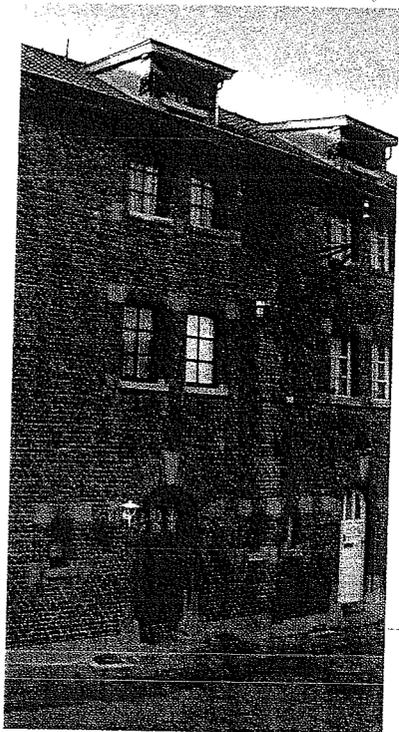


Le Logement en Brabant wallon

Panorama des aides et initiatives publiques



Chapitre I :

INTRODUCTION : La situation du logement et des revenus en Brabant wallon

INTRODUCTION

En Brabant wallon, les logements sont plus chers que partout ailleurs en Belgique. Les revenus sont également parmi les plus élevés, mais avec des écarts importants entre ménages et entre communes. D'autre part, la province compte de plus en plus de minimexés. Pour un nombre croissant de personnes, se loger en Brabant wallon devient donc de plus en plus difficile.

Voilà résumé le tableau de ce qu'on pourrait appeler une exclusion socio-géographique, puisque le marché privé du logement n'offre pratiquement pas d'autre solution aux plus démunis que de s'expatrier. Il est donc urgent que les différents pouvoirs publics, en concertation avec tous les organismes qui oeuvrent en matière de logement, prennent les mesures adéquates pour pallier aux déséquilibres inhérents aux lois de l'offre et de la demande.

Or, les moyens mis en oeuvre par les différents pouvoirs publics sont en fait nombreux et diversifiés, comme on pourra le constater dans les chapitres suivants. Mais les mesures prises ne le sont pas toujours en coordination entre les différentes instances, et, par ailleurs restent souvent méconnues du grand public, singulièrement des personnes les plus précarisées.

Le présent ouvrage tente d'explicitier et de mettre en valeur les différents outils mis à la disposition du public ou des pouvoirs locaux pour obtenir divers types d'aides. Il présente également les politiques connexes d'aménagement actif (essentiellement à l'initiative de la Région wallonne), et de mise sur le marché de logements sociaux locatifs ou destinés à la vente. Enfin, il tente de tracer des pistes de réflexion pour proposer de nouvelles politiques à mener et/ou à développer, en corrélation avec la situation particulière du Brabant wallon.

1.1. LA SITUATION DU LOGEMENT EN BRABANT WALLON

Pour comprendre les différentes politiques mises en oeuvre par les différents acteurs du logement, il est utile de recadrer brièvement le contexte très particulier de l'état de la situation en matière d'offre et de demande de logement dans la province. Cette approche succincte doit être mise en parallèle avec le parc de logements disponibles, les grandes tendances observées du point de vue économique, démographique, urbanistique, et foncier.

L'histoire d'une région

Comprendre et évaluer l'importance du problème du logement en Brabant wallon passe inévitablement par l'analyse d'un certain nombre de statistiques, et c'est cela que nous nous proposons de faire dans cette introduction. Mais au-delà des chiffres, il y a toute une histoire, et même plusieurs.

Il y a d'abord l'histoire d'une province caractérisée par l'absence d'un véritable centre qui en organiserait le territoire - et donc, en quelque sorte, qui est soumise aux influences extérieures. Au début du siècle, le Brabant wallon, comme le reste de la Wallonie, subit l'exode rural. La population des campagnes diminue de façon parfois dramatique, tandis qu'elle augmente dans les petites villes et les agglomérations industrielles. Les communes les plus proches de Bruxelles, toutefois, attirent très vite de nouveaux habitants: Bruxellois qui cherchent à se loger "au vert et pour pas cher" ou Wallons qui veulent se rapprocher de la capitale. La démocratisation de l'automobile et l'amélioration des équipements et des transports amplifie le phénomène après la deuxième guerre.

Au Sud, le développement de Namur fait également sentir ses effets. L'implantation d'une ville universitaire nouvelle au coeur de la (future) province, sur l'axe Bruxelles-Namur, accentue encore le processus: les nouveaux habitants arrivent alors en masse, à partir des années '70.

Avec actuellement presque 340.000 habitants, la densité de la population approche les 310 habitants au km² (+ 50 % par rapport à la moyenne wallonne), alors que la province ne compte pourtant aucune ville de plus de 50.000 habitants, et que sa population ne représente qu'un peu plus de 10 % de l'ensemble de la Wallonie; la population a presque doublé en 50 ans (pour une augmentation de 10 % en moyenne pour toute la Wallonie).

Les revenus de ces "immigrants" sont généralement confortables. Il faut d'ailleurs signaler que ce mouvement démographique ne fait pas l'affaire de Bruxelles, qui perd ainsi une partie de ses meilleurs contribuables. En Brabant wallon, la forte demande en logement et la bonne solvabilité des demandeurs provoquent bien entendu une formidable hausse des prix. La pression foncière et immobilière est maximale dans les communes les mieux situées par rapport à Bruxelles, à l'axe

Bruxelles-Namur et à Louvain-la-Neuve. Elle est encore très sensible dans les communes voisines de celles-ci, s'atténuant quand on s'en écarte vers les extrémités de la province, notamment vers l'Est. Pourtant, même ces communes (Jodoigne, Ramillies, Orp-Jauche), à l'exception d'Hélécine, connaissent des augmentations sensibles. Il en va de même vers l'Ouest.

Voilà l'histoire du territoire. Celle des habitants y est liée. Si les Brabançons wallons sont nombreux à disposer de revenus supérieurs à la moyenne, qui leur permettent de faire face aux prix élevés du foncier et de l'immobilier, c'est loin d'être le cas de tout le monde. Les moins riches parmi les autochtones ont éprouvé et éprouvent encore de la difficulté à résister à la pression immobilière et à rester dans leur commune. Parmi ceux-ci, ceux qui se trouvent en situation de précarité sociale (qui se sont multipliés en Brabant wallon comme ailleurs) et, singulièrement, les jeunes (qui, comme ailleurs aussi, attendent de plus en plus longtemps un emploi) sont confrontés à des problèmes quasi insurmontables. Qu'ils cherchent une maison ou un appartement, à louer ou à acheter (sans parler de construire!), la lecture des petites annonces ne leur procure que déception et amertume.

La perception de cette demande en logements modestes est relativement nouvelle, beaucoup plus récente en tous cas que dans d'autres provinces. La réponse des organismes publics met inévitablement un certain temps à se mettre en place et n'est pas toujours suffisante. Dans de nombreux cas, il ne reste plus au demandeur qu'à s'expatrier vers des communes que leurs prix rendent plus accueillantes, même si elles sont loin des lieux dont on voudrait être proche - comme Bruxelles, pour le travail, ou la commune d'origine, parce que la famille et les amis y habitent encore. L'espoir de revenir un jour en Brabant wallon se réduit, parce qu'on voit mal comment le mouvement pourrait repartir en sens inverse. Au contraire, la hausse des prix des logements et celle des revenus moyens des habitants sont en relative interaction (bien que la croissance des revenus ne suive pas la même courbe exponentielle): une spirale ascendante qui fait l'affaire de certains mais en exclut d'autres, avec pour résultat l'insaisissabilité progressive d'une grande partie de la région pour les personnes à revenus modérés.

Une province en pleine croissance

C'est entre 71 et 81 que la croissance démographique est la plus sensible en Brabant wallon: durant ces dix années, plus de 57.000 nouveaux habitants s'installent dans ce qui n'est encore que l'arrondissement de Nivelles. Pratiquement toutes les communes sont touchées, mais à des degrés divers. En tête, Ottignies-LLN, où la cité universitaire vient d'être créée, et sa voisine Chaumont-Gistoux, qui "capte" une partie des habitants attirés par la ville nouvelle. L'influence de Bruxelles joue surtout à La Hulpe, à Lasne et à Braine-L'Alleud. Chastre, Wavre et Waterloo sont également parmi les communes les plus attractives.

Les "immigrants" sont encore 30.000 entre 81 et 91. Les communes-phares de la décennie précédente continuent à les attirer, mais avec pour certaines d'entre elles un ralentissement assez net, tandis que d'autres par contre prennent leur essor.

Entre 91 et 96, on compte 19.000 nouveaux habitants. Bien que cette période soit un peu courte pour en dégager des tendances fermes, il est remarquable de constater que Braine-l'Alleud, La Hulpe, Lasne, Waterloo et Wavre, qui faisaient partie du groupe de tête entre 71 et 81, marquent désormais le pas. Le succès de Chastre, Chaumont-Gistoux, Mont-St-Guibert et Ottignies-LLN, par contre, ne se dément pas. En d'autres termes, les communes les plus proches de Bruxelles semblent perdre de leur intérêt (les prix immobiliers n'y sont certainement pas pour rien), tandis que l'avantage d'une bonne situation par rapport à Louvain-la-Neuve et à l'axe Bruxelles-Namur se maintient. D'autre part, Grez-Doiceau, Jodoigne, Ramillies et Villers-la-Ville confirment leur score de la décennie précédente et sont rejointes par Court-St-Etienne, Incourt, Orp-Jauche, Perwez et Walhain. L'autre tendance notable est donc l'attractivité des communes de l'Est de la province.

L'augmentation de la population s'explique à la fois par l'arrivée de nouveaux habitants (le Brabant wallon connaît un solde migratoire triple de celui de la Wallonie dans son ensemble: 8,40 contre 2,70 pour mille) et par la natalité (1,98 contre 0,19), qui elle-même s'explique par la pyramide des âges: ce sont souvent de jeunes ménages et des familles avec enfants qui viennent s'installer en Brabant wallon.

Toutefois, le Brabant wallon connaît deux facteurs démographiques positifs par rapport au reste de la Wallonie: d'une part, un vieillissement moindre de la population (13,1 % des habitants y ont plus de 65 ans, pour une moyenne wallonne de 14,4 %); d'autre part, la tendance à la décohabitation des ménages (et la multiplication des petits ménages d'une personne) y est moins forte (24 %) que pour l'ensemble de la Wallonie (29 %).

Accroissement de la population des communes du Brabant wallon entre 1971 et 1996

Beauvechain	+34%
Braine-l'Alleud	+63%
Braine-le-Château	+27%
Chastre	+81%
Chaumont-Gistoux	+129%
Court-St-Etienne	+32%
Genappe	+32%
Grez-Doiceau	+53%
Hélécine	-1%
Incourt	+36%
Ittre	+19%
Jodoigne	+28%
La Hulpe	+67%
Lasne	+73%
Mont-St-Guibert	+64%
Nivelles	+31%
Orp-Jauche	+15%
Ottignies-LLN	+132%
Perwez	+28%
Ramillies	+27%
Rebecq	+17%
Rixensart	+24%
Tubize	+24%
Villers-la-Ville	+33%
Walhain	+35%
Waterloo	+49%
Wavre	+59%
BRABANT WALLON	+45%

Les logements les plus chers du Royaume

Selon le *Guide des valeurs immobilières* de la CGER, édition 1997 (qui a pris le relais des Guides Anhyp), les habitations de l'arrondissement de Nivelles étaient en 1996 les plus chères du Royaume (voir graphique 1). Avec un prix moyen de 4.171.000 BEF par maison, toutes catégories confondues, le Brabant wallon dépassait ainsi pour la première fois même Bruxelles (4.076.000 BEF).

Le même ouvrage situe tous les autres arrondissements wallons sous la barre des 3 millions, excepté Arlon (3.108.000 BEF), la palme de l'arrondissement le moins cher revenant à Mons (1.611.000 BEF). En d'autres termes, les habitations du Brabant wallon sont de 1,3 à 2,6 fois plus chères que celles des autres arrondissements de Wallonie. Les statistiques de l'INS confirment ces chiffres : le prix des maisons y est supérieur de 66 % par rapport à la moyenne wallonne, et celui des appartements de 11 %. Les loyers, tant des appartements que des maisons, y sont également supérieurs, d'environ 35%.

Cependant, le parc immobilier du Brabant wallon a pour particularité de contenir plus de grandes habitations que celui des autres arrondissements, ce qui pourrait expliquer en partie les prix atteints.

Cela s'explique non seulement par une augmentation du niveau de vie, mais également par un changement du mode d'habitat : le modèle de la maison individuelle sur une parcelle de terrain de plus en plus grande, favorisé par la politique des lotissements des années 1960-1970 implique une augmentation de la consommation d'espace par habitant, mais également le développement des équipements publics et privés (quand l'habitat se disperse dans l'espace, les équipements doivent se multiplier), et donc une augmentation de la valeur foncière des zones habitées.

C'est pourquoi il peut être utile de tenter de "neutraliser" cette caractéristique de grandes habitations en comparant uniquement les prix des maisons les plus petites. Cet exercice, comme on le voit dans le tableau de la page suivante à droite, donne cependant les mêmes résultats: dans cette catégorie également, le Brabant wallon dépasse tous les autres arrondissements, et est 2,6 fois plus cher que le moins cher d'entre eux.

Si l'on compare les offres en maisons et appartements à vendre et à louer dans les différents arrondissements, comme le fait l'enquête menée en 1995 par l'Observatoire de l'habitat et l'ULB¹, le Brabant wallon se distingue également par des prix plus élevés: seuls les appartements à louer sont plus chers dans 2 autres arrondissements (voir graphiques 2 et 3 aux pages suivantes).

Il est à remarquer que ces chiffres pourraient être bien plus alarmants encore, si la construction de logements neufs ne palliait pas à la demande croissante; heureusement, le dynamisme des entrepreneurs de la construction permet d'y atteindre un taux de 6 logements nouveaux par an pour 1.000 habitants (taux double de la moyenne wallonne).

D'autre part, on observe ces dernières années une préférence brabançonne plus marquée pour les appartements, qui représentent 40 % des mises en chantier (30 % en Wallonie pour la période 94-96).

En revanche, seulement un quarantième du parc immobilier change de mains chaque année, ce qui accroît certainement la pression, surtout sur les maisons (le marché des ventes d'appartements rassemble, par contre, un quart de toutes les ventes de Wallonie).

Enfin, quelques chiffres sur les terrains à bâtir : les prix sont bien sûr aussi nettement supérieurs. Ainsi, en 1996, le prix du terrain à bâtir approche les 1.200 francs par m² (+ 84 % par rapport à la moyenne wallonne). Comme, par ailleurs, on observe que ces terrains sont plus grands en Brabant wallon (superficie moyenne supérieure à 18 ares, contre 14,5 ares dans l'ensemble de la Wallonie), et que les transactions y sont plus nombreuses, on peut facilement imaginer les montants astronomiques que peuvent atteindre certaines transactions.

La taille importante des parcelles, conjuguée au phénomène répandu des lotissements, provoque une inflation sensible de la partie du territoire brabançon considérée comme bâtie : plus de 12 % (soit le double de la Wallonie). Or, la densité de population n'y est supérieure que de 50 %.

D'autres arrondissements wallons, comme celui de Soignies voisin, ont une densité supérieure (dûe à la présence d'une ou plusieurs villes importantes), pour une superficie bâtie nettement inférieure.

¹ Source : *Mémoire de l'Habitat 1996*, Région wallonne, Division du Logement, Observatoire de l'Habitat.

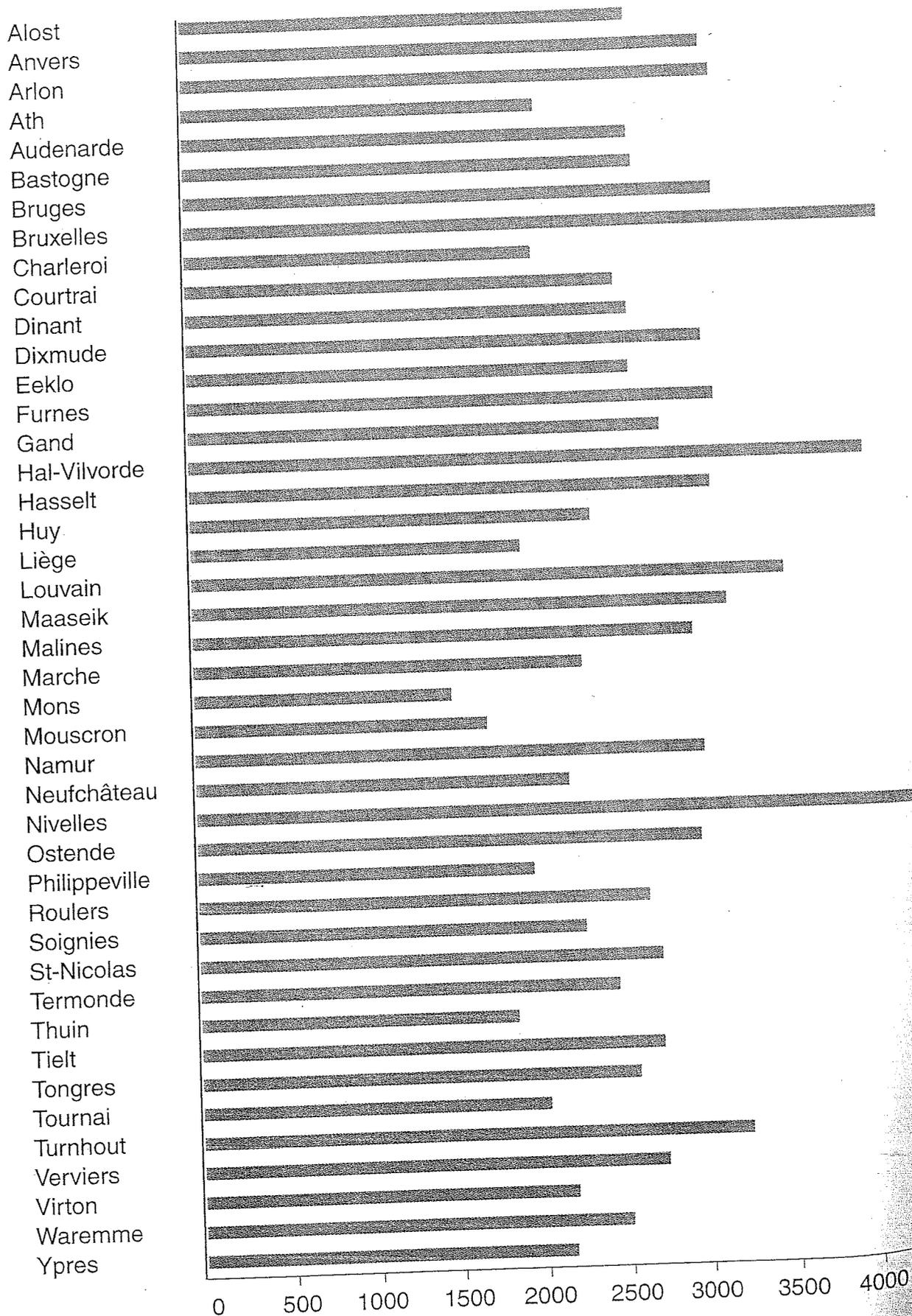
Prix moyens des maisons en Wallonie en 1996
(source: Guide CGER)

	en milliers de BEF	par indice croissant
Mons	1611	100
Mouscron	1696	105
Thuin	1816	112
Charleroi	1887	117
Liège	1911	118
Tournai	1918	119
Ath	1952	121
Philippeville	2004	124
Huy	2143	133
Soignies	2207	137
Neufchâteau	2216	137
Virton	2350	145
Dinant	2399	149
Waremme	2413	149
Bastogne	2423	150
Marche	2457	152
Verviers	2658	165
Namur	2857	177
Arlon	3108	192
Nivelles	4171	259

*Prix moyens des habitations du quartile inférieur
de la catégorie «Habitations petites et moyennes»
en 1996, en milliers de BEF*
(source: Guide CGER)

Mons	1000
Mouscron	1000
Charleroi	1050
Thuin	1100
Ath	1200
Tournai	1200
Liège	1200
Philippeville	1250
Soignies	1300
Neufchâteau	1300
Huy	1500
Dinant	1550
Verviers	1600
Waremme	1600
Bastogne	1600
Virton	1600
Marche	1700
Arlon	2000
Namur	2000
Nivelles	2625

GRAPHIQUE 1
Prix de vente des maisons en 1996,
en milliers de BEF
 (Source : Guide des valeurs immobilières CGER)



Des prix différents selon les communes

A l'intérieur du Brabant wallon, les prix varient bien entendu selon les communes (*voir graphique 4, bâtonnets gris*). Les statistiques de l'INS permettent de constater la corrélation à laquelle on pouvait s'attendre entre l'attractivité des communes (accroissement de la population ces 30 ou 40 dernières années) et les prix qui y sont pratiqués. Comme on l'a dit plus haut, cette attractivité s'explique tout d'abord par la situation par rapport à Bruxelles et à Louvain-la-Neuve. On peut ainsi remarquer un "noyau" composé de Waterloo, La Hulpe, Rixensart, Lasne, Ottignies-LLN et Chaumont-Gistoux, où les prix sont supérieurs de 25% à la moyenne provinciale et dépassent le double de la moyenne wallonne.

Viennent ensuite Braine-l'Alleud, Wavre, Grez-Doiceau, Beauvechain, Incourt et Chastre, dont les prix s'écartent moins de la moyenne tout en restant supérieurs à celle-ci. Ici aussi l'accessibilité est déterminante, puisque plusieurs de ces communes sont bien reliées

à des axes importants en liaison avec la capitale. Le caractère encore rural de certaines d'entre elles explique sans doute aussi leur attrait.

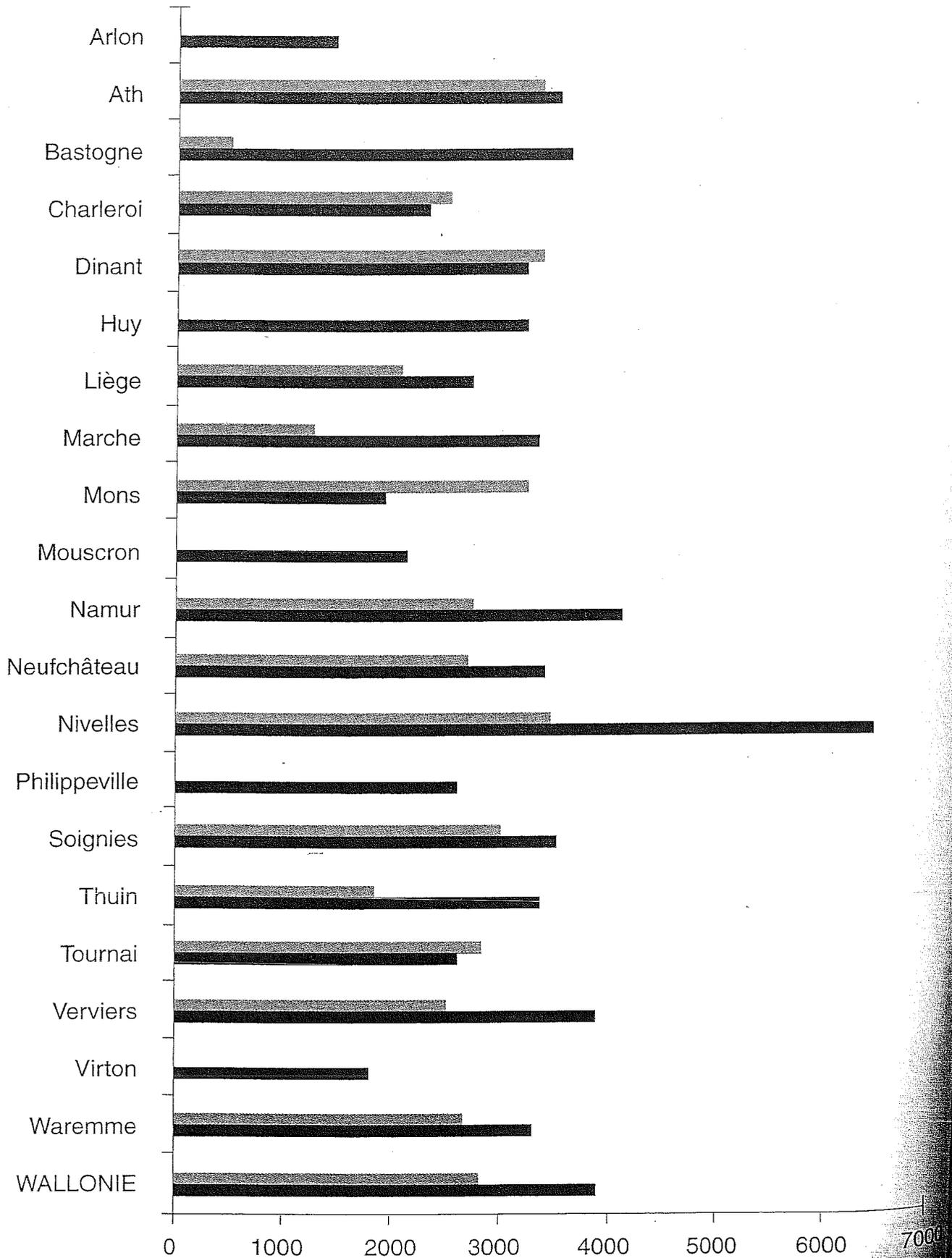
Les autres communes se situent sous la moyenne provinciale. Un classement par ordre décroissant (de -1 à -20 points sous la moyenne) donne l'ordre suivant: Mont-St-Guibert, Walhain, Court-St-Etienne, Ramillies, Braine-le-Château, Perwez, Villers-la-Ville, Nivelles, Genappe, Ittre, Tubize, Orp-Jauche et Jodoigne. Ici encore, on voit que la situation par rapport à l'axe central est déterminante, même si d'autres facteurs interviennent bien entendu également.

Les deux communes les moins chères sont celles des deux extrêmes de la province: Rebecq et Hélécinne, où les prix pratiqués correspondent respectivement à 72% et 61% de la moyenne du Brabant wallon. Cependant, ces prix dépassent encore de 20% à Rebecq et de 2% à Hélécinne la moyenne de la Wallonie.

GRAPHIQUE 2

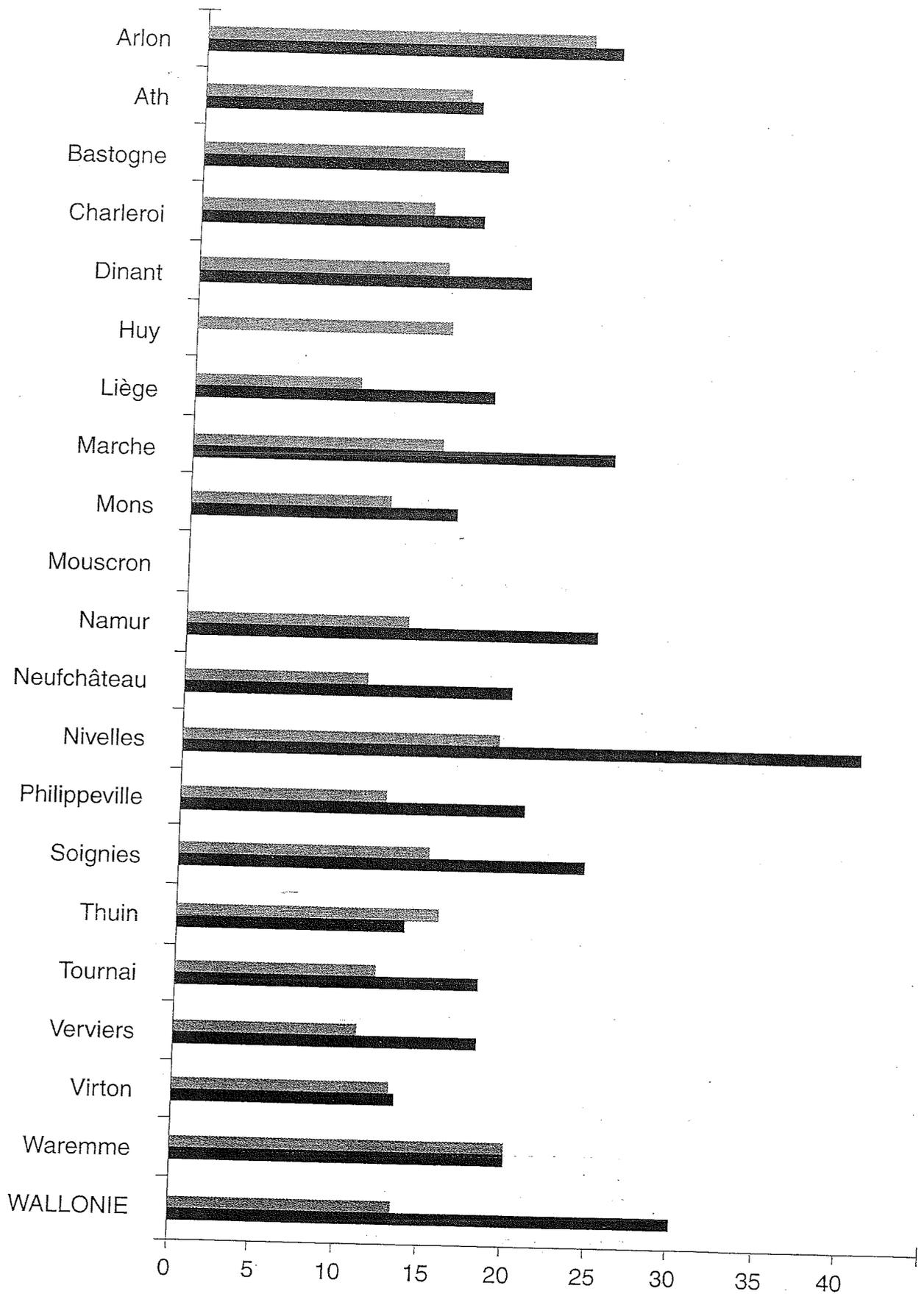
Prix médian des appartements (en gris) et des maisons (en noir)
offerts à la vente en 1995 en milliers de BEF

(Source : Enquête MRW-DGATLP-Observatoire de l'Habitat-ULB)

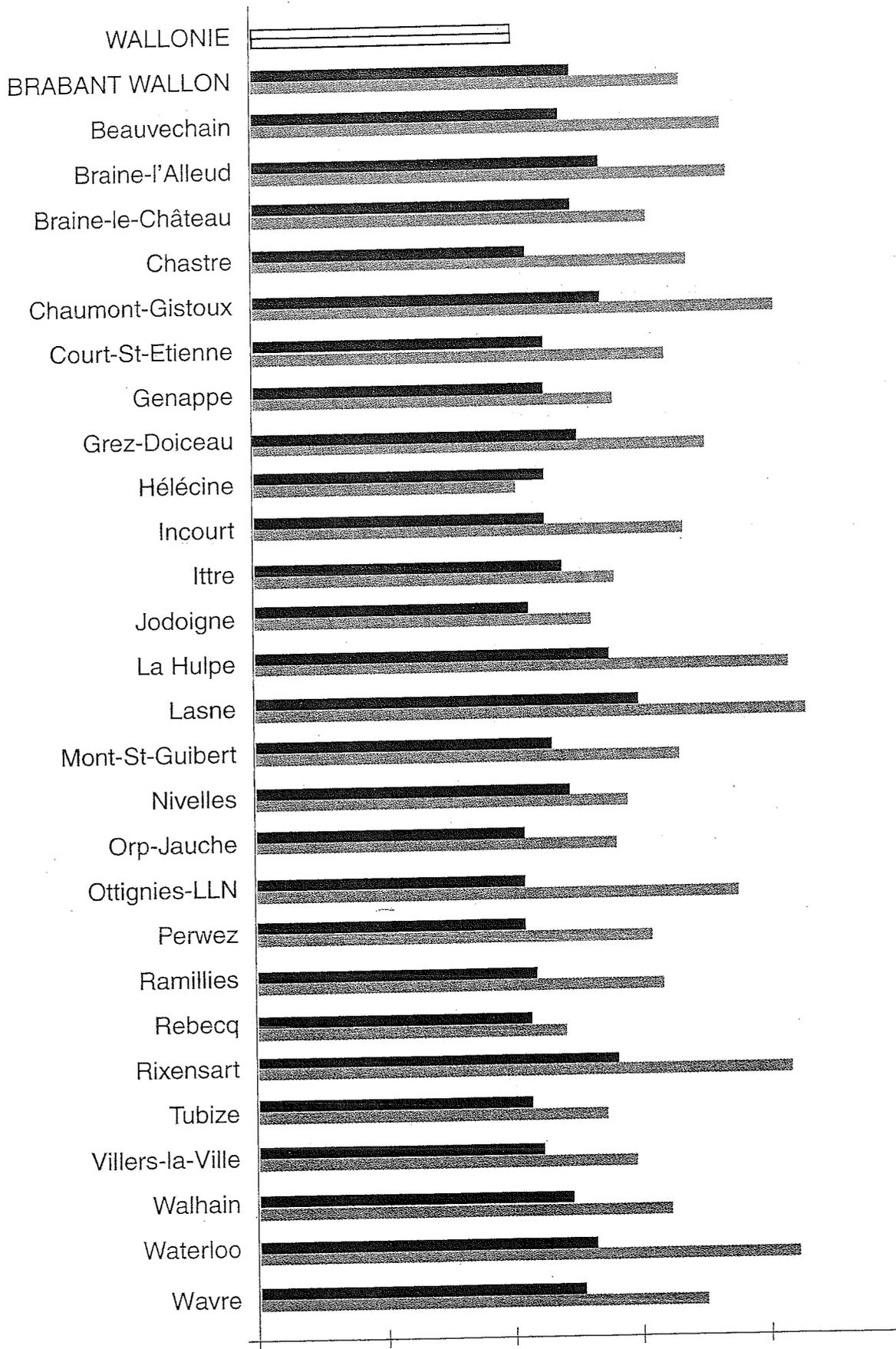


GRAPHIQUE 3

Prix médian des appartements (en gris) et des maisons (en noir)
offerts en location en 1995: loyer mensuel en milliers de BEF
(Source : Enquête MRW-DGATLP-Observatoire de l'Habitat-ULB)



GRAPHIQUE 4
Revenu moyen (en noir) et prix moyen des logements (en gris)
comparés aux moyennes wallonnes



Des logements de grande qualité

Le recensement des logements privés de 1991 comptabilisait un peu moins de 120.000 logements en Brabant wallon, soit près d'un dixième des logements de la Wallonie.

La brochure *Mémoire de l'habitat*¹ donne un certain nombre d'indications sur le type et la qualité des logements dans les 20 arrondissements wallons.

On peut ainsi observer que:

- le nombre de logements construits après 1971 est plus élevé en Brabant wallon que dans l'ensemble de la Wallonie (26% contre 16%); la tendance se poursuit pour les dix années suivantes (1981 - 1991) : 12 % en Brabant wallon, contre 7 % en Wallonie;
- inversement, les logements vétustes y sont moins nombreux : un quart date d'avant 1919 (pour un tiers en Wallonie), 38 % date d'avant 1945 (pour la moitié en Wallonie).
- les logements dont la surface est supérieure à 105m² y sont également plus nombreux (35% contre 26%);
- la différence s'accroît encore pour les logements supérieurs à 124m² (18% contre 11%);
- par contre, les petits logements, d'une surface inférieure à 65m², sont moins nombreux (25% contre 29%), ce qui explique leur relative cherté.
- il y a plus de maisons isolées (47% contre 41%),
- moins de mitoyennes (16% contre 20%);
- la proportion de maisons à quatre façades est particulièrement élevée (47% pour 41% en Wallonie);
- le taux de propriétaires occupants est également plus élevé : 71 % au lieu de 67 %; or il est reconnu que ceux-ci ont naturellement tendance à bien entretenir leur logement.

Ces deux derniers éléments traduisent l'importance des lotissements en Brabant wallon, dans lesquels de nombreux ménages sont propriétaires de leurs logements, et où les villas ont bien sûr la préférence.

- le nombre de logements salubres, c'est-à-dire ne nécessitant aucun assainissement, est beaucoup plus élevé en Brabant wallon que pour l'ensemble de la Wallonie (74% contre 46%);
- le nombre de logements connaissant une insalubrité lourde n'est que d'un millier à peu près, soit 6 fois moins que la moyenne wallonne;
- les logements sont plus confortables et mieux équipés : ils sont souvent dotés d'un garage (66% contre 60%), d'un chauffage central (71% contre 53%) et moins souvent chauffés au charbon (7% contre 12%);
- plus de la moitié sont dotés de "tout le confort" (contre à peine un tiers en Wallonie)

Ces quelques caractéristiques font apparaître que le logement en Brabant wallon est d'excellente qualité, ce dont on ne peut que se féliciter. Elles font également ressortir la prédominance du modèle de la villa (surface importante et situation isolée), et corollairement une offre moindre en petits logements mitoyens. Elles montrent donc que le parc de logements s'est adapté à la bonne solvabilité moyenne de la demande.

Ajoutons que le parc de logements sociaux représente 16 % du parc locatif (contre un quart en Wallonie), c'est-à-dire 5 % seulement du parc total de logements (contre 8 % en Wallonie). Cela s'explique par la tradition du secteur social, qui s'est implanté historiquement dans les zones fortement industrialisées. Nous verrons, dans les chapitres suivants, que les sociétés d'habitations sociales sont conscientes du problème, et tentent de relancer la dynamique de construction ou rénovation de logements sociaux (avec des capacités de financement qui ne sont plus celles d'il y a vingt ans, donc avec l'obligation de trouver des formules de partenariats qui permettent des cofinancements).

¹ Source : Région wallonne, DGATLP, Observatoire de l'Habitat, édition 1996

1.3. LA SITUATION PARTICULIÈRE DES «GARNIS» ET «MEUBLÉS»

Dans les grandes villes de Wallonie et d'ailleurs, un type de logements particulier réside dans la location de ce que l'on nomme communément les "garnis", "meublés", ou "petits logements individuels", ces derniers étant également en général (mais pas toujours) sommairement meublés. Ces logements sont mis sur le marché locatif par des propriétaires privés. Malgré leur petite dimension et le côté relativement rudimentaire de leur infrastructure, ces logements ont un loyer souvent plus élevé en chiffres absolus que d'autres dans le secteur privé ou que des kots d'étudiants, et même par rapport au logement social.

Tout le problème de ce type de location réside dans le fait que les conditions de vie dans les petits logements individuels et dans les logements collectifs sont souvent déplorables, que ce soit en termes de qualité du logement, de sécurité, du respect de la vie privée, ... ou de cherté du loyer. Le rapport de force entre propriétaires privés et locataires y est, parfois de façon caricaturale, totalement déséquilibré.

Ce type de logements est généralement loué par des personnes à faibles revenus, qui y recourent lorsqu'elles ne sont plus en mesure de se loger dans un circuit traditionnel. Les garnis sont nombreux sur le marché, le terme du bail est très court et les conditions d'accès - souvent informelles (baux oraux...) - font que les personnes en difficulté (sociales et/ou économiques) sont souvent contraintes d'accepter cette précarité de logement et de statut.

Souvent dénoncée par les associations de défense et les syndicats des locataires, cette forme particulière "d'exploitation abusive" est aujourd'hui réglementée de la manière suivante :

1. Les propriétaires privés qui souhaitent mettre en location des logements collectifs (dont font partie les garnis) ou des petits logements individuels (situés dans des immeubles âgés de 20 ans ou plus et de superficie maximale de 28 m²) doivent obtenir un **permis de location**, qui leur sera délivré, sur base d'une enquête, par la commune pour une durée de 5 ans. En cas d'infraction, le permis de location peut être retiré, et il existe même des sanctions pénales (*voir à ce propos la fiche 101, chap. 2, p.51*).

Les dispositions qui organisent le permis de location se trouvent dans le décret du 6/4/95 concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels loués ou mis en location à titre de résidence principale, et dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 20/7/95 portant exécution de ce décret; lui-même modifié par l'arrêté du 18/1/96.

La nouvelle réglementation précise les diverses obligations techniques auxquelles le propriétaire doit se soumettre pour obtenir le permis de location (*ces obligations techniques sont mentionnées à la fiche 101, chap. 2, p.51*).

Il est à noter qu'aucune mention n'est faite quant au montant des loyers, ce qui semble une lacune en la matière.

2. D'autre part, les locataires de « garnis » sont dorénavant aussi protégés par une loi de portée nationale, puisque la loi dite "loi Wathélet", modifiée le 13 avril 1997, comporte désormais des exigences précises en termes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cette nouvelle loi consacre une avancée significative dans le domaine de l'état des biens loués. En effet, si la "loi Wathélet" de 1991 stipulait que tout logement loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, rien ne précisait ces exigences, si bien que certains juges de paix ne sanctionnaient guère les bailleurs louant des logements présentant de graves problèmes d'insalubrité (humidité par exemple).

Un arrêté royal, ainsi que la circulaire ministérielle du 26 avril 93 (en Région wallonne) - tous deux assez précis et concrets pour certains détails, mais laissant à l'appréciation des parties des éléments importants tels que la superficie et le volume - fixent à présent « *les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences en question* ». Ils indiquent par exemple que le logement ne peut présenter d'infiltration d'eau ni d'humidité ascensionnelle, que les pièces d'habitation doivent être pourvues d'une source d'éclairage naturel, que les locaux sanitaires doivent disposer d'une ouverture, que le logement doit disposer d'un point d'eau potable, d'un évier muni d'un siphon raccordé à un système d'écoulement qui fonctionne, d'une toilette privative, ...

Les logements doivent encore disposer d'une installation électrique ne présentant aucun risque en cas d'usage normal, des moyens suffisants de chauffage ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci. Les pièces d'habitation privatives doivent être accessibles à tout moment et directement de la voie publique.

Pour plus de précisions techniques, il conviendra de consulter le texte in extenso de cette disposition réglementaire ou se renseigner à un service info-conseils logement de la Région wallonne; *voir «adresses utiles», p.267*.

En outre, la loi stipule que, si ces conditions ne sont pas remplies, le locataire peut exiger en justice, soit l'exécution des travaux nécessaires pour mettre son logement en conformité avec la loi (sans que cela entraîne une augmentation de loyer), soit demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts. Enfin, en attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

On le voit, ces dispositions représentent une piste d'action en justice très efficace pour lutter contre ce fléau très répandu de l'insalubrité et de l'insécurité de beau-

coup de logements mis à la disposition des locataires défavorisés.

3. Signalons enfin que les communes ont le pouvoir d'édicter un **règlement communal sur les locaux** qui ont lieu sur leur territoire. C'est ainsi que la commune de Mons exige de tout bailleur un *certificat de salubrité* pour les logements mis en location, que la Ville de Fleurus dispose d'un *règlement de police sur la location de bâtiments « chambre par chambre »*, et que la Ville de Louvière, toute location de chambre est soumise à la réglementation communale.

En Brabant wallon

Si l'enquête communale de 1994 révélait que la présence de garnis était surtout importante dans les communes wallonnes de grande taille (en termes de population) et dans celles présentant une forte densité de population, ceci n'est plus vrai aujourd'hui, car l'on constate que cette pratique s'est fortement étendue et atteint désormais aussi les petites villes et les villages de Wallonie. De plus en plus, des maisons sont transformées en multiples chambres garnies qui permettent de confortables bénéfices à leurs propriétaires, qui en

outre n'assurent souvent que de façon sommaire l'entretien de ces logements précaires.

Ceci tendrait à laisser penser que le Brabant wallon touché par cette problématique au même titre que les autres provinces, du moins en termes quantitatifs. En 1994 déjà, l'enquête communale signalait d'ailleurs que cette province se distinguait par un taux très élevé de communes signalant des problèmes liés aux garnis

Affaire à suivre

D'autre part, ces nouvelles réglementations, pour indispensables qu'elles soient, risquent d'avoir des effets pervers : les logements dont les propriétaires ne souhaitent ou ne peuvent effectuer les travaux de mise en conformité, risquent d'être fermés en l'absence de permis, avec à la clef l'éventail de drames sociaux et humains que l'on imagine en termes de droit au logement pour les catégories sociales défavorisées concernées.

Il conviendrait donc de prévoir différentes **mesures d'accompagnement et de prévention** par rapport à cette obligation de mise en conformité des logements.

Quelques exemples (non exclusifs) d'accompagnement :

1. Le tout n'est pas de supprimer les logements précaires, encore faut-il prendre le problème à la racine et aborder à la source les raisons qui amènent ces personnes dans les garnis : le manque de logements à loyer accessible dans les marchés traditionnels du logement. Dès lors, en amont de la procédure de mise en conformité des garnis, il conviendra qu'une politique active soit menée afin de répondre à la nécessité de pourvoir le marché locatif social et le marché loca-

tif privé en logements accessibles pour les petits revenus.

2. Outre les primes existantes, des primes spéciales à la rénovation pourraient être allouées aux propriétaires moyennant certaines conditions telles que le fait de garantir un loyer pour personnes à revenus modestes. Cette formule aurait le double mérite d'encourager le propriétaire à rénover son bien, tout en garantissant un loyer modeste pour les personnes à bas revenus qui s'y trouvent (ce principe est déjà possible dans certaines clauses sociales liées à des aides à la rénovation, tel que dans les logements pris en gestion par des organismes publics ou subsidiés, comme l'Agence Immobilière Sociale : voir chap. 4, p.159).

3. Les pouvoirs publics pourraient suppléer au déficit prévisible de l'offre de « meublés » sur le marché locatif par la création de logements meublés publics. Ceci pourrait se faire soit par la transformation de logements sociaux ou communaux, soit par la création de meublés au sein de l'AIS, soit par la création d'achat-rénovation par un pouvoir public ou par une société immobilière de service public (société de logement social).

¹ Habitat et participation, Observatoire de l'habitat - enquête communale -, étude réalisée à l'initiative du Ministre-Commissaire du Logement de la Région wallonne, Louvain-la-Neuve, 1994, pp. 71-77

4. Enfin, si différents niveaux de pouvoir organisent depuis peu la réglementation pour remédier à ce problème, d'autres outils peuvent également être mis en place, qui contribueraient à améliorer l'état de certains biens loués (ceci ne concerne pas seulement les garnis).

Parmi ces outils, une modification de la réglementation fiscale serait sans doute appréciable. Par exemple, le Rassemblement pour le Droit à l'Habitat (francophone) a proposé une modification de l'article 477 du Code d'imposition sur les revenus, qui prévoit dans le calcul du précompte immobilier à charge des bailleurs une diminution de 40 % pour frais d'entretien et de réparation. Il s'agit donc d'une déduction forfaitaire dont le bailleur bénéficie, qu'il entretienne et répare ou non le(s) logement(s) qui lui appartient(ent). Or, précisément, de nombreux biens loués ne sont ni entretenus ni réparés, et les bailleurs concernés profitent donc d'un abattement injustifié. La proposition d'amende-

ment avancée par le RDHF consiste donc à n'octroyer cet abattement de 40 % qu'aux bailleurs qui peuvent prétendre, sur base de justificatifs et de documents probants, avoir réalisé les travaux nécessaires.

Ce faisant, les règles d'imposition fiscale immobilière contribueraient à inciter les bailleurs à respecter leurs obligations concernant l'état du bien loué. Précisons par ailleurs que cette mesure n'entraînerait aucun impact sur le montant du précompte payé par les propriétaires qui assurent leurs obligations, mais affecterait ceux qui laissent se dégrader les logements mis en location aux personnes défavorisées.

Si l'une ou l'autre de ces mesures préventives et d'accompagnement pouvaient être assurées, les permis de location seraient à même de produire des effets positifs à longue échéance.