

PLAIDOYER COMMUN - ÉLECTIONS 2024-2029

PLAIDOYER COMMUN

“HABITER EN WALLONIE EN 2024, UNE IMPASSE ?”

UNE INITIATIVE DE L'INTERFÉDÉ DES ACTEURS DU LOGEMENT ET DE L'ACTION SOCIALE DE WALLONIE



AVANT PROPOS

Habiter un chez-soi décent est un besoin et un droit fondamental inscrit dans la Constitution belge.

Cependant, pour certains de nos citoyens confrontés à de multiples difficultés, habiter ne va pas de soi. Être accompagné dans l'accès et l'appropriation de son chez-soi se révèle indispensable pour parvenir à se stabiliser dans son habitat et à se (re)déployer vers le monde.

LES CHOSES BOUGENT...

Dans sa déclaration de politique régionale 2019-2024, la Wallonie faisait de la sortie du sans-abrisme, de l'insertion par le logement et de la création de logements d'utilité publique une priorité. En juin 2021, la Belgique signait la Déclaration de Lisbonne, par laquelle elle s'engage à mettre fin au sans-abrisme d'ici à 2030, au moyen de mesures structurelles. Citons également la stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment dans laquelle la Wallonie s'est engagée en visant « la neutralité carbone au plus tard en 2050, avec une étape intermédiaire de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 55 % par rapport à 1990 d'ici à 2030 ».

MAIS LES DÉFIS DU LOGEMENT EN WALLONIE SONT ENCORE NOMBREUX AUJOURD'HUI :

La situation du logement en Wallonie est alarmante et s'aggrave d'années en années. Elle est marquée par une série de défis persistants malgré les mesures prises ces dernières années :

- **Le manque de logements sociaux** : La demande de logements sociaux dépasse largement l'offre disponible. Environ 40.000 familles wallonnes sont actuellement en attente d'un logement social, dont 12.500 se trouvent dans des situations d'urgence. Pourtant, seulement 101.000 logements sociaux publics sont disponibles en Wallonie, révélant une diminution et une insuffisance criante de l'offre.
- **Les expulsions en augmentation** : En 2024, être locataire expose à un risque accru de pauvreté et d'expulsion. Chaque jour, ce sont entre 11 et 14 familles qui sont menacées d'expulsion en Wallonie.
- **Le nombre élevé de logements inoccupés** : On estime qu'il y a entre 20 à 40.000 logements privés vides (Halleux et Lambotte 2004, CEHD 2015) et un peu plus de 5.000 logements publics (SWL 2017) et ce malgré une multitude de dispositions pour inciter les propriétaires à remettre leurs biens en location (aides, prise en gestion volontaire...), des outils juridiques (action en cessation, réquisition...) ou encore des taxes et amendes.
- **Une précarité des locataires grandissante** : Environ 30 % des familles wallonnes sont locataires et près d'un tiers vit sous le seuil de pauvreté (IWEPS, 2023). Beaucoup d'entre elles consacrent une part disproportionnée de leurs revenus au logement qui peut atteindre jusqu'à la moitié de leur revenu pour les personnes isolées. Non seulement le revenu des locataires est plus faible que celui des propriétaires, mais ils ont également plus de frais pour se loger.
- **30 % des bâtiments en Wallonie ont une très mauvaise Performance Énergétique des Bâtiments (PEB F et G)** : En outre, plus la PEB est élevée, plus les loyers et la valeur des biens immobiliers sont chers. Plus de 50% des locataires wallons vivent dans des logements passoires, ayant une PEB de F ou G et dépensent donc plus pour se chauffer.

- **Un accès au logement toujours plus compliqué** : L'accessibilité au marché immobilier devient de plus en plus difficile. Depuis le milieu des années 1990, le prix des habitations en Belgique a en moyenne été multiplié par trois, tandis que les salaires n'ont augmenté que de 30%. Cette tendance rend l'accès à un logement digne, via la propriété ou la location, de plus en plus difficile pour de nombreux ménages wallons.
- **La discrimination dans l'accès au logement** : Selon UNIA, le logement est en tête des domaines où des faits de discrimination sont constatés. Si l'on regarde de plus près les dossiers logements, on observe que près de la moitié relèvent du critère de l'état de fortune (42,7 %). Viennent ensuite les critères dits « raciaux » (27,2 %) et le critère du handicap (13,9 %).

Ces difficultés, accentuées par les crises successives de ces dernières années (climatique, pandémie, économique), ont un impact significatif sur l'accès et le maintien en logement en Wallonie.

NOS REVENDEICATIONS

À présent, il nous faut prendre le problème à la racine par une réforme structurelle de la politique du logement...

- **QUI OFFRE UNE VISION A 360°**

Nous aspirons à une réforme structurelle de la politique du logement, embrassant une vision globale et inclusive. Cette réforme nécessite une **coordination entre les différents niveaux de gouvernance, impliquant les domaines économiques, sociaux, de la santé, du logement, de l'emploi et de l'éducation.**

Actuellement, il est largement accepté que **la transition écologique doit être socialement juste et doit garantir le droit au logement pour tous.** Cependant, les modèles actuels ne sont pas toujours convaincants et risquent d'aggraver les inégalités si aucune mesure n'est prise. Les investissements massifs dans la rénovation énergétique risquent de faire augmenter fortement les prix de l'immobilier et des loyers et par conséquent de faire peser la transition énergétique sur les plus pauvres comme on peut l'observer déjà dans d'autres pays. Une véritable révolution écologique, énergétique et inclusive nécessite une remise en question de nos modèles de gouvernance ainsi que nos concepts de propriété privée.

Le recours excessif aux appels à projets et aux solutions immédiates a ses limites. La fragmentation de notre système de gouvernance a entraîné une dépendance généralisée à des solutions temporaires et des subventions ponctuelles qui fragilisent des secteurs entiers pourtant essentiels. Nous plaillons pour une **simplification des démarches administratives et moins d'appels à projets comme méthode d'action des politiques publiques.** Il est aussi essentiel de **réintégrer les citoyens, en particulier ceux touchés par les crises actuelles, dans les processus décisionnels.**

Il est temps de privilégier **une politique plus cohérente, ambitieuse, qui s'attaque véritablement aux racines des problèmes sociaux et de logement et qui s'inscrit dans la durée sans perdre de vue ses objectifs transversaux.**

• QUI ENCADRE LES LOYERS

Il est nécessaire d'instaurer un système d'encadrement des loyers, toutes catégories de logements confondus. Cet encadrement doit permettre d'objectiver les loyers en fonction de l'état réel de l'habitat et d'instaurer une réelle régulation du marché privé. Le marché privé seul, sans régulation, ne peut pas répondre aux besoins et doit être encadré comme d'autres biens fondamentaux qu'est la santé.

• QUI FAIT DU SANS-ABRISME UNE AFFAIRE DE LOGEMENT

La lutte contre le sans-abrisme est l'un des engagements majeurs de la Belgique, avec pour objectif de l'éradiquer d'ici à 2030, selon la Déclaration de Lisbonne de 2021. Cependant, **l'absence de données nationales précises entrave cette démarche.**

En Wallonie, les statistiques disponibles sont fragmentées et sous-exploitées. En 2022, la DGO5 a tout de même recensé plus de 14.500 bénéficiaires dans les services d'accueil pour sans-abris, la plupart dépendant d'allocations du CPAS situées en dessous du seuil de pauvreté. Cette population présente divers profils, avec des besoins complexes allant au-delà du simple relogement. Une approche efficace de ce public nécessite une action à tous les niveaux : prévention, intervention en crise et maintien dans le logement.

Pour atteindre ces objectifs ambitieux, l'Observatoire Wallon du Sans-abrisme doit **s'inscrire dans la durée et développer une réelle approche préventive du phénomène afin de définir une stratégie globale et cohérente.**

• QUI EMPÊCHE ET PRÉVIENT LES EXPULSIONS

En automne 2022, le gouvernement wallon avait pris des mesures exemplaires pour protéger les locataires: l'interdiction des expulsions judiciaires et administratives en hiver et le gel des hausses de loyers pour les logements passoires énergétiques. Malgré l'impact positif de ces mesures sur la vie de 75% des locataires wallons, le gouvernement a choisi de ne pas les reconduire en 2024, créant une situation très complexe en matière d'indexation.

Nous aspirons à une politique structurelle qui prévoit un dispositif de recensement annuel du nombre d'expulsions et surtout des mesures de prévention, via notamment un Fonds pour les arriérés de loyers, le renforcement du travail du CPAS ou encore le soutien juridique tant pour les locataires que pour les propriétaires en difficulté.

• QUI SOUTIENT LES PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS SOLIDAIRES ET LE LOGEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le nombre de logements d'utilité publique étant insuffisant, les propriétaires privés sont sollicités pour fournir des logements de qualité à loyer modéré par les opérateurs immobiliers d'utilité publique. **Cette mobilisation du secteur locatif privé permet aux agences immobilières sociales de gérer près de 9.000 logements en Wallonie.** Cependant, ce secteur connaît, pour la première fois, une **baisse de l'accroissement de son parc locatif.** Les propriétaires bailleurs solidaires tendent à perdre confiance en raison d'un marché locatif marqué par l'indexation du coût de la vie, des coûts des matériaux et de construction et la pénurie d'entrepreneurs qualifiés alors qu'il leur est demandé de rénover et d'améliorer la performance énergétique de leurs logements.

Il est essentiel de **soutenir la création de logements d'utilité publique en investissant massivement,** mais aussi en maintenant **les partenariats existants avec les propriétaires privés et entre opérateurs.** Nous misons sur un **soutien complet et adéquat des propriétaires bailleurs via des aides financières** suffisantes pour améliorer la performance énergétique de leurs logements et sur **l'accompagnement des opérateurs d'immobiliers d'utilité publique** dans la rénovation durant toute la durée des travaux.



- **QUI RECONNAIT A L'ACCOMPAGNEMENT GLOBAL SON CARACTÈRE DE PRÉVENTION INDISPENSABLE**

Pas de logement sans accompagnement. Habiter un logement est une notion bien plus vaste et complexe que celles de se loger ou encore de résider. Défini dans le code wallon de l'habitation durable, **l'accompagnement psycho-technico-social des publics vulnérables vers et dans l'habitat est l'indispensable pratique, commune à l'ensemble des services que nos fédérations et rassemblements représentent. Cet accompagnement fait du logement un véritable outil de réinsertion sociale.**

En outre, cet accompagnement social se veut **multidimensionnel**, c'est-à-dire qu'il peut aborder, à la demande de la personne, toutes les dimensions de sa vie : logement, formation, emploi, famille, santé, etc. Cela implique une **approche multidisciplinaire et coordonnée des acteurs de l'accompagnement au sens large.**

Ainsi, **nous prôtons un renforcement et une coordination à l'échelle locale de tous les acteurs pratiquant l'accompagnement social vers et dans l'habitat**, des services d'aides aux sans-abris et d'hébergement jusqu'aux opérateurs immobiliers (au sens du code wallon de l'habitation durable), afin de lui **rendre son caractère préventif**. Ce renforcement est essentiel à la transition d'une approche curative à une approche préventive dans une démarche **d'insertion par le logement.**

L'accessibilité des acteurs de l'accompagnement revêt également une importance cruciale. Nous voudrions que chaque service soit une porte d'entrée à part entière pour les personnes vulnérables, leur évitant de répéter leurs demandes. **Cette dynamique que nous instaurons, notamment au niveau des Régies des Quartiers, participe à la lutte contre l'isolement des habitants ou à l'abandon ou la dégradation des espaces par ces derniers.**

Offrir, en plus de cela, des **opportunités de formation et d'insertion socioprofessionnelle** permettent aux personnes vulnérables d'acquérir les compétences nécessaires pour trouver un emploi stable et se stabiliser dans leur habitat. Les filières de formation et programmes d'éducation permanente participent à l'émergence d'outils **adaptés à leurs besoins spécifiques**. Ils jouent un rôle essentiel dans ce processus complexe d'accompagnement, comme c'est le cas au sein du secteur des Régies des Quartiers.

Il est de plus indispensable de **lutter contre les discriminations et de favoriser l'accès au logement pour tous**. Pour cela, nous soutenons la formation initiale et continue de tous les professionnel·les du secteur de "l'accompagnement de la personne" (au sens large), et la sensibilisation des propriétaires et agents immobiliers à la problématique.

- **EN VUE DE CRÉER DE L'HABITAT DÉCENT, ABORDABLE ET ADAPTÉ POUR TOUS ET TOUTES.**

Toutes les mesures citées ci-dessus ne peuvent être envisagées sans la création d'habitats décents, abordables et adaptés. En outre, pour restaurer l'autonomie et privilégier la réintégration sociale des publics les plus vulnérables, la conception de ces logements nécessite la prise en compte de divers aspects essentiels tels que la taille du logement, sa localisation, sa disposition et sa qualité.

L'habitat doit être envisagé comme un levier d'action au centre de nos politiques publiques.

PLAIDOYER COMMUN “HABITER EN WALLONIE EN 2024, UNE IMPASSE ? “

EDITEURS, CONTENUS & CONTACTS (PAR ORDRE ALPHABÉTIQUE) :

AMA ASBL - FÉDÉRATION DES MAISONS D'ACCUEIL ET DES
SERVICES AUX SANS-ABRI -

WWW.AMA.BE

ARCA ASBL - FÉDÉRATION WALLONNE DES SERVICES
D'ACCUEIL ET D'HÉBERGEMENT.

WWW.ARCA-ASBL.ORG

FÉDÉRÉ ASBL - FÉDÉRATION DES RÉGIES DES QUARTIERS DE
WALLONIE.

WWW.FEDERE.BE

RAPEL ASBL - RASSEMBLEMENT DES ASSOCIATIONS DE
PROMOTION DU LOGEMENT.

WWW.RAPEL.BE

RWDH ASBL - RASSEMBLEMENT WALLON POUR LE DROIT À
L'HABITAT.

WWW.RWDH.BE

UWAIS ASBL - UNION WALLONNE DES AGENCES
IMMOBILIÈRES SOCIALES

WWW.UWAIS.BE

MISE EN PAGE :

MOURAD OUAHMED - COORDINATEUR FÉDÉRÉ ASBL

Avec le soutien de
la



Wallonie