



Avis A. 977

**relatif au logement social dans la
Communauté germanophone**

Entériné par le Bureau du CESRW le 6 avril 2009

1. Contexte

La Commission spéciale germanophone du CESRW a décidé de retenir le logement social en tant que thème prioritaire de ses travaux.

Les partenaires sociaux ont mené cet examen et cette discussion de manière aussi indépendante que possible des réflexions actuellement en cours au niveau politique sur le transfert éventuel de l'exercice de la compétence « Aménagement du territoire » et « Logement ».

2. Le logement social en Communauté germanophone

Le point de départ de ce travail fut le constat qu'il est de plus en plus difficile pour les citoyens de la CG de trouver un logement à des prix acceptables, que ce soit en location ou à l'achat.

Une des causes de cette situation, qui concerne presque exclusivement les communes situées au nord de la CG, est la demande relativement grande de la part de citoyens provenant de la région frontalière allemande et qui trouvent des conditions de logement plus intéressantes en CG que dans leur pays. Ceci provoque d'une part une hausse des prix immobiliers et d'autre part un phénomène d'"évincement" de la population locale et plus particulièrement des jeunes ménages.

Pour une partie de cette population, le logement social représente une solution adéquate. Il faut cependant répondre à une série de conditions liées à la situation financière et au revenu (il ne faut ni être propriétaire, ni usufruitier d'un logement ; le revenu annuel imposable ne peut dépasser les montants suivants¹):

- 24.100 € pour une personne isolée + 2.200 € par enfant;
- 30.100 € pour un ménage + 2.200 € par enfant.

¹ Situation en janvier 2009

Deux sociétés publiques de logements sociaux sont actives sur le territoire de la Communauté germanophone: **NOSBAU** dans les 4 communes au Nord, mais qui couvre également 5 communes francophones avoisinantes et "**Öffentlicher Wohnungsbau Eifel eG**" dans les 5 communes au Sud de la CG.

Parallèlement à ces sociétés, une agence immobilière sociale "Wohnraum für Alle" est active dans le Sud de la CG; elle intervient en tant qu'intermédiaire et garant entre les propriétaires et les locataires dans le but de trouver des logements à un prix abordable.

Comme prévu par les dispositions légales, cette société attache également une grande importance à l'accompagnement social du public cible, c'est-à-dire des personnes socialement défavorisées.

Des acteurs importants au niveau de la politique du logement sont les pouvoirs locaux, c'est-à-dire les communes, les CPAS, les provinces qui, suivant l'article 187, § 2 du Code du logement, disposent d'une très grande marge de manœuvre :

"Les pouvoirs locaux prennent toutes les mesures tendant à diversifier les types de logements disponibles sur leur territoire, à permettre la réalisation de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, d'insertion, de transit et moyens ainsi qu'à lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements."

Le Code wallon du Logement charge en outre chaque commune d'élaborer un programme d'actions (en concertation avec la Région, les pouvoirs locaux et les opérateurs locaux). L'objectif à atteindre est une prise en compte des divers besoins de la commune moyennant une politique de proximité. Pour la Région wallonne il s'agit d'en arriver à une répartition équitable des types de logements sur le territoire wallon, c'est-à-dire de veiller à ce que la configuration des logements mène à une mixité sociale.

Dans le fond, il s'agit de mettre en application le droit reconnu dans la constitution (art. 23) à une vie décente. La RW, dans le Code wallon du Logement (décret du 29.10.1998) définit pour sa part le concept "logement décent" et elle définit, dans un arrêté (30.08.2007), les critères minimaux de salubrité.

3. Les constats

La Commission spéciale germanophone a auditionné les représentants de deux sociétés de logements sociaux publics ainsi que les gérants d'une société immobilière sociale.

S'appuyant sur ces auditions, les partenaires sociaux ont relevé les lacunes suivantes :

3.1. L'offre de logements est insuffisante sur le plan quantitatif

Les deux sociétés publiques de logements sociaux qui exercent leurs activités dans la Communauté germanophone disposent de listes d'attente relativement longues.

Chez Nosbau, il y a près de 600 candidats locataires (pour un parc d'environ 1.000 logements) et chez "Öffentlicher Wohnungsbau Eifel" il y en a 90 (pour un parc de 120 logements). Au cours des deux dernières années, il n'y a eu qu'une centaine de logements par an qui se sont libérés et ensuite octroyés à de nouveaux locataires.

3.2. L'offre est insuffisante sur le plan qualitatif

Le parc des logements nécessite des assainissements ainsi que des rénovations. Il s'agit d'un constat qui ne touche pas exclusivement le logement social, mais qui est valable pour un pourcentage élevé des logements en RW. C'est ce qui ressort d'une enquête sur la qualité de l'habitat en RW².

Cette enquête a également démontré que le logement social compte proportionnellement plus de logements et d'habitations présentant des problèmes (isolation du toit insuffisante, pas ou peu d'isolation des murs extérieurs, isolation insuffisante des fenêtres, mauvaise isolation acoustique, absence de chauffage central, humidité dans au moins une des pièces, ...

Signalons enfin que cette enquête révèle que 80% des logements sociaux ont été construits entre 1946 et 1990 et que ceux construits entre 1970 et 1990, donc les constructions plus récentes, sont en beaucoup plus mauvais état que les constructions plus anciennes de meilleure qualité.

Cette situation se retrouve également dans les logements sociaux de la CG. Dans un grand nombre de cas, l'isolation et l'efficacité énergétique ne correspondent pas aux standards actuels ce qui, vu la hausse constante des coûts de l'énergie, peut mener la clientèle moins aisée des logements sociaux à des impasses financières.

3.3. L'aggravation de la situation sociale

Rappelons brièvement les conditions nécessaires à l'attribution d'un logement social :

entre autres : - ne pas être propriétaire ni usufruitier d'un logement habitable ou approprié ;
- ne pas disposer d'un revenu annuel supérieur à 20.000 € (isolés) ou 25.000 € (ménage) (augmentés de 1.860 € par enfant à charge).

² Enquête sur la qualité de l'habitat en RW (2006-2007 – MRW, DGATLP, Division Logement.

En 2007, le revenu moyen des locataires de NOSBAU se situe légèrement au-dessus de 18.000 €. En comparant ce chiffre avec le revenu moyen des candidats locataires, l'on constate que celui-ci est 4.500 € plus bas. Ceci signifie que chaque fois qu'un locataire actuel quitte un logement, il est remplacé par un locataire ayant des revenus plus bas. Ce qui se répercute également sur les rentrées de la société de logement.

En effet, cela signifie que le nouveau locataire se trouve dans une situation financière plus précaire que son prédécesseur et que la société de logement a des revenus moindres (le loyer s'élevant à un maximum de 20% du revenu), ce qui restreint la marge de manœuvre et les possibilités d'investissement de la société, que ce soit pour de nouveaux projets ou pour la rénovation ou la réparation du parc immobilier existant.

Dans ce cadre, il faut également attirer l'attention sur les coûts dans le secteur de la construction qui sont en constante augmentation.

3.4. Les logements moyens

Les logements moyens ont été créés pour attirer une clientèle plus aisée et d'augmenter ainsi la rentabilité globale des sociétés publiques de logement social.

Il s'avère malheureusement qu'il est difficile de louer ce genre d'immeubles, étant donné que la clientèle visée se reporte sur le marché immobilier "normal". Or, lorsque les logements moyens sont inoccupés, il n'est réglementairement pas permis de baisser les loyers.

Notons ici qu'au vu du nombre relativement élevé de logements moyens inoccupés en 2007, les décideurs de Nosbau ont choisi de ne pas prévoir de nouvelles constructions de logements moyens.

3.5. Un manque de flexibilité lors de l'application des critères

Le 1^{er} janvier 2008, de nouvelles règles sont entrées en vigueur concernant les modalités d'attribution des logements sociaux :

- tout ressortissant de l'UE peut s'inscrire dans plusieurs ou dans la totalité des 70 sociétés actives en RW ;
- l'attribution doit obligatoirement s'opérer via l'entremise du comité d'attribution dans le respect de la législation et sous le contrôle du Commissaire de la RW;
- les modalités d'attribution prévoient (arrêté de la RW du 06.09.2007) qu'au minimum 40 % des logements vacants sont attribués aux candidats figurant dans la liste relative à l'ancienneté et 40 % aux candidats figurant dans la liste relative aux points de priorité. En plus, chaque année, pour chaque liste, 2/3 des logements inoccupés doivent être attribués à des ménages en état de précarité (moins de 10.000 € par an de revenu imposable).

Ces règles impliquent que les exceptions sont exclues et que l'attribution s'opère dans le strict respect du rang sur la liste, ce qui laisse peu de place à la prise en compte de situations locales (transposition d'une politique communale de logement, vie sociale, intégration, ...).

3.6. Le danger de la ghettoïsation

Compte tenu de l'aggravation de la situation financière des locataires (voir point 3), il sera de plus en plus difficile de maintenir un mélange équilibré des différents types de logements et de garantir ainsi une mixité sociale dans les logements sociaux.

4. Recommandations

Les partenaires sociaux souhaitent contribuer à l'amélioration qualitative et quantitative de l'offre de logements en Communauté germanophone et formulent, à cet effet, les recommandations qui suivent.

Mais d'abord, ils souhaitent rappeler d'une part que la Constitution reconnaît à chaque citoyen le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine et d'autre part, la notion de logement décent figurant dans le Code wallon du logement.

4.1. La situation actuelle du logement social

Les besoins en logements supplémentaires à des prix adaptés sont prouvés (voir listes d'attente), mais un assainissement conséquent du parc immobilier existant est également indispensable, étant donné que beaucoup de logements ne correspondent plus aux standards actuels en matière de confort et de consommation d'énergie, par exemple.

La mise à disposition de moyens financiers supplémentaires serait certainement de nature à résoudre toute une série d'impasses au niveau du logement social. Mais en premier lieu, il est indispensable de procéder à un inventaire précis en mettant l'accent sur les éléments qualitatifs. Parallèlement, il s'agira de définir les standards de logement souhaités.

C'est sur base de ces données que l'on définira ensuite un plan d'assainissement assorti de son plan de financement.

4.2. Les pouvoirs locaux

Les partenaires sociaux estiment que complémentairement à l'offre des sociétés de logements sociaux, les pouvoirs locaux doivent également jouer un rôle important dans ce domaine. Dans la mesure du possible, elles peuvent, par exemple, veiller à réhabiliter et revaloriser les biens immobiliers publics en leur possession dans le cadre de leur politique du logement. A ce propos, rappelons l'objectif de la RW dans le cadre du programme d'action qui vise à ce que chaque commune compte dans son parc immobilier un pourcentage de 10% de logements publics et/ou subventionnés.

4.3. Les agences immobilières sociales

Les agences immobilières sociales sont elles aussi en mesure de jouer un rôle dans l'ancrage communal de la politique de logement. Les partenaires sociaux sont d'avis que la volonté de mobiliser une série de logements actuellement inoccupés serait également la bienvenue dans le Nord de la CG. De cette manière, l'offre de logements décents, structurellement et financièrement adaptés aux besoins des personnes socialement défavorisées pourrait être augmentée. Il s'agirait d'un progrès au niveau du logement proprement dit, mais aussi en matière d'accompagnement social pour les personnes concernées.

4.4. Les logements sociaux moyens

S'appuyant sur le rapport annuel 2007³ de NOSBAU, les partenaires sociaux constatent qu'un grand nombre de logements moyens sont restés inoccupés ou sont inoccupés pendant une assez grande période (la plupart du temps entre 6 et 12 mois).

C'est la raison pour laquelle les partenaires sociaux plaident pour que l'on cherche des solutions permettant, d'une part, de louer ces logements inoccupés pendant un certain temps en tant que logements sociaux et d'autre part, de compenser la différence de loyer.

Les partenaires sociaux estiment qu'il est inadmissible d'une part, de laisser ces logements inhabités alors qu'il y a de longues listes d'attente, et d'autre part, d'enregistrer d'importantes pertes de loyers. Ils font également remarquer que ces logements inoccupés et non chauffés risquent d'entraîner une détérioration de la qualité des constructions.

³ Rapport annuel 2007 – s.c. NOSBAU GmbH, p. 6

4.5. Coopération

Les auditions ont permis aux partenaires sociaux de constater qu'actuellement, les sociétés publiques de logements sociaux d'une part et l'agence immobilière sociale d'autre part, travaillent tout à fait séparément. Ils se demandent dès lors si une coopération ne pourrait pas apporter une plus-value tant pour les locataires que pour les propriétaires, notamment grâce à la complémentarité des institutions.

4.6. Evolution des besoins

Les partenaires sociaux sont d'avis qu'il y a lieu de tenir compte de l'évolution démographique de la société. A l'avenir, il faudra davantage tenir compte des besoins d'une société vieillissante (création de logements adaptés : logements de type bungalow, locaux communs, ...). La conception des logements devra se faire dans une optique intergénérationnelle en veillant à ce qu'ils soient également accessibles aux personnes handicapées.
