



**Accès et participation des publics fragilisés
à un habitat durable :**
Regards croisés des acteurs techniques et sociaux

**Recommandations à l'attention des pouvoirs publics
élaborées en partenariat sur base des résultats du
séminaire du 17 février 2014**

Partenaires :



Nous - les porteurs de ce cahier de recommandations - demandons aux futurs Gouvernements de mettre en place toutes les mesures nécessaires afin de garantir l'accès pour tous à un habitat durable.



Introduction	2
Recommandations	3
Axe 1 - Stimuler la rénovation durable du parc locatif privé	3
<i>Recommandation 1. Accroître l'enveloppe des moyens financiers disponibles pour la rénovation durable des logements du parc locatif privé, avec une priorité pour les logements des ménages précarisés</i>	3
<i>Recommandation 2. Inciter les propriétaires bailleurs à rénover les logements mis en location tout en assurant le maintien des publics fragilisés dans les logements rénovés</i>	5
<i>Recommandation 3. Développer et soutenir l'accompagnement technico-social à l'auto-rénovation dans les quartiers</i>	8
Axe 2 - Permettre aux ménages de s'approprier leur logement	11
<i>Recommandation 4. Permettre aux ménages précarisés d'occuper durablement leur logement</i>	11
<i>Recommandation 5. Soutenir les propriétaires précarisés occupant leur logement</i>	12
<i>Recommandation 6. Mettre en place des dispositifs d'éducation à la « pédagogie d'habiter »</i>	13
Axe 3 - Soutenir l'habitat alternatif	14
<i>Recommandation 7. Autoriser, faciliter, reconnaître l'habitat alternatif</i>	14
<i>Recommandation 8. Promouvoir l'habitat groupé de type locatif</i>	15
<i>Recommandation 9. Soutenir l'habitat permanent</i>	16
Elaboration des recommandations	17
Notes	18



Introduction

Se loger est une préoccupation fondamentale de l'être humain dans sa vie quotidienne, au même titre que l'accès à d'autres besoins de base (respirer, se nourrir, dormir...). La question de l'accès à l'énergie est au centre de cette préoccupation.

L'article 2 du Code wallon du logement et de l'habitat durable assigne comme programme, à la Région et aux autres autorités publiques, la mise en œuvre du « droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation, et d'épanouissement des individus et des familles ». Ces autorités publiques doivent également désormais prendre les mesures utiles en vue de développer l'habitat durable tendant vers un logement sain, accessible à tous et consommant peu d'énergie.

Chacun s'accorde à reconnaître que le secteur locatif privé manque cruellement de logements de bonne qualité, accessibles au plus grand nombre. Ce manque entraîne souvent des relations propriétaire-locataire déséquilibrées au profit des propriétaires (dont certains imposent, par exemple, des loyers trop élevés par rapport à la qualité des logements proposés).

Par ailleurs, la qualité des logements influence le niveau des consommations de chauffage. Le poids de la facture énergétique augmente avec la précarité. Selon la dernière enquête sur le budget des ménages, les dépenses énergétiques représentent 10 % (seuil généralement retenu pour définir les situations de précarité énergétique) des revenus les plus bas contre 5 % des revenus les plus hauts¹.

Un logement, c'est aussi un lieu de vie. Au-delà de la qualité de la brique, il y a l'être humain. Pour que les habitants puissent s'approprier ce lieu de vie, l'apprécier, le respecter durablement, et ensuite s'ouvrir au monde, ils doivent pouvoir participer à son aménagement et à son amélioration, l'assumer financièrement et acquérir une série de compétences techniques, administratives, juridiques... L'habitat alternatif (groupé, solidaire, permanent, léger...), lorsqu'il s'accorde avec les règles de sécurité et de salubrité élémentaires, constitue aussi, pour certains, une belle opportunité de devenir acteurs de leur solution de logement.

Régler les problèmes de logement constitue un préalable - un tremplin - pour pouvoir aborder ensuite sereinement les autres problèmes rencontrés (tensions familiales, chômage...) par les ménages fragilisés. C'est l'état d'esprit porté par les initiatives menées au niveau du « Housing First² ».

La constitution des nouveaux Gouvernements et la future régionalisation de la compétence du bail d'habitation constituent deux belles opportunités pour mettre en place ou parfaire les mesures nécessaires pour garantir l'accès pour tous à un habitat durable.



Recommandations

Nous - les porteurs de ce cahier de recommandations - demandons aux futurs Gouvernements de mettre en place toutes les mesures nécessaires afin de garantir l'accès pour tous à un habitat durable.

Axe 1 - Stimuler la rénovation durable

D'une manière générale, le parc locatif affiche des performances énergétiques inférieures à celles du parc de logements occupés par leur propriétaire.

L'enquête 2006-2007 sur la qualité de l'habitat en Wallonie a établi un indice salubrité évalué à « bon ou très bon » pour 70 % des logements occupés par leur propriétaire, contre 45 % seulement pour le parc locatif.

Dans le parc locatif public, la Wallonie a mis en place, depuis plusieurs années, une série de dispositifs visant à identifier, à hiérarchiser, ensuite à financer des travaux de rénovation³.

Mais la politique de rénovation énergétique peine à toucher le parc locatif privé⁴. À Charleroi, par exemple, le service lié au Fonds fédéral de réduction globale du coût de l'énergie apporte un soutien appuyé aux propriétaires occupants (à faibles revenus), mais n'est quasiment pas intervenu sur le parc locatif⁵. Le Fonds du logement wallon, en charge des préfinancements prévus au sein du récent dispositif « Écopack », tire les mêmes constats : seuls 5 % environ des crédits sont octroyés dans le parc locatif. Le dispositif est donc essentiellement mobilisé par les propriétaires occupants.

C'est donc bien sur le parc locatif privé qu'il faut concentrer les efforts de rénovation.

Recommandation 1

Accroître l'enveloppe des moyens financiers disponibles pour la rénovation durable des logements du parc locatif privé, avec une priorité pour les logements des ménages précarisés

À l'heure actuelle, les ménages fragilisés font peu appel aux aides publiques de soutien aux démarches de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique des logements. En effet, ces aides sont principalement sollicitées par les ménages à revenus



moyens et supérieurs (85 % des primes énergie, 56 % des Écopacks), alors qu'ils ne représentent que 27 % de la population).

Il conviendrait donc d'investir une grande partie des moyens disponibles au développement de stratégies pour favoriser l'émergence d'une demande de rénovation par des ménages fragilisés.

● **Faire en sorte que les mesures mises en place soient compréhensibles et utilisables par tous les ménages**

Les dispositifs d'aides à la rénovation sont souvent très éloignés de la réalité des publics fragilisés. Concernant l'Écopack, par exemple, la barrière la plus importante est la nécessité de devoir commencer par emprunter un minimum de 2.500 euros ; cela représente un investissement énorme pour ces publics. Et pour pouvoir accéder à l'Écopack, l'installation électrique du logement concerné doit être en ordre et attestée par une réception dont le coût est souvent difficile à assumer.

Concrètement, nous plaidons pour :

- Le renforcement du mécanisme « Écopack » et son adaptation à la réalité des publics précarisés.
- La simplification des documents informatifs et administratifs concernant les aides à la rénovation. Ce qui est compréhensible par les publics fragilisés l'est pour tous.
- La prise en compte des coûts associés (mise aux normes de l'installation électrique...) dans le mécanisme « Écopack ».
- L'activation d'un réseau d'acteurs financiers publics et alternatifs pratiquant le « tiers » payant.

● **Faire travailler ensemble les acteurs publics, privés et associatifs du logement**

Qu'ils habitent dans un parc locatif public ou privé, les ménages fragilisés sont confrontés aux mêmes préoccupations, qui sont souvent multiples : conflits propriétaire-locataire, difficultés de payer le loyer... Il est donc important de mutualiser les compétences et les actions des acteurs du logement public et privé et des associations de promotion du logement à l'échelle locale (des quartiers).

● **Travailler sur le moyen terme**

Il convient de laisser aux projets d'accompagnement à l'habitat durable le temps de générer des effets qui sont rarement immédiats. Les acteurs de terrain doivent disposer de temps pour peaufiner et stabiliser leurs pratiques. Mettre en place des dynamiques durables demande parfois une vision à plus long terme que la seule durée d'une législature.



Recommandation 2

Inciter les propriétaires bailleurs à rénover les logements mis en location tout en assurant le maintien des publics fragilisés dans les logements rénovés

Il n'est pas facile de convaincre les propriétaires bailleurs de rénover les logements mis en location, tout simplement parce qu'ils n'y voient souvent pas de bénéfices financiers pour eux.

S'agissant d'investissements lourds pour augmenter la performance énergétique des logements, les primes ne suffisent généralement pas, d'autant plus si les propriétaires bailleurs ne peuvent pas augmenter significativement les loyers à l'issue des travaux.

Il s'agit donc de mettre en place des mécanismes encourageant les propriétaires à passer à l'action.

2.1 Faire évoluer les mesures fiscales

Notre système fiscal n'encourage les propriétaires bailleurs ni à modérer le montant de leurs loyers, ni à rénover les logements loués. Concrètement, il serait donc souhaitable de :

- **Taxer les loyers sur base du loyer réel**

Le loyer étant actuellement imposé sur base du revenu cadastral, la base d'imposition reste la même si le bailleur demande un loyer élevé ou pas.

Concrètement, dans le cadre de l'impôt des personnes physiques, il conviendrait d'adosser la taxation, non pas à un revenu cadastral (largement obsolète et sous-évalué) mais au loyer réellement perçu par le propriétaire⁶. Le propriétaire bailleur serait ainsi incité à plus de modération dans la fixation du loyer afin d'éviter de basculer dans une tranche supérieure d'imposition.

- **Prendre en compte les travaux de rénovation effectivement réalisés dans les abattements fiscaux**

La taxation du loyer réel devrait s'accompagner d'une déduction des charges réelles, en ce compris les frais de rénovation ; ce qui pousserait à une rénovation effective et, de surcroît, à une rénovation « en clair » plutôt « qu'au noir ». En effet, pour être en capacité de déduire les charges réelles, il faut pouvoir les déclarer.

À l'heure actuelle, on assiste à la situation inverse : les propriétaires craignent d'entreprendre des réfections d'envergure (ou alors, ils le font de manière non déclarée) car l'opération entraîne souvent une réévaluation du revenu cadastral pour peu qu'un permis d'urbanisme soit demandé.



- **Conditionner la déduction du revenu cadastral à la réalisation effective de travaux**

Lorsqu'un immeuble est mis en location, son revenu cadastral est diminué à hauteur de 40 % pour « frais d'entretien et de réparations »⁷, même si aucune rénovation n'est entreprise. Ayant droit à la réduction d'office, le propriétaire bailleur n'a aucun intérêt à les réaliser. Il faudrait lier ce forfait à la réalisation effective des travaux.

2.2 Objectiver et réguler les loyers en tenant compte de la performance énergétique des logements mis en location

Souvent, le montant des loyers ne reflète pas la réalité concernant la qualité des logements et, en particulier, leur performance énergétique. On loue souvent bien trop cher des logements de piètre qualité (peu ou pas isolés, sans système de chauffage, sans accès à la lumière naturelle, humides...) dont certains sont à la limite de l'insalubrité. Et, puisque - faute d'un système de régulation des loyers - le propriétaire bailleur peut fixer le loyer à la hauteur qu'il désire, cela ne l'incite pas à rénover son bien mis en location.

L'enjeu est donc de mettre en œuvre une régulation du prix des loyers de telle sorte que l'équilibre entre le loyer et la facture énergétique reste supportable pour le locataire et que le bailleur puisse récupérer, sur une certaine durée, l'investissement consenti en faveur du locataire.

Pour ce faire, il convient de :

- **Concevoir et rendre effective une grille de loyers de référence normative intégrant des critères de performance énergétique**

Des travaux ont récemment été menés (en Région bruxelloise⁸ et en Wallonie⁹) en vue de dresser une grille indicative et objective des loyers.

Rendre cette grille effective permettrait de pouvoir juger si le montant d'un loyer est raisonnable ou non sur base de caractéristiques objectives propres au logement, à son environnement et à sa performance énergétique.

Au regard de cette grille, les locataires de logements de piètre qualité pourraient, à défaut d'obtenir des travaux de rénovation de la part de leur bailleur, obtenir une révision à la baisse de leur loyer ; ce qui inciterait les propriétaires à effectuer des travaux dont les investissements seraient valorisés via le retour au loyer d'origine.

- **Relancer la mise en œuvre de commissions paritaires locatives s'appuyant sur les expériences pilotes déjà menées**

Des expériences pilotes de commissions paritaires locatives ont été menées (entre 2005 et 2007) à Bruxelles, Charleroi et Gand, portant sur un triple objet : médiation locative, construction d'une grille d'objectivation des loyers et rédaction d'un bail-type. Les résultats ont été des plus concluants¹⁰.

Il serait bon, dès lors, de relancer ces expériences et de les rendre effectives, notamment dans les zones « tendues » du marché locatif privé.



Le locataire pourrait ainsi interpeller la commission paritaire locative pour faire diminuer le loyer ou faire intervenir le propriétaire dans les charges tant que des travaux d'amélioration de la performance énergétique ne seraient pas réalisés. Pour sa part, le bailleur pourrait justifier devant la commission le montant du loyer sur base des investissements énergétiques qu'il a consentis. Et ce n'est que si la position dégagée par la commission devait ne pas satisfaire l'une des deux parties que la justice de paix serait saisie.

- **Utiliser la grille de loyers de référence normative dans le cadre des enquêtes de salubrité**

Utiliser la grille de loyers de référence normative lors des enquêtes de salubrité permettrait de contraindre le propriétaire à baisser le loyer si le logement ne répond pas aux critères de salubrité et de performance énergétique.

2.3 Soutenir un travail de réflexion pour construire un argumentaire à destination des propriétaires bailleurs

Les avantages d'une rénovation durable ne se traduisent pas qu'en termes de diminution des charges locatives et d'augmentation du confort, ceux-ci ne profitant qu'aux locataires. D'autres avantages concernent les propriétaires bailleurs : investir dans des travaux réfléchis et de qualité évite de devoir entreprendre de nouveaux travaux à court terme, apporte une plus-value à leur patrimoine bâti...

Ces arguments sont souvent peu mis en avant, notamment lorsqu'il s'agit de motiver un audit énergétique ou d'en commenter les résultats. Or, ils sont de nature à encourager les propriétaires bailleurs à rénover.

Concrètement, il serait intéressant de soutenir un groupe de travail dont la mission serait la construction d'un argumentaire pertinent à l'usage des propriétaires bailleurs (privés et publics) à partir d'exemples concrets, chiffrés...

2.4 Imposer et soutenir l'isolation des toitures des logements mis en location

Le certificat P.E.B. devrait être mieux utilisé pour obliger les propriétaires bailleurs à améliorer la qualité des logements mis en location et, au minimum, imposer l'isolation des toitures. La mesure existe en Flandre.

Il convient donc d'entamer une réflexion pour produire une imposition qui soit « réalisable » au regard de la réalité de terrain. Cette réflexion porterait sur le délai raisonnable d'application de l'obligation (à quel horizon ?) et sur les aides allouées aux propriétaires en compensation des travaux d'isolation ; l'objectif étant que cette imposition n'ait pas comme effet de mettre les locataires à la rue, par suite d'une augmentation de loyer qu'ils ne pourraient assumer.



2.5 Promouvoir les A.I.S.¹¹ auprès des propriétaires bailleurs

Les Agences Immobilières Sociales (A.I.S.) jouent un rôle d'intermédiaire - entre les propriétaires bailleurs et les locataires à la recherche d'un logement - qu'il conviendrait de promouvoir. En contrepartie de la sécurité offerte au propriétaire quant à la certitude de paiement du loyer et de la réparation des dégâts locatifs, l'Agence Immobilière Sociale négocie avec celui-ci un revenu locatif inférieur à celui qu'il obtiendrait sans recourir à ses services.

Recommandation 3

Développer et soutenir l'accompagnement technico-social à l'auto-rénovation dans les quartiers

Être propriétaire de son logement, avoir un peu d'épargne de côté, posséder un certain bagage pour comprendre le vocabulaire des dossiers administratifs à renseigner et les actes techniques qui vont être posés, disposer d'un réseau social (des amis, un architecte... qui pourront aider) sont autant d'atouts qui facilitent la prise de décision pour se lancer dans un projet de rénovation et qui concourent à assurer la qualité des travaux réalisés.

Or, beaucoup de ménages en situation de précarité (locataires ou propriétaires) ne se rendent pas « naturellement » dans des lieux d'information tels que les « Guichets de l'énergie » et, malgré les aides publiques, ne disposent pas de moyens financiers suffisants permettant de faire appel à des entreprises pour réaliser des travaux.

Aux prises avec de multiples urgences, ces ménages gèrent l'immédiat (se nourrir, chercher du travail, gérer des conflits éventuels avec le propriétaire...); rénover est à mille lieues de leur réalité quotidienne.

Dans le parc locatif social, des référents sociaux¹² accompagnent les ménages afin qu'ils puissent s'insérer socialement dans leur cadre de vie, utiliser leur logement de manière adéquate, accéder à une aide adaptée à leur situation et à leurs besoins... Néanmoins, dans les programmes de rénovation, on parle encore principalement du bâti et très peu du social (de l'humain). Il serait, dès lors, souhaitable de soutenir la mise en place d'un accompagnement pluridisciplinaire (technique et social) lors de toute opération de rénovation, l'objectif étant d'impliquer les locataires avant et après les travaux afin qu'ils puissent s'approprier leur logement.

Dans le parc privé, les ménages sont souvent seuls face à leurs difficultés (« J'ai bien d'autres soucis. Je n'ai pas l'argent. Je n'arriverai pas à avoir les primes. Je n'ai pas de compétences techniques... »). Ils renoncent alors la plupart du temps à tout projet d'amélioration de la qualité de leur logement, voire désirent le quitter.

Pour inciter et faciliter la rénovation des logements des ménages précarisés, nous plaçons pour la création de structures locales d'accompagnement pluridisciplinaire à l'auto-rénovation. L'implantation de telles structures au sein même des quartiers permettrait de toucher efficacement les ménages.



Le contact individuel et convivial avec les ménages (locataires et propriétaires) au sein même de leur logement permet de « gagner » la confiance, de réaliser une analyse globale (au cas par cas) des problèmes du logement, d'envisager ensemble des travaux en fonction des besoins exprimés et des moyens disponibles. Il permet aussi de sensibiliser les ménages à la bonne utilisation du logement.

L'objectif n'est pas de réaliser les travaux à la place des ménages mais de proposer à ces derniers un accompagnement respectueux de la personne et de ses choix, via un réseau de compétences techniques, administratives et sociales leur permettant de dépasser leurs freins et de réaliser, par eux-mêmes, des travaux de bonne qualité.

L'échelle d'un quartier permet aussi d'activer les dynamiques solidaires locales¹³ (SEL, échanges de savoirs et de savoir-faire, prêts d'outils...) et les processus de chantiers participatifs et d'achats groupés¹⁴.

Combinaison de l'accompagnement centré sur l'amélioration du bâti et l'accompagnement social aura pour effet de sortir les ménages de leur statut « d'assistés » et, mieux encore, de les rendre acteurs de leur cadre et qualité de vie.

3.1 Soutenir des expériences pilotes d'accompagnement dans les quartiers

En France, la dynamique de l'« Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) » existe au sein du Réseau national Compagnons bâtisseurs¹⁵.

Il faudrait, dans un premier temps, soutenir la mise en place d'expériences pilotes (s'inspirant de l'expérience française) dans un certain nombre de quartiers dits « sensibles » afin de lancer la dynamique. Dans un second temps, il conviendrait d'en tirer des leçons et de soutenir le développement de telles dynamiques à l'échelle de la Wallonie.

En particulier, il s'agira de construire des méthodologies spécifiques pour l'accompagnement des locataires du parc locatif privé, des locataires du parc locatif public et des propriétaires occupants.

L'encadrement des auto-rénovateurs pourrait être réalisé par des acteurs de terrain agréés. Une autre voie serait d'élargir le cadre de mission des E.F.T. (Entreprises de Formation par le Travail), afin qu'elles puissent former les auto-constructeurs.

3.2 Revoir le statut des chômeurs

Un chômeur n'a pas le droit de réaliser des travaux dans son propre logement ; il doit rester disponible sur le marché du travail. Par ailleurs, bénéficiant d'allocations de chômage, il ne peut pas, par son travail, générer une plus-value à son logement.

Cet état de fait maintient le chômeur dans une position d'assisté (en contradiction avec les politiques d'intégration) et il ne favorise pas le processus d'appropriation du logement. Pour lever ce verrou, il serait judicieux de revoir le statut des chômeurs à cet égard.

L'encadrement de l'auto-rénovation permettrait de fixer les règles et les limites du travail de l'auto-rénovateur et, dans le meilleur des cas, pourrait conduire à un emploi dans le domaine.



3.3. Conférer une effectivité plus grande au bail de rénovation

L'article 8 de la loi sur le bail de résidence principale instaure la possibilité pour le preneur d'effectuer lui-même (en lieu et place du bailleur) des travaux visant à mettre le bien loué en conformité avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité¹⁶.

Dans ce cas, un bail de rénovation est conclu, par lequel le bailleur doit s'engager, pendant une période qui peut être supérieure à neuf ans, soit à accorder une diminution du loyer, soit à ne pas résilier le bail, soit à ne pas demander une révision du loyer. Le législateur wallon a subordonné l'octroi d'une prime à la réhabilitation en faveur du locataire à la conclusion d'un bail à rénovation¹⁷.

Le bail de rénovation rencontre un succès plus que mitigé malgré ses avantages. Il conviendrait dès lors que son contenu soit amendé en ce qui concerne, notamment, l'information et la protection des locataires¹⁸.



Axe 2 - Permettre aux ménages de s'approprier leur logement

Deux conditions principales régissent l'appropriation d'un logement par ses habitants : pouvoir y habiter sur le long terme (pouvoir y installer son projet d'existence) et pouvoir s'impliquer dans sa gestion (pouvoir le modeler à son image, ne pas être tenu par des règlements excessivement stricts...). Il conviendrait donc de mettre en place des actions pour permettre cette appropriation.

Recommandation 4

Permettre aux ménages précarisés d'occuper durablement leur logement

Les personnes en précarité doivent souvent changer de logement. Passant, par exemple, d'un logement de transit à un logement social, il leur faut recommencer à zéro leur travail d'appropriation du logement. Et, dans le logement social, avec les nouveaux baux de 9 ans (3 ans à 3 ans), les ménages ne sont plus assurés de pouvoir s'installer pour longtemps dans leur logement.

Il nous semble important de faire en sorte que le logement soit un facteur de stabilité dans le parcours des publics précarisés. Concrètement, nous prôtons de :

4.1. Mettre en place des ponts entre les dispositifs de logements

Actuellement, les ménages en précarité connaissent des situations « logement » elles-mêmes précaires : transit, insertion... Les ménages doivent systématiquement déménager et connaître le risque de perdre à nouveau leurs repères. Il conviendrait donc d'adapter l'accompagnement social aux familles en les maintenant dans leur logement pour éviter des déracinements à répétition.

L'A.P.L. Relogéas mène de telles expériences, notamment au sein des sociétés de logement de service public : la notion de « ménage accompagné » permet de faciliter les filières et passerelles dans le logement en matière d'accompagnement social dans une approche multidimensionnelle, globale et transversale. Il est souhaitable de continuer à soutenir ces initiatives.

4.2. Améliorer le dispositif du « bail glissant »

Le bail glissant est un autre dispositif permettant à des ménages précarisés de ne pas devoir déménager lorsqu'ils changent de statut.

Un service (une A.S.B.L. ou un C.P.A.S., par exemple) prend en location des logements et les attribue à des personnes en situation précaire. L'occupant conclut avec ce service un



contrat d'occupation précaire (pour une courte durée), durant laquelle il bénéficiera d'un accompagnement social. Au terme du contrat, et lorsque les objectifs de l'accompagnement social sont atteints, le bail « glisse » : l'occupant signe alors un contrat de bail classique avec le propriétaire, devenant locataire en titre.

Ce dispositif du « bail glissant » devrait être mieux reconnu par le législateur.

Recommandation 5

Soutenir les propriétaires précarisés occupant leur logement

Certains propriétaires à bas revenus (ou endettés) ne peuvent soutenir la réalisation des investissements nécessaires pour augmenter la performance énergétique de leur logement ou, tout simplement, pour l'entretenir. Il conviendrait donc de soutenir les propriétaires à bas revenus dans leurs projets d'habitat ou d'amélioration de leur habitat.

5.1 Mettre en œuvre des dispositifs de soutien aux propriétaires occupants

Les propriétaires n'ont pas toujours droit à un appui financier de la part des pouvoirs publics. Il conviendrait donc de réfléchir à un dispositif de soutien aux propriétaires précaires¹⁹.

Concrètement, il s'agirait de :

- Revoir la législation des CPAS afin ne plus éliminer du droit à l'aide sociale les propriétaires de leur logement. Ainsi, le premier logement ne devrait pas être considéré comme un patrimoine mais comme un bien de nécessité²⁰.
- Donner l'accès à un accompagnement de proximité pour réaliser des travaux d'auto-rénovation (cf. Recommandation 3).
- Développer et soutenir la « propriété locative » : une forme de société coopérative de logement telle que l'on en trouve des applications en Suède²¹.

5.2 Soutenir les nouveaux modes d'accès à la propriété

L'accès à la propriété est rendu de plus en plus difficile au vu de l'évolution des valeurs immobilières. Concrètement, il conviendrait de soutenir des modes innovants d'accès à la propriété pour les ménages fragilisés. Les projets de « Community Land Trust » (CLT, Construire du logement pour tous²²) en sont un bon exemple.



Recommandation 6

Mettre en place des dispositifs d'éducation à la « pédagogie d'habiter »

S'approprier son logement, c'est aussi disposer de savoirs et de savoir-faire (techniques, administratifs, juridiques...) pour le gérer efficacement au quotidien.

Les acteurs de terrain attirent l'attention sur le peu de connaissance qu'ont les locataires des principes d'une bonne occupation du logement, d'autant plus lorsqu'il s'agit d'habiter des logements équipés de nouvelles technologies (systèmes de ventilation, par exemple) qui évoluent rapidement.

Il faut renforcer auprès des ménages les aptitudes nécessaires pour développer une véritable « pédagogie de l'habiter »²³. Celle-ci englobe l'utilisation adéquate du logement et son entretien, la gestion des déchets, etc.

Concrètement, il conviendrait d'inclure cette « pédagogie de l'habiter » dans les programmes des écoles (primaires et secondaires) et dans ceux de la formation continue des adultes.



Axe 3 - Soutenir l'habitat alternatif

L'habitat est dit « alternatif »²⁴ lorsqu'il met en action des modèles alternatifs de « construire ensemble » (auto-construction mutuelle, chantiers participatifs...) ou de « vivre ensemble » (habitat groupé, solidaire, intergénérationnel, « Kangourou », colocation...). L'habitat alternatif renvoie aussi à d'autres formes d'habitat (habitat permanent, habitat léger...); il est alors plus généralement qualifié de « hors normes ». Il concerne aussi des modes « d'habiter » différents : plus sobres (simplicité volontaire), nomades (habitat itinérant)... L'habitat alternatif est multiple.

Certains revendiquent l'habitat alternatif comme un choix de vie, celui de vouloir « faire autrement ». Pour beaucoup, cependant, et parce qu'ils n'ont pas les moyens d'atteindre la norme sociale, il constitue un choix par défaut.

Il ne s'agit pas ici de promouvoir un habitat qui ne respecterait pas les critères minimaux de salubrité et de performance énergétique mais plutôt de reconnaître que des ménages (précarisés ou non) peuvent développer un habitat alternatif et, par là, un véritable projet de vie. Vivre ensemble, vivre avec moins de moyens dans un logement plus sobre, sont aussi des opportunités pour s'approprier son logement.

Recommandation 7

Autoriser, faciliter, reconnaître l'habitat alternatif

L'habitat alternatif constitue l'une des réponses pour accroître la possibilité d'accès pour tous à un habitat durable. Il faut donc prendre une série de mesures pour le soutenir :

7.1. Faire évoluer la norme sociale

Il s'agit de soutenir les structures qui travaillent à faire reconnaître comme « normaux » les différents types d'habitat alternatif et rendre ces derniers plus visibles, plus populaires en montrant mieux leur potentiel.

● Créer des « zones franches » d'habitat « hors normes »

Il serait bon de favoriser la création d'espaces où des ménages puissent développer et expérimenter l'habitat « hors normes », tout en assurant des conditions de vie de qualité (sécurité, salubrité, environnement...).

● Labelliser l'habitat solidaire

La question de la labellisation de l'habitat solidaire est un élément important pour faire reconnaître ces nouvelles formes d'habiter. Il faudrait faire aboutir les travaux entrepris à ce sujet au niveau fédéral.



7.2. Faire évoluer la législation

Souvent, une série de normes (urbanistiques, architecturales, liées à la salubrité...) freinent ou font obstacle à la réalisation de projets d'habitat alternatif. Dès lors, nous recommandons de :

- **Revoir les règles d'urbanisme concernant l'habitat alternatif**

D'une manière générale, il faut revoir les règles d'urbanisme qui constituent souvent des obstacles à la mise en place d'habitats groupés ou d'habitats « Kangourou », par exemple.

- **Élaborer des normes de salubrité qui soient adaptables à l'habitat « hors norme »**

Les normes de salubrité sont adaptées à du logement « conventionnel ». Il convient donc d'initier un travail de réflexion, se basant sur des expériences d'habitat « hors normes » existantes, afin de les adapter aux réalités de ce type d'habitat. Ce travail permettra de faire la part des choses entre le non acceptable (par exemple, le modèle de type « bidonville ») et ce qui pourrait l'être. La réflexion devra également aborder des questions telles que le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité, l'égouttage, la collecte des déchets...

- **Permettre de conserver son statut d'isolé dans l'habitat collectif**

Pour de plus en plus de personnes, une meilleure autonomie passe par la coexistence avec autrui. Or, dans le logement collectif (lorsque l'on partage une même adresse), les allocations sociales peuvent glisser du taux « isolé » au taux « cohabitant » avec des conséquences pécuniaires dommageables pour la personne concernée. Il faut s'attaquer à cette iniquité afin de rendre possible la solidarité dans l'habitat, moyennant le respect de certains critères.

La labellisation de l'habitat solidaire devrait intégrer une clause de « non-perte du statut d'isolé ».

Recommandation 8

Promouvoir l'habitat groupé de type locatif

Aujourd'hui, le public en demande de vivre en habitat groupé s'est élargi : personnes en précarité, personnes âgées, mamans seules... Il manque toutefois cruellement de projets d'habitat groupé de type locatif qui ne soit pas de l'habitat solidaire.

Les pouvoirs publics devraient prendre des mesures pour inciter les propriétaires à investir dans de tels projets.

L'habitat groupé de type collectif pourrait également être promu dans le parc public, que ce soit via le logement public, les AIS, etc.



Recommandation 9

Soutenir l'habitat permanent

Beaucoup de résidents permanents des zones touristiques ne désirent pas quitter leur logement. Ils trouvent là une opportunité de (re)prendre pied dans leur vie et de se poser en acteurs maîtres de leur solution d'habiter.

Des primes sont à présent autorisées pour ce type d'habitat. Il serait toutefois possible d'aller plus loin dans le soutien à l'habitat permanent.



Elaboration des recommandations

A l'initiative de la maison de l'habitat durable, les partenaires du séminaire ont débattu, à l'occasion de deux tables rondes, de la question de l'accès pour tous à un habitat durable.

Les débats ont ensuite été élargis à l'occasion du séminaire « Accès et participation des publics fragilisés à un habitat durable : regards croisés des acteurs techniques et sociaux » qui s'est tenu le 17 février 2014. Répartis en groupes de travail thématiques, 150 participants du séminaire (acteurs techniques et sociaux) ont enrichi la réflexion.

Ces rencontres alliant partage d'expériences de terrain et témoignages d'auto-rénovateur/constructeurs fragilisés ont permis d'envisager des pistes de solutions innovantes.

Les partenaires ont ensuite traduit ces pistes de solutions en neuf recommandations à l'attention des pouvoirs publics.



Notes

- 1 « La précarité énergétique en Belgique », rapport final de la recherche réalisée en 2011 à l'U.L.B. (CEESE) et à l'Universiteit Antwerpen (OASES), Fr. HUYBRECHS, S. MEYER et J. VRANKEN.
- 2 www.housingfirstbelgium.be
- 3 Programmes exceptionnels d'investissement, Programme PIVERT...
- 4 « La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ? », sous la direction de Nicolas Bernard, Éditions Larcier, 2014, p. 178.
- 5 « Le F.R.C.E. et la rénovation énergétique des logements des ménages à petits revenus : état de la question », A. TRIGALET, Point de repère (revue des Équipes populaires), décembre 2013.
- 6 En moyenne, les loyers perçus à l'heure actuelle doivent probablement être quatre fois plus élevés que le revenu cadastral. Le Conseil supérieur des finances avait établi ce ratio à 3,21 en 1996 (Conseil supérieur des finances, Sect. Fiscalité et parafiscalité ; taxation des loyers et réforme de la fiscalité immobilière, février 1997, p. 21). Eu égard à l'augmentation constante des loyers enregistrée depuis, l'estimation la plus basse doit en effet se situer aujourd'hui aux alentours de 4.
- 7 Art. 13 du C.I.R.
- 8 La grille a été présentée à l'occasion du colloque sur la régionalisation du bail à loyer organisé par le Conseil supérieur du logement de la Wallonie.
- 9 La Wallonie s'est dotée d'un observatoire des loyers, placé dans le giron du nouveau Centre d'études en habitat durable.
- 10 « Les commissions paritaires locatives : chronique et enseignements d'une expérience pilote fondatrice », N. BERNARD et al., Bruxelles, Bruylant, 2010.
- 11 Les ASBL agréées et subsidiées par les Régions, les agences immobilières sociales (A.I.S.) ont pour vocation d'offrir à des personnes à faibles revenus (ou de situation de rupture sociale), sélectionnées sur base de critères objectifs, un accès à un logement locatif salubre et abordable financièrement.
- 12 Dans le cadre du programme de rénovation énergétique Pivert.
- 13 Cf. RCR.
- 14 Cf. le Projet Sun.
- 15 www.compagnonsbattisseurs.eu



- 16 « L'état du bien loué, l'interférence avec les normes régionales et le bail de rénovation », in Le bail de résidence principale (G. Benoît et al. Dir.), Bruxelles, La Charte, 2006, pp. 111 et s.
- 17 Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation, M.B. du 25 février 1999.
- 18 La formule de bail à rénovation (à actualiser) proposée par Bernard Louveaux, qui attire l'attention des parties sur les problèmes à envisager, notamment le sort des travaux en fin de bail, la résiliation anticipée et les assurances à souscrire (B. Louveaux, Le bail de résidence principale, Bruxelles, De Boeck, 1995, pp. 112 à 114).
- 19 Rapport du CECODHAS - Housing Europe (réseau européen du logement social) pour avoir des idées de soutiens aux propriétaires ou coopératives de propriétaires.
- 20 Dispositif français (Projet Interreg avec le Pact Métropole Lille).
- 21 Cf. exchange, « La place des habitants », Édition Spéciale Mai 2011, CECODHAS Housing Europe, pp. 14-15.
- 22 www.clt-rw.be/
- 23 La « pédagogie de l'habiter » figure dans la réglementation relative aux organismes à finalité sociale (et plus particulièrement aux A.I.S.).
- 24 Dispositif français (Projet Interreg avec le Pact Métropole Lille).





maison de l'habitat durable

Personne de contact : Françoise Jadoul

071/509 658 (Micheline Franc, secrétaire)

fjadoul@espace-environnement.be

mfranc@espace-environnement.be

www.maisonhabitatdurable.be