

Chapitre 10. Le logement

1. Le logement public

Le Gouvernement entend aboutir, durant la législature, à un accroissement net de 12.000 logements publics au service des ménages : 3.000 nouveaux logements, 6.000 pris en gestion par les agences immobilières sociales (AIS), 3.000 logements publics vides rénovés selon les critères les plus stricts.

Il programmera la production de logements à loyer modéré, à destination des ménages à faibles revenus, énergétiquement efficaces (bâtiments neufs à émissions zéro et rénovations tendant vers la neutralité carbone) et accessibles par une mobilité douce ou collective. L'objectif à moyen terme est de tendre vers 10% de logements publics à l'échelle de la Wallonie et des bassins de vie.

Le Gouvernement déploiera à cette fin une série de leviers :

- La construction et la rénovation du logement public, ce qui implique :
 - o La mise en place d'un droit de tirage pour les investissements au sein d'un fonds d'investissement du logement d'utilité publique, tant pour les logements neufs que pour les rénovations, garantissant une prévisibilité budgétaire et une simplification administrative pour les opérateurs ; la mise en place de ce droit de tirage devra soutenir la mise en œuvre d'une vision régionale sur le logement tout en facilitant l'exercice de l'autonomie locale ;
 - o L'allègement des procédures administratives afin d'accélérer la mise en œuvre des investissements en matière de construction et de rénovation ;
 - o Une mixité sociale et fonctionnelle des projets immobiliers répondant aux besoins de la population en superficie et en localisation (en priorisant les implantations dans les noyaux d'habitation en lien étroit avec les solutions de transport public) ;
 - o L'adoption à terme d'un schéma de développement régional du logement, afin d'identifier les zones d'implantations prioritaires, conçu comme un outil d'aide à la prise de décision par le Gouvernement et s'accompagnant d'un esprit de solidarité entre les communes qui seront encouragées à assurer une juste répartition du logement public au sein des bassins de vie ;
- La construction et la rénovation du logement coopératif ;
- Le soutien aux coopératives à finalité sociale proposant de l'habitat à prix attractif ;
- L'augmentation du nombre de logements ou bâtiments transformés en logements (bureaux, espaces inoccupés, etc.) pris en gestion par les agences immobilières sociales et en aide locative par le Fonds du logement wallon afin d'atteindre 11.000 logements d'ici 2025 (6.000 logements actuels et 5.000 logements additionnels) ;
- La création de résidences-services sociales, de logements intergénérationnels et modulables et de logements adaptés et adaptables pour les seniors, les personnes en perte d'autonomie et les personnes à mobilité réduite ;
- Le soutien à des solutions innovantes (habitat léger, coopératives d'habitants) et aux pensions de famille ;
- L'adaptation des règles d'urbanisme afin d'encourager la mise en œuvre d'habitats « non traditionnels » et la division de logements devenus trop grands ;
- Le soutien au développement du *community land trust* ;
- La lutte contre les logements inoccupés ;

- L'amplification des prêts à taux zéro permettant l'adaptation des logements ;
- L'utilisation des charges d'urbanisme proportionnées en vue de créer du logement public ou du logement conventionné, tenant compte de l'ampleur du projet, sur base d'une norme régionale (euros au m² au regard du prix de vente moyen d'un logement dans la zone concernée et du pouvoir d'achat des acquéreurs potentiels dans cette zone ; nombre de logements au m²) établie en associant le SPW, la Confédération de la construction, l'Union professionnelle du secteur immobilier et l'Union des villes et communes de Wallonie et, dans ce cadre, la possibilité d'allongement de 9 à 15 ans de la prise en gestion imposée par les charges d'urbanisme ;
- L'achat de logements en cours de construction ou de rénovation ;
- L'augmentation du nombre de logements de transit et d'urgence disponibles, notamment pour les femmes victimes de violences, en ayant une approche davantage basée sur les besoins en logement et en accompagnement social des bénéficiaires.

Le Gouvernement adoptera un plan de rénovation des 55.000 logements publics non encore rénovés d'ici 2030, reposant sur des mécanismes administratifs et budgétaires optimisés, permettant une réalisation rapide des travaux.

Le Gouvernement finalisera le cadastre des logements publics.

Il procédera à une réforme des loyers d'utilité publique en poursuivant l'objectif de garantir tant l'accessibilité, l'équité entre les locataires et entre les locataires et les candidats locataires, que les capacités d'investissement des sociétés de logement de service public. Elle intégrera les caractéristiques du bien, en particulier les critères énergétiques. La réforme s'appliquera aux bâtiments nouvellement construits ou, dans les bâtiments existants, lors d'un changement de locataire ou après une rénovation énergétique. Le plafonnement des loyers à 20% des revenus pour les locataires disposant de revenus précaires ainsi que la possibilité de réviser le loyer en cours d'année seront maintenus.

Le Gouvernement évaluera le système actuel d'attribution des logements publics et, le cas échéant, formulera de nouvelles modalités d'attribution transparentes, objectives et équitables. Les conditions d'attribution des logements seront adaptées afin de mieux tenir compte de l'évolution des revenus ou de la composition familiale, favorisant la mixité sociale et luttant contre la sous-occupation des logements.

D'ici 2020, llogements d'utilité publique parmi les plus anciens ou les plus énergivores pourront être vendus pour dégager des moyens afin de créer de nouveaux logements publics, avec les normes d'énergie et d'isolation les plus strictes.

2. L'accès au logement

Le Gouvernement entend lutter, en concertation avec les communes, contre l'inoccupation des logements par la mise en œuvre du code wallon du logement et le développement d'outils effectifs et efficaces : action en cessation via des associations agréées, droit de gestion publique et réquisition, incitants, accompagnement des propriétaires, sanctions financières. La Wallonie soutiendra les communes et les CPAS dans l'établissement d'un cadastre des logements inoccupés.

Le Gouvernement définira les niveaux de consommation minimale d'eau et d'électricité et fournira aux communes (via le SPW sur base des données transmises par les GRD) la liste des logements dont les consommations sont anormalement basses, de sorte qu'elles pourront mener l'enquête de terrain et prendre les mesures nécessaires si le logement se révèle réellement inoccupé. La priorité de la lutte contre l'inoccupation des logements est de remettre le logement sur le marché locatif ou acquisitif.

Afin de réduire les conflits entre bailleurs et locataires (loyer abusif, dégradation du bien, responsabilité respective des travaux, etc.), le Gouvernement évaluera les différents mécanismes existants, dont le recours aux procédures de médiation, conciliation et arbitrage et le recours au juge de paix, et la manière de les rendre plus efficaces. Il adaptera la grille indicative des loyers existante afin d'y intégrer une estimation de la consommation énergétique sur base du certificat PEB, de manière à permettre au candidat locataire de calculer un « loyer chaud ».

L'audit énergétique, tel que prévu dans le système actuel d'octroi de primes et de prêts, sera amélioré dans un objectif de simplification et d'accélération de la rénovation du bâti ; il restera obligatoire, sauf pour l'isolation du toit et les travaux dont le montant est inférieur à 3.000 euros.

En concertation avec le secteur, le Gouvernement étudiera par ailleurs la possibilité d'inclure l'isolation du toit dans les critères de salubrité des bâtiments mis en location.

Les garanties locatives seront réduites à deux mois de loyer dans tous les cas. Un prêt à taux zéro permettant le financement de la garantie locative sera mis en place pour les locations privées.

Parallèlement, le Gouvernement adoptera une allocation loyer pour les ménages disposant de revenus précaires et étant valablement inscrits sur la liste d'attente d'un logement social depuis une certaine durée, sur base de critères précis.

L'allocation loyer octroyée au locataire ne pourra conduire à une augmentation du loyer par le propriétaire.

Le Gouvernement adoptera un plan de lutte contre les discriminations dans l'accès au logement.

Le Gouvernement fera de l'éradication du sans-abrisme et de l'insertion par le logement une priorité absolue dans le cadre du plan de lutte contre la pauvreté et de réduction des inégalités. A cette fin, les mécanismes *housing first* et capteurs logement seront renforcés.

En matière d'habitat permanent, dans la foulée de la consécration de la zone d'habitat vert dans le code de développement territorial (CoDT) et des premiers projets en cours d'instruction, le Gouvernement entend poursuivre le développement de solutions justes et applicables à long terme, en veillant à éviter la pression foncière et une exclusion des habitants les plus précarisés.

En ce sens, le Gouvernement entend :

- Veiller à la mise à jour et au suivi des actions du plan « habitat permanent », notamment en termes d'accompagnement social, de gestion des problèmes d'eau et d'énergie et de reprise des voiries ou des équipements par les pouvoirs publics lorsque c'est opportun ;

- Veiller à encourager la conversion vers de nouvelles zones d'habitat vert là où cela est approprié, notamment en soutenant les communes en ce sens ;
- Simplifier la mise en oeuvre des zones d'habitat vert ;
- Examiner la possibilité et les modalités pour convertir certains zones de loisirs résiduelles en zone d'habitat à caractère rural, dans le respect de ses objectifs en matière de lutte contre l'étalement urbain ;
- Mettre en place au sein du SPW un service d'appui juridique et d'aide à la gestion pour soutenir les habitants permanents et les aider à faire face aux différents enjeux auxquels ils sont confrontés.

3. L'accès à la propriété

Afin de renforcer l'accès à la propriété, le Gouvernement agira en faveur de l'accès au crédit hypothécaire pour les ménages à bas et moyens revenus à travers un renforcement de la politique de crédit social octroyé par la Société wallonne du crédit social (SWCS) et le Fonds du logement de Wallonie.

Les mécanismes juridiques de droit de superficie, d'emphytéose, de leasing immobilier et de location avec option d'achat des logements d'utilité publique seront davantage utilisés et promus par les autorités publiques.

Le Gouvernement entend faciliter l'accès à la propriété des locataires de logements sociaux en leur permettant d'acquérir le bien qu'ils louent en veillant à ce que la valeur du bien soit correctement estimée et à ce que la méthode d'évaluation soit homogène entre sociétés de logement de service public (SLSP). Toutefois, toute vente devra être compensée par la création par la SLSP concernée d'un nombre équivalent des logements sociaux. Les nouveaux logements sociaux devront respecter les plus hauts standards d'efficacité énergétique.

4. La Société wallonne du logement, la Société wallonne du crédit social et les sociétés de logement de service public

Le Gouvernement évaluera les missions de la Société wallonne du logement et de la Société wallonne du crédit social. Le cas échéant, au terme de cette évaluation, il adoptera les mesures nécessaires pour rendre leurs missions davantage efficaces, développer au maximum toutes les synergies, y compris avec le Centre d'études en habitat durable (CEHD), et envisager une possible intégration.

Le Gouvernement examinera et soutiendra les possibilités de rationalisation des sociétés de logement de service public.

Par ailleurs, le Gouvernement examinera les voies et moyens pour que les parts privées ne fassent pas obstacle à des décisions que prendraient les administrateurs publics dans les sociétés de logement de service public.