

# UN TOIT

# POUR

Livre blanc  
sur le logement

# ÊTRE SOI

... toute l'histoire de l'espèce humaine s'accompagne de la nécessité pour chacun-e de trouver un lieu d'habitation qui lui garantisse une protection, un refuge, une sécurité : c'est le cocon. Habiter c'est aussi s'ouvrir au monde et aux autres par l'accueil, l'appartenance, le secours, conditions essentielles de l'hospitalité : c'est le coquillage.



# Des engagements citoyens, avec PAC

Rendre publique la parole des citoyen·nes qui vivent au quotidien des injustices sociales et les accompagner dans l'organisation de leur lutte contre les inégalités et les discriminations sont des missions essentielles pour un mouvement d'éducation permanente.

PAC mène un travail de longue haleine avec des personnes directement touchées par la privation d'un droit fondamental, celui d'avoir accès à un logement décent, conforme à la dignité humaine.

En menant sa campagne annuelle sur la question des droits et de l'accès au logement, Présence et Action Culturelles (PAC) se devait de donner la parole à celles et ceux qui, au quotidien, éprouvent ce que signifie le « mal logement », quand il ne s'agit pas d'absence pure et simple de ce dernier.

Le choix rédactionnel de ce texte est l'écriture inclusive, et plus précisément l'application des règles suivantes :

- Accord de proximité (exemple : tous·tes)
- Dédoublément des termes si nécessaire.

**L'expertise des *Combattants du logement* de Verviers, des écrivain·es public·ques en Wallonie Picarde ; la participation de la régionale liégeoise de PAC au collectif Droit Au Logement (DAL) de Liège ou encore le témoignage du vécu quotidien des SDF montois·es ont enrichi ce livre blanc avec des constats et des revendications au plus près des besoins et préoccupations des citoyen·nes.**

**Chacun de ces groupes de travail locaux s'est construit au départ de sa propre histoire, mais tous·tes leurs membres partagent la même expérience de la précarité, voire de l'absence de logement.**

**À Verviers, c'est au départ d'une demande précise, formulée par la responsable d'un groupe issu d'un service d'insertion sociale que le projet a vu le jour. Cette dernière souhaitait mettre en place un atelier d'écriture qui viserait à promouvoir l'autonomie, l'insertion sociale mais aussi et surtout l'émancipation individuelle et collective des bénéficiaires de son service. La question du logement, préoccupation permanente de la majorité des participant·es de l'atelier d'écriture mis en place, est apparue très rapidement.**

**Les participant·es sont arrivé·es très naturellement à la conclusion qu'un combat est nécessaire pour faire valoir leurs droits à des logements décents. Les *Combattants du logement* étaient nés, un collectif citoyen qui compte faire entendre sa voix.**

**Les textes, écrits au fur et à mesure de l'atelier, qu'ils soient individuels ou collectifs, ainsi que l'exposition photographique produite par le groupe ont servi de supports à de multiples interpellations politiques et institutionnelles. Suite à ce travail, un ouvrage collectif, intitulé *Les toits et nous : l'effet du logis* a vu le jour et est paru en février 2019. Parallèlement, ils·elles continuent à être invité·es, notamment par les instances publiques locales, pour témoigner de leur travail collectif sur cette question cruciale du droit à l'habitat de qualité.**

**Le travail réalisé par la régionale de Mons et son réseau d'écrivain·es public·ques donne, lui aussi, accès à un point de vue situé : celui de femmes et d'hommes contraint·es d'« habiter la rue », faute de pouvoir occuper un logement. C'est au départ d'un groupe de parole que les participant·es ont pu progressivement porter un regard critique sur l'État social actif et amener**

**un questionnement par rapport aux logements (accessibilité, logements supposés décents, mal logé-es, bâtiments vides, contrats et modalités de location discutables, loyers exorbitants...).**

**Dans un premier temps, ce regard critique a permis à chacun·e de sortir d'une lecture culpabilisée de la situation qu'ils·elles subissent.**

**Par la suite, et en réponse à la demande du groupe, l'image s'est jointe à la parole écrite. Un recueil de textes et de photographies réalisées par les participant·es, et susceptible de nuancer l'image du monde de la rue perçue par le grand public, a vu le jour.**

**Cette publication, *Murmures de la Rue* a également pour vocation d'inviter le monde politique à proposer des réponses plus adéquates<sup>1</sup> au sans-abrisme et a fait l'objet d'une présentation publique à laquelle ont été invité-es les mandataires politiques en charge de cette question. Ce travail continue, puisque la régionale**

1. La question du sans abrisme ne peut être réglée par des mesures à court terme ou lors de situations d'urgence, telles que les températures négatives, mais par une politique globale de lutte contre la grande précarité qui intègre la question du logement comme l'un des aspects de cette situation et non une problématique isolée.

**travaille depuis plus d'un an avec un groupe de relogé-es, « les Mal logé-es », qui maintiennent leur vigilance et leur interpellation des décideur-euses politiques. Leur parole, témoin de leur quotidien, a valeur d'expertise.**

**En Wallonie picarde, les témoignages ont été recueillis dans des maisons de quartier, un restaurant social, lors d'un atelier d'écriture ou à l'occasion d'un micro-trottoir sur un marché. Celles et ceux qui prennent la parole habitent Tournai, Wez, Antoing et les communes environnantes.**

**Ce sont des propriétaires ou des locataires dont beaucoup espèrent un équilibre entre les revenus effectifs et le coût des loyers et charges locatives.**

**Ils-elles partagent leurs difficultés, les soucis rencontrés dans leur logement et le manque de structures accueillantes pour les sans-abri. Qu'ils-elles soient révolté-es ou résigné-es, ils-elles expriment leur désarroi et leurs questionnements, notamment quant au fait que de nombreux bâtiments publics sont à l'abandon depuis de longues années alors que tant de gens vivent dans la rue ou en maisons d'accueil.**

**Enfin, à Liège, le combat mené au sein du collectif DAL a permis de constater que de nombreux problèmes de logement persistent, à Liège comme dans de nombreuses villes où se sont constitués des groupes de militant·es DAL.**

**Au-delà des constats, des citoyen·nes et des militant·es font des suggestions, voire proposent des solutions, dont certaines ont été reprises dans ce livre blanc sous la forme de revendications.**

**Outre leur contribution à la construction des revendications reprises dans ce document, tant le travail d'écriture que photographique de ces groupes de citoyen·nes font l'objet de productions dont les références se retrouvent en fin de texte.**

**Ce travail réalisé par certaines régionales de PAC permet au fil des pages d'illustrer et donner corps au présent texte, et de rendre plus claire et visible encore l'urgence que constitue la mise en place d'une politique du logement qui réponde aux droits de chacun·e à vivre dans un logement digne, qui permette non seulement de se loger, mais surtout d'habiter un lieu.**



# Habiter : le cocon et le coquillage

Toute l'histoire de l'espèce humaine s'accompagne de la nécessité pour chacun-e de trouver un lieu d'habitation qui lui garantisse une protection, un refuge, une sécurité : c'est le cocon.

Habiter c'est aussi s'ouvrir au monde et aux autres par l'accueil, l'appartenance, le secours, conditions essentielles de l'hospitalité : c'est le coquillage.

Ces deux fonctions centrales de l'habitat qui permettent l'émancipation des femmes et des hommes sont inégalement réparties sur la surface du globe. Cette inégalité fondamentale est amplifiée par le phénomène d'exode rural. La proportion des êtres humains qui vivent dans les villes est en effet passée de 3 % en 1800 à 14 % en 1900 et à plus de 50 % en l'an 2000. Les démographes prévoient qu'en 2030, cette proportion avoisinera les 70 à 75 %. Or nous n'habitons plus la ville et la campagne de la même manière qu'il y a 50 ans. Le modèle ultralibéral de nos sociétés occidentales contribue à l'isolement, à la désintégration des liens sociaux et accentue la pauvreté, l'insécurité, l'insalubrité et les sentiments de solitude et d'abandon.

Ces explosions urbaines conduisent à de mauvaises conditions structurelles de logement. Ainsi les Nations-Unies prévoient que près de trois milliards de personnes vivront dans des bidonvilles aux alentours de 2050.

Autre exemple de ces criantes inégalités de l'habitat : suite à la crise financière de 2007-2008, 14 millions d'Américain-es ont été expulsé-es de leur logement.

Dans les villes européennes, où la misère est plus relative en regard des conditions du logement dramatiques de bien des habitant-es du sud, la crise et les inégalités qu'elle entraîne n'en restent pas moins extrêmement préoccupantes.

Bien que le droit au logement soit consacré par l'article 23 de la Constitution, et par l'article 25 de la Déclaration universelle des Droits de l'Homme, ce droit pour tous-tes reste un objectif très éloigné de la réalité suite, notamment, à la pression démographique, à la contradiction entre la hausse des loyers et la stagnation des revenus, à la spéculation immobilière et à la persistance des discriminations.

Les processus de précarisation et de paupérisation s'accroissent. En Belgique, selon une étude récente<sup>1</sup>, le-la propriétaire d'un logement a une espérance de vie supérieure de six ans à celle d'un-e locataire s'il est un homme, et de quatre ans s'il est une femme.

Le nombre de sans-abri est estimé à 17.000 sur l'ensemble de la Belgique<sup>2</sup>. Et sur la période 1998-2018, le coût des loyers a bien plus augmenté que le revenu moyen. Le logement a, de plus, pris une part de plus en plus importante dans

1. Étude de l'UCLouvain sur les inégalités sociales en Belgique, 2018  
2. Il est pratiquement impossible de connaître le nombre exact de personnes sans-abri en Belgique, cependant, le Service de Lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale estime à 17.000 le nombre de sans-abri, avec la répartition suivante : à Bruxelles, 30 sans-abri par 10.000 habitants, 25/10.000 en Wallonie et 12/10.000 en Flandre.

le budget des ménages et plus particulièrement suite à l'augmentation des prix de l'eau, de l'électricité ou des combustibles de chauffage<sup>3</sup>.

L'évolution tant mondiale que nationale glisse progressivement du droit de s'approprier collectivement et individuellement un espace de vie, le cocon et le coquillage, vers une financiarisation et une marchandisation du logement, laissée à la seule régulation du marché et soumise aux lois de l'offre et de la demande.

Si habiter c'est exister, si le logement est bien un des fondements majeurs de la dignité humaine et des capacités d'émancipation de chaque être humain, alors il convient de soustraire cette fonction sociale primordiale de l'emprise de la concurrence et du profit pour la soumettre au domaine de l'intérêt général et du bien commun.

Cette démarche politique nécessite l'accroissement de l'intervention des pouvoirs publics et des associations citoyennes afin non seulement de réguler le marché immobilier mais surtout de garantir l'accès au logement à un prix abordable, de faire respecter les critères de salubrité et d'habitabilité, de permettre de nouveaux modes d'accession à l'habitat et de lutter contre toutes les situations de mal-logement ou d'absence de logements.

Le souci de l'urgence sociale et des conditions du bien-être doit impérativement se substituer à la dictature de la rentabilité immédiate. Le logement n'est pas un bien comme un autre.

Produit de première nécessité, mais aussi lieu de réalisation existentielle – *un toit pour être soi* –, l'habitat revêt une telle importance dans tous les aspects de la vie, que l'on ne peut laisser l'économie seule le régir.

3. Brève de l'Institut pour un Développement Durable n°19 (04.12.2018)

Les femmes seules, les familles monoparentales, en sont d'ailleurs les premières victimes dans les grandes villes et subissent tout particulièrement les pressions du marché immobilier privé.

De plus, la crise écologique systémique et le renchérissement des prix de l'énergie, se répercutent directement par la dégradation des conditions du logement et de l'habitat, en rognant le pouvoir d'achat des ménages les plus précaires et en ne leur assurant pas un environnement habitable suffisamment isolé et sain, qui leur garantisse un confort conforme à la dignité humaine.

Ce sont les populations pauvres qui subissent le plus les mauvaises conditions d'isolation, les désagréments conséquents aux amplitudes de températures, l'augmentation constante du prix de l'eau, de l'électricité, du gaz ou du mazout, et qui n'ont pas les moyens permettant des investissements susceptibles d'améliorer l'efficacité énergétique de leur habitation et ce, malgré les diverses primes des pouvoirs publics.

Elles vivent dans des quartiers où la qualité de l'air est mauvaise (en raison du confinement et des microparticules notamment), elles souffrent d'un déficit d'espaces verts et dans certaines régions isolées, d'une désertification croissante des services publics.

Ces logements oubliés du Royaume, malgré les efforts de certaines autorités publiques, nécessitent donc des programmes volontaristes de rénovation et de réhabilitation leur assurant une durabilité, une véritable isolation thermique, l'utilisation d'énergies renouvelables, un accès par des moyens de mobilité douce, une verdurisation des façades et des toits, et la sécurité et le confort par l'entremise de moyens technologiques démocratiques.

Les expériences de villes bioclimatiques, les écoquartiers, les écoquartiers, tendent déjà de dessiner un horizon de cités ouvertes, durables, solidaires et humaines, qui préfigure un futur urbain écologique, démocratique et technologique.

Au-delà de l'accès à la propriété privée et individuelle de son habitation, de l'encadrement des taux de crédit hypothécaire et des frais d'achats immobiliers en faveur des populations modestes, il convient de favoriser les possibilités d'habiter ensemble autrement. Les coopératives d'habitations, le cohabitat en propriété partagée, les écovillages, les nouveaux habitats participatifs, les sociétés en propriété collective, les maisons bioclimatiques ou l'utilisation d'éco-matériaux témoignent de la diversité des alternatives au traditionnel « pavillon de banlieue avec petit jardin privatif », rêve à la fois de la classe ouvrière et des classes moyennes de la seconde moitié du dernier siècle.

Habiter autrement et permettre de le reconnaître légalement concerne aussi les formes d'habitat alternatif telles que les habitats légers, individuels ou collectifs, encore trop lourdement pénalisés ou soumis à des législations rendant impossible la concrétisation de ce choix. L'inventivité et la créativité en réponse aux difficultés de logement ne doivent pas être pénalisées, la liberté individuelle de choix du type d'habitat doit être respectée.

Tous ces dispositifs demandent de la créativité juridique, l'imagination de partenariats nouveaux entre les autorités publiques, les associations et les particuliers<sup>4</sup>, la mobilisation et l'occupation nouvelle des sols et des territoires qui dépassent les cadres classiques

*4. Sur ce point précis, des propositions seront faites au point 3 du présent texte.*

du droit civil, du contrat de bail et du simple accès à la propriété personnelle et individuelle.

Plus encore, l'habitat, tout à la fois cocon et coquillage, interroge notre rapport à l'espace, notre ancrage dans une terre, notre besoin fondamental de protection. La défense d'un *toit pour être soi* révèle la crise contemporaine de notre relation au sol.

Du drame des migrant·es aux phénomènes climatiques extrêmes, qui dérobent la terre sous nos pieds, de l'amplification de la mondialisation à la digitalisation des rapports humains, aux guerres pour l'appropriation de l'espace, qui rigidifient appartenances et identités, une sourde inquiétude taraude nos consciences. Le cocon se délite, le coquillage d'hospitalité et de générosité se referme.

Impression de vertige, voire de panique, quand partout le sol se fissure. On se rassure en érigeant à la hâte des murs, des murailles, des frontières, des quartiers protégés, des systèmes de sécurité, des zones abritées. Illusoires protections devant l'explosion des inégalités et les fureurs de la nature.

Il convient alors de renverser le sens de l'Histoire, de retisser des protections, d'assurer l'habitabilité des territoires et de partager en commun les espaces. C'est l'autre branche de l'alternative. Celle que Présence et Action Culturelles entend défendre et promouvoir, avec humilité mais avec détermination.

Assurer la sécurité et garantir le besoin de fraternité pour chaque être humain, nécessitent non seulement de s'émanciper des cadres de la pensée dominante, notamment quant à l'accès à la propriété individuelle de l'habitat, mais exige une rupture avec le système de la marchandisation généralisée de cet habitat.

Avec comme horizon ultime un monde où chacun-e aurait un logement décent.

Ce livre blanc sur le logement, dont l'objectif est de faire du droit au logement un droit effectif pour toutes et tous, dans la logique et l'esprit de l'article 23,3° de la Constitution, propose une série de recommandations à destination des pouvoirs publics, en regard de la répartition des compétences entre État fédéral, Régions et Communes, et des associations, qu'elles défendent les droits des locataires ou qu'elles s'inscrivent dans les différents processus du droit au logement.

Ces recommandations ont été classées selon quatre axes d'interventions.

## **PAC a souhaité en proposer une approche plurielle :**

- ↳ **L'encadrement du contrat de bail avec une meilleure prise en compte des droits du/de la locataire, une mise en location accrue via les Agences Immobilières Sociales (AIS) et la réforme de la fiscalité immobilière.**
- ↳ **L'augmentation du nombre de logements sociaux pour répondre au nombre croissant de personnes qui entrent dans les critères d'obtention et l'obligation, dans le cadre de grands projets immobiliers, d'inclure une part significative dédiée au logement**

**social avec une répartition harmonieuse sur l'ensemble du territoire.**

- ↳ **La mise en œuvre de dispositifs favorisant l'accès à la propriété par différents mécanismes, comme les sociétés foncières collectives ou l'encadrement des taux de crédit hypothécaire, permettant d'accéder à un logement à un prix abordable.**
  
- ↳ **La reconnaissance des formes alternatives d'habitat via la démultiplication de formules alternatives au droit civil dominant, comme les coopératives de logement, les logements partagés, les logements « meubles », ou toutes les formes de propriété collective.**



# **Améliorer la protection du·de la locataire et réformer la fiscalité immobilière**

L'ambition de ce premier axe d'intervention est d'assurer une meilleure protection du·de la locataire à travers les mécanismes suivants :

- ↳ **Favoriser la mise en location des immeubles par le biais des Agences Immobilières Sociales (AIS) en élargissant les critères d'octroi du permis de location et en le rendant obligatoire selon certains critères afin de lutter contre « les marchand·es de sommeil » et les logements insalubres.**
- ↳ **La conclusion d'un bail via une Agence Immobilière Sociale (AIS) garantit au·à la locataire une aide quant à l'état des lieux et l'habitabilité du bien mis en location, quant à la rédaction d'un contrat de bail garantissant les droits et obligations du·de la locataire et quant à la garantie locative. Cette procédure permet en outre au·à la propriétaire l'assurance de percevoir le loyer.**

- ↳ **Modifier l'actuelle loi sur les baux à loyers du 20 février 1991 afin de conférer au locataire un rééquilibrage des droits et des obligations en sa faveur, notamment en ce qui concerne les indemnités suite à une rupture anticipée du contrat de bail.**
- ↳ **Mettre en œuvre des dispositifs permettant l'encadrement effectif des loyers, notamment lors d'une première location ou du renouvellement du bail, en regard de barèmes objectifs fondés sur l'état du bien et les loyers moyens du voisinage, munis d'un système d'amendes soumis à la Justice de paix.**
- ↳ **Mettre en place un Fonds universel de garantie locative afin de faciliter l'accès au logement du locataire et d'éviter toute stigmatisation du bénéficiaire.**

**L'amélioration des conditions de l'habitat et la nécessité d'investissements publics ambitieux dans le logement social et dans le logement moyen supposent une réforme de la fiscalité immobilière :**

- ↳ **Une imposition sur base des revenus locatifs et non plus en fonction du**

**revenu cadastral afin de combattre la spéculation immobilière et générer de nouvelles recettes au profit des pouvoirs publics, sans pour autant alourdir la fiscalité pesant sur les propriétaires d'un seul immeuble mis en location. Il s'agit donc de globaliser les revenus soumis à l'impôt des personnes physiques en y incluant le patrimoine immobilier.**

- ↳ **L'instauration d'un principe de proportionnalité absolue entre les différentes aides et primes des pouvoirs publics et les revenus réels des propriétaires, et entre les aides de l'État et les revenus des ménages, en particulier dans le domaine de l'isolation et de l'efficacité énergétique.**
- ↳ **Combattre la spéculation immobilière par des dispositifs fiscaux spécifiques sur les grandes sociétés immobilières et les résidences secondaires.**

Enfin, la création d'un permis de location d'un bien immobilier pourrait être imaginée afin d'assurer une mise en location soumise à des critères de sécurité, de salubrité, d'habitabilité et de durabilité, en particulier en ce qui concerne l'isolation thermique et la consommation énergétique.

# **L'augmentation des logements sociaux et la lutte contre le sans-abrisme**

Le mal-logement et le sans-abrisme, tant en Wallonie qu'à Bruxelles, malgré un arsenal de réglementations, demeurent des préoccupations majeures, intolérables sur les plans de la dignité humaine et du respect des droits fondamentaux.

Il convient dès lors de mettre en œuvre des politiques extrêmement volontaristes, à tous les niveaux de pouvoir, pour développer le logement social et le logement public moyen, et pour garantir un toit à toute personne se trouvant sur le territoire, quel que soit son statut.

- ↘ **En regard du nombre de demandes insatisfaites de personnes entrant dans les critères d'accès à un logement social, il faut entreprendre un vaste plan de construction et de rénovation des logements sociaux, selon un nombre obligatoire fixé par les Régions, et répartis également sur tout le territoire.**
- ↘ **Chaque grand projet immobilier devra obligatoirement comprendre un pourcentage de logements moyens et**

**de logements sociaux afin de garantir une relative mixité sociale, notamment dans les réhabilitations des friches industrielles.**

- ↳ **Il convient de revaloriser, tant sur le plan symbolique que pratique, le statut du locataire d'un logement social afin d'éviter toute stigmatisation et toute discrimination, et de soutenir et de renforcer les associations de défense des droits des locataires.**
- ↳ **Il serait opportun de fixer pour chaque commune un pourcentage obligatoire de logements sociaux et de logements gérés par une Agence Immobilière Sociale, qui dépasse les 10 %.**

**En ce qui concerne l'aide aux sans-abri, outre les dispositifs d'aide d'urgence déjà existants, notamment pendant la période hivernale, les mesures suivantes devraient être appliquées :**

- ↳ **la mise en œuvre effective du droit de réquisition des immeubles abandonnés, tel que prévu par la loi du 12 janvier 1993, en simplifiant les conditions et les procédures.**

- ↳ **Développer les dispositifs de *housing first* mis en œuvre dans certaines communes, et permettant de manière plus efficace et innovante l'insertion sociale des personnes sans-abri, notamment les plus vulnérables.**

Il convient également de mieux financer ces expérimentations et de remettre en cause les critères d'admission à ces dispositifs, notamment celui du temps passé sans logement. Il convient enfin de respecter scrupuleusement les choix de vie des personnes dans leur mode d'habitat sans privilégier automatiquement les habitations les plus courantes.

## **Favoriser les dispositifs d'accès à la propriété**

PAC privilégie une approche plurielle de ses recommandations sur le logement. Dans ce cadre, des dispositifs doivent être mis en œuvre pour favoriser l'accès à la propriété individuelle à des prix corrects en regard de la moyenne des revenus et en particulier en fonction des revenus des personnes les plus modestes.

**Les mécanismes suivants pourraient être développés :**

- ↳ **Intensifier l'encadrement des taux de crédits hypothécaires pour**

**les personnes disposant d'un revenu modeste, pour la première acquisition d'un immeuble destiné au logement personnel.**

- ↳ Favoriser l'accès à la propriété sur la base des critères du Fonds du logement et des habitats groupés sur base des sociétés foncières collectives (*community land trusts*) afin de garantir l'acquisition d'un immeuble à un prix abordable et de considérer la terre comme un bien commun qui ne peut être privatisé. Cela permettrait notamment de rencontrer le besoin de logements de qualité, accessibles pour des personnes à faible revenu, gérés par des ASBL et vendus à un prix de vente inférieur à celui du marché.
- ↳ Favoriser les formules de propriété collective et partagée et en particulier les sociétés coopératives d'habitation.
- ↳ Intensifier la diminution des frais d'acquisition d'un immeuble en fonction de critères sociaux.

# **Favoriser et reconnaître les formes alternatives d'habitat**

Il convient de reconnaître et d'encourager toutes les formes d'habitations alternatives par rapport à la stricte propriété exclusive et personnelle.

**Cela suppose :**

- ↳ **de développer tous les dispositifs de partage de la propriété dans le droit civil comme dans les faits, en favorisant les coopératives du logement, l'habitat co-partagé et les co-propriétés. Cela nécessite d'imaginer de nouveaux contrats de vente ou de location en droit civil permettant la pérennité de ces systèmes en partenariat, par exemple, avec les pouvoirs publics et des collectifs de locataires.**
- ↳ **De mettre fin au statut de cohabitant en lien avec l'octroi d'allocations sociales. En plus de justifier des intrusions inacceptables dans la vie privée des citoyen·nes, ce statut appauvrit celles**



**et ceux qui sont déjà fragiles économiquement, en particulier les femmes. Sa suppression permettrait notamment aux familles monoparentales d'avoir accès, via la co-location ou la co-propriété, à des solutions de logement confortables et accessibles économiquement.**

- ↳ **De reconnaître, sous conditions de sécurité, de salubrité et d'habitabilité les logements « meubles » (roulottes, caravanes, chalets, yourtes...) en tant que logements de transit ou d'urgence lorsqu'il s'agit d'une solution non choisie. Avec, à terme, l'accès à un logement immeuble à prix abordable. Lorsque l'occupation d'un habitat léger correspond à un choix de vie, celui-ci doit bénéficier d'une législation spécifique, permettant de garantir ce choix sur le long terme.**

# Conclusions

Au travers d'une approche plurielle de la problématique du logement, PAC entend inscrire ses différentes revendications avec l'ambition ultime de faire du droit au logement un droit effectif pour tous·tes, et en particulier au profit des citoyen·nes les plus précarisé·es, notamment les femmes isolées, les familles monoparentales et les familles nombreuses.

Les finalités de PAC sont de contribuer à éradiquer le sans-abrisme, de supprimer les logements inhabitables, insalubres, exigus ou à faible efficacité énergétique et de sortir le marché immobilier de la spirale de la spéculation et de la financiarisation. Cette démarche politique nécessite de quitter une vision trop exclusive de l'accès à la propriété privée individuelle pour favoriser différentes formes de propriété collective et partagée, afin de répondre notamment aux besoins fondamentaux des personnes les plus précarisées.

Compte tenu de l'importance du logement dans les émissions des gaz à effet de serre et de l'urgence écologique qui s'impose, toutes les formes d'habitations écologiques, qui privilégient l'efficacité énergétique, les bio-matériaux ou la verdurisation, doivent être considérablement mises en avant et soutenues tout en garantissant un prix d'achat ou un loyer abordables. La justice sociale est en effet inextricablement liée à la justice climatique.

Habiter, *un toit pour être soi*, bien plus que se loger uniquement, c'est exister. Replacer l'humain au cœur du bâti, telle est l'ambition émancipatrice de ce livre blanc sur le logement.

# Lexique

## **AIS (Agences Immobilières Sociales)**

Les Agences Immobilières Sociales sont des associations dont le but est de permettre l'accès à des logements de qualité pour des personnes à faible revenu. Les AIS nouent des accords avec des propriétaires privés (particuliers ou collectifs) et louent les logements à des personnes à faible revenu ou en situation précaire. La rémunération du propriétaire est plafonnée en fonction du nombre de chambre. Le loyer demandé aux locataires est rendu accessible par des réductions subventionnées. Les Agences Immobilières Sociales jouent l'interface entre les propriétaires et les locataires.

## **Fonds du logement**

Les Fonds du logement sont des sociétés coopératives installées en Wallonie et à Bruxelles qui remplissent trois missions :

- ▶ Octroyer des crédits sociaux
- ▶ Créer des logements locatifs
- ▶ Fournir une expertise aux associations, en matière de logement pour les populations fragilisées.

## **DAL (Droit au Logement)**

Droit au Logement est une association présente dans de nombreuses villes wallonnes dont la mission est la lutte pour le logement décent. Ce sont généralement des regroupements d'associations et de citoyens.

## **Community Land Trust**

Le modèle « *Community Land Trust* » considère que contrairement aux briques, le sol est un bien commun. Il ne peut être soumis à la spéculation et doit être géré par la communauté. Sur la base de ce modèle, des projets d'habitat sont financés, notamment à Bruxelles, avec les principes suivants :

- ▶ La séparation du sol et du bâti : le Community Land Trust acquiert, possède et gère des terrains dont il reste toujours propriétaire et y construit des logements qu'il vend à des particuliers. Comme la valeur du sol n'est plus prise en compte, le logement est alors moins cher.
- ▶ Le maintien perpétuel des biens accessibles

aux revenus les plus bas : lorsqu'un-e propriétaire souhaite vendre son bien, acquis sur base de ce modèle, il-elle doit le faire à un prix plafonné. Il-elle pourra alors récupérer la totalité de ce qu'il-elle a investi et environ 25 % de la plus-value. Les 75 % restants correspondent à la plus-value foncière et seront déduits du prix de revente du bien. Ce mécanisme, qui considère le sol comme un bien commun, permet d'éviter la spéculation immobilière et de rendre accessibles des logements de qualité pour des faibles revenus, génération après génération.

### **Art 23, alinéa 3 de la Constitution**

*Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.*

À cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment :

- ▶ le droit au travail et au libre choix d'une activité professionnelle dans le cadre d'une politique générale de l'emploi, visant entre autres à assurer un niveau d'emploi aussi stable et élevé que possible, le droit à des conditions de travail et à une rémunération équitables, ainsi que le droit d'information, de consultation et de négociation collective ;
- ▶ le droit à la sécurité sociale, à la protection de la santé et à l'aide sociale, médicale et juridique ;
- ▶ le droit à un logement décent ;
- ▶ le droit à la protection d'un environnement sain ;
- ▶ le droit à l'épanouissement culturel et social ;
- ▶ le droit aux prestations familiales.

# Outils développés par Présence et Action Culturelles



## **Jeu de société « Communa »**

Gérer une commune, pas si simple ! Envie de vous essayer à l'exercice ? Ce jeu vous permettra de découvrir la complexité de cette mission avec son lot de victoires, d'échecs, de négociations et de renoncements !

► Pour plus d'informations :  
[www.pac-g.be](http://www.pac-g.be)



## **Murmures de la rue**

*Murmures de la rue* est un recueil de témoignages d'hommes et de femmes sans domicile fixe. Cette publication invite chacune

à repenser et revoir sa perception de ces femmes et hommes privés de logement. Il est également le support d'un travail d'interpellation mené par les premiers concernés auprès des décideur-euses politiques. Cet ouvrage n'aurait pu exister sans leur aimable collaboration. Il en est de même de l'accueil favorable et la confiance des responsables du centre d'accueil de jour L'Escale, à Mons.



## **Spectacle musical « @home »**

Des personnages en mal de logement se croisent et échangent leurs expériences, leurs difficultés, leurs espoirs et leurs projets. Une quête entre réalisme, rêve et fantaisie. Un grand spectacle pluridisciplinaire qui associe 13 écrivains, 30 comédien-nes

(adultes et enfants), 80 choristes, 15 danseuses et un orchestre de 15 musicien·nes. Une manière originale de sensibiliser le public à l'épineux problème du logement. Ce spectacle est une création des écrivain·es publics de PAC Wallonie picarde et du Conservatoire de la Ville de Tournai.

► Pour plus d'informations :  
[www.pac-wapi.be](http://www.pac-wapi.be)



### **Les toits et nous, l'effet du logis**

Les textes, écrits au fur et à mesure de l'atelier, qu'ils soient individuels ou collectifs, ainsi que l'exposition photographique produits par les Combattants du logement (un collectif citoyen de Verviers) ont servi de supports à de multiples interpellations politiques et institutionnelles. Suite à ce travail, un ouvrage collectif, intitulé « Les toits et nous : l'effet du logis » a vu le jour et est paru en février 2019. Parallèlement, ils-elles continuent

à être invité·es, notamment par les instances publiques locales, pour témoigner de leur travail collectif sur cette question cruciale du droit à l'habitat de qualité.



### **Le droit à l'habitat, une priorité sans appel // Les cahiers de l'éducation permanente N°51**

La crise du logement a conduit à une véritable fracture sociale excluant un nombre grandissant de personnes à l'accès au logement. Pourtant l'article 23 de la Constitution belge stipule d'accorder à chacun·e le droit à un logement décent ! Avec l'aide d'experts, ce numéro des Cahiers de l'éducation permanente dresse un état des lieux. Il se veut un véritable porte-voix qui met à plat les problèmes liés au marché locatif et acquisitif, ses incitants, ses dérives, ses alternatives, ses discriminations, ses coups de gueule.

© PAC 2019  
Présence et Action Culturelles  
Rue Lambert Crickx 5 - 1070 Bruxelles

*Un toit pour être soi, une campagne  
d'éducation permanente de  
Présence et Action Culturelles.*

**Ont contribué à la réalisation de ce livre  
blanc : Sabine Beaucamp, Jean Cornil,  
Anne-Lise Cydzik, Denis Dargent,  
Sarah de Liamchine, Marie-Noëlle  
Demoustier, Olivier De Prins,  
Caroline Jesson, Mireille Latour,  
Isabel Martin, Barbara Mourin,  
Sung Posier, Dominique Surleau  
et Pierre Vangilbergen**

**Avec le précieux concours des réseaux  
des Écrivain-es Public·ques des régionales  
PAC de Mons-Borinage, Liège, Verviers  
et Wallonie Picarde, des membres  
du collectif Droit au Logement de Liège (DAL)**

**Graphisme : Vanya Michel et  
Emmanuel Troestler**

***Avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles, de la Wallonie  
et de la Loterie Nationale.***



**Le mal-logement et le sans-abrisme, tant en Wallonie qu'à Bruxelles, malgré un arsenal de réglementations, demeurent des préoccupations majeures, intolérables sur les plans de la dignité humaine et du respect des droits fondamentaux.**