

WALLONIE

***Habiter des logements
de qualité*****153.000**

D'ici 2030, la Wallonie et Bruxelles compteront 7% de ménages privés en plus, soit environ 153.000 isolés, couples et familles supplémentaires.¹

Diagnostic

Les besoins sont clairs : il faut plus de logements. 130.000 habitations supplémentaires sont nécessaires en Wallonie d'ici 2030. C'est un minimum

1 Bureau Fédéral du Plan, 2018.

pour lutter contre la hausse des prix et rendre les logements plus abordables aux ménages.

Au-delà du nombre, améliorer la qualité des logements est au moins aussi important. Or, un constat s'impose d'emblée : en Wallonie, 80% des logements ont été construits avant 1980 ! Un logement sur deux est une passoire énergétique en Wallonie. L'insalubrité des logements porte également atteinte à la santé et la sécurité de ses occupants. Seulement trois logements sur cinq peuvent aujourd'hui être considérés comme salubres, alors qu'un sur cinq nécessite la réalisation de travaux urgents.



Pour répondre à la crise du logement, la priorité est non seulement de créer des logements neufs, mais également de pouvoir rénover et transformer les bâtiments existants.

Le nombre de permis de bâtir et de nouveaux projets reste cependant trop faible pour répondre à la demande. L'augmentation des coûts de construction est conséquente, alors que les revenus moyens des ménages n'ont pas suivi la même évolution. Les délais d'attente pour l'obtention d'un permis d'urbanisme, la quantité de logements vides et la raréfaction du foncier disponible freinent également le rythme de création de nouvelles habitations, tant via la construction neuve que la rénovation lourde.

Ce ralentissement dans la création de nouveaux logements combiné à une hausse de la demande a pour conséquence de tirer les prix de l'immobilier vers le haut. Les Belges, et plus particulièrement les jeunes, ont de plus en plus de mal à acquérir leur habitation, surtout si on ajoute au prix du bien les droits d'enregistrement et frais annexes. En 2007, environ un acquéreur sur deux était âgé de moins de 30 ans. Ce nombre est tombé à un quart en 2016.

La situation du marché du logement reste toutefois assez contrastée en fonction des bassins d'habitat. Les zones d'ancienne industrialisation sont marquées par des prix moyens modérés, un habitat ancien et nombreux logements vacants alors que les zones en développement économique se caractérisent par des prix moyens élevés (immobilier et foncier), un habitat plus récent et peu de logements vacants.



Effet direct ou indirect du renchérissement de l'immobilier, sur le marché locatif privé, les locataires sont également confrontés à une hausse des loyers depuis 2005, une hausse plus rapide que celle de l'indice des prix à la consommation. Les locataires wallons payent en moyenne 528 euros². Cette évolution à la hausse pèse sur le budget des ménages. La moitié des ménages locataires wallons consacrent plus de 26 % de leur revenu à leur loyer et un quart plus de 38 %.

2 Chiffres portant sur l'année 2016.

40.000 familles sont en attente d'un logement public et ces chiffres ne font qu'augmenter d'année en année. Entre 2008 et 2016, une augmentation de 23 % des ménages demandeurs d'un logement public a été enregistrée en Wallonie. Or, le parc de logements publics se contracte, puisque la production annuelle wallonne ne dépasse pas les 576 logements en moyenne, ces 10 dernières années.

Vision



Pour un logement de qualité pour tous

Le logement est un élément essentiel de la qualité de vie de chacun. Il doit être générateur de bien-être, de projets et de liens avec les autres. Le logement est aussi un levier central pour la transition vers une société plus durable (énergie, urbanisation des sols, besoins de mobilité liés à l'éparpillement urbain). Nous l'avons vu, trop de personnes ne disposent pas d'un logement qui répond à leurs besoins. Pour le cdH, une attention toute particulière doit être portée aux ménages qui comptent au moins un enfant : nous ne pouvons accepter que le développement d'un enfant soit pénalisé par les difficultés de logement.

Quatre principes nous semblent essentiels en matière de logement.

1. **Garantir un logement de qualité pour chacun.** La priorité pour modérer les prix est d'augmenter l'offre de logements. Il faut également soutenir avec des aides spécifiques certains acquéreurs ou locataires, notamment les familles.
2. **Améliorer la qualité de l'habitat.** Chaque personne a droit à une habitation salubre et sûre. Il faut mettre en place un plan d'investissement massif dans la performance des habitats, y compris dans le logement public, du point de vue énergétique, mais également acoustique et sur le plan de la qualité des matériaux.
3. **Renforcer les liens humains :** la localisation et la conception des logements doivent favoriser les liens entre les habitants. Il faut soutenir les habitats partagés (kangourou, colocations...) ; renforcer l'ouverture de l'habitat sur le milieu de vie (ex : jardins partagés) ; améliorer la relation bailleur-locataire, en répondant à leurs inquiétudes et difficultés et en réduisant les risques pour chacun.
4. **Garantir une bonne gouvernance du secteur du logement.** En Wallonie, une simplification des opérateurs publics a été initiée. Cette opération doit être poursuivie, à condition que cette réorganisation diminue les coûts de fonctionnement par logement mis à disposition, et que soient préservées les aides spécifiques octroyées actuellement, en particulier pour les familles nombreuses. Il faut enfin veiller à développer une approche différenciée pour chaque zone géographique.

Sur le plan géographique, afin d'estomper les stigmates du passé, et de donner une attractivité nouvelle aux zones d'ancienne industrialisation, il s'agira d'encourager davantage la rénovation à grande échelle. Pour ce faire, dans ces zones d'ancienne industrialisation, les investissements, tant privés que publics, passeront désormais prioritairement par la rénovation du parc existant (en incluant la démolition/reconstruction) et par la remise sur le marché de logements inoccupés. Dans les autres zones, l'accent devra être mis sur la création de nouveaux logements, et plus particulièrement de petits logements accessibles financièrement, sans oublier les logements destinés à des familles, et notamment des familles recomposées.

Priorités

Pour traduire ces orientations en actions concrètes, le cdH propose d'agir sur **quatre axes prioritaires** durant la prochaine législature :

1. **Permettre à chacun de devenir propriétaire de son logement.**
2. **Créer plus d'habitations, notamment dans les zones à forte pression immobilière, afin de rendre les logements plus abordables pour les ménages.**
3. **Permettre à chacun de vivre dans une habitation de qualité et lutter contre les logements surpeuplés ou insalubres.**
4. **Garantir aux familles l'accès à une location adaptée à leurs besoins et à un prix abordable.**

Mise en œuvre

Priorité 1 : Permettre à chacun de devenir et rester propriétaire de son logement

Malgré des progrès évidents en Wallonie sous cette législature (maintien du « bonus-logement » reconverti en « chèque habitat », abattement sur les droits d'enregistrement...), les personnes souhaitant acheter un bien pour y habiter rencontrent encore des obstacles, en particulier financiers. Nous proposons de :

- ☞ Réduire la TVA applicable sur les logements neufs, et le cas échéant, appliquer une réduction sur la composante foncière du prix du logement via un partenariat public-privé, lorsque le prix de vente au m² respecte un plafond et que les revenus de l'acquéreur ne dépassent pas un montant à déterminer.
- ☞ Renforcer l'abattement sur les droits d'enregistrement lors de l'achat de la première habitation.
- ☞ Instaurer la portabilité partielle des droits d'enregistrement.

- ☞ Accorder une réduction d'impôt durant 5 ans aux travailleurs qui choisissent de se rapprocher de leur lieu de travail (soit via la revente de leur logement et le rachat d'une habitation propre et unique, soit via une nouvelle location). Cette réduction sera équivalente aux frais réels calculés sur base des trajets domicile-travail préalables au déménagement.
- ☞ Soutenir les initiatives innovantes en matière d'emphytéose et de démembrement de la propriété (par exemple être propriétaire du bâtiment sans devoir acheter le terrain) et d'habitat participatif (community land trust, coopératives immobilières).
- ☞ Concevoir une fiscalité immobilière plus cohérente et équilibrée entre les différents niveaux de pouvoir (fiscalité fédérale, régionale et communale) en vue de pouvoir lever les freins actuels aux investissements immobiliers privés et à la rénovation du bâti.
- ☞ Encourager l'acquisition d'un bien par des avantages fiscaux lors de l'achat d'un logement plus proche du lieu de travail et/ou en zone urbaine (via l'instauration d'un Budget « Mobilité-Qualité de vie » - Voir fiche « Mobilité).
- ☞ Faciliter et encadrer le mécanisme de portage immobilier qui permet aux familles de récupérer la propriété de leur habitation après retour à meilleure fortune (baisse des droits d'enregistrement lors du rachat, encadrement des taux et agrément des opérateurs). Concrètement, en cas de perte de revenus et à défaut de solutions alternatives (suspension du remboursement du capital, assurance perte de revenus), un ménage peut volontairement procéder à une vente de son habitation avec une clause de rachat du bien au même prix dans les cinq ans, si sa situation financière s'améliore. Pendant ce délai, le ménage peut continuer à occuper le bien en tant que locataire.

Priorité 2 : Créer plus d'habitations

Pour stimuler la production de logements privés de qualité par la construction, nous devons recourir à plusieurs leviers : la rénovation, la reconversion, la mise sur le marché des logements vides ou encore la division d'immeubles. Nous proposons de :

- ☞ Renforcer le programme « **Quartiers nouveaux** » en Wallonie. Les personnes qui deviennent propriétaires d'un logement dans ces quartiers bénéficieront d'une exonération du précompte immobilier durant les 5 premières années.
- ☞ Dans les zones à forte pression immobilière :
 - › Faciliter la division de logements en plusieurs unités de petite taille, la restructuration d'anciens bâtiments industriels, ruraux et de bureaux en logements, la création d'un accès distinct pour les logements situés au-dessus des commerces dans les cœurs urbains ;

- › Inciter les villes et communes, pour la délivrance des permis d'urbanisme d'ensembles importants de logements, à contractualiser un « engagement Logement », à savoir la mise à disposition d'un certain nombre de logements, suivant la taille du projet, à prix coûtant, à des opérateurs publics et assimilés.
- ↪ Mieux encadrer les locations touristiques saisonnières (via des plateformes internet communautaires payantes de location et de réservation de logements de particuliers, type « airbnb ») sur base d'une analyse de leur impact sur l'accès au logement dans les centres-villes.
- ↪ Adapter la loi fédérale relative aux squats afin d'autoriser, sous certaines conditions, l'occupation temporaire de bâtiments inoccupés.
- ↪ Monitorer l'état du parc de logements wallon, son évolution et son utilisation, afin d'augmenter l'offre de logements de qualité et de mettre en œuvre une politique plus proactive en matière de lutte contre les logements insalubres.
- ↪ Dans les zones d'ancienne industrialisation, réserver des moyens pour l'engagement de « conseillers logement », le cas échéant, « complémentaires », dont la tâche sera principalement et essentiellement centrée sur la lutte contre l'inoccupation et la mise en œuvre du permis de location.
- ↪ Encourager les propriétaires de logements vides à rénover et mettre leur logement en vente ou en location, notamment en amplifiant le mécanisme du tiers-investisseur et en encourageant la prise en gestion par les AIS.
- ↪ Lutter contre les logements vacants de longue durée via des actions en cessation à l'encontre des propriétaires afin de les obliger à prendre toutes les mesures nécessaires pour faire occuper leur bien (rénovation, location, vente).
- ↪ Soutenir, au travers des outils financiers régionaux, les initiatives de financement alternatif des investissements en matière de logement, notamment les plateformes de crowdfunding (via la Sowalfin) ou les initiatives coopératives citoyennes à finalité sociale (via la Sowecsom), qui répondent à un cahier des charges.
- ↪ Évaluer la qualité de la politique passée en matière de collaboration entre acteurs privés et publics (PPP), en vue de mieux l'encadrer et de l'intensifier à l'avenir.

Priorité 3 : Permettre à chacun de vivre dans une habitation de qualité

Que nous soyons propriétaires de notre logement, bailleur ou locataire, nous souhaitons tous vivre dans un bâtiment décent, sain, performant sur le plan énergétique et adapté à nos besoins, notre âge et nos soucis de santé. Nous nous engageons à :

- ☞ Mettre en œuvre un ambitieux **programme interfédéral pluriannuel d'isolation des logements** (voir fiche « Energie » pour plus de détails).
- ☞ Créer des **zones franches commerciales et résidentielles** dans des zones urbaines en déclin. Octroyer durant 5 ans une exonération du précompte immobilier aux ménages qui acquièrent leur logement dans cette zone ou procèdent à une rénovation en profondeur de l'habitation. Prévoir complémentirement un avantage fiscal pour les commerces qui s'y implantent.
- ☞ Développer des aides visant à faciliter le maintien à domicile des aînés en perte d'autonomie et des familles et personnes en situation de handicap, mais également à encourager la mise sur le marché de logements intergénérationnels et de logements adaptés/adaptables (norme pour l'habitat intergénérationnel, TVA réduite pour les constructions neuves conformes à cette norme, primes et crédits à taux zéro).
- ☞ Faciliter et soutenir le développement des habitats intergénérationnels, groupés ou partagés (colocation) notamment en adaptant les règlements communaux (urbanisme, fiscalité, collecte des déchets) et en neutralisant l'impact des aménagements sur le précompte immobilier.
- ☞ Imposer aux grands projets de construction des normes de durabilité (qualité et durée de vie des matériaux utilisés et de l'ensemble du bâtiment) et de modularité (facilités pour modifier l'immeuble au cours du temps).
- ☞ Pour lutter contre l'insalubrité des logements, mettre en place un régime de sanctions plus efficaces à l'encontre des propriétaires indécents.
- ☞ Porter une attention particulière à l'information et la sensibilisation à destination de la population wallonne, concernant la législation en vigueur en matière de sécurité et salubrité des logements, et concernant les procédures prévues et mises à disposition en cas de non-respect de celle-ci.
- ☞ Proposer des avantages fiscaux conditionnés à des travaux de rénovation des bâtiments existants (voir fiche « Energie »).
- ☞ Encourager l'utilisation du bail de rénovation (réduction du loyer pour les locataires qui acceptent de subir ou de réaliser des travaux de rénovation dans l'habitation louée).
- ☞ Évaluer le futur régime des primes énergie/rénovation qui devrait entrer en vigueur début 2019 en Wallonie afin d'en optimiser l'efficacité. Élargir dans ce cadre le prêt à taux zéro aux propriétaires-bailleurs (cf. Fiche Énergie).
- ☞ Améliorer la qualité de l'air dans les habitations avec une attention particulière aux risques d'intoxication au monoxyde de carbone (campagnes de sensibilisation, mise à disposition gratuite de capteurs de mesure).
- ☞ Améliorer le confort acoustique des habitations via un meilleur soutien à l'isolation phonique des bâtiments.

Priorité 4. Garantir l'accès à une location adaptée à ses besoins et à un prix abordable

Il est urgent d'aider chaque citoyen à louer une habitation de qualité sans payer de loyer excessif, plus particulièrement les familles. Nous proposons de :

- ↪ Créer une **allocation-loyer** pour certaines catégories de ménages à faibles revenus, qui louent un logement privé et qui sont sur liste d'attente d'un logement public. L'allocation-loyer permet que chaque ménage précarisé soit davantage autonome dans sa recherche de logement, sans attendre la production de logements publics !
- ↪ En matière de bail locatif, travailler à la création d'un Fonds de garantie locative wallon, sur le modèle de « Brugal » à Bruxelles.
- ↪ Poursuivre le développement du recours aux agences immobilières sociales (AIS), notamment dans les quartiers et communes les plus favorisés afin d'encourager la mixité sociale, via un renforcement des avances et subventions accordées aux propriétaires qui rénovent un logement en vue d'en confier la gestion à une AIS/APL (ex : exonération de droits de donation et des droits de succession si on signe un contrat de location pendant quinze ans avec une AIS).
- ↪ Soutenir le développement de logements abordables (loyer supérieur au logement social, mais inférieur au marché) pris en gestion par les AIS, par la mise à disposition de terrains communaux (emphytéose) auprès d'une coopérative, d'une association ou d'une entreprise socialement responsable.
- ↪ Promouvoir la mise en œuvre du nouveau « bail glissant » qui permet à un intermédiaire (un organisme à finalité sociale) de louer un logement à un bailleur privé et de le sous-louer à un ménage en situation de précarité. L'organisme à finalité sociale prend en charge les risques liés à cette location. Après une période transitoire, si tout se passe bien (paiement des loyers, entretien du logement), le ménage devient pleinement locataire.
- ↪ Veiller à ce que les candidats à un logement public dont le ménage comprend au moins un enfant soient prioritaires dans le processus d'attribution.
- ↪ Optimiser la réforme du calcul des loyers des logements publics afin de mieux prendre en compte les caractéristiques du logement (performance énergétique, confort) et les revenus des locataires.
- ↪ Encourager le secteur privé à mettre en location, via une AIS ou une SLSP, une partie des logements construits dans le cadre d'une promotion immobilière, en autorisant une densification raisonnable du projet et en accordant un taux de TVA réduit sur les logements concernés.

- ↪ Poursuivre la rénovation du parc de logement public, tout en assurant également une augmentation de l'offre de logement public, en particulier dans les communes qui connaissent un taux de logement public inférieur à la moyenne régionale. Il faut veiller à la mixité des projets développés, en assurant une coexistence dans les nouveaux projets entre le logement social, le logement acquisitif conventionné et le logement de standing. Le soutien régional vers les communes doit être adapté en fonction des efforts à fournir et tenir compte de l'état du bâti.
- ↪ Construire en priorité des logements publics 1 chambre et 3 ou 4 chambres afin de mieux répondre aux besoins des familles et développer la colocation dans le logement public.
- ↪ Faciliter la domiciliation de plusieurs personnes à une même adresse, lorsqu'elles cohabitent effectivement, en individualisant les droits sociaux.
- ↪ Développer du logement public « à coûts maîtrisés », fonctionnel, avec de bonnes performances énergétiques, en renforçant de manière raisonnable la densité des habitations et en privilégiant les équipements et infrastructures partagées (jardins, potagers, espaces-vélos...).
- ↪ Soutenir le développement de kots pour étudiants à des loyers modérés dans les villes où la pression de la demande est forte.
- ↪ Mettre en place un label kot en lien avec le respect du permis de location.
- ↪ Augmenter le nombre de logements de transit et d'urgence pour reloger les personnes sans abri ou dont le logement précédent a été déclaré insalubre. Des projets de « Tiny houses » seront développés. Nous favoriserons l'occupation temporaire des bâtiments et terrains vides appartenant aux organismes publics ou dans le cadre de PPP.
- ↪ Assouplir les règles en matière d'habitat léger, à condition que ces habitations respectent les normes de sécurité et de salubrité et s'intègrent dans le paysage rural ou urbain environnant.
- ↪ Créer un guichet unique du logement dans chaque commune (ou CPAS), en partenariat avec les organismes compétents (SLSP, AIS).
- ↪ Encourager les locataires et propriétaires à enregistrer leurs baux afin de protéger les droits et devoirs de chacun et mieux appréhender la structure du parc locatif. Pour ce faire, nous simplifierons la démarche d'enregistrement et instaurerons une obligation de l'administration d'informer le bailleur et le locataire de l'enregistrement. Dans le cadre des démarches de domiciliation, les locataires seront également sensibilisés par le personnel communal et les services de police à l'importance de voir son bail enregistré.

- ↪ Afin de réduire les risques financiers des propriétaires-bailleurs, reconnaître légalement les loyers impayés comme une dette prioritaire sur les autres dettes liées à l'habitation (énergie, eau, télécommunications) de sorte que dans le cadre d'un règlement collectif de dettes, les loyers soient remboursés avant les fournisseurs d'énergie, d'eau et de télécommunication. Cette mesure ne remet pas en question le caractère prioritaire des dettes liées aux pensions alimentaires.
- ↪ Faire appliquer la législation relative à la protection du consommateur aux copropriétés afin de mieux protéger les petits copropriétaires, notamment lors de la conclusion de contrats de travaux, fournitures et services pour la copropriété. Cette mesure permettra aussi de mieux contrôler le secteur des syndicats au bénéfice des particuliers.
- ↪ Permettre aux syndicats bénévoles ou membres d'une copropriété qui rendent des petits services à cette dernière de bénéficier d'un régime similaire à celui des bénévoles d'ASBL en ce qui concerne la perception de dédommagements réduits (maximum 1.600 euros/an).