

Priorités du MOC de la Province de Namur en matière de logement

A. Le droit au logement pour tous

Avoir un logement décent est avant tout un droit mais surtout une condition indispensable pour se construire un projet de vie et pour pouvoir s'intégrer socialement. Cela peut être autant un élément central de stabilité que d'appauvrissement des populations. Il est donc primordial de renforcer l'accès de tous au logement. La crise du logement que vit la Wallonie touche plus durement les familles les plus précarisées qui se retrouvent exploitées (loyers exorbitants, habitats insalubres,...) !

1) Le rôle des pouvoirs publics

- Les communes

Bien que le logement soit surtout une compétence régionale, les communes ont au minimum une mission d'information à remplir en mettant à disposition de la population un service du logement les renseignant sur les dispositions et aides en matière de logement. Chaque locataire ou propriétaire doit pouvoir obtenir les informations relatives à ses droits et devoirs ainsi que les informations liées aux aides existantes en matière de logement. Par ailleurs, les communes doivent promouvoir les outils mis à leur disposition afin de développer l'offre de logement. Les AIS, APL,... en sont autant de bons exemples. Les communes jouent également un rôle primordial au niveau des agences immobilières sociales, des sociétés de logements,...mais aussi via le plan communal en matière de logement (inventaire des logements insalubres, inoccupés,...). La Wallonie pourrait davantage encadrer et objectiver les loyers en incluant les communes dans la démarche.

- La Région

Le rôle de la Wallonie est quant à lui plus clair. Notons toutefois qu'avec le transfert des compétences, la donne va quelque peu changer. L'accord prévoit que les Régions deviennent compétentes en matière de réglementation relative à la location, tant pour les baux d'habitation, que commerciaux ou à ferme. Les Comités d'acquisition et la procédure d'expropriation (sauf les expropriations faites par le Fédéral) seront également transférés. En ce qui concerne la fiscalité liée au logement, que fera la

Région au sujet de ces avantages ? Va-t-elle les maintenir ou les attribuer à autre chose ? L'enjeu sera de faire affecter ces avantages à l'augmentation du parc immobilier.

La Wallonie doit inciter à la création de service du logement dans les communes. Elle doit promouvoir la collaboration entre communes pour y parvenir, en développant par exemple des services communs. L'obligation d'un service existe mais la question de sa mise en place et de son fonctionnement reste floue. Une dimension supracommunale permettrait d'en diminuer les frais, d'avoir une politique commune au niveau des bassins de vie comme le suggère le Code Wallon du logement.

2) Pour davantage de logements sociaux assimilés : les AIS

En ce qui concerne les A.I.S., nous soutenons toujours l'objectif social et politique de ce projet. Nous avons pu néanmoins constater les difficultés structurelles de nombreuses agences qui malgré un bilan « immobilier » positif et une saine gestion, se retrouvent avec des perspectives très pessimistes à moyen terme. En effet, les coûts de fonctionnement liés jusqu'alors à la non-indexation des subsides ajoutés aux difficultés posées par la norme de croissance ont engendré une courbe de détérioration des finances pour l'ensemble des AIS de la Province. Bien que les subventions aient été majorées, nous devons veiller à ce que cela suffisent à renflouer les caisses et à assurer le bon fonctionnement du dispositif sur le long-terme.

Le monde associatif a toujours été actif sur le terrain du logement. Que l'on songe aux coopératives, aux unions de locataires ou, plus récemment, à leur investissement dans les AIS. Face à cette situation, et sur base des constats que le MOC et ses organisations et services peuvent faire sur le terrain, la volonté est d'attirer l'attention sur les points suivants : l'accompagnement social et la « pédagogie de l'habiter », le management en ce compris le financement, la représentation (et la participation effective) des pouvoirs publics et de l'associatif dans les agences immobilières sociales et autres organismes à finalité sociale.

La pratique sur le terrain révèle que la plupart des AIS ne peuvent mener correctement l'accompagnement social par manque d'effectifs. Garant de la finalité du processus et aussi de l'entretien régulier du logement, le processus de suivi et de guidance sociale des locataires doit être au cœur du travail des AIS. Si comme le prévoit l'AGW sur les organismes de logements à finalité sociale, l'accompagnement pour le paiement fait partie de la « pédagogie de l'habiter », elle ne se limite pas à la récupération des indus mais englobe également l'utilisation adéquate du logement. En effet, un travail de suivi régulier permet d'éviter les impayés mais surtout évite que les locataires accumulent les problèmes en tous genres.

L'AIS est un outil intéressant qui permet de travailler la question de la mixité sociale et participe à la rénovation du parc immobilier des communes. Toutefois, vu le public, il suffit d'un rien pour bousculer le tout. L'AIS touche beaucoup d'allocataires

sociaux ayant des revenus limités. Dès lors au moindre problème, de nombreuses difficultés s'enchaînent. Les CPAS devraient pouvoir soutenir l'AIS à traiter les situations les plus précaires et compliquées des locataires. Nous pourrions même envisager une synergie intercommunale qui traiterait du volet administratif en gardant au sein de l'AIS une personne qui serait clairement affectée au traitement des problèmes liés aux difficultés sociales.

Des pistes de solutions existent et se mettent en place: entre autres, un refinancement des AIS pour engager du personnel spécifique, un partenariat plus intensif avec les CPAS et avec le monde associatif.

Par ailleurs, l'AIS doit également rester attractive vis-à-vis des propriétaires privés. Il importe donc d'offrir des propositions de loyers plus en phase avec ceux du parc locatif privé. Dans ce cadre, une augmentation des dotations des AIS était donc incontournable et doit se poursuivre afin d'inciter et maintenir une relation de confiance avec les propriétaires.

Il faut que l'organe de régulation des AIS, à savoir le Fonds du Logement, porte un regard plus attentif à la comptabilité des AIS. Des outils de gestion doivent être mis en place pour serrer au plus près le management des AIS. Cela doit être du fait du Fonds du logement et ils doivent être généralisés. Le problème vient essentiellement du plafonnement de subsides par rapport à la charge salariale croissante. Nous devons veiller à ce que l'arrêté du gouvernement wallon du 16 décembre 2012 prévoyant la révision des aides financières résolve réellement ce problème. Ces charges s'ajoutent donc aux problèmes structurels d'une agence: les arriérés, les impayés et les vides locatifs. Si dans certains secteurs, des problèmes récurrents de trésorerie handicapent les projets, dans le cas des AIS, une agence en rupture de paiement pourrait nuire à la réputation du dispositif.

Il serait souhaitable que l'associatif, à l'origine de ce projet, reprenne sa place au sein des AIS pour infléchir sur une dynamique plus sociale. Une campagne de sensibilisation des mandataires communaux mais aussi du grand public pourrait redonner un coup de projecteur positif sur la formule AIS. Par ailleurs, il serait judicieux de rendre l'affiliation à une AIS obligatoire pour les communes. Cela pourrait se faire par l'intermédiaire du PCL. Les AIS pourraient clairement s'inclure dans l'axe consacré à la prise en gestion de logement.

3) Une offre de logement adaptée aux réalités locales : les Plans Communaux en matière de logement (PCL)

Les politiques en matière de logement sont d'une extrême importance et doivent requérir une attention particulière au sein de chaque collège communal. Force est de constater que l'accès au logement social reste problématique vu le manque d'offre de logement comme en atteste les longues listes d'attente. Les Plans Communaux du

Logement ne se concrétisent qu'à petits pas et les attentes de la population vivant le plus souvent dans la précarité sont de plus en plus urgentes. Les sanctions ne sont pas dissuasives et n'incitent pas suffisamment les communes à augmenter leur parc locatif.

L'objectif des 10 % de logements sociaux par commune est loin d'être atteint même si certaines communes font plus d'efforts que d'autres. Celui des 20 % au niveau régional l'est encore moins. Un sursaut de proactivité des élus communaux est nécessaire en matière de recherche de subventionnement et de moyens pour augmenter et améliorer leurs parcs locatifs.

4) L'accès au logement pour les jeunes

Les loyers des maisons et a fortiori leurs prix de ventes sont inaccessibles pour la plupart des jeunes souhaitant rester dans leur commune d'origine. Les communes pourraient mettre en place, grâce au PCL, des systèmes favorisant la sédentarisation volontaire des jeunes de la commune. Par exemple, pour un pourcentage déterminé de logements publics, des points supplémentaires pourraient être attribués aux jeunes de la commune.

B. Un logement adaptable et de qualité

Nous entendons par logement adaptable des logements qui peuvent s'adapter à la taille des ménages ainsi qu'à l'âge et au handicap des occupants. L'offre de logements publics doit pouvoir s'adapter aux besoins réels de la population : en termes d'espace, agencement et de nombre de chambres disponibles, notamment pour les familles monoparentales et recomposées. Par ailleurs, l'accès à un logement adéquat nécessite d'autres accès préalables : à l'information, au conseil, aux aides, à l'environnement du logement,...

La question de l'accessibilité à un logement adapté concerne un nombre important de citoyens: les personnes en chaise ou souffrant d'un autre handicap (cécité, surdité,...) mais également les personnes âgées, les enfants et les femmes enceintes, soit environ 25 % de la population. Et potentiellement, chacun d'entre nous : momentanément (poussette, jambe dans le plâtre,...) ou durablement (vieillesse, accident,...). La diversité des publics rend impossible la construction d'un logement adaptable-type mais nous pouvons inclure dans les cahiers de charges une volonté d'anticipation. Il faudrait un pourcentage déterminé obligatoire de logements adaptés aux personnes handicapées dans tous les projets de réalisation de logements privés et publics.

L'offre de logements locatifs de qualité et à un prix acceptable pour de grands ménages disposant d'un faible revenu, que ce soit sur le marché privé ou dans le secteur du logement social, est très basse. Si l'évolution de la composition de la famille doit être suivie par une adaptation de la taille de logement proposé, les conditions doivent être claires dès le départ. Le changement de logement doit cependant pouvoir se faire dans la

même zone d'habitat. Le Fonds du logement wallon vient d'ailleurs d'assouplir sa réglementation. La domiciliation des enfants n'est désormais plus obligatoire pour qu'ils soient comptabilisés dans le nombre de chambres nécessaires. Cela concerne également le crédit social du FLW.

Globalement, les «normes logement» tant des agences immobilières sociales (AIS) que celles du logement public doivent être assouplies et unifiées. Les parcs de logement sociaux devraient prendre en compte cette dimension d'accessibilité et d'adaptation, voire constituer des exemples en la matière. Il est nécessaire d'encourager l'adaptation des logements existants en accordant des primes et des avantages fiscaux, afin que les aînés et les personnes handicapées puissent rester plus longtemps autonomes dans leur logement.

Si dès le départ, le logement est conçu pour l'accueil d'une chaise roulante, l'adaptation sera plus facile. Il est préférable de construire des logements comme cela tout de suite - même si cela génère des surcoûts- car cela engendrera des économies dans le futur. C'est cela le logement durable, pas uniquement en matière énergétique, mais aussi en matière sociale au niveau de l'accessibilité et de l'offre en services. Il est essentiel de promouvoir et soutenir de nouvelles formes de conception du logement axées sur l'évolution de l'habitat, sa reconfiguration au fil des périodes de la vie.

Toute politique du logement devrait intégrer les trois objectifs suivants : un logement adaptable susceptible de répondre aux besoins présents et à venir de chacun, et ce au moindre coût ; un logement accessible à tous ; une implantation judicieuse du logement au sein des infrastructures (sociales, économiques, de transports...).

C. Logement et hébergement des aînés

Parmi les nombreux défis que soulève l'allongement de la durée de vie, il en est un tout à fait essentiel à nos yeux : celui du logement. De très nombreuses personnes âgées se trouvent contraintes de renoncer à leur autonomie en raison d'un habitat devenu inadapté aux contraintes imposées par le vieillissement, soit en fonction des caractéristiques physiques de cet habitat, soit en raison de l'isolement dans lequel elles y vivent.

Le vieillissement de la population a déjà des conséquences importantes sur le logement, l'hébergement et sur le maintien à domicile des personnes âgées. Il est plus qu'urgent de mettre en place des politiques à court, moyen et long terme afin de se préparer au mieux à ce phénomène qui ne fera que s'accroître dans le temps. L'urgence est déjà là au vu des nombreuses listes d'attentes dans les maisons de repos et de soins attestant du manque d'offre face une demande de plus en plus croissante.

Nous invitons les pouvoirs publics à encourager et soutenir les MRA et les MRS à augmenter leur capacité d'hébergement des seniors à des prix abordables. Le vieillissement de la population implique de repenser les politiques en matière

d'hébergement et de logement pour les prochaines années. Nous devons donner la priorité à la création de Résidences Services Sociales et développer des moyens en matière d'aides et de soins à domicile.

D. L'état du logement et le parc locatif

1) Logements inoccupés

La commune a un rôle primordial dans le recensement des logements inoccupés. Cependant, au-delà du recensement, la commune a pour mission de mettre des processus en place afin de remettre ces logements dans le circuit immobilier, que cela soit pour le locatif ou la vente. Pour ce faire, elle doit mettre en place une taxation réellement dissuasive en proposant cependant des pistes de solutions pour les propriétaires en difficultés n'ayant pas les moyens de mettre leur bien aux normes.

2) Logement salubre

Globalement, le mauvais état du logement en Wallonie n'est plus à démontrer. Qu'en est-il de l'entretien des logements sociaux ? Au regard des coûts de l'entretien, les SLSP ne s'en sortent pas ! Pour éviter de devoir recourir à nouveau un plan exceptionnel d'investissement, il faudrait prévoir un pourcentage du budget spécialement dédié dans les budgets des SLSP pour les entretiens des logements, par exemple, réserver un pourcent à l'entretien et à la rénovation des logements existants.

L'accroissement du contrôle par la commune de certains logements connus pour être « insalubres » et le durcissement de l'application des sanctions à l'encontre des propriétaires de logements inoccupés allant jusqu'à la réquisition doit se poursuivre.

Nous pensons également qu'il serait utile qu'il y ait une uniformisation des critères afin de répondre à la notion de logement décent (disposition des pièces, superficie, salubrité, isolation acoustique, consommation énergétique, ...).

E. De L'accompagnement social à la pédagogie de l'habiter

Entretenir un logement, payer le loyer, respecter son voisinage... est un apprentissage qui peut se faire à tout âge. Le vaste public de locataires rencontre de nombreux problèmes et cela requiert un accompagnement spécifique pour lequel des solutions existent. Parce que l'accompagnement doit dépasser la simple gestion immobilière, il est primordial de développer des partenariats où les rôles et responsabilités de chacun sont clairement établis.

Lorsqu'on parle de pédagogie de l'habiter, on dépasse le cadre de l'accompagnement social pour arriver à la mise en place d'une structure permettant aux locataires d'être soutenus afin de s'intégrer dans leur habitat. On combine dès lors l'action immobilière et l'action sociale pour améliorer les conditions de vie des

occupants. L'objectif est que le locataire puisse retrouver confiance en soi et en les institutions pour quitter la spirale de l'exclusion sociale. La démarche se veut préventive et le locataire doit être au centre de la démarche et doit pouvoir y adhérer librement.

L'accompagnement social peut aussi se faire pour les propriétaires, notamment pour les personnes accédant à la propriété par le biais des crédits sociaux. Certains organismes le font déjà mais cela devrait pouvoir s'étendre à tous.

F. Le droit à l'habitat différencié

1) Habitat hors normes et réglementation

L'essor des habitats « hors normes » doit être vu comme une réponse des citoyens aux manquements structurels des modes de logements classiques ou traditionnels. Ces nouveaux types de logements se construisent autour d'une conception élargie de l'habitat centrée sur les besoins de l'individu, qu'il soit ou non dans une situation de précarité.

L'expression « habitat hors normes » peut refléter des réalités différentes. Nous devons donc déterminer le cadre dans lequel nous nous situons. La part substantielle des revenus attribués au logement augmente sans cesse, les logements publics font défaut et les délais d'attente sont extrêmement long... Au-delà des caractéristiques physiques du logement, certains y trouvent des fonctions dépassant l'aspect matériel : création de lien social, refuge,... Tous ces paramètres devraient donc pouvoir entrer dans l'évaluation de ce qu'est un logement de qualité.

Cependant, les formes alternatives de logements font souvent l'objet de préjugés terriblement négatifs. De plus, certaines réglementations ont été élaborées en tenant compte d'une vision classique du logement et posent problème au quotidien pour les personnes (domiciliation, statut des personnes et cohabitation solidaire,...).

La domiciliation est d'autant plus importante pour les personnes les plus précarisées qu'elle ouvre de nombreux droits.

Nous devons travailler à laisser les personnes dans le logement tel quel si tel est leur choix et/ou l'améliorer en leur donnant les capacités de le faire progressivement en améliorant leur situation pour se donner les moyens de changer de logement au besoin.

Nous avons besoin d'un déclic culturel afin de ne pas empêcher l'innovation sociale par de nombreux freins légaux ou normatifs.

2) Habitat Permanent

Les problématiques posées par la réalité que représente aujourd'hui l'Habitat Permanent dans les campings et les parcs résidentiels en province de Namur sont

multiples et complexes. Il apparaît indispensable que chaque acteur prenne ses responsabilités afin de trouver des solutions à apporter à ce phénomène. Quelques pistes nous paraissent essentielles :

- La systématisation et la pérennisation des rassemblements entre tous les acteurs concernés par l'Habitat Permanent et cela à tous les niveaux de pouvoirs (Antennes Sociales, CPAS, Police Communale, Elus Communaux, PCS, ... et bien entendu les représentants de cabinets et d'administrations en matière d'Affaires Sociales et d'Urbanisme, FLW, AIS,...).
- Insister pour que les communes ayant de l'habitat permanent sur leur territoire fassent la demande de subventionnement HP à la région (ce qui n'est étonnement pas le cas partout !).
- Retisser des liens sociaux avec les habitants des campings par le financement d'initiatives telles que des animations intergénérationnelles, du cirque social, des animations sur la réappropriation de ses droits, ...
- Veiller à ce que les personnes engagées grâce à des points APE dans le cadre du plan HP par les communes soient réellement affectées à cette fonction.
- Favoriser l'accessibilité prioritaire des habitants permanents au sein des logements proposés par des SLSP, des AIS et de l'aide locative du FLW.

G. Habiter son logement et rôle de l'associatif

Lorsque les politiques parlent de participation en matière de logement, cela se restreint souvent aux CCLP. Si cet outil doit continuer à être promu, il n'est pas le seul vecteur de participation dans le logement. Même au sein des CCLP, la présence de l'associatif semble indispensable pour son bon fonctionnement (accompagnement des locataires dans leur mandat, relais des dysfonctionnements,...).

Rappelons également que la participation ne se limite pas à de l'information descendante où l'associatif joue le rôle de l'animateur expert. C'est une vraie démarche citoyenne qui doit être stimulée. Le logement, voire au sens large l'habitat, ne doit pas être uniquement une propriété privée mais un bien commun à transmettre aux générations futures. Les associations ont donc un rôle important à jouer afin que les citoyens soient amenés à proposer d'autres réponses pour un mieux vivre ensemble. L'associatif a pour mission d'amener la société de la notion de logement à celle d'habitat, améliorer la participation un enjeu stratégique qui serait efficace. Les associations doivent pouvoir se positionner entre la confrontation militante et la concertation. La force de l'associatif serait de pouvoir mener simultanément les deux attitudes afin de mettre en avant les failles du système et créer de nouveaux espaces d'action communs.

L'associatif, bien qu'il soit actif et mobilisé, doit encore travailler à sa reconnaissance et à sa crédibilité d'action envers les pouvoirs publics. Cependant, la présence de l'associatif est pertinente, tant dans la création d'initiatives nouvelles que

dans la consultation. Nous devons affiner notre perception du logement et envisager plus clairement les formes alternatives d'habitat.