</sup> que du développement d'un pôle de compétences générateur d'un savoir-faire reconnu et valorisable. Une telle approche aurait pour effet de **rapprocher production et consommation** d'un point de vue géographique, de garantir des modes de production qui respectent des critères sociaux, économiques et environnementaux reliés à la réalité régionale et de sensibiliser les consommateurs à une plus grande utilisation rationnelle des biens produits.

---

<sup>66</sup> [http://www.associations21.be/var/www/associations21/www.associations21.org/IMG/pdf/120411\\_nl\\_jdg\\_cer\\_certificats\\_blancs-tarification\\_progressive.pdf](http://www.associations21.be/var/www/associations21/www.associations21.org/IMG/pdf/120411_nl_jdg_cer_certificats_blancs-tarification_progressive.pdf)

<sup>67</sup> <http://www.iweeps.be/age-du-parc>

<sup>68</sup> <http://www.lesoir.be/122852/article/economie/immo/2012-11-19/nouveaux-visages-du-%C2%AB-do-it-yourself-%C2%BB>

<sup>69</sup> Des emplois de qualité et de proximité, rétribués justement et qui ne soient pas dé-localisables.

Diverses expériences, d'ici et d'ailleurs, témoignent du potentiel technique de tels matériaux<sup>70</sup> et donc de leur nécessaire reconnaissance et agrément technique. Une telle disposition serait également profitable dans une perspective d'orientation de notre société vers des modes de consommation et de production qui limitent la ponction sur les matières premières non-renouvelables.

---

#### 7.4.4. Education et formation aux métiers de la construction durable

On le voit avec les Alliances Emploi-Environnement mises en œuvre à Bruxelles et en Wallonie, malgré le volontarisme de leurs promoteurs, il reste difficile de modifier les programmes de formation de **l'enseignement de plein exercice**, en vue de permettre aux jeunes de se former dès l'adolescence aux métiers de la construction durable. Vu le défi énergétique et social auquel notre société doit faire face, la **formation continuée** des adultes aux évolutions des métiers de la construction est elle aussi nécessaire, mais elle ne devrait pas pallier aux carences de l'enseignement obligatoire.

En ce qui concerne les formations destinées aux travailleurs du secteur de la construction, les acteurs des Alliances Emploi-Environnement constatent qu'elles rencontrent difficilement leur public, du fait notamment du dumping social. La précarité des statuts des personnes se formant par le travail via les entreprises d'insertion ne contribue pas non plus à valoriser la formation continuée dans l'imaginaire collectif... Une consolidation de l'emploi ouvrier dans ce secteur est non seulement nécessaire pour garantir des emplois dignes pour toutes et tous mais également pour favoriser la formation aux techniques de construction durable.

---

#### 7.4.5. Du bâtiment au territoire

**Les certificats PEB (Performance énergétique des bâtiments)** constituent également une mesure à caractère environnemental qui pourrait avoir pour effet non désiré de rendre plus difficile l'accès au logement pour les plus pauvres. Ce souci devrait être systématiquement pris en compte dans chaque politique énergétique dont on ne conteste évidemment pas, ici, la finalité environnementale.

**Les quartiers durables** constituent une réponse plus ciblée aux enjeux locaux en se limitant à un seul quartier. Ce sont des initiatives à la fois « top-down » et « bottom-up » (subsidés octroyés à des projets proposés par des comités d'habitants), mais le soutien des pouvoirs publics étant limité dans le temps, ces projets doivent pouvoir s'autonomiser. Sur le terrain, on relève là aussi la difficulté d'intégrer des publics défavorisés aux dynamiques ainsi valorisées par les pouvoirs publics.

**Les éco-quartiers** relèvent plutôt de l'aménagement d'un territoire donné à l'occasion de sa rénovation en profondeur. Ils ont également deux facettes. Côté pile, ils répondent à l'importance de repenser l'aménagement des quartiers en conciliant mieux les nécessités sociales, environnementales (mobilité, espaces verts) et économiques. Côté face, ils contribuent parfois à la « gentrification ».

**Les agendas 21** émanant des communes sont des initiatives des pouvoirs publics locaux qui s'inscrivent dans la continuité de l'Agenda 21 défini à Rio en 1992. Ces démarches « top down » ont généralement peu d'effet si elles ne rencontrent pas une volonté du terrain (« bottom-up »). Le succès des agendas 21 dépend fortement d'une bonne combinaison de ces dynamiques émanant des pouvoirs publics d'un côté et des citoyens de l'autre. Ce qui implique reconnaissance et respect mutuel, un dialogue social inscrit dans la durée et une réelle prise en compte des contributions émanant des processus participatifs (même quand ces contributions « dérangent » l'ordre établi!). Au lendemain de Rio+20, il est temps d'évaluer ce processus et de consacrer les subsides « agenda 21 » aux dynamiques locales où se rencontrent effectivement des initiatives citoyennes de type « villes en transition » et une réelle volonté des autorités communales.

---

<sup>70</sup> <http://www.compaillons.eu/rfcp/1-projet-propaille---regles-professionnelles>

## 8. REVENDICATIONS D'ASSOCIATIONS 21

### 8.1. Priorité aux logements publics

**Spéculation et « gentrification »** sont les risques inhérents d'une politique favorisant l'accès à la propriété privée du logement. Pour limiter ce phénomène, il faut garder le parc de logements publics existants, optimiser son occupation, en assurer la revalorisation, étendre sa capacité d'accueil à la demande et promouvoir le rôle des pouvoirs publics dans ce domaine. Le recours au privé doit être limité autant que possible pour éviter que des fonds publics enrichissent in fine des propriétaires privés.

En Wallonie comme à Bruxelles, les associations plaident pour le maintien et le développement du parc de logements publics, en fixant des priorités pour répondre aux demandes les plus pressantes. Ces logements doivent être revalorisés et occupés de façon optimale.

### 8.2. Dans les logements publics, priorité aux logements sociaux

S'agissant des logements publics, à Bruxelles, les Sociétés Immobilières de Service Public peuvent désormais investir dans des logements modérés et moyens, alors que tant de logements sociaux manquent à l'appel<sup>71</sup> (et que bien trop de logements sociaux existants sont vides). En Wallonie aussi, on observe un glissement sémantique dans l'utilisation du terme « logement public », révélateur d'une évolution préjudiciable aux logements sociaux : alors que ceux-ci étaient encore, il y a peu, majoritaires dans le logement public wallon, ils n'en constituent plus que 34%.

L'accès aux logements sociaux doit également être facilité et la procédure rendue plus transparente grâce au dossier unique. Notons que dans les deux régions, il manque cruellement de logements sociaux pour les familles nombreuses et recomposées. La proportion de logements adéquats pour ces familles devrait donc être augmentée.

### 8.3. Autres moyens pour lutter contre la pauvreté par le logement

La principale cause de la pauvreté étant une mauvaise répartition des richesses, la responsabilité des politiques est avant tout de remédier à ce problème structurel. Néanmoins, l'urgence commande d'agir aussi concrètement sur le terrain et notamment de lutter contre le « sans-abrisme » (et pas contre les sans-abri), en rendant effectif le droit à l'adresse de référence et le logement opposable (obligation de résultat dans la mise en œuvre du droit au logement par les pouvoirs publics ou les propriétaires privés).

Par ailleurs, diverses formes alternatives de logements peuvent constituer des solutions d'urgence ou de long terme dans certains cas. Ainsi, la région bruxelloise reconnaît les caravanes comme logements possibles, contrairement à la Région Wallonne. Cependant, toute généralisation dans ce domaine a des conséquences désastreuses. Si les habitats solidaires peuvent permettre la réinsertion de personnes fragilisées, cette solution ne devrait jamais leur être imposée. Quant à occuper des logements vides avec un bail précaire, tant mieux si certains expérimentent de la sorte un mode de vie communautaire qui leur convient mais pour les plus pauvres, c'est un pis-aller qui dénie leur droit à un logement durable. Prudence donc, dans ce domaine!

### 8.4. Réduire la consommation des matières premières

L'efficacité des ressources correspond à une urgence environnementale mais doit être constamment questionnée, afin d'éviter les effets rebonds et la financiarisation des ressources naturelles. Cette meilleure

---

<sup>71</sup> Baromètre du logement en région bruxelloise, RBDH, décembre 2012.

efficacité aura un impact positif si elle est couplée à une réorientation des modes de production et de consommation visant la sobriété heureuse (car assumée).

### 8.5. Réduire et réutiliser les déchets

Le secteur de la construction doit donc ponctionner moins de matière première mais aussi produire moins voire aucun déchet, et réutiliser au maximum tout ce qui peut l'être. Il faut revenir à un objectif de durabilité temporelle des produits et équipements. Là aussi les pouvoirs publics peuvent agir en rendant obligatoires des clauses environnementales dans les cahiers des charges des entrepreneurs, qu'il s'agisse de chantiers privés ou publics.

### 8.6. Renforcer les normes de produits

Pour réguler les matériaux à la source, les associations s'activent dans des conseils d'avis comme le Groupe de travail « normes de produit » du Conseil Fédéral du Développement Durable. Car si un produit est nocif pour l'être humain ou pour l'environnement, mieux vaut l'interdire plutôt que d'inciter le consommateur à la prudence via des conseils d'utilisation dont on ne saura jamais s'ils sont respectés ou non. Et ce, en veillant à toucher tous les publics, car cibler les professionnels dans les consignes d'utilisation revient à exclure les particuliers d'une sensibilisation dont ils ont également besoin. Dans ce cadre, la labellisation des produits plus respectueux de la santé ou de l'environnement n'apporte une réponse qu'à la marge car cantonnée à des niches de marché restreintes. Pour éviter de renforcer des inégalités déjà existantes, il vaut mieux des règles visant la protection de tous les consommateurs.

Pour autant, les normes de produit ne doivent pas devenir un facteur d'exclusion, en rendant impossible l'auto-construction ou l'auto-fabrication de produits. Des **alternatives** efficaces et ne présentant aucun danger pour l'environnement ou la santé, doivent rester autorisées et reconnues dans les certifications telles que la PEB (performance énergétique des bâtiments).

### 8.7. Garantir l'accès à l'énergie ...

L'accès aux ressources énergétiques (gaz, électricité ou autres) n'a pas été amélioré avec la libéralisation des marchés. Au contraire, ce processus a placé les usagers dans une logique de lien direct et unique entre fournisseur et client.

Associations 21 et ses membres rappellent qu'une approche fondée sur les droits économiques et sociaux permet de socialiser le règlement des litiges par le recours à la justice. A l'inverse, la logique des compteurs à budget voulue par les fournisseurs en Wallonie est une réponse technique à un problème social qui ne garantit plus le droit à l'énergie. Le marché a gagné, le tissu social en sort fragilisé.

En réponse à cela, des associations qui aident au quotidien les personnes ayant des difficultés d'accès au logement ou à l'énergie, plaident pour une tarification solidaire et progressive par le biais d'un seul fournisseur public exclusif pour tous les clients domestiques. Cet organisme serait l'intermédiaire vis-à-vis des producteurs d'électricité et de gaz pour assurer le meilleur prix ; il ne remplacerait pas le gestionnaire du réseau de distribution (pour éviter de revenir à une situation de monopole) et une participation des usagers devrait permettre le contrôle de son indépendance vis-à-vis des acteurs du marché.

### 8.8. ... aux économies d'énergie ...

Dans le cadre de chantiers de rénovation des logements publics, les clauses environnementales et sociales (respect des conventions collectives du secteur de la construction) doivent être systématiques dans les cahiers des charges. Les chantiers publics doivent être des exemples de réduction des émissions de gaz à effet de serre, et l'usager final du bien rénové (le locataire), associé à la démarche pour en faire le meilleur usage.



Dans le logement privé mis en location, le fait de rendre l'isolation obligatoire peut permettre de diminuer les charges énergétiques des locataires mais il faut éviter que le coût des travaux soit répercuté sur le montant des loyers. Des bâtiments considérés comme insalubres peuvent être réquisitionnés pour rénovation, la gestion en étant confiée à une Agence immobilière Sociale. Une loi fédérale permet déjà aux communes d'agir dans ce cadre, mais n'est que rarement appliquée.

### 8.9. ... et à l'eau

Le droit à l'eau potable est une question de survie. D'où l'intérêt de l'approche de l'eau en tant que bien commun géré de façon démocratique et collective, afin d'en assurer l'accès et une gestion conforme aux critères de durabilité. Nous défendons cette approche tant en Belgique (où heureusement, l'eau n'a pas été privatisée), qu'au niveau international, à travers des réseaux qui luttent contre la financiarisation des ressources.

### 8.10. Rendre à la fiscalité immobilière sa fonction redistributive

L'impôt, en plus de garantir le financement des pouvoirs publics, a un rôle redistributif. En matière de logement, il devrait contribuer à garantir le droit au logement en particulier pour les locataires. Pourtant l'imposition foncière se répercute sur le montant des loyers. Vu la difficulté d'opérer une péréquation cadastrale dans le contexte institutionnel Belge, les Régions, qui sont responsables du foncier, pourraient fixer une autre base que le revenu cadastral pour l'impôt foncier, qui tienne compte notamment des disparités régionales. Cette mesure, combinée à l'instauration d'un loyer de référence, pourrait contribuer à réguler les montants des loyers.

### 8.11. Mieux former aux métiers de la construction

Les Alliances Emploi-Environnement mises en œuvre à Bruxelles comme en Wallonie donnent à voir une autre face du défi de l'habitat durable. Tant l'enseignement de plein exercice que la formation continuée des adultes constituent encore des freins à l'évolution des métiers de la construction vers plus de durabilité. D'où l'urgence de réinvestir dans ces domaines et d'évaluer régulièrement la mise en œuvre des formations techniques, pour répondre adéquatement aux défis sociaux et énergétiques du moment.

## 9. TEXTES INSTITUTIONNELS DE REFERENCE

---

### **i. Article 25 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme :**

*« Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement... ».*

### **ii. Article 23 de la Constitution Belge :**

*« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.*

*A cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice. Ces droits comprennent notamment :*

*1° le droit au travail et au libre choix d'une activité professionnelle dans le cadre d'une politique générale de l'emploi, visant entre autres à assurer un niveau d'emploi aussi stable et élevé que possible, le droit à des conditions de travail et à une rémunération équitables, ainsi que le droit d'information, de consultation et de négociation collective;*

*2° le droit à la sécurité sociale, à la protection de la santé et à l'aide sociale, médicale et juridique;*

*3° le droit à un logement décent;*

*4° le droit à la protection d'un environnement sain;*

*5° le droit à l'épanouissement culturel et social. »*

### **iii. Articles 9 et 10 de la Déclaration d'Istanbul sur les établissements Humains :**

*« 9. Nous nous emploierons à accroître l'offre de logements abordables, en faisant en sorte que les marchés fonctionnent efficacement et en tenant compte des intérêts de la collectivité et de la nécessité de protéger l'environnement, en facilitant l'accès à la terre et au crédit et en aidant ceux qui ne peuvent accéder au marché immobilier.*

*10. Pour protéger l'environnement mondial et améliorer la qualité de la vie dans les établissements humains, nous nous engageons à respecter des modes durables de production, de consommation, de transport et de développement des établissements humains; à prévenir la pollution; à respecter la capacité limite des écosystèmes et à préserver les chances des générations futures. A cet égard, nous coopérerons dans un esprit de partenariat mondial en vue de conserver, de protéger et de rétablir la qualité et l'intégrité de l'écosystème terrestre. Etant donné la diversité des facteurs de dégradation de l'environnement mondial, nous réaffirmons le principe selon lequel les pays ont des responsabilités communes, mais différenciées. Nous savons également que nous devons agir d'une manière compatible avec le principe de précaution, appliqué largement selon la capacité de chacun. Nous devons aussi promouvoir des cadres de vie sains, grâce en particulier à l'approvisionnement en eau salubre, en quantité suffisante, et à une gestion efficace des déchets. »*

### **iv. Sous-commission de la promotion et de la protection des droits de l'homme des Nations Unies**

Projet de principes directeurs «Extrême pauvreté et droits de l'homme : les droits des pauvres»  
Résolution 2006/9 ; Titre H – articles 31-32-33 : H. Droit au logement

*« 31. Les personnes vivant dans l'extrême pauvreté ont le droit d'accéder à un logement digne qui leur permette de se protéger convenablement du climat, d'avoir une vie de famille et de se développer dans la dignité et la décence.*

32. *Tous ceux qui vivent dans l'extrême pauvreté ont le droit à la propriété privée, individuelle, coopérative ou communautaire de leurs logements, meubles et ustensiles de toutes sortes et, dans les zones rurales, ils ont le droit à la propriété, communautaire ou individuelle, de leurs terres, logements, outils, animaux et des autres choses nécessaires à la vie quotidienne. L'État est tenu de garantir aux pauvres l'accès au logement de telle sorte que cela soit un tremplin pour l'amélioration de leurs conditions de vie.*

33. *Dans le cadre de leurs politiques d'éradication de la pauvreté, les États doivent tout spécialement mettre l'accent sur la politique du logement et favoriser la participation active de ceux qui vivent dans l'extrême pauvreté à la définition, la mise en œuvre, la gestion, l'administration et l'évaluation de cette politique. Les États doivent être spécialement attentifs à la qualité et l'adéquation des logements sociaux qui se construisent. La corruption, la mauvaise gestion des matériaux de construction et la négligence doivent être sévèrement sanctionnées par la justice et être considérées comme une forme de discrimination et une violation des droits de l'homme des pauvres. »*

**v. Conférence des Nations Unies sur le développement durable de Juin 2012 (Rio+20), article 4 de la déclaration finale (extrait) :**

Nous considérons que l'élimination de la pauvreté, l'abandon des modes de consommation et de production non viables en faveur de modes durables, ainsi que la protection et la gestion des ressources naturelles sur lesquelles repose le développement économique et social sont à la fois les objectifs premiers et les préalables indispensables du développement durable.

Nous réaffirmons également que pour réaliser le développement durable il faut : encourager une croissance économique soutenue, partagée et équitable ; créer davantage de possibilités pour tous ; réduire les inégalités; améliorer les conditions de vie de base; encourager un développement social équitable pour tous ; promouvoir une gestion intégrée et durable des ressources naturelles et des écosystèmes qui contribue, entre autres, au développement économique, social et humain sans méconnaître la protection, la régénération, la reconstitution et la résistance des écosystèmes face aux défis existants et nouveaux.

**vi. Processus participatifs de représentation de la société civile dans les organes de concertation sociale dédiés au développement durable et à l'habitat, aux niveaux régional et fédéral :**

En Région Wallonne :

- Commission Wallonne de l'Environnement et du Développement Durable (CWEDD)  
[www.cwedd.be](http://www.cwedd.be)
- Conseil supérieur du logement  
[http://lamppw.wallonie.be/dgatlp/site\\_cslw](http://lamppw.wallonie.be/dgatlp/site_cslw)

En Région Bruxelles Capitale : Commission Régionale de Développement (CRD)  
[http://crd-goc.be/index.php?page=home&hl=fr\\_FR](http://crd-goc.be/index.php?page=home&hl=fr_FR)

Pour l'état fédéral : Conseil Fédéral du Développement Durable (CFDD)  
[www.cfdd.be](http://www.cfdd.be)



associations **21**  
pour un développement durable