

« L'état du logement à
Charleroi » :
Les propositions d'ECOLO.

Conférence de presse

Présentée par

Luc BOGAERT

Conseiller communal ECOLO à Chatelet

Christophe CLERSY

Conseiller communal ECOLO à Courcelles

Xavier DESGAIN,

Conseiller communal ECOLO à Charleroi

Philippe GUSTOT

Echevin à Fontaine-L'Eveque

Isabelle MEERHAEGHE,

Relation presse (Region Charleroi)

Jonathan VOET,

Secrétaire régional ECOLO Charleroi

CONFERENCE DE PRESSE

Jeudi 15 Janvier 2009

Contact presse

Christophe Clersy
0476 86 87 57

www.ecolo.be

« L'état du logement à Charleroi » : Les propositions d'ECOLO.

Il nous paraît important de mettre le dossier du logement à l'ordre du jour en ce début d'année. En effet, tant le logement social que le logement privé et l'habitat en général posent de nombreux problèmes dans la région de Charleroi : consommation d'énergie excessivement élevée, taille des logements inadéquate par rapport aux besoins, manque de logements, logements financièrement peu accessibles pour les catégories sociales les plus fragiles, manque de moyens d'entretien et d'investissements dans le logement social et dans le logement privé, manque de logements d'insertion, etc... De plus, la dégradation du cadre de vie dans de nombreux quartiers (manque de propreté, mauvais état des voiries, espaces verts publics insuffisants,...) donne aux habitants une mauvaise image de leur environnement et donc de leur condition de vie.

Il y a certes des investissements publics et privés qui sont réalisés, mais il faut bien constater que ceux-ci ne sont pas à la hauteur des enjeux régionaux, tant au niveau du programme exceptionnel d'investissements dans le logement social qu'au niveau des mesures régionales prises pour améliorer la qualité et l'efficacité énergétique du logement privé. Par ailleurs, des mesures générales de régulation du marché du logement devraient être prises pour garantir l'accès de tous à un logement de qualité à un prix acceptable.

Il y a donc un chantier important à ouvrir pour les prochaines années et ce au niveau de l'ensemble de l'arrondissement de Charleroi.

Le droit au logement

La Constitution proclame, en son article 23, le droit au logement. Ce droit doit être compris dans son acception la plus large, comme un véritable droit à l'habitat, incluant la défense de la qualité du cadre de vie et de l'environnement. Le concept « habitat » couvre donc à nos yeux un champ relativement large. Disposer d'un logement décent conditionne l'accès à divers droits élémentaires, tels le droit au travail, à la santé ou à l'éducation.

La notion « d'habitat » considère à la fois :

- une dimension quantitative : il doit y avoir des logements en nombre suffisant et l'habitat disponible doit être adapté aux besoins des familles ;
- une dimension culturelle : le logement est un lieu de vie sociale et culturelle (le quartier ou le village) ;
- une dimension économique : il faut pouvoir se loger à un prix abordable ;
- une dimension qualitative : la qualité des constructions et de l'environnement immédiat, comme l'existence d'infrastructures et de services de proximité (écoles, transports en commun, espaces publics, jardins, voirie sûre...), l'absence de nuisances (bruit, fumées, charroi,...) doivent être assurés aux habitants ;
- une dimension énergétique : la consommation des logements est trop souvent largement excessive et toute politique énergétique durable impose une réduction très forte de cette consommation.

Pour Ecolo, la politique du logement et de l'habitat doit faire partie intégrante des politiques de lutte pour une équité sociale, ce qui suppose une cohérence et une transversalité des politiques sociale, fiscale, d'aménagement du territoire et de mobilité entre les différents niveaux de pouvoir mais également une plus grande régulation par les pouvoirs publics.

Aujourd'hui encore le droit au logement reste très aléatoire. Lorsque les revenus sont menacés, quand la pauvreté gagne du terrain, l'accès à un logement décent devient de plus en plus ardu. Les ménages se voient contraints de consacrer une part croissante de leurs revenus à se loger dans une région qui ne s'est ni dotée des moyens nécessaires à la maîtrise du montant des loyers, ni d'un parc public suffisant en regard des pays environnants. Certains d'entre eux vivent, de ce fait, l'exclusion ou la précarité.

L'accès au logement

L'accès au logement reste une préoccupation fondamentale. Accéder à la propriété n'est pas chose aisée, même si les situations sont contrastées d'une Région à l'autre. On a démontré à l'envi la surenchère des prix immobiliers de ces dernières années.

Pour les locataires, premières victimes du manque de logements décents et abordables, le loyer atteint en moyenne 35% du budget du ménage, et ce poste ne cesse d'augmenter pour bien des ménages. Les locataires ont de plus en plus de mal à trouver un logement de qualité adapté à leurs besoins, d'une part, et à un prix raisonnable, d'autre part. Les loyers courants ont augmenté de 25 % depuis 1998 et les loyers demandés à l'entrée en Région Wallonne du logement ont augmenté de plus de 40%. Qui plus est la qualité des logements pose également question, du point de vue sanitaire mais également de celui de la performance énergétique.

Le contexte socio-économique et l'évolution des loyers sont devenus des causes structurelles de difficulté d'accès au logement. Les transformations du marché du travail (absence d'emplois pour les personnes peu qualifiées, précarité des emplois avec le développement de l'intérim,...) conduisent à une évolution du rapport au logement.

LES BESOINS DU LOGEMENT EN WALLONIE

L'évolution démographique et celle de la structure des ménages ont imprimé de profonds changements. Aujourd'hui, en Région wallonne, les familles monoparentales représentent 16,3% de la population. En 2005, 34% des ménages étaient composés d'une seule personne alors qu'en 1991 ce chiffre n'était que de 28,9%. A Bruxelles, le nombre de ménages monoparentaux et d'une personne atteint 60%. De ce fait, il manque sur le marché des petits logements adaptés et abordables pour les familles monoparentales, les couples sans enfant ou les personnes seules. On peut toutefois penser que la législation sociale (chômage et revenu d'intégration sociale) entraîne dans les faits une augmentation du nombre de personnes vivant seules parce que ces législations pénalisent les personnes cohabitantes. L'impact de ces législations sur la demande de logements n'est certainement pas négligeable. Dans le même temps, il manque cruellement de grands logements pour les familles. Ce sont donc les deux extrémités de la courbe de la demande de logement qui font le plus défaut.

Le marché locatif privé se restreint. Il est d'autant plus étroit qu'une partie de la demande en logements sociaux se reporte sur lui, alors qu'il est généralement ancien et peu confortable. Les ménages démunis se retrouvent donc captifs du segment le plus dégradé du marché privé qui, compte tenu de l'accroissement de la demande, devient trop cher, sans pour autant être systématiquement de qualité.

La situation du logement social n'est pas plus enviable. Seuls 15% des logements sont des studios et des logements à une chambre. Ces catégories de logements devraient être augmentées tant pour répondre à des demandes de candidates et candidats locataires qu'à des demandes internes au secteur. Plus de 40% du parc social est par ailleurs sous-occupé¹.

Enfin, **l'âge moyen du logement est élevé** en Belgique. Ce qui implique de porter une attention particulière à la rénovation du parc notamment au vu des enjeux énergétiques.

Garantir l'accès au logement, c'est lutter contre la pauvreté : le niveau de revenus du ménage conditionne de plus en plus l'accès à un logement. Il faut certes plus de logements mais ce ne sera qu'emplâtre sur une jambe de bois si la question des revenus n'est pas traitée par ailleurs².

La priorité de la politique du logement doit aller :

- à la facilitation à l'accès au logement qu'il soit acquisitif ou locatif ;
- au financement nécessaire à la création (acquisition ou construction) de logements sociaux;
- à la recherche de solutions nouvelles au niveau du parc privé pour soutenir la création de logement et contenir la hausse des loyers. Pour Ecolo, il faut reconnaître le rôle du marché locatif en l'assortissant d'un cadre, dès lors que les populations les plus jeunes, les plus précaires et les plus modestes s'y logent principalement ;
- à la prise en compte de la question énergétique comme nouvelle question sociale. Au-delà de l'efficacité à chercher dans les briques, il est également primordial de prendre des mesures, alliant si possible la participation des locataires, pour garantir à tous et toutes et en premier lieu aux plus faibles, que la facture énergétique ne mangera pas une bonne part de leur budget.

¹ La sous-occupation est principalement due soit par l'occupation d'un logement de 3 chambres et plus par une ou deux personnes, âgées la plupart du temps, soit par non occupation du logement en raison de sa vétusté ou insalubrité.

² Lire à ce sujet les propositions d'Ecolo en matière de revenus et de protection sociale.

Charleroi : Le constat en matière de Logement³ :

Les revenus :

65,5% soit 2/3 des ménages de notre région gagnent moins de 20.000 € par an contre 58,1% en RW et 54,35% en Belgique.

Si on fait une analyse intra-régionale, on s'aperçoit que c'est Farciennes qui a le plus haut taux de ménages qui gagnent moins de 20.000 € par an avec 68,9% suivi par Charleroi (67,8%) et Châtelet (66%). Charleroi, qui a la plus grande population atteint donc un taux de 67,8% ; ce qui reste significativement au-dessus de la moyenne en Région Wallonne (58,1%)

22,3% gagnent moins de 10.000 € contre 22,1% en RW et 20,65% en Belgique

Au niveau intra-régional, on retrouve le même trio, c'est-à-dire Charleroi avec 23,8%, Châtelet à 22% et Farciennes 21,9% où se concentrent le plus de ménages gagnant moins de 10.000 € par mois. Pour Charleroi, ce ne sont pas moins de 27652 ménages qui sont concernés par cette situation.

De l'autre côté, Pont-à-Celles (17,9%), Montigny-Le-Tilleul (18,4%) et Gerpennes (19,13%) ont le moins de ménages qui gagnent moins de 10.000 € par an. Même si ces communes sont largement en dessous de la moyenne régionale wallonne, le nombre de personnes qui vivent avec un revenu précaire reste cependant élevé.

Remarque :

Au niveau des ménages qui gagnent plus de 30.000 € par an, c'est Gerpennes (17,8%), Pont-à-Celles (17,6%) et Montigny-Le-Tilleul (16,2%) qui se dégagent le plus nettement tandis que Farciennes (9,8%), Charleroi (10,8%) et Châtelet (12,1%) sont les communes où le pourcentage de ménages qui gagnent plus de 30.000 € est le plus bas.

La structure familiale

Ces données sont en partie dues au fait que la structure des ménages tend à se réduire :

³ Sources : INS, IWEPPS, FOREM, CREAT, KUL

37,2% des ménages de l'arrondissement étaient composés d'une seule personne en 2004 (dont 52,1% de femmes) contre 34,5% en 2000.

Au niveau intra-régional, de fortes disparités sont présentes avec Charleroi qui se détache largement au niveau des personnes habitant seules : 42,4% des ménages carolos étaient composés d'une seule personne en 2004 ! Viennent ensuite Châtelet et Fleurus avec respectivement 35,4% et 30,8%.

Les ménages de 2 personnes dont on peut estimer qu'une bonne partie est composée d'un parent seul avec un enfant étaient de 34,8% en 2004.

Au niveau intra-régional, c'est Montigny-Le-tilleul qui comprend le plus de ménages de 2 personnes avec 35,1% suivie par Gerpinnes(34,5%) et Pont-à-Celles (32,9%).

🍌 Le type de logement

Il y avait 174.600 logements à Charleroi en 2005 répartis en :

20313 logements publics

154287 logements privés

13,2% des ménages de la région vivent dans un logement public à MBHP

86,7% de logements privés

🍌 Le logement public

De manière générale, le Hainaut possède le plus haut taux de logements publics en Wallonie et plus particulièrement à sur l'arrondissement de Charleroi avec un taux de logement public relativement haut par rapport aux autres arrondissement de la province

Au niveau intra-régional, de fortes disparités existent aussi :

Farciennes (27,2%) suivi de Aiseau (16,3%) et ensuite de Fontaine-l'Eveque (16,2%) sont les communes qui ont le plus de logements sociaux . Tandis que des communes comme Gerpinnes, Pont-à-Celles et Montigny avec respectivement 2,9% 4,9% et 6,8 ont un taux très bas de logements sociaux.

On constate donc que ce sont les communes périphériques avec une connotation plus rurale qui sont les plus démunies en logements sociaux.

○ La ville à la campagne ?

Le Gouvernement wallon a décidé d'imposer une norme de 10% de logements sociaux dans chaque commune. Cela va dans le bon sens dans la mesure où l'on

veut favoriser la création de logements publics afin de répondre à la demande que le privé ne rencontre plus ou bien mal. Cependant, si l'on ne réfléchit pas en amont, cela peut être un non sens d'un point de vue du développement durable puisque l'on oblige dans certains cas des communes rurales à développer des infrastructures avec tous les investissements qui en découlent en dehors de noyaux d'habitats bien desservis par l'ensemble des services publics (eau, mobilité, écoles, etc...).

D'un point de vue social : difficultés pour les plus faibles à avoir une vie sociale (pas de moyen pour se déplacer), pour les autres, augmentation des coûts pour la mobilité (car pas ou peu de transports en commun) ou nécessaire achat d'une voiture !

D'un point de vue économique : les communes doivent investir de l'argent pour construire des routes ou la Région Wallonne doit développer des lignes et fréquences plus régulières pour les Transports en commun (achat de bus, entretiens), les communes doivent également développer des infrastructures (raccordement au gaz, à l'électricité, Internet...)

D'un point de vue environnemental : C'est favoriser la voiture puisqu'il n'est pas possible de développer un passage de transports en commun partout et tout le temps, et qu'il faut construire des routes en plus. Certains projets présentent exactement les mêmes inconvénients dans les zones urbaines.

- **Le programme exceptionnel d'investissements.**

En 2003, l'incendie des mésanges a marqué la Région Wallonne avec le décès de 8 personnes. Suite à ce terrible accident, le Gouvernement wallon a mis en place un vaste plan d'1 milliard d'euros en 5 ans afin de sécuriser et assainir le parc locatif social. On peut dire que ce vaste plan a eu un effet positif dans le sens où il a contribué à l'amélioration de la qualité du logement public et à la sécurisation de celui-ci. Cependant, il faut bien constater que, même si la région de Charleroi a bénéficié d'une part importante de ce milliard, il faudrait encore injecter une à deux fois les mêmes montants pour voir une amélioration sensible de la situation.

Pour la carolorégienne, il y a eu des PEI pour près de 50 millions d'euros mais le problème est qu'il en faudrait encore 100 millions pour remettre le patrimoine de la carolo à niveau !!

En résumé, la RW a débloqué des sommes importantes mais qui ne permettent pas aux sociétés de logement de "retaper" leurs logements anciens et de mauvaises qualités.

On se retrouve avec des logements "retapés" avec par exemple un nouveau toit et de nouveaux châssis mais où les sanitaires ou l'électricité n'ont pas été améliorés parce que l'enveloppe prévue n'était pas suffisante

- **Les Agences immobilières sociales**

Les agences immobilières sociales sont des structures, complémentaires aux logements publics, qui ont pour objectif de remettre sur le marché locatif des logements du secteur privé à des prix inférieurs à ceux du marché. A ce titre, elles jouent le rôle d'intermédiaire entre un propriétaire privé et un candidat locataire en état de précarité ou à revenus modestes.

Principaux intérêts pour les propriétaires : l'AIS prend en charge le versement régulier du loyer au propriétaire (même si le locataire ne paie pas). Les travaux d'entretien, la représentation en cas de procédure de justice, la remise du logement dans l'état initial ou l'exécution des travaux sont à charge des locataires.

Principaux intérêts pour les locataires : l'AIS propose une location pour un montant relativement faible par rapport au secteur privé.

Principaux problèmes de développement de ces AIS :

Manque de publicité : malgré des efforts chez certains, il y a toujours un manque criant de publicité. Il suffit de faire un petit sondage autour de vous pour rapidement vous rendre compte que peu de gens connaissent le système.

Problème culturel : il existe un problème « culturel » chez les propriétaires qui ont des difficultés à accepter qu'ils perdent la main sur leur bien et qu'ils doivent le laisser aux mains d'un autre gestionnaire.

Rémunérations faibles des propriétaires : le plus grand frein de développement de ce type de structures reste le montant faible des rémunérations accordées aux propriétaires. Même si certains sont prêts à abandonner une partie de leur « bénéfice »⁴, l'écart entre le prix du marché et le prix de location à l'AIS reste trop grand pour qu'il intéresse plus largement les propriétaires.

- **Le logement privé :**

⁴ Pour beaucoup de personnes, on ne peut pas parler de bénéfices mais plutôt de complément de revenus. Il n'est en effet pas rare dans notre région que des personnes détiennent un bien en plus que leur habitation afin de compléter leur revenus.

L'année de construction des logements privés dans l'arrondissement :

L'arrondissement compte 32,8% de logements qui datent d'avant 1945. Cependant, de fortes disparités existent au sein des communes. Ce sont essentiellement les communes à caractère moins métropolitains qui concentrent les logements les plus anciens avec Courcelles (42,14%), Pont-à-Celles(40,6%) et Fontaine-L'évêque (35,4%).. Il est à remarquer que Gerpennes est la ville qui a le moins (et de loin) de logements qui datent d'avant 45 avec 19%. On peut probablement penser que le bombardement de la ville en est une des raisons principales.

Si on prend en compte les logements qui datent de 30 ans ou plus, on constate que 60% des habitations de notre arrondissement datent d'avant 1980 ! Au niveau intra-régional, ce sont encore les communes rurales comme Gerpennes et Montigny-Le-Tilleul qui bénéficient d'un plus grand nombre de logements récents.

Avec plus d'un tiers des logements qui datent d'avant 1945 et près de 60% qui datent de plus de 30 ans, on peut conclure que le logement dans l'arrondissement est ancien, voire très ancien. Cela a des conséquences notamment sur l'isolation des habitations parce que les normes utilisées à cette époque ne correspondent en rien à celles qu'une habitation du 21^{ème} siècle doit respecter.

Les surfaces habitables

C'est à Charleroi que l'on trouve le plus de petits logements avec 12% d'habitations de moins de 35 m². On peut considérer que cette situation est en grande partie due au fait que Charleroi dispose de nombreux logements au sein d'un même immeuble qui entraînent plus de petits logements. C'est à Charleroi, Châtelet, Farciennes et Fontaine-l'Évêque que l'on trouve la plus grande proportion de petits logements moyens (moins de 54 m²) tandis que c'est à Gerpennes, Montigny et Les Bons Villers que l'on trouve les plus grandes habitations (+ de 125 m²).

🍌 Prix de l'immobilier :

Le Hainaut reste la province la moins chère en matière d'immobilier. Cependant, dans la région de Charleroi :

En 2000, le prix moyen d'une maison d'habitation était de 55.580 €. En 2007, le prix moyen est passé à 100.382 € ! (hors taxes et frais !) Soit, une augmentation de 80% !

Le prix moyen d'un appartement en 2000 était de 53.018 €. En 2008, le prix moyen est passé à 92.020 € (toujours hors taxes et frais)

Soit une augmentation de 73% !!!

Si on analyse la situation au niveau intra-régional, c'est à Fontaine-l'Évêque, Fleurus et Charleroi que les prix de l'immobilier, pour une maison d'habitation ordinaire, ont grimpé le plus entre 2000 et 2008 avec respectivement 86%, 86% et 84%. De l'autre côté, c'est Montigny, Pont-à-Celles, Les Bons Villers qui ont vu le prix de l'immobilier grimper le moins avec 66%, 66% et 67%. Cependant, le prix des maisons reste élevé par rapport aux revenus des habitants de la zone.

Dans le « top down 20 » des communes les moins chères, 6 communes de notre région sont présentes : Charleroi, Châtelet, Farciennes.

🍌 La qualité du logement :

Selon une analyse de la KUL, indiquer la source précise l'arrondissement de Charleroi à l'instar de la province et même de la région wallonne présente un pourcentage de logements en mauvais état particulièrement élevé (>16%).

On remarque que sur l'arrondissement, l'entièreté des communes présente un taux de loyers inférieurs à 247€ supérieurs à 15%.

Hormis, la commune de Montigny qui présente un taux de maisons ne possédant pas de salle de bains inférieur à 3% , toutes les autres communes possèdent un taux de maisons n'étant pas équipées d'une salle de bains supérieur à 3% et parfois même supérieur à 5% (Charleroi).

Pour ce qui est des toilettes, on peut effectuer un constat où la majorité des communes possèdent un taux de maison ne possédant pas de toilettes supérieurs à 4%.

🍌 Point de vue Energie :

Les charges énergétiques ont pris un poids considérable ces derniers temps prenant une place de plus en plus grande dans les dépenses des ménages.

La réduction des charges énergétiques a un

- Intérêt social
- Intérêt environnemental
- Intérêt économique

L'isolation des logements est un critère important dans l'aspect énergétique.

Dans l'arrondissement de Charleroi, selon les données connues, seules 39% des maisons possèdent une toiture isolée (dont 23% le sont partiellement) , le rapport est de 32% en ce qui concerne l'isolation des murs.et pour le double vitrage le taux diminue à 21%.

On constate que les maisons les mieux isolées, au niveau de la toiture, sont situées dans les communes que l'on a déjà identifiées comme étant celles avec le taux de superficie le plus élevé c'est-à-dire Gerpinnes (55%), Montigny (51%) , Les Bons Villers (49%)et Pont-à-Celles (46%).

Par contre, on remarque que ce sont les villes ayant un taux de mitoyenneté supérieur à la moyenne qui présentent un taux d'isolation des murs le plus important : Charleroi 36%, Châtelet (32%) et Farciennes (33%).

L'arrondissement Carolo présente, en effet, un taux communal de maisons mitoyennes significativement supérieur à la moyenne régionale. Cela est dû au fort taux de densité des grandes villes. Cela a un impact non négligeable sur l'aspect énergétique en sachant qu'en terme d'émissions de gaz à effets de serre entre une maison seule et une maison mitoyenne (2 façades), le rapport est de 1 pour un maison seule pour 0,64 pour la maison mitoyenne.

Finalement pour le double vitrage, on remarque qu'il n'y a pas une grande disproportionnalité dans les communes avec un taux qui tourne autour des 20%.

Les gains sur la facture énergétique, dus à l'amélioration de l'isolation, ne sont pas négligeables ; bien au contraire, en fonction du type de chauffage utilisé, de la zone climatique et du type de maison considérée (ici, 2 façades) les gains peuvent en cas d'isolation du vitrage aller de 1,63€/m² à près de 8,88€/m².

En ce qui concerne la toiture on peut gagner de 1,6 à 8,88€/m² et enfin pour les murs de 0,63 à 3,09€ m².

Pour les maisons 4 façades, on peut envisager un gain dû au double vitrage allant de 3,11 à 15,99€/m². Quant à l'isolation de la toiture, on peut estimer un gain de 2,72 à 13,52€/m² et enfin pour les murs de 0,95€/m² à 4,51€ /m².

Aujourd'hui, une bonne partie de la population hésite à faire le pas de la restauration ou rénovation en termes d'isolation car les coûts ne sont pas négligeables. Mais il faut savoir que les investissements énergétiques possèdent un rendement intéressant en matière de rentabilisation d'autant plus qu'aujourd'hui, les primes énergétiques sont intéressantes. De plus, dans un avenir proche la TVA sera diminuée à 6% pour les travaux de construction verte.

A titre d'exemple, pour une maison à 2 façades, il est intéressant d'isoler la toitures car la durée de rentabilisation est acquise après déjà 2 ans (en cas de chauffage électrique) et à partir de 8 ans si l'on utilise du mazout. On remarque que la rentabilisation est plus rapide que pour les 4 façades d'où l'intérêt d'isoler ces maisons.

Si l'on se fie au CREAT , l'isolation de 10% des maisons non encore isolées pourrait amener sur l'arrondissement une réduction de plus de 4% des émissions à effets de serre.

PROPOSITIONS :

I. REGULER LE MARCHÉ LOCATIF PRIVE

La mise en location de logements sur le marché privé s'apparente, par divers aspects, à une activité de type commercial dans le domaine des biens de première nécessité. Il est, dès lors, logique et légitime qu'elle soit encadrée dans une optique de contrôle des prix et de la qualité du logement.

Les pouvoirs publics doivent enrayer tout mécanisme qui tend à nourrir une hausse artificielle des loyers et des prix d'achat, car une telle hausse menace le droit au logement et modifie l'équilibre social des noyaux habités, en chassant les plus pauvres des quartiers devenus attractifs sur le marché immobilier.

Le niveau du prix des logements mis en location devrait pouvoir être comparé à une base objective que les pouvoirs publics se doivent de constituer et de mettre à jour.

Nous proposons de revoir le fonctionnement du marché locatif autour de quatre principes :

- le soutien aux investissements qualitatifs dans le bien locatif
- une relation entre locataire et propriétaire transparente et équilibrée
- la régulation des loyers
- la taxation des loyers réels.

2. Equilibrer la relation propriétaire-locataire

En prémisses à toute régulation, il faut d'abord assurer la transparence du marché. Trop souvent, les locataires sont démunis face aux loyers exigés. Une connaissance précise du marché locatif et l'intervention d'un tiers permettraient de rendre la relation propriétaire-locataire plus équilibrée. Les propriétaires corrects n'auraient plus à pâtir des propriétaires indélicats qui abusent de la situation. Enfin, la transparence du marché locatif permettrait aux pouvoirs publics d'avoir une connaissance du marché telle qu'ils puissent prendre des mesures efficaces.

A cet effet, Ecolo a déposé une proposition de loi visant la **gratuité de l'enregistrement du bail**⁵. Par ailleurs, Ecolo propose de :

- construire une **base légale objective pour la fixation des loyers** en créant un Observatoire des Loyers chargé de fixer une base statistiquement fiable à l'établissement de loyers de référence (à décliner suivant des critères objectifs de rapport qualité/prix) ;
- permettre la **contestation du loyer déterminé** à la conclusion du bail et endéans l'année de la conclusion du bail. Si le montant devait avoir été fixé à un niveau manifestement excessif par un ou une propriétaire abusant de sa position de force, le Juge de Paix serait habilité à rectifier le loyer en toute équité ;
- créer une **assurance « loyer »**, dont la prime serait prise en charge conjointement par les propriétaires et par les locataires. Cela permettrait aux propriétaires de ne pas inclure dans le loyer la prime de risque liée aux impayés. Par ailleurs, cela clarifierait le statut de la garantie locative. Les garanties locatives sont en effet de plus en plus souvent libérées en raison de retards de paiement et non pour couvrir les éventuels dégâts locatifs.

3. Réguler les loyers

Pour parvenir à une régulation des loyers, il faut disposer d'un système de comparaison des biens mis en location sur base de critères précis. La mise en place d'une pondération permettra, d'une part, de déterminer le loyer maximal exigible pour le bien et, d'autre part, une meilleure information des locataires sur l'offre et les prix pratiqués. La régulation des loyers est pratiquée aux Pays-Bas et en France avec des systèmes de pondération différents. Actuellement, une expérience pilote est menée dans les trois Régions du pays⁶. Ecolo souhaite que les résultats servent à une véritable réflexion en la matière et aboutissent à la mise en place rapide d'un dispositif légal applicable à tous les loyers.

4. Taxer les loyers réels

Le système actuel de taxation forfaitaire est injuste pour les propriétaires qui entretiennent leurs biens. En outre, il ne correspond pas à la réalité du marché car son calcul est basé sur le revenu cadastral⁷.

Ecolo propose de taxer les loyers réellement perçus. Cette taxation serait proportionnelle aux recettes de loyer et non progressive. La proportionnalité serait la même pour tous les types d'investissements qu'ils soient mobiliers ou immobiliers. Toutefois cette taxation des recettes réelles se ferait déduction faite des charges réelles. Ce système pratiqué en Suède cumule plusieurs

⁵ Proposition de loi modifiant certaines dispositions relatives aux baux à loyer (doc 51-1788), 18 mai 2005, déposée par Marie Nagy et Jean Marc Nollet.

⁶ Aucun résultat n'est encore disponible. Dans sa déclaration gouvernementale, le Premier Ministre a reporté la mise à l'agenda politique de cette proposition.

⁷ Le revenu cadastral est une photographie de la situation immobilière de... 1975. Cela a pour conséquence par exemple qu'aujourd'hui des biens loués situés à Lasne sont moins taxés que ceux situés à Jumet.

avantages tels que l'auto-incitation à l'entretien du patrimoine et la déclaration des travaux d'entretien, ce qui réduit le travail au noir.

Mettre en œuvre un tel système suppose de connaître les revenus tirés des locations par l'enregistrement des baux et d'objectiver les loyers, tel que nous le proposons. Pour connaître le prix du loyer, Ecolo suggère la double déclaration. Outre, la déclaration du propriétaire, le locataire sera invité à inscrire sur sa feuille d'impôt, le montant de son loyer.

5. Aider ponctuellement les locataires via une allocation « loyer »

En raison de la crise du logement que nous vivons actuellement, des mesures ponctuelles d'aide au loyer doivent être envisagées en fonction du contexte du marché. A Bruxelles, Ecolo a proposé le blocage des loyers pour faire face à la flambée du prix des loyers. Complémentairement, une allocation loyer pourrait être accordée ponctuellement aux ménages qui ne peuvent assumer le prix d'un loyer. Cette allocation « loyer » doit être encadrée pour porter ses fruits et éviter les effets spéculatifs :

- il faut que, de manière complémentaire, un mécanisme puisse lier la mise en place de ce régime à la maîtrise stricte des loyers, sinon l'offre étant peu élastique, le ou la propriétaire tire tout l'avantage de l'aide ;
- il faut que l'allocation « loyer » soit liée à l'amélioration de la qualité moyenne des biens mis en location.

6. Soutenir les investissements destinés à améliorer le bien loué

En plus du prix du loyer, le coût des charges est important dans le budget d'un ménage, d'une famille. Malheureusement, dès lors que ces coûts sont pris en charge par les locataires, les propriétaires se désintéressent des investissements en vue d'améliorer la qualité énergétique des biens mis en location. Il convient donc de les encourager à améliorer la qualité énergétique des biens loués (voir notre priorité 3).

C'est également très positif quant à la diminution de la consommation d'énergie fossile et de la production de gaz à effets de serre⁸.

7. AUGMENTER L'EFFICACITE ENERGETIQUE DU LOGEMENT

Le secteur du logement présente un potentiel considérable de réduction de consommation d'énergie et de réductions des émissions de CO₂. Il est ainsi possible, suivant les situations, d'améliorer l'efficacité énergétique des logements de 30 à 60 % par des investissements rentabilisés en moins de 10 ans, au plus grand profit du pouvoir d'achat des personnes qui occupent les lieux.

⁸ Lire à ce sujet nos propositions en matière d'énergie et de climat et la priorité 3 de ce programme « logement ».

a. **PROPOSITION : Repenser les prescriptions urbanistiques**

Le développement durable impose que les performances énergétiques ne soient plus seulement le fait d'une bonne isolation et de bons équipements de chauffage. Il faut repenser les prescriptions urbanistiques et les options habituelles des permis de lotir afin de localiser et d'orienter les constructions neuves en fonction de règles bioclimatiques et non d'alignement sur le tracé des voiries⁹.

b. **Partenariat Public-ménage**

L'objectif de la présente proposition est d'instaurer un mécanisme de financement des investissements dans l'efficacité énergétique adapté à l'échelle des logements, par le biais d'un véritable partenariat « public-ménages ».

Notre proposition se distingue pour deux raisons :

- elle permet que les investissements soient **accessibles à tous les ménages** (en tenant compte de leur niveau de revenus, et pas uniquement ceux qui ont les fonds propres pour investir) **en rendant la dépense « indolore »** : *d'une part, le ménage ne doit pas avancer de fonds propres et, d'autre part, la mensualité remboursée reste inférieure aux économies d'énergie réalisées¹⁰* ;
- au-delà d'un mécanisme général d'aide aux investissements dans l'efficacité énergétique des logements, des instruments sont avancés également pour les **logements mis en location**.

La mise en œuvre de cette proposition permettra de :

1. **réduire la facture énergétique** des ménages (en particulier, des ménages les plus démunis).
2. **accélérer le taux de rénovation des logements** par des investissements en efficacité énergétique dans **plusieurs dizaines de milliers de logements chaque année**.
3. parvenir à **un haut degré de performance énergétique** de ces bâtiments.
4. **respecter nos engagements en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre** à moyen et long termes.

⁹ Lire à ce sujet nos propositions en matière d'aménagement du territoire.

¹⁰ A prix de l'énergie constant.

5. **créer des dizaines de milliers d'emplois** dans les secteurs concernés. Selon la Confédération de la Construction¹¹, l'isolation de 200.000 logements - maisons unifamiliales et appartements - par an signifie la création de 20.000 emplois supplémentaires dans le secteur.

Pour Ecolo, une telle rénovation durable des logements à grande échelle doit représenter une proposition-phare pour tout plan crédible de relance de l'économie.

Mécanisme

L'instrument principal du mécanisme proposé consiste, sur base d'un outil existant ou par la création d'un nouvel outil, en la mise sur pied au niveau de chaque Région d'un service public **d'aide à l'efficacité énergétique dans les logements** agissant comme « guichet unique » pour tous les particuliers.

Les étapes de ce mécanisme complet seront les suivantes :

1. Cet interlocuteur unique fera d'abord réaliser un **audit énergétique obligatoire et gratuit**.
2. Sur base des résultats de l'audit, une liste d'investissements à envisager sera établie parmi une liste de **travaux éligibles** (isolation de la toiture, des murs extérieurs ou du sol ; vitrage super isolant ; installation de chauffage performante (chaudière condensation gaz, chauffe-eau instantané gaz, régulation thermique), solaire thermique, appareils électroménagers performants), avec un **ordre de priorité** à respecter.
3. Sur base des travaux que le particulier désire effectivement faire réaliser parmi ceux identifiés comme prioritaires, le service public **préfinance et capte l'ensemble des primes régionales**¹², ainsi que les réductions et les crédits d'impôts. Le système de crédit d'impôt doit être instauré pour ces investissements afin que les ménages qui ne

¹¹ http://www.confederationconstruction.be/press/releases/2008/2008_02_28.fr.asp.

¹² Ecolo propose de moduler le montant des primes et autres incitants financiers en fonction du niveau des revenus.

payent pas d'impôts bénéficient enfin des mêmes avantages fiscaux que ceux qui payent des impôts¹³. Le service public capte également tous les autres incitants financiers (intervention éventuelle du fonds mazout, etc.) octroyés au bénéficiaire. Les sommes ainsi captées sont déduites des montants à payer par les particuliers.

4. Pour le solde, le particulier pourra introduire une demande de **prêt à un taux réduit** auprès d'un (des) organisme(s) de crédit conventionné(s) par les Régions (services publics de crédit et banques privées). En-dessous d'un niveau de revenus minimum¹⁴, le service public bonifie (contribue à supprimer toute charge) l'intérêt afin de parvenir à un **prêt à taux zéro**. Pour permettre un accès au crédit aux ménages qui ne fournissent pas suffisamment de garanties et/ou génèrent un risque de crédit jugé inacceptable par les établissements de crédit, le service offre une **garantie publique**.

La **durée du crédit** est déterminée afin que la somme mensuelle remboursée par le particulier soit inférieure aux économies d'énergie réalisées, en tenant compte de la nature des travaux, du montant investi et des économies d'énergie attendues¹⁵. Dans tous les cas, la durée de remboursement ne peut dépasser la durée de vie des investissements¹⁶.

Pour cela, la loi de 1991 sur le crédit à la consommation¹⁷ sera modifiée afin de permettre un allongement de la période de remboursement des prêts pour les travaux économiseurs d'énergie¹⁸. Cette loi, qui empêche les banques d'accorder des crédits si le taux

¹³ Une proposition de loi introduite par Thérèse Snoy au Parlement propose de transformer la réduction d'impôt pour les dépenses faites en vue d'économiser l'énergie en crédit d'impôt.

¹⁴ En Région bruxelloise, le « prêt vert social » est accordé aux demandeurs dont les revenus n'excède pas 992 euros par mois pour un isolé, et 1.353 euros pour des cohabitants après déduction de la mensualité du prêt hypothécaire et de 176 euros par enfant à charge.

¹⁵ Le service public établit ce calcul en tenant compte des factures énergétiques du ménage pour les trois dernières années (pour lisser les effets liés à la météo et/ou aux changements de composition du ménage), de l'évolution prévisible des prix des combustibles et de l'électricité et des frais de maintenance prévisibles éventuels

¹⁶ Le particulier garde bien entendu la possibilité de rembourser plus vite que prévu le montant emprunté.

¹⁷ Dite loi Claes du 12 juin 1991.

¹⁸ Les prêteurs sociaux sont dispensés de respecter la loi de 1991 en ce qui concerne les durées des crédits à la consommation. Si les crédits sont reconnus comme étant sociaux (c.-à-d. avec un TAEG plus faible que le marché), des crédits sur des durées très longues sont donc possibles sans modifier la loi de 1991.

d'endettement évalué est supérieur à 33% des revenus, pourra également être adaptée afin de tenir compte de l'économie énergétique mensuelle, qui fait baisser la facture énergétique des ménages et augmente les moyens financiers à leur disposition (l'audit énergétique réalisé permettra de chiffrer l'économie).

5. Le service public prend contact avec les fournisseurs de combustibles et/ou d'électricité du particulier afin d'obtenir que les **factures intermédiaires** des ménages soient immédiatement réduites du montant correspondant aux économies d'énergie escomptées.

6. Les personnes pour lesquelles un comportement de consommation d'énergie « anormal » est détecté lors de l'audit ou sur base des factures se voient en outre attribuer un accompagnement du type **guidance sociale énergétique**.

Exemple: Remplacement d'une vieille chaudière au gaz par une chaudière à condensation

Un particulier contacte le service public *wallon* d'aide à l'efficacité énergétique dans les logements.

L'audit estime le remplacement d'une vieille chaudière au gaz par une chaudière à condensation moderne comme investissement prioritaire. Le gain de consommation est évalué à 25% d'une facture totale de gaz (chauffage + eau chaude sanitaire) de 160 euros par mois, soit 40 euros par mois.

L'investissement à réaliser est de 5.000 euros TVAC. Le service public avance et capte la prime régionale (600 euros), ainsi que la réduction/crédit d'impôt (40% du montant des travaux). Le montant net emprunté par le particulier est égal à 2.400 euros. Le particulier ayant des revenus faibles, la société supprime toute charge d'intérêt. Le particulier remboursera les 2.400 euros en 10 ans, soit 20 euros par mois.

Pendant la durée du prêt, l'économie réalisée (40 euros par mois) est supérieure au montant remboursé (20 euros).

8. DEVELOPPER LE LOGEMENT DURABLE

Ecolo veut encourager le logement durable, pour répondre aux enjeux environnementaux et au souci croissant des citoyens et des citoyennes de vivre dans un environnement sain. Tenir compte du climat, de l'éclairage naturel, des

économies d'eau et d'énergie, de la qualité des matériaux, c'est se préoccuper de la santé, de la qualité de vie et du niveau de vie des habitants.

C'est aussi préserver l'environnement car construire des bâtiments, les entretenir, les rénover, les démolir sont des gestes qui ont un impact sur l'épuisement des ressources naturelles, la production de CO₂,... La part du logement dans l'empreinte écologique d'un belge est de 25%.

Il existe plusieurs manières de réaliser du logement durable. Elles sont à soutenir par des politiques publiques volontaristes et innovantes.

L'habitat groupé

L'habitat groupé est un habitat où certains espaces sont collectivisés comme la buanderie ou le jardin. Ce qui permet une réduction de la consommation de l'espace ou des économies d'échelle (machines à laver, chaudière,..) qui ont un impact écologique positif. Cet habitat implique une articulation forte entre les espaces collectifs et privés sous-tendue par une réflexion collective sur la notion d'habitat. Des exemples concrets sont probants chez nous et à l'étranger.

Les quartiers durables

Les quartiers durables combinent avec succès le respect des valeurs environnementales, économiques et sociales (récupération d'eau, zone sans voiture, mixité de fonctions,...) à des choix architecturaux et techniques très convaincants en proposant, en milieu urbain, l'accès à la propriété pour les revenus moyens et la location pour des familles aux revenus plus modestes.

Le quartier durable n'est plus une utopie ! On compte une dizaine de quartiers durables en Europe, considérés aujourd'hui comme des références incontestables en matière d'efficacité énergétique des bâtiments, d'utilisation des énergies renouvelables, de mobilité douce ou de gestion environnementale au sens large (gestion de l'eau, maintien de la biodiversité,...). Certains quartiers comme Bedzed (Royaume-Uni) démontrent clairement que ce concept permet de réduire l'empreinte écologique (concept zero émission) tout en diminuant les inégalités sociales et écologiques et en créant de l'emploi local.

Dans le mouvement européen pour la durabilité des villes qui prend de l'ampleur, l'idée de concevoir de nouveaux quartiers durables ou de rénover/réhabiliter des quartiers existants fait son chemin (comme à Beckerich au Grand-duché du Luxembourg ou Fribourg en Allemagne)

Actuellement, la dimension durable inscrite au cœur de ces outils n'est pas utilisée. Ces différents leviers ne sont pas suffisamment intégrés dans une vision stratégique permettant un effet d'entraînement. Ils sont aussi trop souvent utilisés par les communes comme manne budgétaire pour rénover le bâti. Il faut revaloriser ces outils de développement durable intégrant la dimension économique, sociale et écologique¹⁹.

La rénovation de la ville basse sera un bon test pour juger de la capacité des pouvoirs publics à réaliser une rénovation écologique complète et cohérente.

Sensibiliser les entrepreneurs, concepteurs et propriétaires au logement durable

C'est dans la conception d'un bâtiment que la plus-value écologique est maximale. 50% d'économies peuvent être faites au niveau du chauffage, rien que par la manière de construire. Des matériaux plus durables, plus respectueux de la santé ou de l'environnement peuvent être utilisés. Le prix de la construction peut aussi être diminué en réduisant le nombre d'intermédiaires et en négociant des prêts avantageux. A chaque étape (conception, réalisation, vente), le fil vert du développement durable peut être maintenu.

Une maison écologique peut, outre les considérations de mobilité, de gestion parcimonieuse de l'espace, être intégrée dans un ensemble. Une densité minimum de 2 à 3 maisons permet de réduire les surfaces d'échange et d'envisager des équipements communs (chauffage par exemple).

La formation des architectes et des urbanistes, tout comme les règles appliquées au plan local en matière de permis d'urbanisme devraient intégrer cette dimension écologique du logement.

9. Assurer l'accompagnement social du logement

Dans la politique du logement, le volet social est fondamental et trop souvent réduit au seul aspect financier lié aux loyers impayés. Trop souvent aussi, les politiques publiques négligent l'intégration de la demande et les besoins des publics qu'elles visent.

¹⁹ Pour en savoir plus : Lambert L. et Dewart C., brochure sur les quartiers durables. Etopia, décembre 2006.

Pour assurer le dialogue, Ecolo propose :

- d'améliorer le cadre de vie des locataires sociaux et de leur permettre de s'approprier la gestion d'une partie des espaces communs (jardins, aire de jeux, potagers partagés, etc...).
- de développer et de soutenir les organes consultatifs qui organisent la participation et l'implication des locataires dans le secteur du logement social ;
- de donner corps au concept de mixité sociale
- de développer la réflexion en matière de logements accessibles (et adaptables) aux personnes à mobilité réduite, au sens large du terme, et de prévoir un pourcentage de logements adaptés ;
- de développer la capacité à « s'approprier » un logement par l'auto-rénovation et l'auto-construction (principalement en bois) telle qu'initiée par des entreprises d'économie sociale et des associations de promotion du logement, destinée en premier lieu aux résidentes et résidents permanents des zones de loisir ;

10. Protéger les locataires des expulsions arbitraires

En cas d'expulsion d'un logement, deux lois protègent les expulsés. Pourtant, les expulsions sauvages continuent et les communes ainsi que les CPAS sont démunis.

Si l'on ne dispose pas de statistiques en Région wallonne sur le sujet, l'Union des Villes et Communes de Flandre évalue les demandes d'expulsions à une centaine chaque semaine en Flandre. Le phénomène devient un véritable fléau ; la loi du 30/11/98 visant à humaniser les expulsions et la récente procédure obligatoire de conciliation en justice de paix n'ont pas apporté de solution à cette situation.

Face à ce problème, les autorités publiques se renvoient la balle. Ecolo souhaite que ce problème fasse l'objet d'une attention particulière et que des solutions soient dégagées.

Enfin, on ne peut parler de logement sans parler de ceux qui n'en ont pas...

Le Sans-Abrisme :

En 2005, L'arrondissement de Charleroi recensait 36% de sans abris hainuyers ayant sollicité un aide.

La problématique des sans-abri ne se résume pas à une inadéquation de partout, c'est dire qu'il est nécessaire de s'attaquer à ce problème avec de manière globalisée. Il est important de donner des moyens structurels importants pour que l'on puisse accompagner les personnes en difficultés.

Cela passe notamment par des moyens supplémentaires mis à disposition à destination des CPAS et des communes afin de pouvoir accompagner les SDF par un suivi psychologique et de réinsertion social mais aussi de pouvoir augmenter la capacité et adapter les centres d'accueils de nuit et de jour.

Conclusions :

La région de Charleroi a grand besoin d'une plus grande coordination entre les politiques de logements au niveau communal, fédéral et régional. L'importance des enjeux impose en effet à la fois des moyens d'investissements pour améliorer la qualité des logements (salubrité et performance énergétique) et pour que l'offre de logement soit adaptée à la demande, tant au niveau de la taille et de la localisation des logements qu'au niveau de leur coût. Une plus forte régulation du marché, pour maîtriser le montant des loyers et inciter les propriétaires à réduire la consommation d'énergie de leurs logements doit absolument venir compléter ce futur programme d'investissements. Cela permettrait par ailleurs de soutenir un secteur économique important dans la région de Charleroi.