



**A LOUER /
A VENDRE**

NAMUR

Immobilier propose appartements de luxe dans quartier populaire. **Revenus modestes s'abstenir.**

Ref. 67512

IXELLES (BRUXELLES)

Kot pour étudiant de 8 m². Sans fenêtre. 6^{ème} étage sans ascenseur. Idéal pour les sportifs !

Loyer mensuel : 600€ + charges (100€).

Garantie locative de 3 mois exigée.

Ref. 25487

CHARLEROI

Studios à louer. Discretion assurée. **Sans-papiers bienvenus contre loyer à convenir.**

BRUXELLES

Appartement à louer au centre-ville. **Bénéficiaires du revenu d'intégration (CPAS) sans garants s'abstenir !**

Ref. 67291

NIVELLES

Jolie maison unifamiliale. 3 chambres. Simple vitrage partout et isolation à revoir. **Prévoir un budget pour les factures d'énergie.**

Ref. 21877

TOURNAI

Couple de retraités recherche personne seule pour louer une chambre afin de **financer l'entretien de la maison familiale.**

Ref. 54135

MOUSCRON

Pensionnée, vivant sous le seuil de pauvreté, recherche personnes prêtes à **partager un logement pour diminuer son loyer.**

Ref. 65816

RECHERCHE LOGEMENT DÉCENT DÉSESPÉRÉMENT

SOIGNIES

Famille expulsée de son habitation recherche logement d'urgence pour ne pas se retrouver à la rue.

Ref. 21338

OFFRE

RECHERCHE

CINEY

Maison à louer. Bon état. Recherche locataire **de préférence « bien de chez nous ».**

Ref. 84455

ARLON

App. 1 chambre - 40 m². Electricité presque conforme. Demande travaux de rafraichissement à charge du locataire. Loyer mensuel : 1.200€. **Fiche de paie exigée.**

MONS

Sans emploi recherche **n'importe quel logement**, pourvu d'avoir un toit.

Ref. 76137

JURBISE

Famille, en attente depuis 7 ans, aimerait enfin avoir accès à un **logement social dans sa commune.**

LIEGE

Travailleuse seule avec 2 enfants recherche logement, idéalement 3 chambres, avec un **loyer abordable pour pouvoir boucler les fins de mois.**

Ref. 25422

LIBRAMONT

Famille **recherche banque** lui octroyant un prêt pour la rénovation de sa maison.

VERVIERS

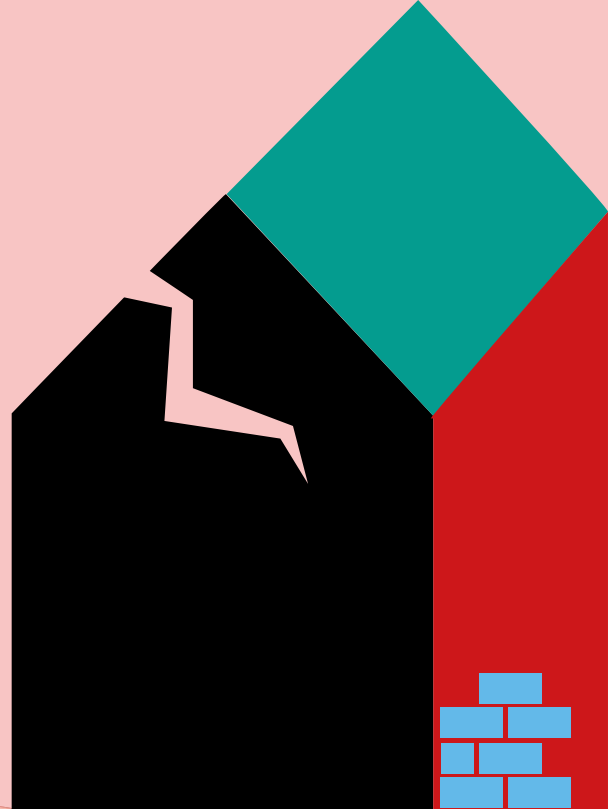
Dumping Constructing, entreprise de construction propose **travailleurs « détachés »** flexibles et prêts à travailler dans n'importe quelles conditions. Inspection sociale s'abstenir !

Ref. 52526

ANDERLUES

Père de famille, propose ses services pour **tout type de travaux** afin de pouvoir payer les mensualités de sa maison.

en **lien**



Pré- ca- rité

Parce que :

- La **précarité** ne cesse de se développer et peut toucher tout le monde.
- Les **prix des logements** continuent de grimper.
- De plus en plus de **familles**, même avec revenus, ont des difficultés à trouver un logement décent.
- Les **logements sociaux** ne sont pas suffisants et les listes d'attente ne cessent de s'allonger.
- Nos habitations sont souvent **mal isolées**, ce qui fait grimper les factures énergétiques.
- ...

Face à ces constats alarmants, le **CEPAG** et ses **Régionales** ont lancé une campagne de réflexion et de sensibilisation : parce qu'il est plus que temps d'exiger **un logement abordable et décent pour toutes et tous!**

Saviez-vous que...

La Belgique = une très forte **urbanisation** et une importante **précarisation** dans les villes

80% des logements belges = **des maisons**

72% des Belges sont **propriétaires** de leur logement

Logements sociaux = 116.000 en Wallonie (6,5 % de la totalité des logements wallons) et **35.000 à Bruxelles**

Liste d'attente pour un logement social = **35.000 familles** en Wallonie et **41.000 familles** à Bruxelles

En 2013, il fallait **146.000€** pour acheter une maison en Wallonie, **près de 3,5 fois plus qu'il y a 20 ans!**

Environ 70% de la population bruxelloise sont dans les conditions pour obtenir un logement à loyer modéré mais **l'offre ne dépasse pas 15%.**

Loyer moyen dans le privé: en Wallonie = 650€ et à Bruxelles = 695€

Loyer moyen dans le public: en Wallonie = 275€ et à Bruxelles = 285€

Le revenu moyen des locataires de logements sociaux en Wallonie = 17.000€/an (en 2012). Le revenu moyen d'un ménage wallon = 38.000€/an

Profil du ménage précaire wallon et bruxellois: vit en ville dans un appartement en location. Plus d'un quart des revenus du ménage sont destinés au loyer.

Quelques définitions...

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent » - Art.23 – Constitution belge

« Chaque individu, pour connaître le bien-être physique, psychologique, social et économique, doit avoir accès à un logement salubre où il puisse vivre en sûreté et bénéficier des services essentiels. »

- Organisation des Nations-Unies (ONU)

« Il faut différentes composantes pour faire un logement décent: garantie juridique de l'occupation; existence de services, matériaux et infrastructures; capacité de paiement; habitabilité; facilité d'accès; emplacement et respect de l'environnement naturel. »

- Haut Commissariat aux Droits de l'Homme

Une réforme du logement en Wallonie



5

Le ministre wallon du logement, Paul Furlan a lancé une réforme du logement public (et privé) en Wallonie. Une réforme qui entend répondre à un triple défi : celui du volume (on manque cruellement de logements sociaux en Wallonie) ; celui de l'humanisation du logement public ; celui de la 6e réforme de l'Etat car, pour la première fois, la Région a tous les leviers de l'organisation du logement. Le ministre a également tenu compte de l'évolution des formes du logement mais aussi des formes d'accès à la propriété par rapport à un secteur bancaire « frileux ».

En Lien **Quelle est pour vous la définition du logement décent ?**

Paul Furlan C'est un logement qui respecte les critères de sécurité, de salubrité et d'habitabilité d'une part. C'est une vision un peu technique,

mais nécessaire. D'autre part, il ne faut pas nier la vision économique du logement. Il doit donc aussi y avoir un loyer qui reste accessible aux personnes. On sait que le Wallon consacre en moyenne 24% de ses revenus à son logement. Cela

reste une moyenne et je n'ignore pas que, bien souvent, des loyers dépassent le tiers des revenus, ce qui me semble être un seuil d'alerte à ne pas dépasser.

En Lien **Pourquoi vouloir réformer la politique du**



logement public (et privé) en Wallonie?

Paul Furlan Tout d'abord parce que la DPR (Déclaration de Politique Régionale) prévoit une série d'actions tant en terme de logement public que privé.

Pour ce qui concerne le logement public, la demande du secteur était claire: il fallait simplifier les procédures, refinancer et assouplir le processus d'attribu-

tion. C'est ce à quoi je me suis attelé au sein de ma note d'orientation sur la réforme du logement public.

Celle-ci sera sur la table du Gouvernement le 9 juillet 2015.

Pour ce qui concerne le logement privé, il m'a semblé important que la Wallonie s'approprie la matière du bail locatif et y apporte tant les modifications prévues dans

la DPR que d'autres modifications issues du terrain.

Toutes mes propositions vont dans un sens clair: un équilibre entre les droits du propriétaire et du locataire. Il faut mettre en place une relation win-win.

L'ensemble de la législation relative au logement public et privé sera reprise dans un Code wallon du Logement, pour plus de simplicité et de cohérence.

En Lien Quelles pistes proposez-vous pour que tous les wallons bénéficient d'un logement abordable?

Paul Furlan Elles sont multiples. Les premières concernent le volet acquisitif. Nous soutenons le

système des prêts sociaux accordés par la SWCS et le FLW. Ils permettent à des milliers de familles d'avoir accès à un prêt hypothécaire à taux réduit et dans des conditions moins drastiques que celles imposées par les banques.

Si des rénovations s'imposent, nous avons amplifié le budget accordé aux « packs » destinés à la rénovation, aux investisseurs économiques d'énergie.

Le système des primes a également été revu pour favoriser les bas revenus.

Les propriétaires qui donnent en location leur bien à une AIS ou une APL peuvent bénéficier de ces primes

ainsi que de prêts et subventions destinées à rénover le logement.

Pour ce qui concerne le volet locatif, la réforme du bail locatif consacre une série de mesures importantes pour faciliter l'accès à un logement abordable: la mise en place du fonds de garantie locative wallon, la grille indicative de référence des loyers, les commissions paritaires locatives, etc.

« Le logement est une clé de voûte »



9

Rencontre avec Christine Mahy, Secrétaire générale du Réseau Wallon de Lutte Contre la Pauvreté. Pour elle, les solutions les plus justes en matière de logement restent encore à inventer. Interview sans langue de bois.

En Lien
Quelle définition pourriez-vous donner d'un «logement décent» ?

Christine Mahy
La première idée correspond à l'endroit dans lequel les gens se sentent bien et se sentent capables d'habiter, d'investir, d'assumer, tout en ayant un minimum

de sécurité. Il y a donc une confrontation entre les normes légales qui reconnaissent un logement au sens officiel du terme, et ce que les gens recherchent et ce qu'ils sont capables d'assurer, y compris financièrement. Par exemple, il y a des règles qui prévoient des dimensions de logement alors

que certains se sentent bien dans des logements petits, exigus. Pour moi, l'enjeu est : comment allier son logement avec sa capacité financière et le rapport que l'on a avec son environnement naturel et relationnel ? Un logement décent, pour les uns, c'est être isolé des autres, pour les autres, c'est



la relation avec la nature. A ce sujet, je conçois tout à fait qu'une caravane, pour autant qu'elle ne soit pas insalubre, puisse être un habitat correct... En tout cas, il y a des types d'habitat dans lesquels les gens se sentent bien mais qui ne correspondent pas aux normes. On déséquilibrera ces gens si on les pousse à quitter leur logement.

Au-delà de ça, un

logement décent, c'est également un logement en liaison avec le revenu pour permettre d'exister encore, au-delà de tout ce que l'on doit dépenser de manière obligatoire. C'est aussi un logement qui permet de bien gérer les relations sociales.

Finalement : comment s'organise-t-on dans une société pour reconnaître qu'il doit exister un équilibre entre le partage

des normes collectives et les capacités individuelles à s'organiser».

En Lien

Pourquoi le logement se précarise-t-il en Wallonie ?

Christine Mahy

Il y a un énorme différentiel qui s'est installé progressivement entre l'augmentation des loyers privés et la stagnation, voire la perte, des revenus. On voit bien que les prix du privé n'ont pas cessé d'augmenter, que cela soit pour l'acquisitif ou le locatif, dans une proportion qui n'a rien à voir avec les revenus.

Je pense aussi que cette augmentation des prix du privé s'explique car on n'a toujours pas pris à bras le corps

la fiscalité liée au logement. Le fait de ne pas avoir de fiscalité liée à ces revenus de l'immobilier augmente les écarts.

Autre source de cette crise, le fossé qui existe entre les logements sociaux et le nombre de gens qui pourraient y pro-mériter. Avec comme conséquence des gens sur listes d'attentes qui sont en train de payer beaucoup trop cher dans le privé, alors qu'ils pourraient payer un loyer beaucoup plus raisonnable en logement social. Je ne trouve pas qu'il existe une crise du logement liée à la quantité de bâtiments disponibles ; c'est davantage lié au type d'usage fait de ces bâtiments (parcellisation de maison unifami-

liales en kots, dessus de commerces inoccupés, ...). Ce qui joue également dans cette crise du logement, c'est toute la spéculation qui existe dans le cadre de la rénovation des centres-villes, des périmètres ruraux, ... Avec un bâti qui s'améliore, certes, mais aussi une partie de ce même bâti qui est transformé en commerces. Enfin, ces rénovations font souvent monter les prix et cela devient inaccessible à des revenus faibles ou modérés. Ces personnes vont donc se retrouver rejetées des noyaux de circulation et en périphérie ».

En Lien

Quelles seraient les pistes de solutions ?

Christine Mahy

Dans les pistes, le logement social figure en bonne place. On connaît des acteurs intéressants dans le secteur comme les agences immobilières sociales car elles mobilisent du logement privé qu'elles ramènent dans le giron du social. Les pistes de la collocation sont également présentes. On est en train de réfléchir à la manière de légiférer sur le co-logement. Mais il faut alors faire sauter le statut de cohabitant... Il se développe un regain d'intérêt pour cette piste car on voit bien que plein de gens sont coincés par les décisions du chômage, du CPAS... Et l'appauvrissement se fait en spirale. Le combat politique sur le statut de coha-

bitant demeure donc d'actualité.

Il existe de belles initiatives, malheureusement, comme dans bon nombre de matières, elles sont mises en évidence, mais on leur donne rarement l'occasion de se stabiliser financièrement et d'essaimer.

L'habitat groupé demeure aussi une option ; comment pourrait-on tirer les bonnes manières de faire de cet habitat groupé, que certains arrivent à développer car ils en ont les moyens, pour voir comment l'implémenter au niveau des populations les plus faibles ?

Dans le cadre du transfert des compétences de la 6^e réforme de l'Etat, le bonus logement

pourrait être travaillé. Doit-on continuer à aider exclusivement l'acquisitif ou bien le locatif ?

On pourrait donc revoir ce bonus logement dans son usage mais également en tant qu'instrument de réduction des inégalités au niveau de l'acquisitif. Il y a moyen d'être imaginatif. Je dirais que le logement est tellement important que j'en ferais un plan Marshall pour que tout Wallon soient logé correctement dans ce qu'il est capable d'assumer. De mon point de vue, le logement est une clé de voûte, encore faut-il décider de la mettre au centre. Quand les gens sont insécurisés par rapport au logement, tout le reste s'écroule.

Il faut surtout travailler sur le logement privé et établir une bonne relation avec le propriétaire mais il faut que ce dernier admette qu'il a une forme de responsabilité sociale.

• *Propos recueilli par* **Laurent D'Altoe**

Le Cepag
est



sur **Facebook!**

N'hésitez pas à consulter régulièrement notre page, à l'aimer, à la commenter et, bien sûr, à diffuser nos événements sans modération!

Et toujours...

www.cepag.be vous informe de toutes les activités et productions du Cepag >

L'onglet « formations » vous informe sur les formations, colloques et séminaires à venir.>

L'onglet « publications » rassemble les différentes notes de réflexion

et d'analyse ainsi que les études du Cepag depuis 2008

**Rendez-vous
sur notre site**

Une question ?

*Contactez-nous sur
cepag@cepag.be*

Éditrice responsable : Anne-Marie Andrusyszyn
Rue de Namur 47 - 5000 Beez



avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles

FÉDÉRATION
WALLONIE-BRUXELLES