

# Contrastes



Pour une gestion collective du  
droit au Logement



Willy Sandra

**Equipe de rédaction :**

Françoise Caudron, Christine Steinbach, Monique Van Dieren.

**Ont collaboré à ce numéro :** Thierry Monin

**Rédactrice en chef :** Monique Van Dieren

**Mise en page :** Hassan Govahian

**Impression :** Corelio

**Editeur responsable :** Michele Di Nanno,

rue de Gembloux, 48, 5002 - Namur

Tél : 081/73.40.86 • Fax : 081/74.28.33

Courriel : equipes.populaires@e-p.be

**Pour s'abonner à Contrastes**

(10 € par an pour 6 numéros) :

• Ecrivez un courriel à [equipes.populaires@e-p.be](mailto:equipes.populaires@e-p.be) avec la mention : "Abonnement à Contrastes" + vos coordonnées.

Ou

• Renvoyez le formulaire ci-dessous.

Le premier numéro vous parviendra

dès réception des 10€



Un mouvement de citoyens  
pour  
Construire l'égalité

S'abonner à Contrastes

Formulaire à envoyer aux Equipes Populaires,  
rue de Gembloux, 48, 5002 - Namur  
(Fax : 081/74.28.33)

Nom, prénom : .....

Adresse postale : .....

- Je m'abonne à Contrastes pour un an
- Je verse ce jour 10€ au compte 786-5713934-36 des Equipes Populaires

Signature :

## Plus on est pauvre, plus le loyer coûte cher

Inscrit dans la Constitution, le droit au logement est l'un des fondements de la citoyenneté. C'est un rempart contre la précarité, une protection essentielle contre l'exclusion. Habiter un logement convenable est primordial pour chaque être humain : pour sa santé, pour permettre aux enfants d'étudier dans de bonnes conditions, pour se reposer, pour développer du lien social, pour avoir un "chez soi" tout simplement. Un logement convenable, ce n'est pas seulement un toit et des murs.

Le logement est une préoccupation fondamentale pour tous les citoyens. Une préoccupation qui coûte cher. La règle qui recommande de ne consacrer qu'un tiers des revenus pour se loger semble avoir vécu. Et cette situation touche non seulement les ménages à revenus faibles ou modestes, mais aussi les ménages à revenus moyens. La hauteur des

loyers précarisent de nombreux locataires, poussant les intéressés à s'endetter. Pour honorer les charges locatives, on rogne alors sur les soins médicaux, ce qui entraîne des problèmes de santé et donc d'emploi. Et le cercle vicieux est enclenché.

Si le problème du logement est partiellement une conséquence de la pauvreté, il en constitue surtout un élément déclencheur. C'est que, paradoxalement, plus on est pauvre, plus la part affectée au loyer du budget est importante. Le logement social pourrait être une solution, mais le parc social belge est beaucoup trop faible pour pouvoir répondre à la demande et peser sur les prix du marché locatif privé. Et la propriété reste un rêve inaccessible pour les bas revenus, à moins de prendre de gros risques. Les ménages pauvres doivent donc se tourner vers le secteur locatif privé. Mais ce



# Il est temps de donner un cadre au logement !

**L'enjeu principal du logement repose sur ce paradoxe : plus on est pauvre, plus le loyer prend une part importante du budget. La Belgique a toujours privilégié l'accès à la propriété au détriment de la politique de logements sociaux, ce qui fait de notre pays l'un des moins bien pourvus en la matière. Et dans le secteur privé, les prix sont, à peu de choses près, librement fixés. La crise du logement, qui a d'abord touché Bruxelles, s'étend maintenant à l'ensemble des régions. Il est temps de prendre le problème à bras-le-corps.**

marché est libre et les prix augmentent bien plus rapidement que les revenus.

Aujourd'hui, une régulation de ce secteur s'impose. Un encadrement juste des loyers qui tient compte de la qualité du bien et de l'investissement consenti : voilà une base qui semble raisonnable. Il y a quelques années, des commissions paritaires locatives pilotes ont planché dans cette direction. Qu'ont-elles trouvé comme outils ? Quelles sont les autres mesures existantes ou à envisager pour faciliter l'accès au logement ? Quel rôle peuvent jouer les Agences immobilières sociales ? Bref, comment ce droit fondamental est-il et devrait-il être appliqué ? C'est ce qu'explore ce numéro de Contrastes, dans le cadre de la campagne **"Toit = moi + nous"**. Parce que, plus que jamais, le droit au logement se construit collectivement.

On dit généralement qu'il ne faut pas mettre plus de 30% de son revenu dans le poste loyer de son budget. Mais pour les faibles revenus, la règle ne tient pas la route. Un allocataire social peut être amené à investir jusqu'à 60% de son budget dans un loyer. Comme l'explique Nicolas Bernard, spécialiste en la matière<sup>(1)</sup>, *"Pour l'alimentation, que l'on soit riche ou pauvre, on y affecte environ de 10 à 15% de son budget. Mais pour le logement, il y a un prix plancher : aujourd'hui, on ne trouve pas une chambre, même dans un taudis, en dessous de 300-350 €"*.

C'est bien là le drame de l'accès au logement : il y a une véritable exploitation de la misère. D'autant plus que les personnes pauvres sont celles qui déménagent le plus souvent. Et comme le propriétaire bailleur ne peut pas augmenter le loyer durant le contrat de bail (hors indexation), il le fait entre deux contrats de bail. Donc, plus la rotation des locataires est importante, plus les loyers augmentent vite.

## **Les plans de logements sociaux : une goutte d'eau**

Il y a une majorité de propriétaires en Belgique, davantage en Wallonie (67,6%) qu'à Bruxelles (57,1%). Mais il reste tout de même 25% de ménages locataires qui doivent se loger soit dans le parc public ou privé. Parmi eux, beaucoup ont de faibles revenus.

En ce qui concerne les logements sociaux, l'offre est dramatiquement insuffisante, tant pour répondre aux besoins que pour peser sur les prix du marché du logement. Un exemple souvent rappelé et toujours valable : la moitié des Bruxellois répondent aux conditions d'accès et il n'existe que 38.000 logements sociaux (7,6% du parc locatif). La Wallonie en compte un peu plus de 100.000, ce qui est mieux. Mais plus de 40.000 ménages sont dans la liste d'attente. De plus, les grands logements se raréfient. Une famille nécessitant plus de trois cham-

(1) Nicolas Bernard est docteur en droit, licencié en philosophie et professeur de droit aux Facultés universitaires St Louis à Bruxelles.

⇒ bres doit parfois attendre 18 ans avant de trouver un logement social !

La Région wallonne a lancé un plan d'ancrage communal qui fixe une obligation de création de 10% de logements publics en Wallonie. Cela va certes dans le bon sens. Il serait maintenant intéressant de mettre en place un système de "cliquet" qui pénalise plus fortement les communes qui sont en dessous, et qui favorise celles qui sont au-dessus du seuil de 10% (afin d'éviter qu'elles ne s'arrêtent à ce niveau). A Bruxelles, malheureusement, le plan de 5.000 logements est longtemps resté enlisé dans la recherche de terrains, les négociations avec les communes et des procédures administratives insondables, entre autres. En tout état de cause, ces objectifs, bien que louables, ne représentent pas un miracle : il faut cinq ans pour qu'un logement sorte de terre. Et les objectifs fixés ne résorberont qu'une portion infime de la demande. A Bruxelles, ce sont 5.000 logements pour 30.000 demandes. Les associations maintiennent la pression pour que les gouvernements haussent cet objectif pour le fixer à 20% de logements sociaux à l'horizon 2020. Au regard des besoins, ce n'est pas de trop.

## Une prime pour les locataires pauvres : l'allocation-loyer

Puisque les pouvoirs publics n'ont toujours pas décidé d'une régulation des loyers privés et ne parviennent pas non plus à étoffer suffisamment l'offre de logements publics, il serait logique qu'ils garantissent alors la solvabilité des ménages pauvres. C'est le but

de l'allocation-loyer. Il s'agirait d'un complément financier mensuel octroyé par les pouvoirs publics aux personnes qui éprouvent des difficultés à se loger décemment pour des raisons financières. Sans être la panacée, ce "minimex logement" a l'avantage d'apporter des solutions concrètes et immédiates.

Quelques embryons existent dans les Régions. Ainsi, en Wallonie, le chèque-loyer est accordé, depuis un peu plus d'un an, via les Agences immobilières sociales dans les communes soit très riches, soit très pauvres. Dans les riches, parce que les loyers y sont très élevés et dans les pauvres, parce que les revenus y sont très faibles. En tout, 74 communes sont concernées, surtout au Brabant wallon et dans le Hainaut. Mais cette mesure est expérimentale, avec un budget encore très faible, donc limité à 3 ou 4 ménages par commune. On sait que certains projets pilotes sont lancés pour apaiser les esprits, et ne connaissent pas toujours le développement attendu. Le chèque loyer mérite une plus grande assise.

A Bruxelles, une allocation-loyer existe uniquement à l'intention des locataires de logements publics non sociaux. C'est-à-dire les personnes qui occupent un logement non pas social mais appartenant à un CPAS ou à une régie communale. C'est donc très limité (10.000 logements visés). Et la mise en œuvre de cette mesure dépend de la bonne volonté des communes, qui ne jouent guère le jeu. Sauf Bruxelles-Ville, très récemment. Le fait est que cette mesure hérisse beaucoup de monde, sur un plan idéologique. *« Preuve qu'il ne suffit pas que des lois soient édictées, remarque Nicolas Bernard. Encore faut-il que les instances commises à la concrétisation de ces mesures aient la volonté politique de le faire. Rappelons la loi sur la réquisition d'immeubles qui, en 16 ans, n'a connu qu'une seule application. Il faut donc maintenir la pression après qu'une loi est prise pour obtenir l'application sur le terrain. »*

## Les Agences immobilières sociales

Financées par les Régions, les Agences immobilières sociales ont pour mission de louer, à des prix conventionnés, des biens qui leur sont confiés en gestion par les propriétaires, à des ménages précarisés. Nous ne nous attarderons pas ici sur le rôle des AIS (qui fait l'objet d'un autre article en page 14). En revanche, il nous semble intéressant de souligner quelques mesures qui valent d'être connues. La première concerne la Wallonie. Dans cette région, un propriétaire qui confie son bien à une AIS **ne paie plus de précompte immobilier**. C'est donc une mesure incitative très intéressante. On peut penser que les communes pourraient souffrir de ce manque à gagner via les additionnels qui sont une source de rentrée très importante. Mais, de l'avis même de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie, elles ont aussi beaucoup à gagner puisque tout logement confié à une AIS et loué, c'est un logement social en moins à construire, une aide locative en moins, bref, moins de dépenses. On gagne au niveau macro-économique,

### Régionalisation du bail et positions des partis

Nous sommes à un moment charnière puisque, selon le premier paquet de réformes qui ont fait l'objet d'un accord en 2008, la loi relative au bail de résidence principale (soit toutes les règles qui régissent le bail de location privée) devrait être régionalisée. Si la proposition de loi déposée en mai 2008 se concrétise, les Régions seraient alors compétentes pour déterminer une politique régulatrice en la matière.

Si le MR n'est pas preneur d'une réglementation contraignante, en revanche, le PS, Ecolo et le cdH ont, avec des nuances, inscrit l'objectivation des loyers dans leur programme<sup>(1)</sup>. Pour le PS, il s'agirait d'établir un montant de référence basé sur les caractéristiques du logement, et assorti de mécanismes fiscaux en faveur des propriétaires. Ecolo propose de tenir compte du rapport qualité/prix d'un logement pour fixer des loyers de référence. Le cdH souhaite aller vers une objectivation des loyers en s'appuyant sur les résultats des commissions paritaires locatives et en combinant grille objective de critères et incitants fiscaux pour les bailleurs. Enfin, ajoutons que les trois partis s'accordent sur la nécessité de constituer un observatoire des loyers.

(1) Notons au passage qu'Ecolo se positionne aussi en faveur d'une taxation sur les revenus réels, le PS la conditionnant à un encadrement des loyers préalable.



Willy Sandra

c'est là le raisonnement qu'il faut soutenir. De plus, en Wallonie, le propriétaire d'un bien vide reçoit un subside qui peut aller jusqu'à 52.000 € pour rénover le bien s'il est ensuite confié à une AIS pendant neuf ans. Toujours en Wallonie, le propriétaire d'un bien vide reçoit un subside qui peut aller jusqu'à 52.000 € pour rénover le bien, s'il est ensuite confié à une AIS pendant neuf ans. Récemment, la Région bruxelloise a décidé d'accorder une réduction de moitié du précompte immobilier.

Depuis la fin 2006, le gouvernement fédéral octroie aussi une réduction d'impôt pour les propriétaires qui font des travaux et mettent ensuite leur bien en location via une AIS. Cette réduction est de 750 € pendant neuf ans.

### Deux mesures de régulation mal connues

Le parc locatif social étant insuffisant, il est donc absolument nécessaire d'agir sur le marché privé. L'Etat doit réguler pour encadrer ce qui représente le poste le plus lourd dans le budget d'un ménage.

En fait, il existe deux mesures peu connues et qui entrent dans le cadre d'une régulation des loyers. La première concerne les **baux de courte durée**. Lorsque le bailleur décide de mettre fin au contrat, la loi stipule que la nouvelle location ne peut pas être d'un montant plus élevé que le bail précédent. Seule l'indexation est permise. On appelle cela "l'effet lissage" de loyer. Le but est d'empêcher le bailleur de multiplier les contrats de courte durée et de mettre les locataires à la porte. Malheureusement cette loi est très peu appliquée *parce que l'on ne connaît pas le loyer de départ*. En effet, il n'existe pas encore de cadastre centralisé des loyers. Cependant, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les baux doivent être enregistrés par le bailleur. Par ce biais, on est en train de constituer cette base de données.

L'autre mesure est la **réduction de précompte immobilier pour enfants à charge**. Certes, le précompte immobilier est imputable au propriétaire et pas au locataire. Mais le système fiscal actuel prévoit des réductions dans une série de cas et notamment si l'**occupant** du bien a un enfant handicapé à charge ou s'il a plus de deux enfants à charge. Or, l'occupant peut être aussi le locataire. Dans ce cas, le propriétaire qui paie le précompte immobilier doit défacturer la ristourne du loyer. La loi permet d'ailleurs au locataire de faire lui-même la demande auprès du SPF Finances.

Voilà les deux seules mesures existantes, en ce qui concerne la régulation des loyers privés. Certes, elles visent à améliorer le pouvoir d'achat des gens. Mais c'est bien peu pour le premier poste du budget des ménages...

### Encadrer le secteur privé de la location

L'idée de réglementer le marché locatif privé n'est pas neuve. Mais l'approche est complexe car toute mesure peut avoir des effets pervers. Pour tout dire, elle fait dresser les cheveux sur la tête d'un grand nombre de propriétaires bailleurs, qui craignent de voir leurs intérêts balayés à tous les coups et dénoncent les effets pervers de chaque mesure avancée.

**Le blocage des loyers**, en particulier, qui correspond à une forme de réglementation du marché locatif, est considéré comme une arme anti-bailleurs, qui décourage d'investir dans le marché locatif et se retourne in fine contre les locataires. De fait, on a vu dans le passé que cette mesure conduit généralement à un rattrapage brutal : dès la fin de la période de gel, beaucoup de bailleurs s'empressent de procéder à des augmentations, au grand dam des locataires. De là vient la fameuse phrase d'un économiste, volontiers citée par les propriétaires : "*Il existe deux manières de détruire une ville : les bombardements et la régulation des loyers*".



Un autre mode de régulation consisterait à décourager les hausses exagérées des loyers en modifiant la base de la fiscalité immobilière. Concrètement, il s'agirait alors de **taxer les revenus locatifs réellement** perçus pour les biens mis en location. Cette taxation pourrait être progressive, afin de prendre en compte de la diversité de situations des propriétaires. D'ores et déjà, les Régions pourraient très bien jouer un rôle au niveau du pré-compte immobilier puisqu'elles sont compétentes pour en déterminer la base de taxation.

Mais la première chose à faire serait sans doute **d'encadrer les loyers**, en fixant des critères objectifs pour calculer le prix à leur attribuer. Ces critères seraient fonction de la qualité du logement, de sa superficie, de son environnement, tout en tenant compte de l'investissement que le propriétaire a mis dans le bien. Dans ce cas, réguler les loyers ne signifie nullement fabriquer une arme anti-bailleurs mais de faire en sorte que le montant du loyer corresponde à l'état du bien. Si l'état est bon, le loyer peut être relativement élevé. Les Pays-Bas, la France, l'Allemagne, le Luxembourg, tous ces pays voisins appliquent un système d'encadrement des loyers (*voir aussi article en page 12*).

Cependant, pour pouvoir réaliser cette régulation, deux conditions préalables doivent être remplies. La première est un inventaire du parc immobilier locatif existant. Le marché locatif privé est singulièrement opaque. Il faut mettre en œuvre un observatoire national des loyers, sur la base de l'enregistrement, désormais obligatoire, des baux à loyers. Cet outil permettra d'établir des loyers de référence par type de logement. La seconde condition pour réguler est de se mettre d'accord sur une grille de critères objectifs des loyers. Pour obtenir cet accord, il conviendrait de relancer l'initiative de commissions paritaires locatives locales, indispensable outil de concertation. Des expériences pilotes ont été menées à l'initiative du gouvernement. Il y a donc un travail qui a déjà été entrepris, et qui mérite d'être poursuivi.

**Christine Steinbach**

Willy Sandra



## Pour un soutien plus sélectif à l'accès à la propriété

Posséder son propre logement représente un véritable rempart contre l'inflation. En effet, si le loyer augmente avec le coût de la vie, la mensualité que l'on rembourse pour un emprunt hypothécaire reste invariable au long des années si on prend un taux fixe. Il y a d'ailleurs aujourd'hui davantage d'acquéreurs pauvres. En Flandre, on les appelle les "noodkopers" - littéralement : acheteurs par nécessité. Mais ces personnes ont souvent dû se saigner pour procéder à l'achat et à la remise en état du bien. A la moindre difficulté matérielle (réparation imprévue, fiscalité immobilière, perte d'emploi...), elles se retrouvent dans des difficultés financières, avec le risque de saisie et revente du logement.

La Belgique, pays où l'on a une brique dans le ventre, dispose d'une série d'incitants pour favoriser l'achat d'un logement. On en citera quelques-uns, à commencer par la mesure fédérale qui permet de déduire de ses impôts, les intérêts des emprunts hypothécaires. Dans les régions, les Fonds du logement wallon et bruxellois, accordent à des ménages jusqu'à 120% du prix d'achat. La Wallonie a instauré le prêt Tremplin wallon ainsi qu'une assurance gratuite contre la perte de revenus. Bruxelles permet l'exonération des premières tranches d'imposition (jusqu'à 75.000 €), dans le cadre des droits d'enregistrement pour l'acquisition d'un logement, etc.

Mais il faut souligner que la majeure partie de ces aides n'est pas assortie d'une sélectivité sociale : elles sont offertes à tout le monde sans distinction de revenus. Seuls les prêts des Fonds du logement s'adressent aux ménages à faibles revenus. Cette tendance se renforce : l'ancien prêt « jeunes » wallon est devenu le prêt Tremplin ouvert à tous, n'intègre plus de critères de revenus, au contraire de l'ancienne formule.

Cela pose question. D'abord parce que ce sont le plus souvent les personnes qui peuvent s'en passer qui bénéficient le plus de ces aides ; c'est ce qu'on appelle l'effet d'aubaine. Or, une aide publique devrait être le coup de pouce sans lequel on ne peut pas se permettre d'acquiescer un bien.

Et puis, ces aides coûtent cher : la possibilité offerte par le fédéral de déduire les intérêts des emprunts hypothécaires, à elle seule, coûte pas moins de 2 milliards € par an à l'Etat !

Les deniers publics pourraient sans doute être utilisés avec davantage de sélectivité sociale, sachant que 75% des habitants sont déjà propriétaires, ce qui situe la Belgique dans le peloton de tête européen. En revanche le secteur de la location n'est que très faiblement soutenu.



# Des prix à grimper au plafond...

**En Belgique, le marché du logement privé est quasi libre de réglementation. Un bailleur peut fixer à son gré le montant d'un loyer. Un vendeur peut déterminer son prix. Sur quels critères se basent-ils ? Qu'est-ce qui explique les flambées que l'on observe dans certaines régions, en particulier à Bruxelles ? Au-delà des théories de l'offre et de la demande, plusieurs facteurs, pas tous rationnels, interviennent. Nous en passons une série en revue, avec Etienne Struyf, secrétaire régional du MOC du Brabant wallon.**

## **La théorie de l'offre et de la demande, est-ce que cela fonctionne pour le logement ?**

En partie, oui. Par exemple, lorsqu'une catégorie de logement devient rare, son prix augmente. A Bruxelles, ce sont les logements de plus de deux chambres. Dans certaines entités du Brabant wallon, les appartements sont vendus à des prix très élevés car il en existe peu sur le marché. On voit aussi que plus la demande est forte dans une zone, plus les prix d'achat et les loyers sont élevés, car le propriétaire bailleur ou vendeur aura tendance à sélectionner les candidats offrant le prix le plus intéressant. Si les gens sont prêts à payer, les prix montent. Il y a un lien très clair entre les profils socio-économiques d'une région et le prix de ses logements.

Mais la loi sacrée de l'offre et de la demande est biaisée par le fait que la demande de logements n'est pas élastique : tout le monde a besoin d'un toit sur sa tête ; on ne peut pas décider de ne pas se loger au mois de juin ou de novembre, parce que la bourse est vide ! Au contraire, pour le locataire d'un logement, le loyer est le premier versement qu'il effectue, même si cette charge grève fortement son budget.

## **Sur quels critères se basent les propriétaires ou les agences immobilières pour déterminer des prix ?**

Le facteur le plus déterminant, pour la vente, c'est la proximité par rapport à un pôle d'activités. Bruxelles vient en premier, puisque c'est la capitale du pays et de l'Europe. Toute habitation pas trop mal située par rap- ➔



port à la capitale a une plus-value. Mais ce n'est pas le seul pôle. Namur voit ses prix s'envoler pour la même raison. L'augmentation des prix se propage par cercles concentriques autour de chaque pôle. Evidemment, la zone de proximité s'étend au fur et à mesure que la périurbanisation s'accélère et que les axes de communication s'améliorent. Le Brabant wallon a une position particulière : c'est là que se rejoignent les cercles. Donc le Brabant wallon est très cher !

Si la proximité par rapport à un pôle est importante, forcément, la mobilité l'est aussi. Par exemple, la commune de Chastre était bon marché jusqu'à ce que des axes de communication la relient à des pôles. A ce titre, le développement du RER aura un impact sur les prix des logements. Les gens recherchent ce qu'on appelle le "park and ride" : des endroits où l'on peut facilement se parquer, rejoindre le réseau de transport, rouler directement d'un point à l'autre.

Un troisième facteur, c'est la qualité de l'environnement. Tout le monde rêve d'espaces verts non loin de commerces, d'écoles, etc. C'est ce qui a fait l'explosion des prix à Louvain-la-Neuve. Au début, on n'y trouvait que les vaincus d'un projet. Maintenant, c'est très prisé... si on a les moyens.

Il y a aussi, dans certains endroits, un motif autrement plus révoltant : c'est le choix de rester entre voisins de même profil socio-économique. Entendez : pas de pauvres chez nous. Les logements y sont inaccessibles financièrement pour le tout venant, et c'est voulu !

### **Est-ce que cela veut dire que la qualité d'un logement entre peu en compte ?**

L'évolution des commodités intervient bien sûr dans celle des prix. Mais à concurrence de combien ? Je constate que 7 à 8% des logements ne disposent même pas du "petit confort" au Brabant wallon. Il est notoire qu'une grande partie du parc immobilier wallon est vétuste, ce qui n'empêche pas les prix de grimper. Et les prix des locations s'alignent sur les prix d'achat. De plus, il y a une tendance à 'découper' les logements, aussi bien en Wallonie qu'à Bruxelles. On loue des kots à des prix d'appartements. C'est aussi une réalité qui pèse fort sur les prix.

Il y a aussi des effets d'emballement. Par exemple, dans des localités où une agence immobilière a acquis un monopole. C'est à elle que l'on s'adresse pour vendre, acheter ou mettre un logement en location. Et l'agence fixe les prix selon ses critères, qui peuvent être

plus ou moins élevés. La contagion joue également un rôle. Lorsque deux ou trois personnes vendent leur bien dans une localité plus ou moins étendue, d'autres auront tendance à faire de même en s'alignant sur leurs prix. Si la localité ou le territoire en question vient récemment d'attirer l'intérêt de nouveaux acheteurs (par exemple parce qu'un axe de communication s'y est développé), cette contagion peut devenir significative. Le réflexe est similaire dans le cas des locations : il y a une tendance à faire ce que fait le voisin.

Et puis, un prix dépend aussi du pouvoir d'achat de l'acquéreur potentiel. Voici un cas fréquent : un ménage décide de vendre sa maison pour acheter un appartement en prévision des vieux jours. Pour ces personnes, ce qui importe, c'est que le prix de la vente de leur maison permette d'acheter l'appartement convoité. En poussant le raisonnement plus loin, elles sont prêtes à payer ce qu'elles ont les moyens de mettre sur la table.

### **Les prix des loyers suivent-ils ceux des prix de vente ?**

La règle générale, c'est que l'évolution des prix des locations s'aligne sur celle des prix de vente. Assez logiquement, une personne qui a contracté un emprunt pour acquérir un logement et qui le met en location calculera souvent le loyer de sorte qu'il couvre au moins le remboursement de son prêt hypothécaire. Il faut cependant préciser que de nombreux propriétaires bailleurs recherchent de préférence un bon payeur qu'un gros profit. Autrement dit, un locataire qui paie régulièrement plutôt qu'un loyer exagérément tiré vers le haut.

Mais il y a un autre marché, celui de l'investissement financier dans l'immobilier. C'est une tout autre catégorie de propriétaires, et ce sont souvent de gros opérateurs groupés en sociétés. Pour eux, ce qui compte, c'est le rendement des fonds placés dans les immeubles bâtis. C'est sur cette base que se calcule le loyer. Ces sociétés préfèrent évidemment investir dans les bureaux et dans des immeubles de haut standing plutôt que dans des logements qui répondent aux besoins réels et aux capacités financières des locataires.

### **Ce qui nous amène à la spéculation immobilière !**

Elle peut prendre diverses formes, mais cela demande en général d'avoir des capitaux au départ. Souvent, on spéculé sur le développement futur d'un quartier, d'une région, et on achète les terrains à cet endroit. Ensuite, on attend le bon moment pour revendre ou bâtir. C'est ce qui s'est passé dans les quartiers bruxellois où les espaces européens allaient prendre place. En zones rurales, des fermiers font pression auprès des pouvoirs locaux pour transformer en zones habitables des terrains agricoles qu'ils possèdent et dont ils veulent tirer profit. Il faut dire qu'exploiter une ferme devient de plus en plus difficile. Ce qu'il faut surtout remarquer, c'est qu'en Belgique, contrairement à d'autres pays, il n'y a pas de réglementation qui empêche la spéculation. C'est une lacune à combler.

Interview réalisée par **Christine Steinbach**

### **Achat et location : Des critères différents**

Dans les conclusions d'une étude publiées dans l'Echo du logement de mars 2007<sup>(1)</sup>, Isabelle Thomas et Dominique Vanneste notent que les critères prioritaires ne sont pas les mêmes selon qu'il s'agit d'acheter ou de louer : « *Les prix des locations dépendent beaucoup plus des caractéristiques du logement lui-même, alors que les prix de vente des logements ou des terrains dépendent plus de leur localisation et de leur environnement* ». Les auteurs remarquent également que « *les logements locatifs les plus chers sont localisés près de Bruxelles et/ou de très bonne qualité* ».

1 I. Thomas, D. Vanneste, Le prix de l'immobilier en Belgique : un peu de géographie !, Les Echos du Logement, n°1, mars 2007

## Au cœur des politiques du logement : LES COMMISSIONS PARITAIRES LOCATIVES

**Les commissions paritaires locatives sont nées à l'initiative du gouvernement fédéral. Durant trois ans, elles ont fonctionné à titre de projet pilote dans trois grandes villes. Leurs missions correspondaient à des attentes fortes centrées autour d'un objectif ciblé : mieux réguler le marché locatif privé.**

**Hélas, après une expérience aussi riche que complexe, l'existence des commissions paritaires locatives n'a pas dépassé le cap du projet pilote. Mais il n'est pas trop tard pour relancer l'idée.**



Dans son accord de juillet 2003, le gouvernement fédéral pointait le logement comme un enjeu prioritaire. Il s'engageait à rechercher une plus grande maîtrise du marché locatif privé, via deux leviers : d'une part, la fiscalité immobilière et, d'autre part, la loi relative aux baux à loyer. Le gouvernement voulait aussi mieux coordonner les politiques du logement et améliorer la protection des locataires défavorisés.

Le bail à loyer a ainsi connu quelques modifications en avril 2007, avec l'obligation d'enregistrer le bail écrit et la mise en place d'un système de garantie locative<sup>(1)</sup>. L'enregistrement obligatoire des baux constitue une étape nécessaire vers une révision de la fiscalité immobilière. En effet, s'il s'agit à terme d'aller vers une taxation des loyers réellement perçus, encore faut-il disposer d'une base de données permettant d'identifier quels sont les biens mis en location et à quels montants ils sont loués. Une deuxième étape serait alors de déterminer des critères objectifs pour attribuer une valeur locative à un logement, en fonction de la qualité du bâti, des équipements, de l'environnement du bien, etc. C'est l'idée de la grille indicative ou de référence.

### Privilégier la concertation

On n'en est pas encore là. Le cheminement vers une régulation du marché locatif privé s'esquisse avec beaucoup de prudence, car elle n'est pas simple à réaliser. Cependant il faut souligner que

les intérêts des bailleurs et des propriétaires, même s'ils divergent, sont intimement liés. Il y a donc avantage à rechercher, autant que possible, des solutions par le dialogue. Or, nous avons, en Belgique, un système qui fonctionne bien : c'est la concertation sociale. Pourquoi ne pas reproduire ce système au niveau du logement ? C'est de cette idée que sont nées les Commissions paritaires locatives (CPL).

A l'époque, il existe déjà l'un ou l'autre embryon. Ainsi, à Charleroi, une commission de concertation locale fait de la médiation entre locataires et bailleurs et récolte un certain succès. L'association Solidarités Nouvelles en fait partie. Son directeur, Paul Trigalet, plaidera auprès des autorités pour développer cet outil.

Et en juillet 2005, le gouvernement fédéral de l'époque initie un projet pilote de trois ans, dans une ville de chaque Région du pays. Plusieurs d'entre elles sont preneuses. In fine, Gand, Bruxelles et Charleroi sont retenues. Notons que la structure de chaque CPL diffère selon la Région d'implantation. A Bruxelles, c'est l'asbl Bravo qui avait déjà pris en charge le volet paritaire. A Charleroi, il s'agissait d'une asbl totalement indépendante regroupant des acteurs locaux. Enfin, à Gand, la CPL fut prise en charge par un service communal.

### Un lieu transversal pour des missions de fond

Les missions de ces commissions paritaires locatives comprennent trois volets.

Le premier de ces volets concerne la médiation et correspond à un enjeu judiciaire : presque tout le monde s'accorde sur l'inutilité d'aller en





justice en cas de conflit de location. Les tribunaux sont débordés, les procédures lentes et coûteuses. Mieux vaudrait, pour ce type de conflits, trouver une solution à l'amiable dans le cadre d'une médiation. Comme le précisent les auteurs du rapport final sur les CPL, "la médiation du conflit locatif est également une mesure qui renoue le principe de justice dans l'optique d'une meilleure protection des locataires, y compris les plus défavorisés"<sup>(2)</sup>.

Le deuxième volet s'articule à l'enjeu de la **fiscalité immobilière** : il s'agit de définir des grilles indicatives de loyer. Plutôt que d'imposer une méthode de régulation "d'en haut", le pouvoir fédéral encourage la concertation afin de dégager des critères qui feraient consensus entre locataires et bailleurs, et qui serviraient de référence pour déterminer le montant des loyers.

Le troisième volet est lié à la **législation sur les baux à loyers**. Les commissions paritaires locatives sont invitées à établir un bail-type. Ici aussi, l'idée est de ne rien imposer d'emblée. Or, le bail écrit étant devenu obligatoire, il devenait nécessaire que bailleurs et locataires puissent disposer d'un outil clair pour établir le contrat locatif. Cette mission vise aussi à remettre sur la table les droits et devoirs de chaque partie liée par le contrat locatif.

Quant à la composition des commissions, outre la volonté de concertation, elle traduit aussi un autre objectif fédéral, à savoir améliorer la coordination des poli-

## Besoin d'un observatoire !

La Belgique manque de données pour disposer d'une connaissance fine du marché locatif privé. Les principales sources d'informations viennent du recensement de la population et des logements, réalisé tous les 10 ans. Le dernier date de 2001. La Région de Bruxelles dispose bien d'un observatoire des loyers (quoiqu'encore insuffisamment outillé), mais pas la Wallonie ni la Flandre. Or, l'observatoire bruxellois constate que pour la seule période 2004-2006, le prix des loyers pour les logements les moins confortables a augmenté de 10% dans la capitale !<sup>(1)</sup> Autant dire que les données de 2001 sont en partie caduques<sup>(2)</sup>. Mais les CPL ne disposaient pas d'études permettant d'observer dans quelle mesure le montant des loyers s'articule ou pas sur la qualité des logements. Les auteurs du rapport final notent également que "peu d'indicateurs permettent d'identifier avec précision les quartiers ou zones qui connaissent des montants de loyers anormalement élevés".

Aussi, le Ministère de la Justice a donc confié une mission supplémentaire aux CPL : observer le marché. Chaque commission a donc mené sa petite enquête. En fait de petite enquête, la mission s'est révélée extraordinairement complexe, d'autant que les moyens étaient limités. Chaque CPL a adopté son propre système. A Charleroi, on a pu engager deux personnes qui ont visité, fiche descriptive à la main, les logements mis en location dans 53 quartiers de la ville. Gand a mis au point un formulaire qui fut distribué dans les guichets communaux, pour être remis à toutes les personnes qui changeaient de domicile. Mais l'approche s'est révélée fastidieuse et peu efficace : le formulaire comprenait 70 questions et beaucoup de gens se montraient réticents à le remplir, pour des raisons que l'on peut comprendre. La ville de Bruxelles a pu bénéficier d'un subside pour réaliser une enquête sur 14 quartiers, à raison de 30 logements par quartier, sur base de critères de qualité établis par la commission.

(1) M.-L. De Keersmaecker, Des loyers en constante évolution, SLRB Info, n°51-52, juillet-décembre 2007, p.19.

(2) Signalons toutefois que, dans sa structure (types de logements, qualité, etc.) le marché du logement évolue nettement moins vite.

tiques du logement. On sait qu'en Belgique, beaucoup de matières sont traitées à différents niveaux de pouvoir. Le logement fait l'objet de compétences à la fois communales, régionales et fédérales.

Les commissions paritaires locatives réunissent des représentants de locataires, de bailleurs et d'associations mais aussi des représentants des différents niveaux de pouvoir. Elles deviennent de ce fait un lieu transversal pour la politique du logement.

On peut donc dire que, dans leur conception, les commissions paritaires locatives ont concentré dans leurs missions et leur structuration les objectifs gouvernementaux exprimés dans l'accord de 2003. La Conférence interministérielle sur le logement, qui s'est tenue pour la première fois quelques jours après le lancement des CPL en juillet 2005, était censée accompagner, soutenir et compléter ce projet. Comme son nom l'indique, elle réunissait les ministres des différents niveaux de pouvoir ayant des compétences en matière de logement.

Tout ce monde suivait avec attention les travaux des CPL, tandis que les questions se bouscuaient au fur et à mesure de leur avancement : quelles suites donner au projet pilote ? Faut-il envisager de l'étendre à d'autres provinces ? A l'ensemble des communes de Belgique ? Si une grille de référence pour les loyers devait être imposée, convient-il de la déterminer localement, par sous-régions ou par régions ? Etc.

### Un dialogue à reprendre

Médiation, bail-type, grille indicative, observation du marché... A ces missions pouvait encore s'ajouter celle de recueillir les plaintes de locataires s'estimant lésés par le montant annoncé d'un logement à louer. On se réfère ici au système français (voir en page 12). Lara Kotlar, qui a suivi le travail des CPL pour le Ministère de la Justice, explique : "Admettons que des grilles indicatives des loyers existent, mais que le bailleur ne veut pas y souscrire. Vous, en tant que candidat locataire, vous estimez que, par rapport à cette référence, le loyer annoncé est anormalement élevé. Actuellement, seul le juge de paix est compétent en matière de conflits locatifs y compris pour la fixation des loyers. L'idée avancée en CPL était de donner une compétence supplémentaire au juge de paix qui, sur avis des commissions locatives, pourrait alors décider d'imposer un plafond". Dans la foulée, les socialistes déposèrent une proposition de loi sur la création de "Commissions des baux". Le projet est encore flou, car les baux sont une compétence fédérale tandis que les commissions devraient dépendre du niveau régional. Mais l'idée est bien d'avancer vers un système de référence permettant à la fois de protéger le locataire de montants trop élevés et d'aller vers une taxation des loyers perçus.

Dans les commissions locatives, au fur et à mesure que les travaux évoluaient, et selon les résultats, le dialogue devenait plus difficile. Les représentants des bailleurs se crispent et refusent d'adopter un système qui conduirait à une taxation des loyers perçus. De leur côté, les représentants des locataires étaient réticents à intégrer dans une grille un critère qui tient compte

### Comment calculer un "loyer objectif" ?

#### Voici un exemple purement indicatif :

Supposons un appartement de 80m<sup>2</sup>, deux chambres, chauffage central, salle de bain, sanitaires, cuisine semi équipée, situé en ville, à proximité d'un nœud de transports.

80 m <sup>2</sup> (1 point /m <sup>2</sup> )	: 80 points
douche	: 4 points
baignoire	: 6 points
cuisine semi équipée	: 8 points
chauffage central	: 8 points
centre ville	: 8 points
transports proches	: 8 points
espace vert	: 6 points
<b>Total</b>	<b>: 128 points</b>

Supposons maintenant que la valeur du point = 4 €. Dans ce cas, montant maximum pour le loyer est de 512 €.

d'un retour sur l'investissement du propriétaire pour l'achat du bien. Des médiateurs devaient parfois intervenir pour éviter que les choses s'enveniment. Mais comme le rappelle Lara Kotlar "la concertation sur l'emploi n'a jamais été une sinécure non plus, ce qui n'a pas empêché de conclure des accords". Cependant, à l'époque où tout cela se discute, en juin 2007, les élections législatives ont lieu. La longue crise gouvernementale qui s'ensuit les élections achèvera de sonner le glas des Commissions paritaires locatives.

Reste qu'un accord gouvernemental prévoit la prochaine régionalisation des baux à loyer. Bonne ou pas, cette perspective constitue une occasion de plaider pour la reprise des CPL. Lara Kotlar estime, avec d'autres, que les fortes différences de réalités qui existent entre les régions justifient de reprendre la réflexion à ce niveau plutôt qu'au fédéral. En tout état de cause, les commissions paritaires locatives ont effectué un important travail d'étude et de débroussaillage pour leurs différentes missions et ont engrangé des résultats. Il existe un projet de bail-type ; des médiations ont pu aboutir ; une grille indicative a été ébauchée (voir exemple ci-contre). Preuve que le dialogue porte des fruits, quand bien même il est ardu.

**Christine Steinbach**

(1) La loi prévoit que la garantie locative ne peut plus dépasser un montant équivalant à 2 à 3 mois de loyer. Elle stipule aussi que le candidat locataire peut s'adresser à un CPAS pour emprunter le montant nécessaire. Le propriétaire n'est pas censé être informé. Mais dans les faits, une discrimination existe entre celui qui peut avancer immédiatement la garantie et celui qui doit d'abord s'adresser au CPAS. Plusieurs associations demandent que le système soit remplacé par un Fonds fédéral de garantie locative, meilleur garant de l'anonymat.

(2) Voir le rapport sur les commissions paritaires locatives : Françoise Noël, Thomas Dawance, Luc Goossens, Joeri Laureys, Nicolas Bernard et Laurent Lemaire, "Recherche sur la mise en place d'expériences pilotes en matière de commissions paritaires locatives dans les villes de Bruxelles, de Charleroi et de Gand", mars 2007. Ce rapport est le résultat de l'étude confiée par le Service public de programmation Intégration sociale, lutte contre la pauvreté et Economie sociale à une équipe de recherche universitaire (ULB, Universiteit Antwerpen et Fac. Univ. St Louis) qui a accompagné le projet tout au long de l'expérience.

# Ils ne savaient pas que c'était

**En Belgique, on peut fixer librement le montant des loyers. Mais la liberté des uns peut faire le malheur des autres. D'autres pays, juste à côté de chez nous, l'ont compris. Ils ont élaboré des systèmes pour éviter que les montants des loyers ne s'envolent tous azimuts. Exagérément gauchistes, ces pays-là ? Jugez vous-mêmes : il s'agit de la France, des Pays-Bas et du... Luxembourg. Qu'ont-ils donc trouvé ?**

Le constat est pourtant largement admis depuis quelques années : une part importante (et même croissante) des ménages à faibles revenus ne peut accéder à la propriété d'un logement et ne trouve pas non plus place dans un logement social, vu l'offre insuffisante. Reste le marché locatif privé.

Paradoxalement, plus un ménage est pauvre, plus la part de budget qu'il doit injecter dans son logement est importante. Dans le plan d'action 2006-2007 du gouvernement fédéral précédent, se trouve cette phrase : *"Il convient d'éviter que les prix des loyers ne pèsent trop lourdement sur le budget des ménages"*. Cela dit (et même écrit), aucune piste concrète ne s'ensuivait. Néanmoins, les commissions paritaires locatives initiées par le même gouvernement en 2005 à titre de projet pilote, ont reçu pour tâche (entre autres) de déterminer une grille de référence des loyers. L'idée de ces commissions ainsi que d'une telle grille vient de l'expérience de pays voisins.

## Le système comparatif à la française

En France, le loyer est fixé "par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables". Pour déterminer ces références, des observatoires collectent les données indispensables. Le système existe depuis 1986.

En pratique, comment ce système s'applique-t-il ? Lorsqu'un candidat locataire trouve un logement qui l'intéresse, le propriétaire de ce bien est tenu de lui donner, outre le montant du loyer, la référence de trois loyers concernant des biens similaires (en taille, nombre de pièces, équipements, etc.) et situés dans le voisinage. Ce que lui-même exige ne doit pas dépasser exagérément ces prix de référence. Si le futur locataire estime que les prix sont trop élevés, il s'adresse à la "commission paritaire de conciliation départementale". Et si celle-ci constate que dans ce quartier ou cette commune, il y a une hausse anormale des loyers, l'Etat peut intervenir, via un décret du Conseil d'Etat, en bloquant les loyers pour une



période d'un an. Une dérogation est possible si des travaux importants sont effectués et justifient une augmentation. A Paris, ces blocages sont pratiqués régulièrement.

Quant aux "commissions paritaires de conciliation départementales", leur mission de conciliation porte sur le montant du loyer mais aussi sur les responsabilités respectives des locataires et bailleurs en matière de réparation. Ce volet est d'ailleurs bien davantage réglementé et détaillé qu'en Belgique, où seul le Code civil, bien imprécis en la matière, sert de référence. Les commissions départementales donnent aussi avis sur les garanties locatives. Dans le système français, celles-ci portent sur deux mois et ne génèrent aucun intérêt, sauf en cas de refus de restitution de la part du bailleur.

## Le système à points des Hollandais

Aux Pays-Bas, le système de régulation des loyers se fonde sur la notion de satisfaction que le bien loué procure à son occupant. Il est basé sur une grille qui se compose d'une série de critères précis. (compléter avec dépliant)

De cette manière on obtient un prix de référence, estimé sur base de l'appréciation faite par l'occupant du logement. Ce prix de référence sert de base pour le plafonnement du loyer. Notons qu'au départ, bailleur et locataire du bien peuvent s'entendre. Le plafonnement intervient s'il y a désaccord ou si, dans un délai de 4 mois, le locataire se rend compte d'un vice dans son logement et s'adresse à une "commission des baux", laquelle statuera. Le système hollandais date de 1979.

## L'appréciation sur l'investissement, modèle luxembourgeois

Si le modèle hollandais prend pour point de départ la satisfaction de l'occupant d'un logement, à l'autre bout, le modèle luxembourgeois se fonde sur l'intérêt

# impossible, alors ils l'ont fait !



du propriétaire en prenant pour base l'investissement que celui-ci a effectué pour acquérir son bien. On tient compte de l'ancienneté du bien : pour les immeubles construits à partir de 1944, les travaux de rénovation sont pris en compte. Grosso modo la formule pour établir le loyer est la suivante : sur base de l'investissement consenti, on applique un système de décote correspondant à la perte de valeur consécutive à l'usure du bien : cela donne la valeur du capital au moment de la mise en location. Le revenu que celle-ci rapporte au bailleur ne peut pas dépasser 5% de ce capital. Ce type de grille fixe donc le montant que le propriétaire est en droit d'attendre, tout en imposant une limite.

## Vers un compromis à la belge ?

C'est le système à points des Pays-Bas qui a servi de référence au gouvernement belge pour la mise en place des trois Commissions paritaires locatives. Mais, bien évidemment chacune des trois ont étudié de près les différents systèmes. En bonne logique, les représentants des propriétaires marquaient une préférence pour le modèle luxembourgeois. Notons que le Syndicat national des propriétaires est resté "fermement opposé à toute forme de réglementation contraignante des loyers" et n'admet que "des mesures incitatives ou de concertation respectant la liberté des bailleurs"<sup>(1)</sup>.

Néanmoins, les CPL ont travaillé sur les grilles, engrangeant des résultats variés, ceux de Bruxelles étant les plus maigres. En effet, cette commission ne voulait pas s'impliquer dans un débat sur l'application concrète d'une grille avant d'avoir obtenu les résultats de l'enquête effectuée pour son compte, afin de recueillir des données objectives sur le marché locatif bruxellois (NB. Il s'agit de la ville de Bruxelles, non de la Région). Les délais étant ce qu'ils sont, l'expérience des CPL fut clôturée avant que Bruxelles n'ait pu aller plus avant. Néanmoins, la commission s'est accordée sur des critères qui ont été introduits dans l'enquête qui sont supposés servir de base pour une grille indicative des loyers.

Charleroi a tenté de combiner les modèles hollandais et luxembourgeois, puisque chacun privilégie l'intérêt d'une des deux parties impliquées dans un contrat locatif. Deux grilles sont donc retenues, la première basée sur des critères qui définissent le logement, suivant le système des Pays-Bas ; la seconde reprenant les investissements consentis par le bailleur pour le logement, comme au Luxembourg. Et comme dans les pays voisins, le principe est que l'on puisse recourir aux grilles dans le cas où une plainte est déposée auprès d'une commission paritaire, par un locataire qui estime le loyer exigé trop élevé.

Les deux grilles ont été testées séparément sur un (tout) petit échantillon de logements. Il s'est avéré que l'écart de résultat est important, non seulement entre les calculs des grilles mais aussi avec les loyers réellement pratiqués. Le calcul sur l'investissement se rapproche davantage de ces prix. A la clôture de l'expérience, les partenaires de la commission souhaitaient reconduire et élargir le test.

A Gand, enfin, on a testé plusieurs modèles étrangers sur différents immeubles avant de produire une grille originale pour le calcul du loyer (voir encadré) et de pointer dans une note, les différents éléments sur lesquels un consensus a pu être trouvé.

**Christine Steinbach**

(1) Olivier Hamal, « Les bailleurs à nouveau pris en otages » éditorial du CRI n°308, nov. 2006, Syndicat national des propriétaires, Bxl.

## Le calcul du loyer tel que proposé à Gand

Le calcul se réalise en deux phases :

### ■ 1<sup>ère</sup> étape :

On attribue un **loyer de base par m<sup>2</sup> sur base d'une surface minimale habitable et des exigences minimales de qualité du Code du logement** (flamand dans ce cas-ci). Si le logement répond à toutes les normes, le loyer de base est calculé par m<sup>2</sup> en fonction de la surface. S'il existe des défaillances aux normes, des points négatifs sont attribués, qui diminuent le montant du loyer. En cas de risque d'empoisonnement au CO ou d'électrocution, la grille ne peut être utilisée !

### ■ 2<sup>ème</sup> étape :

Des points sont attribués, qui augmentent ou diminuent le loyer de base, en fonction des éléments suivants et par ordre d'importance :

**Surfaces** disponibles des espaces externes (balcon, cour, jardin) ;

**Nature du logement** (ex. maison, appartement au rez-de-chaussée, aux étages, studio, ...) ;

**Confort de la salle de bains** (bain, douche, vannes thermostatiques, lavabos, etc.) ;

**Confort de la cuisine** (longueur du plan de travail, double évier, égouttoir, hotte, etc.),

**Chauffage** central ou appareils de chauffage,

**Economies d'énergie** : possibilité de calcul individuel des consommations, double vitrage, pompe à chaleur, panneaux solaires, etc.

**Caractéristiques environnementales** : des points positifs sont attribués si l'on trouve, dans un rayon de 800 mètres, des espaces verts, des écoles, des commerces, des équipements de loisirs, des arrêts de transports en commun, des stations de car-sharing... Des points négatifs sont par contre attribués en cas de nuisances environnementales, sonores, pollution du sol et de l'air

**Éléments de luxe** : garage, feu ouvert, jardin d'hiver, vidéophonie, etc.

**Domotique**, ascenseur dans un immeuble de moins de 5 étages, etc.

La CPL de Gand n'a pas fixé le nombre exact de points auquel correspond chacun des éléments cités, ni la valeur financière attribuée aux points. Elle a néanmoins précisé dans sa réflexion que certains éléments indispensables dans l'équipement du logement ne doivent pas avoir d'influence significative sur le montant du loyer. Au contraire les éléments de luxe devraient peser beaucoup plus lourdement.

**Des intermédiaires au service  
des locataires et des propriétaires :**

# Les Agences Immobilières

**L'offre publique de logements reste insuffisante pour répondre aux besoins. Dès lors, tout ce qui peut contribuer à offrir davantage de logements à un prix accessible mérite d'être tenté et encouragé. Incontestablement, les Agences Immobilières Sociales (AIS), constituent un outil intéressant mais négligé par les pouvoirs publics. C'est le monde associatif qui en est à leur origine et qui s'est battu pour les faire reconnaître légalement. Il continue à se battre pour assurer la survie de ces AIS.**

La vie des AIS est loin d'être un fleuve tranquille. Avant d'aborder leurs difficultés, il n'est pas inutile d'en rappeler le fonctionnement.

Les AIS sont des intermédiaires entre des candidats locataires et des propriétaires.

Elles ont pour mission de :

- rechercher la meilleure adéquation possible entre l'offre en logements potentiels disponibles et les besoins sociaux recensés au plan local ;
- conclure des contrats de gestion ou de location de logements avec leurs propriétaires publics et privés ;
- introduire ou réintroduire les biens précités dans le circuit locatif de logements salubres au bénéfice de ménages en état de précarité ou à revenus modestes;
- assurer la médiation entre les propriétaires - bailleurs et des locataires en voie de rupture sociale.

En pratique, l'AIS assure un service aussi bien aux propriétaires qu'aux locataires.

## **Au service des propriétaires...**

**Au propriétaire**, l'AIS garantit :

- le paiement régulier des loyers ;
- l'absence de tout vide locatif ;
- l'assurance que le bien sera préservé dans son état initial ;
- l'exonération du précompte immobilier.

L'AIS est liée au propriétaire qui fait appel à ses services, soit par un mandat de gestion soit par un bail. En cas de mandat de gestion, un bail à loyer unit directement le locataire au propriétaire, représenté par l'AIS. Celle-ci perçoit un pourcentage du loyer versé par le locataire à titre de frais de gestion, avec un maximum de 15%. Tout propriétaire, qu'il soit privé ou public, peut faire appel aux services d'une A.I.S. L'immeuble pris en gestion doit se situer dans les limites territoriales sur lesquelles l'agence immobilière sociale exerce sa compétence. Il doit respecter les critères minimaux de salubrité fixés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999. Sinon, des travaux doivent être programmés en vue de les respecter.

## **... Et des locataires**

L'agence immobilière sociale s'adresse aux ménages à **revenus modestes et précaires** qui ne trouvent pas à se loger dans une habitation salubre dont le loyer est compatible avec leurs revenus.

Le montant du revenu annuel brut imposable globalement du ménage ne peut dépasser 24.100 € pour une personne seule et 30.100 € pour des personnes vivant ensemble, ces deux montants étant majorés de 2.200 € par enfant à charge (montants au 01.01.09).

Les personnes membres du ménage ne peuvent pas être elles-mêmes propriétaires d'un logement.

Les travailleurs sociaux de l'AIS attribuent les logements en tenant compte de l'adéquation du profil du logement (type de logement, nombre de chambres, prix du loyer, accessibilité physique...) et de celui du locataire (composition familiale, revenus, mobilité...).

Les AIS organisent un accompagnement social du locataire centré autour de l'habitat : (fréquence de paiement du loyer, utilisation adéquate de l'énergie, respect de l'environnement humain et physique).

## **Un large partenariat**

L'agence immobilière sociale est formée d'un large partenariat local et notamment les communes, les CPAS, les sociétés de logement public et l'associatif :

- la (les) commune(s) de son champ d'action territorial ;
- le(s) centre(s) d'action sociale de son champ d'action territorial ;
- une société de logement de service public compétente sur le territoire de l'agence immobilière sociale ;
- un partenaire de droit privé.

Le monde associatif à titre d'exemple, en Province de Namur, dispose de 40% des mandats dans trois des quatre agences.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, la Région wallonne comptait 24 AIS et environ 2.400 logements.

La région de Bruxelles-Capitale en totalise 21, qui

# Sociales

gèrent 2.000 logements.

En échange de ses services, l' AIS conserve une participation financière équivalente au maximum à 15% du loyer payé par le locataire, à titre de frais de gestion. Par ailleurs, l' AIS reçoit de la Région une subvention annuelle destinée à intervenir notamment dans :

- les frais de gestion, de personnel ;
- le coût éventuel de travaux réalisés ;
- le montant des pertes locatives et des dégâts locatifs ;
- les frais de promotion de ses propres activités.

En Province de Namur, il faut y ajouter l'intervention des Communes et de la Province ainsi qu'une cotisation des associations présentes dans les instances. L' AIS peut recourir, sous certaines conditions, à un système de prêt sans intérêt ou, en tout cas, en faire bénéficier le propriétaire pour rénover son logement.

Chaque agence immobilière sociale dispose en outre d'un personnel comprenant au minimum deux équivalents temps plein :

- un agent affecté à la prospection et à la conclusion des contrats de gestion et des contrats de bail ;
- un médiateur social qui réalise un accompagnement social régulier visant l'insertion des locataires.

Il faut y ajouter souvent du personnel administratif et technique.

## Un contexte assez peu favorable

Les AIS travaillent dans des contextes sociaux, économiques ou politiques très diversifiés (milieu rural ou urbain, zone à forte pression immobilière...). Par conséquent, les difficultés qu'elles rencontrent dans leur fonctionnement peuvent être de nature différente ou dans des proportions variables. Néanmoins, nous pouvons en tracer les contours généraux en partant de l'expérience vécue dans les organes de gestion d' AIS en Province de Namur.

En premier lieu, il leur faut lutter contre un désintérêt des autorités politiques. En effet, les autorités locales ne témoignent pas toujours de la motivation que l'on est en droit d'attendre de la part d'un mandataire. Cela se traduit de différentes manières : il est régulièrement absent aux instances de l' AIS (Assemblée générale, Conseil d'administration et organe de gestion....) ; absence de motivation ou de compétence pour exercer le mandat (pas de jeton de présence évidemment !), peu de soutien dans la recherche de logements.

De manière générale, l' AIS est peu associée dans les plans d'ancrage communal du logement.

De plus, certaines communes se retirent de l' AIS (suite, il est vrai, à une gestion plutôt cahotique) avec pour conséquence une diminution des moyens financiers .

Certaines communes alignent clairement leur politique du logement sur les logements publics gérés par la SLSP.

## Trouver des logements et négocier

Il est bien évident que, dans un contexte de forte pression immobilière, l' AIS rencontre des difficultés à négocier avec les proprié-



taires un loyer qui soit accessible financièrement aux candidats locataires.

Dans un contexte de montée des prix des loyers, les propriétaires ne sont pas intéressés à mettre en location un logement à un prix parfois nettement inférieur au prix du marché.

Cela dit, ce calcul n'est pas toujours judicieux. En effet, sur le marché locatif privé, le propriétaire n'a aucune garantie de percevoir son loyer en cas de défaillance du locataire. Dans ce cas, il doit passer par la Justice de Paix pour espérer récupérer son logement.

## Remettre le logement en état

Parmi les autres freins à la prise en gestion de logements, l' AIS doit évaluer l'état du logement (normes minimales de salubrité...). Il arrive en effet que la prise en gestion de certains logements se révèle lourde sur le plan financier parce que, au départ, on a sous-estimé les travaux à réaliser...

L' AIS est parfois contrainte de prendre des logements en mauvais état et doit dans ce cas monter des dossiers de subside et de financement des travaux particulièrement lourds à gérer. On connaît la vétusté du parc immobilier wallon. Or le personnel administratif au sein des AIS est loin d'être pléthorique...

N'oublions pas que des critères comme la mobilité doivent être pris en considération dans la négociation : les candidats locataires ne disposent pas tous d'un véhicule. Il ne s'agit donc pas d'envoyer des personnes dans un village peu ou pas desservi par les transports en commun.

## Percevoir les loyers

Les candidats locataires et les locataires ne disposent généralement pas de revenus très élevés. Ainsi par exemple, à l' AIS Gembloux-Fosses, au 01.01.08 on comptait parmi les locataires ➡



➔ près de **63% d'allocataires sociaux** (chômage, mutuelle, pension, revenu d'insertion).

Les loyers négociés par l'AIS ne sont pas calculés en fonction des revenus selon la grille en vigueur dans le logement social. Les loyers sont donc plus élevés. Par exemple, toujours à l'AIS de Gembloux-Fosses, les locataires qui occupent un appartement d'une chambre, versaient en moyenne 236,85 € entre 2007 et 2008 alors que les revenus mensuels nets disponibles étaient de 617,84 €. A titre comparatif, le loyer moyen mensuel dans le logement social est de 188 €. A la faiblesse des revenus, s'ajoutent fréquemment des situations de surendettement (avec des procédures de règlement collectif de dettes...). L'AIS pourrait être tentée de prendre des locataires disposant de revenus supérieurs pour limiter les risques. Mais sa mission n'est-elle pas de proposer une solution à des personnes à faibles revenus (qui ne sont pas par ailleurs suffisamment prioritaires dans le logement public) ? Les contraintes budgétaires imposent cependant d'opérer des choix...

De là naît un contentieux loyers qui prive l'AIS de moyens financiers. Des plans d'apurement sont négociés à l'amiable ou en Justice de Paix mais ils ne sont

pas toujours respectés. Les arriérés de loyers gonflent au point de rendre, dans certains cas, la récupération parfaitement illusoire.

### Défendre les AIS

Dans les cantons de Gembloux-Fosses, le monde associatif s'est structuré au sein d'une Plate-forme Logement, ce qui a permis de défendre des positions en bloc vis-à-vis des mandataires politiques et d'obtenir des mesures parfois radicales pour sauver l'AIS. Le monde associatif assure des responsabilités dans la gestion de l'association : il compte des représentants dans les trois instances (AG, CA, organe de gestion).

L'exemple de Gembloux-Fosses démontre que les AIS restent fragiles et doivent encore être soutenues dans leur développement. Car leurs missions sont essentielles.

Les AIS permettent l'accès au logement à des personnes à revenus précaires ou modestes rejetés du marché locatif privé et/ou en attente d'un logement social. Elles favorisent aussi une mixité sociale puisque généralement les logements sont disséminés dans plusieurs villes ou quartiers.

Elles rendent également un service à des "petits" propriétaires qui ne peuvent plus assurer seuls la location de leur logement.

De plus, elles contribuent dans une certaine mesure à la rénovation du parc immobilier privé. Notons cependant qu'elles ne disposent pas toujours du personnel technique capable de procéder à des travaux de rénovation ou de dépannage...

Elles constituent un lieu aussi où l'associatif et le politique peuvent se rencontrer et gérer ensemble les préoccupations communes. On peut d'ailleurs demander pourquoi cette formule n'existe pas dans le logement social. A quand la présence de l'associatif dans les structures des sociétés de logement social et public ?

Il s'agit donc d'œuvrer pour que demain les AIS continuent à disposer des moyens financiers, humains, techniques, fiscaux pour proposer tant aux locataires qu'aux propriétaires un service de qualité... à un prix accessible !

**Thierry Monin**

### Une solution pour l'habitat permanent ?

Beaucoup de campings servent de lieu d'habitat permanent pour de nombreux ménages. La Région wallonne a mis en oeuvre un plan de relogement progressif, qui inclut la participation des AIS. Mais encore faut-il que celles-ci disposent de logements en nombre suffisant et ce n'est pas le cas. Ainsi à Hastière, où la population est légèrement supérieure à 5000 habitants, on y dénombre pas moins 40 campings, soit environ 2000 logements qui accueillent un millier de personnes, le plus souvent dans des conditions assez précaires. L'AIS, pour sa part, gère 21 logements et il existe 47 logements sociaux. C'est bien peu. La Commune a renoncé à un plan pour 2009-2010 qui a été approuvé par la Région wallonne pour la construction de 20 logements supplémentaires.

De son côté, la Commune de Fosses-la ville (9.444 habitants) compte près de 266 personnes vivant dans des campings. On y dénombre 34 logements publics (AIS compris). Là, le plan communal du logement 2009/2010 approuvé par la Région wallonne ne comportait qu'un projet de 2 logements !

# Partager son habitat : L'imagination au pouvoir !

**Loin d'être une pratique neuve, l'habitat collectif jouit depuis quelques années d'un regain d'intérêt. Projet de vie, rempart contre la précarité, projet intergénérationnel ou écologique... les motivations et les formes sont multiples.**

Si jadis habiter avec ses parents et grands-parents était monnaie courante, c'est une pratique presque révolue aujourd'hui. Dans les années soixante, de nombreuses initiatives d'habitats groupés sont nées dans l'esprit de contestation de l'époque. Il s'agissait alors d'un refus, voire un rejet de la société capitaliste. La motivation était avant tout idéologique. L'habitat collectif dans sa forme actuelle est généralement différent de toutes ces formes précédentes. Il est souvent un projet de vie résultant d'un choix clairement posé mais aussi une réponse à une nécessité matérielle, à une recherche de confort ou d'identité. En pleine crise économique et financière, les citoyens rencontrent de plus en plus de difficultés à se loger à un prix décent. L'habitat groupé permet entre autres de faciliter l'accès financier au logement devenu problématique pour beaucoup.

## Des motivations multiples...

L'habitat collectif séduit pas mal de monde aujourd'hui : les jeunes adultes qui veulent prolonger la vie communautaire découverte durant la vie estudiantine, les seniors qui souhaitent rompre leur isolement, les ex-détenus en diffi-

culté de réinsertion et de relogement à leur sortie de prison, les allocataires sociaux soucieux de réduire leurs frais, les personnes en traitement pour assuétude qui souhaitent être entourées pour mieux se soigner, les personnes handicapées qui peuvent trouver un soutien aux difficultés de la vie quotidienne, les "écobo-bos" désireux d'acquérir un bien dans un environnement privilégié, ...

Chaque projet développe ses propres spécificités. Il n'y a pas de modèle unique d'habitat groupé. Il peut être locatif ou acquisitif. Il peut être libre, organisé de manière privée ou géré par une asbl, avec éventuellement un accompagnement social.

L'articulation entre les espaces privés et les espaces communs est très différente d'un projet à l'autre : du jardin commun à la salle commune jusqu'à la cuisine et salle de bains communes, ... du partage d'une activité par mois au partage de tous les repas à un échange de service... le collectif prend plus ou moins de place et de temps.

La liberté individuelle peut aussi être plus ou moins encadrée, limitée par un règlement d'ordre intérieur, ou une charte. Un projet collectif



## Adapter la législation sur la cohabitation

Les personnes bénéficiant de revenus de remplacement (chômage, revenu d'intégration sociale mais aussi pension) voient leur allocation rabotée s'ils sont reconnus comme cohabitant. Or partager un logement, voire partager la cuisine, la salle de bains est assimilée au fait de cohabiter. La solidarité entre personnes précarisées est donc pénalisée par cette fameuse notion de cohabitation.

Les personnes sont parfois obligées de négocier elles-mêmes leur statut auprès des autorités (Onem) en expliquant leur projet. Tout dépend alors de l'écoute du fonctionnaire, de son ouverture d'esprit et de la capacité de la personne à s'exprimer et à défendre son projet.

La reconnaissance légale de ces initiatives est souvent problématique. Par exemple, dans les cas de projets locatifs : il est très difficile de trouver une formule juridique adaptée. Il n'est pas rare qu'une seule personne prenne en charge le bail prin-

cipal et assume donc la responsabilité vis-à-vis du propriétaire pour tous les membres de l'habitat. La sous-location étant une notion floue, qui n'a pas de reconnaissance officielle, que se passe-t-il si cette personne responsable souhaite quitter le projet ?

Le législateur se doit de se pencher sur ces nouveaux modes d'habitat. L'enjeu n'est pas évident : il s'agit de pouvoir encadrer, offrir un cadre juridique satisfaisant tout en laissant une certaine souplesse à ces initiatives privées. Adapter la loi à l'évolution des pratiques, à la transformation du mode d'habitat n'est pas chose aisée mais pourtant bien nécessaire. En effet, l'évolution des familles, l'évolution de nos modes de vie nous oblige à inventer de nouveaux modes d'habitat.

En 2005, le ministre Dupont a demandé une étude visant à examiner la possibilité d'octroyer à l'habitat solidaire une reconnaissance spécifique. Cela pourrait mettre fin à la discrimination vis-à-vis des cohabitants.

⇒ se doit souvent de mettre des règles communes à tous qui permettent de fixer des limites et de pouvoir argumenter en cas de conflits. Ces règles ont pour objectif d'assurer la pérennité du projet. Généralement, la solidarité est fort présente.

## L'habitat intergénérationnel

Prenons l'exemple de l'habitat intergénérationnel. Les personnes âgées sont confrontées à plusieurs difficultés : le conjoint décédé, les enfants souvent éloignés et fort occupés, une mobilité parfois limitée font que la personne âgée se retrouve souvent confrontée à une solitude et un isolement contraints. Pour peu que la personne soit restée dans la maison familiale, son logement dispose souvent d'un grand espace disponible. Arrivée à l'âge de la pension, la personne doit souvent faire face à une baisse de revenus. Or c'est souvent à ce moment-là que la maison unifamiliale commence à se dégrader et nécessiterait quelques travaux de rénovation.

La personne dans cette situation souhaite généralement rester dans son environnement, dans son quartier où elle a développé tout son tissu de relations sociales.

## Rompre l'isolement et l'insécurité

Une expérience vécue par un couple de pensionnés a permis de contourner ces difficultés. Vivant dans la maison familiale qui a vu grandir quatre enfants et qui nécessiterait des travaux de rénovation, le couple a trouvé une solution permettant d'éviter le déracine-

ment, de rénover leur bâti et de loger d'autres familles. Leur maison a été achetée par le Fonds du logement de la Ligue des familles, qui s'est engagé à rénover le bâtiment et à le diviser en trois habitations unifamiliales dont une sera réservée au couple qui devient locataire avec un loyer modéré.

Récemment se sont développées en France (et plus récemment encore en Belgique) des initiatives où une personne âgée choisit d'accueillir chez elle un étudiant en échange d'un loyer modéré et de quelques services. La particularité est que ces initiatives sont encadrées par une asbl qui joue le rôle de médiateur entre les deux parties. En cas d'incompréhension, de mésentente ou de conflit, l'asbl est là. Le propriétaire âgé n'est pas seul à gérer la situation. Il est accompagné.

Des habitats kangourous commencent aussi à se développer de plus en plus, comme le projet "Dar Al Amal" à Molenbeek. Des familles choisissent d'accueillir une personne âgée chez elles. Ainsi, à Molenbeek, des familles immigrées installées à l'étage accueillent dans la maison familiale une personne âgée au rez-de-chaussée. Cette expérience a permis de développer des véritables liens de solidarité. De plus, cela a facilité aussi l'intégration des personnes étrangères.

Un premier bilan de ces initiatives a permis de mettre en avant, au-delà de la rupture de l'isolement et de l'échange éventuel de services, une diminution du sentiment d'insécurité, une valorisation de l'autonomie des personnes âgées mais aussi une valorisation

# Un autre mode de vie ...

**Par nécessité mais aussi par choix, Tom a tenté l'aventure de l'habitat groupé. Il reconnaît beaucoup d'avantages à cette formule, avec cependant un petit bémol : le manque d'intimité.**

### ■ *Peux-tu expliquer le projet en quelques mots ?*

■ Nous vivons à sept dans une grande maison avec jardin près du Botanique à Bruxelles. Le loyer divisé par 7, équivaut à 305 euros par mois par personne charges comprises (téléphone, Internet, machine à laver...). Nous avons chacun une grande chambre et nous partageons la cuisine, la salle à manger, le salon et le jardin. Pour les repas, ceux qui sont là mangent ensemble. Une personne qui a le temps et l'envie fait à manger pour les autres, bien que ce ne soit pas décidé à l'avance (ce serait trop contraignant). Règle d'or, celui qui a fait à manger ne fait pas la vaisselle. Tout ce qui est nourriture est commun, on a un tableau sur lequel on met des barres, ce qui nous permet de calculer ce que l'on doit rem-

boursier aux autres.

### ■ *Comment faites-vous la distinction entre l'espace privé et l'espace collectif au niveau des pièces de vie, des activités, ... ?*

■ Chacun vit sa vie et il n'y a aucun engagement de présence par rapport aux autres. Lorsqu'on est là on vit en commun, on mange ensemble, on fait la vaisselle, on papote... Ce qui nous laisse rarement le temps de regarder la TV. On peut aussi filer dans sa chambre dès qu'on a mangé si on a envie d'un peu d'intimité. Chacun s'implique un minimum dans le fonctionnement de la maison : nettoyer, faire des courses, faire à manger... Nous avons aussi un potager pour ceux qui sont "branchés plantes". On fait aussi des sorties ensemble.

### ■ *Quelles sont les conditions minimales pour pouvoir rejoindre le projet ? Comment s'opère la "sélection" ? Existe-t-il une charte à respecter ou un règlement ?*

■ Lorsque des chambres se libèrent, on fait passer le message par bouche à oreille, on essaie de rencontrer des amis d'amis qu'on ne connaît pas. On les invite à manger et on leur explique notre mode de fonctionnement, pour voir si ça leur convient. Après, on voit si le courant est bien passé, si on a envie d'habiter avec cette personne. Un critère important est d'habiter avec des personnes qui respectent la tranquillité de chacun. Il n'y a pas de charte ni de règlement, plus une entente orale sur une manière de fonctionner.

des histoires de vie, la transmission de l'expérience et du savoir-faire.

Palliatifs contre l'isolement et la précarité, les projets solidaires ne se construisent pas pour autant sans mal. Il faut souvent faire preuve de beaucoup de ténacité. Plusieurs freins se posent.

Habiter autrement, habiter avec d'autres, c'est rompre avec les normes. Habiter collectivement, c'est participer à un projet, élaborer des choix, s'approprier son lieu de vie, être acteur de sa vie. C'est très souvent faire un choix d'ouverture vers les autres, c'est sans aucun doute un rempart contre l'individualisme ambiant. Alors, avis aux amateurs...

*Françoise Caudron*

Sources :

- "Habitat collectif et habitat intergénérationnel", Pascale Thys, Habitat et Participation, Etopia, octobre 2006.

- "L'habitat groupé pour personnes en précarité sociale : et si on arrêta de pénaliser la solidarité ?", Nicolas Bernard, Daniel Mignolet, Pascale Thys, Martine Van Ruymbeke, Les Echos du Logement, mai 2007.



Willy Sandra

### ■ **Quel est le profil des personnes avec qui tu habites?**

■ Il y a un couple qui vit dans un appartement dans le haut de la maison, mais qui participe tout autant à la vie communautaire. Les 5 autres sont "tous casés" sauf 1. Nous sommes de jeunes travailleurs, d'une moyenne d'âge de 25 ans, sauf une jeune étudiante perdue dans le lot. Il y a 3 architectes, deux travailleurs sociaux, un infirmier et une enseignante.

### ■ **Qu'est-ce qui a motivé le projet ? L'aspect économique, écologique, relationnel,...**

■ Le relationnel surtout. Nous sommes attirés par un mode de vie convivial que nous trouvons plus attrayant que de vivre seul. Nous vivions tous en colocation pendant nos études et une fois passés à la vie active, nous n'avions pas envie d'abandonner ce mode de vie. Nous n'avions pas envie d'habiter seuls, surtout que nous débarquions à la capitale. Ensuite, c'est clair que la colocation est très économique. Avec les courses communes on réalise des

économies énormes (un budget de plus ou moins 50 euros par mois, pour une bonne partie des repas), au niveau du loyer également. Et enfin, c'est plus écologique de vivre dans une maison à 7 que d'avoir chacun notre petit studio. On partage plein de choses, on gaspille moins. Notre système de barres pour noter les dépenses vient des étudiants de Louvain-la-Neuve, où il est assez répandu dans les kots à projets.

### ■ **Penses-tu rester longtemps dans le projet ? Est-ce pour toi un projet à long terme ou un projet transitoire ?**

■ J'aime la colocation mais je ressens l'envie de passer à une colocation avec moins de monde. A 4 personnes par exemple, pour me sentir plus "chez moi". Plus tard, j'imagine la même chose mais avec chacun son espace, beaucoup plus d'intimité, et à côté de ça des pièces communes, un jardin commun,...

### ■ **Quels sont les principaux problèmes que tu rencontres ?**

■ Le manque d'intimité. Je me sens

parfois "envahi" quand il y a trop de monde à la maison. Parfois, on habite avec des personnes avec qui on a moins d'affinités ou même pas du tout, et alors il faut mordre sur sa chique.

### ■ **Quelle est l'organisation administrative et juridique du projet ? A quelles difficultés administratives avez-vous été confrontés pour la mise en place du projet ?**

■ Un des habitants a pris la responsabilité du bail et a fait signer un "sous-bail" à chaque locataire. En réalité, la valeur juridique de ce sous bail est assez floue et notre système repose essentiellement sur la confiance. 4 personnes sur les 7 étaient déjà amies avant d'habiter cette maison. Au niveau de notre statut : par chance, aucun d'entre nous n'est au chômage, mais cela est déjà arrivé et alors nous utilisons l'appartement du haut pour que la personne au chômage ait sa propre adresse et bénéficie du statut d'isolé... Cela pourrait être plus compliqué si deux personnes étaient au chômage dans la maison...

# SOMMAIRE



## Toit = Moi + Nous

### Des outils pour comprendre et agir

Par la campagne **"Toit = Moi + Nous"**, les Equipes Populaires veulent mettre en évidence que le droit au logement, inscrit dans la Constitution, ne peut se concrétiser s'il est laissé aux seules mains du marché. Ce droit est à réaliser collectivement. *Pour cela, nous demandons aux pouvoirs publics de :*

Outre ce numéro de la revue Contrastes, les Equipes Populaires mettent à disposition de toute personne ou groupe intéressé, des outils d'information et d'animation qui peuvent être utilisés individuellement ou dans le cadre d'un travail collectif (**Disponibles gratuitement ou téléchargeables sur [www.e-p.be](http://www.e-p.be)**)

- **Mettre en oeuvre un observatoire national des loyers, sur la base de l'enregistrement, désormais obligatoire, des baux à loyers. Cet outil permettra d'établir des loyers de référence par type de logement.**
- **Instaurer une grille de critères objectifs des loyers, en commençant par relancer l'initiative de commissions paritaires locatives locales.**
- **Poursuivre le développement et la promotion des Agences immobilières sociales, qui facilitent l'accès au logement des ménages précarisés, à des prix conventionnés.**

- Un **dépliant d'information** qui explique concrètement comment encadrer les loyers.
- Un **questionnaire** pour mieux connaître le prix des loyers dans un quartier ou une commune.
- Un **autocollant** à apposer sur les annonces qui ne respectent pas l'obligation d'affichage du prix du loyer ("Le prix ? A la tête du client !").
- Une **fiche d'animation** pour les groupes qui souhaitent réfléchir et/ou agir collectivement.
- Une **étude** qui fait le point sur la situation du logement en Belgique, les politiques mises en oeuvre, les pistes pour encadrer les loyers et soutenir les ménages. (Bien cher toit... collection Points de Repères, n° 31 - 7 €).

### 3 MARCHÉ LOCATIF

*Il est temps de donner un cadre au logement !*

### 7 MARCHÉ IMMOBILIER

*Des prix à grimper au plafond...*

### 9 ENCADREMENT DES LOYERS

*Au cœur des politiques du logement : Les commissions paritaires locatives*

### 14 AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES

*Des intermédiaires au service des locataires et des propriétaires*

### 17 HABITAT GROUPÉ

*L'imagination au pouvoir !*

**Une campagne d'action des Equipes Populaires pour l'accès au logement**

Avec le soutien de :

