



Rapport de l'Assemblée Citoyenne 'Jeunes' sur le logement

Octobre 2021

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| 1. Pourquoi des Assemblées Citoyennes ? | 3 |
| 2. Déroulement de l'assemblée citoyenne « Logement » | 4 |
| 3. Diagnostic | 10 |
| 3.1 Aspirations et problèmes..... | 10 |
| 3.2 Apport des experts..... | 12 |
| 3.3 Quelles causes pour expliquer les difficultés rencontrées par les jeunes ?..... | 14 |
| 3.4 Autres éléments de constat partagés par les participants | 19 |
| 4. Recommandations | 19 |
| 5.1 Naturaliser les villes | 19 |
| 5.2 Tango climatique..... | 21 |
| 5.3 Tiers-investissement..... | 27 |
| 5.4 Le Plan « ALI » : convertir les logements inoccupés en logements AIS | 30 |
| 5.5 Rendre le logement intergénérationnel financièrement plus attractif pour les aînés et pour les jeunes..... | 34 |
| 5.6 Créer un pass locatif « jeunes » (fonds de garantie locative spécifique aux jeunes) | 38 |
| 5.7 Résultat de la votation par solution | 41 |
| 5. Autres pistes de solutions | 42 |

1. Pourquoi des Assemblées Citoyennes ?

En Belgique, la démocratie a besoin d'un nouveau souffle ! Elle doit devenir plus participative et permettre à chaque citoyen de peser dans les discussions et les décisions politiques. La démocratie participative peut se concrétiser directement auprès d'institutions comme les assemblées parlementaires, dans le cadre de référendums ou de commissions mixtes citoyens-élus. Mais elle doit aussi impliquer les partis politiques !

C'est dans cette perspective que deux assemblées citoyennes ont été organisées durant l'automne 2021, à Liège et Bruxelles, afin de contribuer à l'élaboration de la ligne politique d'un futur mouvement politique. Le processus s'appelle *Il fera beau demain – Mouvement positif* et constitue un véritable dialogue citoyen ouvert à tous. Il doit aboutir à la création d'une nouvelle formation politique radicalement citoyenne et participative et à laquelle le cdH passera le relai en 2022.

Alors que le débat public est de plus en plus polarisé, avec des partis politiques qui cherchent à défendre les positions les plus clivantes et les préoccupations d'une partie seulement de la population, quitte à stigmatiser une autre, ces assemblées cherchent au contraire à rassembler des personnes de tous bords pour débattre et dégager une position commune qui fait consensus auprès de tous, une position qui a du sens, semble juste et efficace, tient compte des situations de chacun et remet l'intérêt général au-dessus des dogmes et des intérêts particuliers.

La première assemblée s'est tenue à Liège les 16 et 17 octobre 2021 et ciblait un public jeune. Elle s'est penchée sur l'enjeu de l'accès au logement. Le présent rapport tente d'en présenter une synthèse. La deuxième assemblée, sans limite d'âge, s'est réunie le 20 novembre. Les participants ont tenté d'évaluer l'opportunité et la faisabilité de mettre en place en Belgique une alimentation 100% bio, locale et respectueuse du bien-être animal.

Ce type d'assemblées représentait une expérience-pilote dans le processus *Il fera beau demain – Mouvement positif*. Vu leur succès et la qualité des travaux qui y ont été menés elles devraient être pérennisées après le lancement du futur mouvement citoyen en mars 2022.



Figure 1: Photo de groupe des participants, animateurs et experts externes rassemblés durant l'Assemblée Jeune, le 16.10.2021 à Liège

2. Déroulement de l'assemblée citoyenne « Logement »

Lors du week-end des 16 et 17 octobre 2021 une trentaine de jeunes de 18 à 35 ans (issus de Bruxelles et de Wallonie) se sont rassemblés à l'auberge de jeunesse de Liège afin d'élaborer des propositions à transmettre au mouvement positif *Il Fera Beau Demain*. Ces propositions ont permis d'alimenter la réflexion sur le projet de société et le programme du futur mouvement politique. Le thème de l'assemblée citoyenne portait sur le logement, avec une orientation « jeune » et donc des problématiques propres à cette catégorie d'âge.

Après une séance de théâtre-action qui a permis de libérer la parole et de partager les difficultés et aspirations plus personnelles de chaque participant, un diagnostic chiffré a été présenté au groupe de manière à objectiver les problèmes et mettre en

évidence des enjeux. Il fallait en effet poser le cadre à partir duquel peuvent être élaborées des propositions. Un portefeuille de diaporamas contenant des statistiques, des cartes et des analyses, a tout d'abord été fourni aux jeunes à propos de l'accès à la propriété, du marché locatif, du rapport logement-climat-environnement, des logements sociaux, l'aménagement du territoire... Ensuite, cinq experts (dont trois externes) ont rejoint l'assemblée afin d'ouvrir le dialogue sur ces chiffres et constats : le Prof. Jean-Marie Halleux (ULiège), Pascale Thys (Habitat et participation), Thomas Thael (directeur du Foyer namurois), Jeremy Dagnies (UCLouvain-CEPESS) et Stéphanie Lange (CEPESS).

Le reste du weekend était consacré à l'identification d'enjeux prioritaires liés au logement et à la co-construction (en petits groupes) de trois propositions et projets innovants visant à répondre à ces enjeux.

Le dimanche, la composition des groupes a notamment été modifiée de façon à apporter un regard critique et des améliorations/innovations sur chaque proposition. Chaque groupe a finalement dû sélectionner une mesure prioritaire et l'approfondir sur le plan technique et opérationnel.

Enfin, une séance plénière clôturait le weekend. A cette occasion, les assemblistes ont pu évaluer chacune des propositions en utilisant l'instrument d'évaluation en ligne Mentimeter et en se référant à certains critères (originalité, faisabilité, impact et urgence).

Les participants ont avancé de nombreuses mesures. Certaines d'entre elles manquaient d'originalité ou de précisions ou semblaient difficilement réalisables, faute de moyens budgétaires. D'autres se sont distinguées par leur caractère innovant et ambitieux et leur pertinence. Elles n'ont toutefois pas pu être développées en détails durant le weekend faute de temps ou parce que l'expertise des jeunes n'était pas toujours suffisante pour définir leurs contours et leurs modalités opérationnelles.

Finalement, six propositions principales se sont dégagées à l'issue de l'assemblée. Chacune d'entre elles devaient respecter un certain canevas (temporalité, résultats attendus, publics-cibles, territoire, source de financement privilégiée). Nous les détaillons dans la seconde partie de notre rapport.

- **Naturaliser les villes :** les inondations de l'été 2021 ont mis en évidence l'impact de l'imperméabilisation de nos sols causé notamment par la

bétonisation des espaces. La naturalisation des espaces urbanisés représente une solution intéressante car, en plus de rétablir de la porosité et de réguler les écoulements, elle permet d'améliorer le cadre de vie des habitants et, plus largement, de contribuer à la cause climatique et environnementale (biodiversité, suppression des îlots de chaleur, reconstitution des nappes phréatiques...). Pour y arriver, l'Assemblée propose, d'une part, de graduellement introduire une vue systémique de l'écologie dans les formations du secteur immobilier et, d'autre part, d'introduire un coefficient de perméabilité et de végétalisation que les projets immobiliers devraient atteindre.

- **Tango climatique : rénovation énergétique à l'échelle d'un quartier/rue :** les changements climatiques nous imposent une obligation de résultats dans la rénovation du parc immobilier. Aux grands maux, l'assemblée propose une thérapie « choc » : le tango climatique. L'idée consiste à rénover les maisons quartier par quartier, rue par rue. Cela permettrait de diminuer les coûts de rénovation grâce aux économies d'échelles et de renforcer l'efficacité des travaux en raison du caractère global et intégré de l'intervention. Durant le chantier, les habitants seraient relogés dans des espaces tampons (logements publics ; habitat léger...) à proximité. L'Etat gèrerait l'opération et la co-financerait, par exemple avec des *green bonds* (obligations vertes), se rémunérant sur l'économie d'énergie engendrée.
- **Recourir au tiers-investissement pour rénover les logements locatifs :** les propriétaires de logements mis en location ont souvent peu d'intérêt à les rénover : risque de hausse du revenu cadastral et donc des impôts et taxes à payer ; coût des travaux qui est rarement couvert par une éventuelle hausse du loyer et donc des revenus locatifs ; gains sur la facture d'énergie qui ne peuvent couvrir les investissements que sur une longue période (souvent plus de 20 ans) ; etc. Or, il faut rénover de toute urgence 30% de logements en location ! Pour sortir de l'ornière, l'Assemblée propose un système de tiers-investissement public. A la demande du bailleur ou du locataire, les pouvoirs publics pourraient préfinancer les travaux de rénovation énergétique et récupéreront leur investissement directement sur base des économies de charges générées. La durée du mécanisme serait ajustée en fonction de ces gains énergétiques. Sur le plan financier, rien ne changerait pour le locataire et le bailleur tant que le tiers-investissement n'est pas totalement soldé. Chaque partie continuerait à payer les mêmes charges ou le même loyer malgré la moindre consommation énergétique à la suite des travaux. Par

contre, le locataire bénéficierait d'un plus grand confort dans son logement sans devoir payer un loyer plus important.

- **« L'activation » des logements vides, en convertissant le maximum de logements privés inoccupés en logements AIS (agences immobilières sociales) :** le nombre de logements sociaux est largement insuffisant pour répondre à la demande ! (plus de 80.000 personnes sur listes d'attente à Bruxelles et en Wallonie). Les logements AIS sont des biens privés dont la location est confiée par le propriétaire à une agence spécialisée qui va alors se tourner vers des ménages à revenus limités et leur proposer une location à un prix abordable. Le propriétaire accepte de recevoir un loyer inférieur à celui qu'il pourrait réclamer sur le marché privé. Mais en retour, il ne doit pas se soucier de la gestion des locataires et des travaux de mise aux normes, est assuré de recevoir un loyer chaque mois (l'agence se porte garant). Les éventuels dégâts locatifs sont aussi couverts par l'agence. Malheureusement, les AIS ont du mal à trouver des propriétaires disposés à passer par elles. Dans le même temps, on dénombre des milliers de logements vides. Pour répondre à ce problème, l'Assemblée propose tout d'abord d'obliger les propriétaires de logements à déclarer toute inoccupation de plus de 6 mois lorsque cela ne peut être justifié pour raisons de travaux, de cas de force majeure ou de circonstances indépendantes de la volonté du propriétaire, et de renforcer le montant de la taxe applicable aux logements inoccupés. Les propriétaires seront donc vivement encouragés à mettre leur bien en location ou à passer par une AIS. Les recettes fiscales serviront aussi à refinancer le secteur des AIS. En cas de fraude ou de non-déclaration et si un constat du vide locatif est dressé après contrôle, le propriétaire se verra infliger une sanction financière dissuasive (par exemple le paiement d'un forfait équivalent à trois années de taxe sur le logement vide) accompagné d'une sanction technique, à savoir l'obligation de mettre son bien en location par une AIS durant au moins 3 ans. Ce paquet de mesures permettra de remettre en location un nombre important de logements vides, et donc de détendre certains marchés sous pression (avec un impact bénéfique sur le niveau des loyers et la qualité des locations) et d'alimenter le secteur des AIS en nouveaux logements. Idéalement, 30% de ces logements vides « activés » devraient être gérés par des AIS.
- **Rendre le logement intergénérationnel financièrement plus attractif pour les aînés et pour les jeunes :** on constate certaines ruptures entre générations, plus particulièrement entre les plus jeunes et les plus âgés. Il est

nécessaire de recréer du lien ! De plus, énormément de jeunes ont du mal à se loger sur le marché locatif, faute de revenus suffisants ou par manque de logements de petite taille ouvertes à la location. Quant aux seniors, ils bénéficient en général d'une petite pension qui ne leur permet pas toujours de couvrir les frais liés à l'entretien de leur logement, au chauffage et aux taxes, plus particulièrement quand celui-ci est grand et que les enfants ont quitté le foyer familial. Enfin, la solitude et l'isolement sont deux phénomènes qui touchent un nombre significatif de jeunes et d'ânés. Ces divers constats nous amènent à conclure que l'habitat intergénérationnel peut répondre en même temps à plusieurs enjeux ! Mais encore faut-il trouver le moyen de le rendre plus attractif aux yeux des ânés et des jeunes. Actuellement, la fiscalité et les critères d'octroi d'aides sociales n'encouragent guère à diviser son bien pour le mettre en location à des jeunes ! Les droits sociaux ne sont pas individualisés et peuvent pénaliser les ânés et les jeunes qui se lancent dans un projet de cohabitation : fin des interventions sociales majorées ; réduction du montant des allocations de chômage... Toute location fait aussi l'objet d'un impôt sur le revenu locatif calculé à partir du revenu cadastral. Les travaux d'amélioration d'une maison pour y accueillir un jeune peuvent être coûteux et faire grimper ce revenu cadastral et donc les taxes et impôts à payer, notamment quand il y a division en deux logements distincts. Enfin, les tracas administratifs et relationnels peuvent faire peur aux seniors qui recherchent aussi de la tranquillité. Il est donc nécessaire d'intervenir de façon radicale dans ce secteur pour lever les différents obstacles. L'Assemblée propose que les travaux liés à l'aménagement d'un habitat intergénérationnel soient cofinancés par les pouvoirs publics dans une logique de partenariat public-privé (primes et crédits à taux zéro) et n'engendrent aucune hausse du revenu cadastral tant que le bien répond bien à certaines conditions (occupation par deux générations différentes dont l'une est propriétaire, contrat de location en bonne et due forme, signature d'une convention de cohabitation intergénérationnelle avec un projet d'entraide et de vivre ensemble, respect de certaines normes de qualité, gestion du projet par une agence extérieure, spécialisée, respect d'une grille des loyers). Il faut enfin individualiser les droits sociaux pour celles et ceux qui vivent dans un habitat intergénérationnel officiellement reconnu. Ces diverses mesures permettront d'améliorer le vivre-ensemble, de maintenir plus d'ânés à domicile (réduction des besoins et des coûts liés aux maisons de repos pour les seniors mais aussi pour la collectivité), de lutter contre l'isolement et la solitude, de densifier l'habitat sur les territoires (réduction de l'urbanisation des terres), de multiplier le nombre de logements

disponibles (avec un impact positif sur les prix et la qualité des biens mis en location)... D'un point de vue individuel, cela représente un revenu complémentaire pour l'ainé-proprétaire, un loyer modéré pour le jeune, le partage de la facture énergétique par les deux parties, le maintien des aides sociales (grâce à l'individualisation), aucune taxe supplémentaire à payer durant le projet...

- **Création d'un fonds de garantie locative pour les jeunes (ou « pass locatif jeunes »)** : les jeunes ont généralement des revenus moindres (lorsqu'ils en ont !) en comparaison à leurs aînés. Ils doivent aussi souvent composer avec des contrats plus précaires (CDD, interim...). Il n'est pas toujours facile pour un jeune de convaincre un propriétaire-bailleur de lui louer son bien ! Pas évident non plus de bloquer deux mois de loyer pour constituer la garantie, alors qu'il faut encore se meubler pour la première fois. Toutes les économies y passent alors qu'elles pourraient servir plus tard, si le jeune connaît des difficultés financières passagères. Certains bailleurs pensent aussi qu'en louant leur logement à un jeune, cela augmente les risques locatifs (dégâts suite à une fête bien arrosée, manque d'expérience et de soin porté à son habitation...). Les préjugés ont malheureusement la vie longue mais c'est une réalité dont il faut tenir compte. Pour casser ces fausses idées mais aussi très concrètement aider les jeunes à accéder à une location, l'Assemblée propose de créer une garantie locative qui serait constituée par les pouvoirs publics au profit des jeunes. Actuellement, seul le CPAS accorde une garantie « sociale » aux ménages à revenus précaires lorsqu'ils trouvent une location privée. Les jeunes qui vivent encore chez leurs parents (phénomène Tanguy) ou qui ont des revenus suffisants (même s'ils proviennent d'un contrat « précaire ») n'y ont en principe pas droit. La garantie « jeune » accordée par les pouvoirs publics s'élèverait à quatre mois de loyers (plutôt que les deux mois imposés par la législation) de manière à renforcer son attractivité auprès des propriétaires-bailleurs (réduction du risque perçu). Elle pourrait être utilisée à la fois pour couvrir les impayés et les dégâts locatifs. En cas d'utilisation de la garantie, les jeunes seraient tenus de rembourser intégralement les pouvoirs publics, dans le cadre d'un plan pluriannuel d'apurement de leur dette. A défaut, ou si les litiges sont trop fréquents, le jeune ne pourrait plus solliciter cette garantie publique (objectif de responsabilisation).

3. Diagnostic

3.1 Aspirations et problèmes

Les assemblistes étaient invités à écrire sur des cartons les problèmes auxquels ils sont confrontés en matière d'accès au logement mais aussi leurs aspirations sur le sujet (logement idéal, rêve...). Ces différents éléments ont ensuite été recomposés en catégories sémantiques. Une activité de Théâtre-Impro-Action a aussi permis de libérer la parole et faciliter le partage d'expériences et de sentiments. C'est sur cette base ainsi qu'à partir d'un ensemble de statistiques et cartographies, qu'un échange avec trois experts issus des milieux académique, associatif et public s'est tenu. Deux autres experts travaillant au CEPESS sur les questions liées au logement se sont joints à l'exercice.



Figure 2: Panneau consolidé des situations problèmes et aspirations des participants autour du logement

Parmi les préoccupations les plus citées par les participants, nous retrouvons en premier lieu le sentiment de subir une certaine forme de discrimination lors de la

recherche d'une location ou d'un premier bien immobilier à acheter, en raison de revenus ou d'un capital de départ trop faibles, d'un emploi précaire voire du sexe ou des origines ethniques des candidats. Ces discriminations perdurent dans le temps.

Le second sujet fortement évoqué en début de weekend concerne la relation propriétaire-bailleur vs. locataire perçue comme inégale et parfois très inconfortable pour le locataire (réparations ou entretiens du logement non effectués ; mauvaise isolation ; impossibilité de s'approprier le logement en y effectuant des travaux d'amélioration qui répondent aux besoins et préférences des locataires...). Les locataires ne connaissent pas assez leurs droits. Même les logements publics ont de mauvaises performances énergétiques.

Un autre thème qui est revenu dans les échanges, est celui de la rigidité et de l'effet d'inertie qui caractérise le secteur du logement. En d'autres termes, il est difficile, tant pour les propriétaires que les locataires, de changer de logement rapidement et sans grand frais quand le logement actuel ne répond plus aux besoins (couples, cycle de vie familial, accident de la vie, handicap, projets de vie et changement de travail...). La durée du bail ressort comme étant un problème prégnant pour les isolés et les familles monoparentales.

Les terribles inondations de juillet 2021 se sont bien sûr invitées dans les débats en se traduisant par deux questions : comment transformer le parc immobilier et mieux l'aménager pour, d'une part, limiter le réchauffement climatique et ses conséquences sur la biodiversité et la qualité de vie ? D'autre part, comment transformer ce parc pour mieux l'adapter aux conséquences inéluctables d'un réchauffement même limité (canicules ; fortes précipitations ; raréfaction de l'eau potable...) ?

Les jeunes semblaient divisés sur le type d'habitation auxquelles ils aspirent : (1) maisons 4 façades vs. habitat alternatif (léger, habitat groupé...) et (2) devenir propriétaire de son logement vs. accéder à un logement sans devenir propriétaire (via la location ou d'autres types de liens contractuels). La plupart des assemblistes aspirent toutefois à devenir propriétaires.

Quel que soient leurs aspirations, l'accès au logement en général n'évolue pas dans le bon sens. Sur le long terme, la pénurie de logements va s'accroître vu l'évolution socio-démographique. Les matériaux coûtent très chers, surtout avec la pénurie engendrée par la pandémie. L'octroi d'un prêt par les banques est de plus en plus difficile. Enfin, même les professions du bâtiment semblent difficiles d'accès pour les jeunes. Une participante estimait que l'accès à la formation de certificateur PEB est plus complexe qu'avant.

3.2 Apport des experts

Premièrement, on observe un changement culturel qui s'opère autour de la composition des ménages. 36% d'entre eux sont « isolés » en Belgique. La pénurie de logements s'aggrave car la croissance démographique dans certaines zones géographiques se combine avec une réduction de la taille moyenne des ménages. L'allongement de la vie, l'allongement de la période intermédiaire entre la fin de l'adolescence et le début d'un projet familial, les divorces... sont des facteurs qui favorisent cette évolution. Il y a plus de monde qui cherche un logement à acheter ou à louer. L'offre ne suit pas toujours, ce qui crée de fortes tensions sur le marché, avec des effets négatifs pour la qualité des logements proposés (beaucoup de propriétaires ne font pas d'effort car il n'y a plus vraiment de concurrence entre biens à louer) et pour leur prix (loyers élevés). Les logements conçus pour des familles nombreuses ne sont plus non plus vraiment adaptés à des ménages de petite taille. Inversement, les familles recomposées ont besoin de logements parfois plus grands que ceux des familles d'autrefois. C'est aussi de plus en plus compliqué d'acheter seul.

Le logement varie en fonction du projet de vie, mais le cadre législatif n'est pas adapté. Les jeunes s'inscrivent de moins en moins dans un régime juridique mais davantage en « union libre ». Que faire en cas de séparation par rapport à la maison ? Comment est-ce possible d'assumer le crédit de l'autre ? Existe-t-il des protections ? La composition de ménage est donc un réel problème social qui attend des réponses de la part des pouvoirs publics. C'est également un souci écologique.

D'ici 2050, un nombre croissant d'événements météorologiques majeurs se produiront (canicules, tempêtes, inondations...) et provoqueront des flux massifs de réfugiés climatiques. Est-on demain en mesure de loger correctement ces êtres humains ? Et comment réduire le risque d'exode climatique ? Peut-on adapter l'habitat pour qu'il tienne compte des changements climatiques attendus ? L'eau est également un enjeu important. La manière de concevoir les bâtiments et le territoire impacte directement nos réserves et la qualité de la ressource. Elle conditionne aussi l'accès à l'eau potable et le traitement efficace des eaux usées.

Notre pays est divisé par un plan de secteur. On hérite de documents d'urbanisme des années 60 complètement en décalage avec la situation actuelle. Il manque des stratégies de l'urbanisme pour dégager et implémenter de nouvelles visions. Au niveau local, l'expertise communale en urbanisme est aussi trop faible. Il faut mieux gérer l'octroi des permis. Cela réduirait les risques et les dégâts potentiels liés aux inondations. A plus long terme, il y a aussi l'enjeu de l'énergie et du climat. Il sera demain plus coûteux de se déplacer, ce qui impliquera de revoir nos besoins et nos modèles de déplacements : plus de transport partagé (covoiturage, véhicules en

libre-service ou partagés, véhicules légers et « bas carbone » nécessitant des bornes de recharge électriques, transport public, vélo...). Est-ce qu'on tient compte de ces aspects dans la délivrance des permis d'urbanisme ?

Les propriétés techniques des logements posent également un problème. Pratiquement l'ensemble des immeubles construits chez nous ont été conçus pour durer des siècles. La démolition-reconstruction est très coûteuse et polluante. On se retrouve donc avec un parc immobilier qui souffre d'une très forte inertie alors que la localisation des activités, les besoins et habitudes des citoyens, enjeux de société... ont tendance à changer. Beaucoup de matériaux polluants sont utilisés en construction au point que l'emprunte carbone du chantier de construction dépasse l'emprunte carbone de l'utilisation du bâtiment durant toute sa durée de vie. Mais cette situation n'est pas irrémédiable. Il existe de nouveaux modes de construction (écomatériaux, écoconception...) et le logement alternatif, plus particulièrement l'habitat léger (tiny houses, yourtes...) peut contribuer à mieux répondre à ces divers changements et enjeux. Mais il doit rester un choix volontaire et non une solution « par défaut » de trouver un logement. C'est une question de liberté mais aussi un droit constitutionnel ! Tout le monde a le droit à un logement décent (et donc salubre).

On l'oublie souvent mais le sol est approprié deux fois : par le privé, lorsque vous devenez propriétaires d'une parcelle et de l'éventuel bâtiment qui s'y trouve. Mais aussi par le public, car la qualité de l'environnement dans lequel vous vivez dépend essentiellement des investissements publics et de décisions publiques (routes, réseaux d'énergie, eau potable, paysages, dynamisme économique et commercial, accès à des services publics ou fondamentaux comme des hôpitaux...). D'une certaine manière, la hausse du prix de votre maison ne s'explique pas uniquement par vos décisions et bonnes actions. Elle dépend surtout des politiques publiques et de ce que la collectivité (et ses contribuables) a investi dans votre territoire plutôt que dans un autre. En cela, il faudrait mieux capter les plus-values foncières pour redistribuer à la collectivité une partie des bénéfices d'une vente immobilière. Dans le prix de l'immobilier, on a intérêt à distinguer le facteur construction du facteur terrain. Le sol est une ressource naturelle et c'est le sol et la localisation du bien qui lui donne le gros de sa valeur sur les marchés. Cette valeur est générée par l'ensemble de la société et pas par son propriétaire privé. Ce principe devrait guider la fiscalité immobilière pour permettre à la société de récupérer des plus-values immobilières. Il faut un équilibre entre propriété privée et collective. Le curseur jusqu'ici est beaucoup trop orienté vers le privé.

3.3 *Quelles causes pour expliquer les difficultés rencontrées par les jeunes ?*

- La hausse des prix des logements s'explique en partie par le renforcement des normes de construction en matière de sécurité, de santé et d'environnement. Les nouvelles constructions doivent par exemple répondre à la norme de bâtiment passif, ce qui implique l'utilisation d'un plus grand volume de matériaux très isolants (double ou triple vitrage ; panneaux isolants ; épaisseur des murs...). Sur le marché mondial, la demande tend à augmenter également, ce qui tire vers le haut les prix des matériaux. Par exemple, le prix de l'épicéa a triplé en un an ! Tout cela affecte directement le prix des logements neufs ou de la rénovation des logements existants.
- L'augmentation de la demande a aussi pour conséquence de tirer les prix vers le haut. Celle-ci s'explique par la combinaison de différents facteurs : croissance démographique (1,5 millions de personnes en plus en Belgique depuis 30 ans) ; réduction de la taille moyenne des ménages (depuis 30 ans : +50% de personnes vivant seuls ; +30% de personnes vivant à deux ; relative stabilité concernant les autres types de ménage) ; hausse des résidences secondaires et kots (un crédit hypothécaire sur dix) ; implantation en Belgique d'institutions internationales et de multinationales qui drainent des milliers de travailleurs internationaux ayant besoin de se loger à proximité ; essor du tourisme international et notamment des meublés de tourisme...
- Cette hausse de la demande se concentre dans certaines zones géographiques (Bruxelles, Brabant wallon, Sud-Est du Luxembourg...) où le phénomène prend une ampleur considérable.
- L'offre de terrains à bâtir, de constructions neuves ou de logements existants n'augmente pas assez vite pour répondre à l'accroissement de la demande, plus particulièrement dans les zones à forte pression immobilière. Cette lenteur s'explique par plusieurs déterminants : lourdeurs administratives et contraintes urbanistiques qui permettent de préserver notre environnement mais qui ralentissent les projets de construction et de rénovation ou qui empêchent la densification urbaine (division de bâtiments en plusieurs logements ; changement d'affectation d'un bâtiment ; hauteur maximum d'un immeuble en zone semi-rurale...) ; raréfaction du foncier (zones encore

constructibles) aggravé par l'étalement urbain avec des chaussées et des lotissements de « quatre façades » qui monopolisent plus de terrains à bâtir pour un nombre d'habitants limité ; projet de « stop béton » pour sauvegarder les terres non artificialisées qui est en réflexion au sein du Gouvernement wallon mais qui pourrait accentuer le déficit d'offre par rapport à la demande...

- Il existe quelques dysfonctionnements ou spécificités du marché immobilier qui renforcent à moyen terme la tendance haussière des prix : part importante de logements inoccupés en permanence ou du moins durant une grande partie de l'année qui réduisent le stock de biens disponibles ; réduction des taux d'intérêt des crédits hypothécaires qui permettent de revoir à la hausse ses prétentions financières dans l'achat d'un bien immobilier ; prix du marché ont plus de mal à descendre même quand la demande est inférieure à l'offre, beaucoup de vendeurs étant prêts à attendre plusieurs mois, voire plusieurs années, pour vendre leur bien à un prix satisfaisant...
- Enfin, les politiques d'accès à la propriété sont essentiellement tournées vers le soutien à la demande (primes, déductions via le chèque habitat, abattement des droits d'enregistrement, crédits sociaux...) et non vers le soutien à l'offre (pas baisse de la fiscalité sur les nouvelles constructions, notamment la TVA) avec comme effet pervers de voir les aides publiques utilisées par les acheteurs pour rehausser leur offre d'achat, entraînant les prix toujours plus vers le haut.
- La hausse des prix de l'immobilier entraîne à moyen terme une hausse des loyers sur le marché locatif, soit parce que les investisseurs doivent intégrer dans le loyer le coût plus élevé de leur achat (ou des travaux de rénovation), soit parce que les bailleurs existants adaptent les loyers en fonction de l'évolution des prix de vente des biens de leur commune.
- Le rapport entre l'offre et la demande sur le marché locatif est également très déséquilibré dans certaines zones géographiques, où les biens à louer peuvent s'avérer très insuffisants. Dans ce cas, les propriétaires-bailleurs ont tendance à revoir le prix à la hausse et ne sont pas nécessairement encouragés à améliorer la qualité du logement (celui-ci étant loué quel que soit son état, vu le nombre important de candidats-locataires). Sur un marché

tendu, les propriétaires-bailleurs peuvent aussi être plus exigeants envers les locataires (deux revenus dans le ménage, contrats à durée indéterminé...), aux dépens des ménages à revenus limités ou des familles monoparentales.

- L'évolution des revenus des ménages est en totale déconnexion avec le coût du logement (en location ou acheté) et de l'énergie. Cela pèse dans leur budget. Certains ne sont plus capables de se loger correctement, dans la commune de leur choix ou à proximité de leur travail. Ils doivent alors se reporter sur des zones plus retirées et perdent énormément de temps et d'argent dans les transports.
- Beaucoup d'acheteurs n'ont plus les moyens d'effectuer correctement des travaux de rénovation (et d'isolation) quand ils deviennent propriétaires car tout leur budget est parti dans le prix de vente.
- Les fortes exigences des propriétaires-bailleurs sur la solvabilité de leurs candidats-locataires provient également du cadre législatif et réglementaire qui organise les baux locatifs. Aujourd'hui, les impayés et dégâts locatifs doivent être avancés par les propriétaires-bailleurs qui ne sont pas certains de récupérer 100% des pertes, à l'issue d'une procédure judiciaire qui peut s'avérer très longue. Les locataires ne peuvent pas non plus être expulsés de leur logement facilement. Ce garde-fou est important pour protéger les personnes en situation de précarité, plus particulièrement en hiver. Mais elle amène les propriétaires-bailleurs à devoir prendre en charge les difficultés financières de leurs locataires, alors que dans l'idéal, ce devrait être les pouvoirs publics. Loin de l'image du « riche rentier », beaucoup de petits propriétaires (aînés, jeunes ayant dû diviser une maison en deux ou trois pour pouvoir l'acheter et y occuper une partie, l'autre partie étant louée ; indépendants...) ont également besoin du revenu locatif perçu au début du mois pour payer leurs factures.
- Le prix des logements sociaux est extrêmement bas et ne permet donc pas aux sociétés de logement public de pouvoir réinvestir suffisamment dans la rénovation de leur parc immobilier ou dans la création de nouveaux logements pour mieux répondre aux importantes listes d'attente. Ils dépendent de subventions publiques alors que la situation budgétaire et financière des pouvoirs subsidiaires est très préoccupante. Il devient donc difficile d'accroître massivement l'offre de logements sociaux. La question

des loyers sociaux doit être posée. Ne faut-il pas rehausser les loyers afin de créer plus de logements publics, plutôt que d'en rester au statu quo et de laisser des milliers de personnes sur une liste d'attente, alors qu'ils sont mal logés ? Une partie des locataires sociaux bénéficient aussi de baux à durée indéterminée (ancien système aujourd'hui supprimé mais les droits des locataires sont jugés acquis à jamais), ce qui réduit le stock de logements disponibles. Enfin, les sociétés de logement public tentent de développer du logement moyen ou à destination de publics variés. Mais pas toujours avec le succès escompté. Beaucoup de personnes ne souhaitent pas habiter dans un HLM ou une cité. Il faut donc veiller à améliorer la mixité sociale et éviter de concentrer les logements en un même endroit.

- Les règles fiscales et administratives applicables au secteur immobilier n'encouragent pas à changer de logement en fonction du cycle de vie, de ses besoins, de son travail ou encore de son état de santé. Les droits d'enregistrement sont très élevés et il faut les payer à chaque fois que l'on revend et que l'on rachète un bien. Or, la société a évolué ! Divorces, familles monoparentales ou recomposées, allongement de la vie avec plus de soucis de santé et de mobilité, carrière professionnelle moins stable qu'avant... Il faudrait faciliter le déménagement des personnes de manière à réduire leurs déplacements. A l'heure du climat, du renchérissement des prix de l'énergie et de l'épuisement des êtres humains (burnout ; dépressions...), ce serait pertinent. Une part des jeunes aspirent aussi à plus de liberté dans leur vie et ne plus être « emprisonnés » par l'achat d'un bien immobilier. Dans le secteur locatif, le problème est identique même s'il est moindre. Il faut respecter un préavis assez long pour quitter un logement au profit d'un autre.
- Le marché acquisitif et locatif connaît un autre dysfonctionnement : celui du manque d'information et de transparence à l'égard des candidats-acheteurs ou des candidats-locataires : mauvaise connaissance de la législation, bureaucratie trop lourde dans laquelle on a du mal à s'y retrouver (notamment par rapport aux aides publiques accessibles, aux obligations et droits de l'acquéreur ou du locataire) ; difficultés à bien évaluer la qualité du logement lors de la visite (vices cachés ; défauts...).
- Les rapports entre propriétaire-bailleur et locataires ne peuvent pas toujours se régler facilement en raison de la lourdeur des démarches judiciaires (délais parfois très longs ; plusieurs audiences avant d'obtenir un jugement ; exécution du jugement qui peut encore prendre du temps et nécessite de

nouvelles démarches...). Sur un marché où l'offre est déficitaire, les locataires peuvent hésiter à introduire un recours à l'encontre de leur propriétaire-bailleur, de peur de voir le contrat de bail résilié par ce dernier ou non reconduit et en conséquence, de devoir à nouveau entamer de longues et difficiles recherches pour trouver un nouveau logement.

- En ce qui concerne le climat (qui préoccupe beaucoup de jeunes), le logement (sa qualité, sa localisation...) a un impact énorme durant sa durée de vie ! Le chauffage résidentiel représente 14% des émissions de CO2 de la Belgique, les transports par véhicules particuliers 12%, l'électricité de 4 à 5%, soit au total 30%. Il faut encore y ajouter l'empreinte carbone du chantier de construction et des rénovations éventuelles. Certains experts nous disent que le chantier peut avoir le même impact que la durée de vie d'un logement ! Pratiquement 50% de nos émissions seraient donc liés aux politiques du logement (au sens large).
- La PEB d'un logement a un impact direct sur le budget du ménage, surtout à une époque où la facture énergétique s'envole. Le coût du chauffage s'élève en moyenne en Belgique à 1.800 euros par an. Avec la forte hausse des prix de l'énergie, ce montant pourrait même doubler ! Or, avec des travaux de rénovation on peut diviser par deux, voire par trois ou quatre la consommation ! Malheureusement, tant à Bruxelles qu'en Wallonie, la part de logements mal isolés est énorme : 70% des maisons y ont une PEB de « E », « F » ou « G ».
- L'aménagement du territoire doit mieux prendre en compte les risques extrêmes et l'évolution du climat en raison du réchauffement climatique (inondations, tempêtes, canicules...). Beaucoup de logements sont exposés à un risque d'inondation en Wallonie. 200.000 personnes habitent par exemple dans une zone susceptible d'être frappée par une inondation tous les 100 ans. A Bruxelles, 24% des bâtiments se situeraient en zone inondable.

3.4 Autres éléments de constat partagés par les participants

- Il existe d'autres formes de discriminations au logement : femmes seules avec enfant(s), personne d'origine étrangère etc. On doit lutter contre ce phénomène.
- Difficile arbitrage pour le climat : rénover le bâti actuel même en mauvais état ou reconstruire plus résilient et moins énergivore ?
- Difficile arbitrage entre le droit à la propriété privée et la réalisation effective du droit au logement (comment loger les sans-abris ?)

4. Recommandations

5.1 Naturaliser les villes

Les inondations de l'été 2021 ont mis en lumière l'impact de la bétonisation des espaces sur l'imperméabilisation de nos sols et l'écoulement des eaux de pluie. Il s'agit d'un problème important car avec l'évolution du climat, nous pourrions être dans le futur confrontés plus régulièrement à des événements météorologiques extrêmes.

Les populations d'insectes (et plus particulièrement les insectes pollinisateurs) ont chuté de près de 80% en Europe depuis 30 ans. Les populations d'abeilles domestiques ont quant à elles chuté de 40 % à 50 % en Europe en quelques années. 3/4 des produits alimentaires dépendent pourtant de ces insectes. Sans changements, à terme, ce phénomène pourrait avoir des conséquences désastreuses pour la population mondiale et l'autonomie alimentaire de certaines régions. L'usage de produits phytosanitaires explique en partie ce phénomène. Mais l'urbanisation a également contribué à cette dégradation de la biodiversité (bétonisation des espaces ; déboisement ; jardins exclusivement constitués de gazon...).

La naturalisation des espaces urbanisés répond à de nombreux enjeux ! Elle permet d'améliorer le cadre de vie des citoyens. Elle renforce la biodiversité propice au vivant (oiseaux, insectes, vers de terre...). Les végétaux permettent de freiner les écoulements des eaux ou de les orienter de manière à réduire les risques de ruissellements torrentiels et d'inondations à proximité des habitations. Par ailleurs, une bonne perméabilité des sols facilite la reconstitution des réserves d'eau dans les nappes souterraines. Cette perméabilité est renforcée par la bonne végétalisation du territoire. Les arbres et arbustes stockent également le CO2 et contribuent donc à la lutte contre le réchauffement climatique. Ils refroidissent enfin les espaces (ombrage ; respiration des végétaux...) et préviennent les phénomènes d'îlots de chaleurs dans les villes (absence de refroidissement nocturne). Beaucoup de matériaux de construction « minéraux » ont en effet une grande inertie thermique (béton, macadam, ...).

Pour augmenter la part de végétation et de biodiversité dans les villes, l'Assemblée propose :

- d'une part, de graduellement introduire une vue systémique de l'écologie dans les formations du secteur immobilier ;
- et d'autre part, d'instaurer un coefficient de perméabilité et de végétalisation que les projets immobiliers devraient atteindre (ce coefficient serait une sorte de « PEB » de la biodiversité et de la qualité de l'écosystème).

Concrètement :

- A partir de 2023 (au plus vite), les différentes formations dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier devraient incorporer la vue systémique de l'écologie dans leur cursus.
- A partir de 2024, les mêmes formations devraient être réalisées pour les professionnels déjà formés.
- A partir de 2024, mise en place du coefficient de perméabilisation et de végétalisation (rédaction de textes, études de faisabilités, etc.)
- A partir de 2026, l'application de ce coefficient devient obligatoire dans les permis d'urbanisme.
- Un monitoring de la situation serait fait en 2036 avec une réévaluation des coefficients. En fonction de l'impact sur le coût et la durée des travaux, il serait déterminé les coefficients sont augmentés ou diminués.

Cette mesure serait appliquée de concert par les régions et communes (pour l'urbanisme) et par la Fédération Wallonie-Bruxelles (pour la formation). Le budget

nécessaire pour implémenter la mesure ne semble pas conséquent. Il s'agit principalement de remplacer une formation inadaptée dans les secteurs des bâtiments et de l'immobilier. La mesure pourrait être intégrée dans les Plans Stratégiques Transversaux (PST).

Pour aller plus loin : *perspective de conseiller politique sur la proposition citoyenne*

Ce coefficient pourrait commencer par être introduit dans tous les appels d'offre publics pour des projets d'infrastructure et de voirie ainsi que pour la rénovation et la construction de bâtiments publics (bibliothèques, écoles, administrations, ...).

Cette mesure pourrait potentiellement mener à une augmentation du coût d'entretien du bâti et des voiries étant donné que le végétal a besoin d'entretiens plus réguliers que le minéral. Ce coût supplémentaire mènerait toutefois directement à la création d'emplois locaux dans le secteur du jardinage. A l'instar de ce qui se fait à Anvers, des groupements citoyens locaux pourraient également être constitués et soutenus par la commune, afin qu'elles gèrent elles-mêmes directement l'entretien des espaces végétalisés lorsqu'ils sont collectifs.

Au même titre que la PEB, le coefficient pourrait être utilisé à terme pour évaluer la qualité d'un logement et son prix. Des normes et obligations pourraient être instaurées sur base de ce coefficient ou encore des incitants fiscaux (réduction du revenu cadastral, déduction de certains frais liés à l'entretien...).

5.2 *Tango climatique*

Les changements climatiques nous imposent une obligation de résultats dans la rénovation du parc immobilier. Au rythme actuel, notre parc immobilier ne sera pas suffisamment performant pour répondre à l'objectif de neutralité carbone à atteindre en 2050. On doit passer à la vitesse supérieure ! Aux grands maux, l'assemblée propose le « tango climatique » comme remède. Derrière cette image se cachent deux idées : tout d'abord celle de rénover de façon intégrée un îlot tout entier, un quartier, l'ensemble d'une rue, un lotissement ou encore un bloc d'habitations (approche « collective » comme dans un duo de tango). Ensuite celle d'un éventuel relogement provisoire des habitants concernés lorsque l'ampleur des

travaux ne leur permet pas de rester sur place. Ils pourront ensuite revenir vivre dans leur habitation une fois le chantier terminé (mouvement en arrière, puis en avant).

Cette approche offre de nombreux avantages : rénover un ensemble de logements mitoyens ou proches les uns des autres permet tout d'abord de profiter des économies d'échelle et donc de diminuer les coûts (même matériel utilisé pour plusieurs habitations ; plus forte spécialisation des interventions ; réaffectation des équipes dans divers endroits ; en fonction des besoins ; achat groupé de matériaux ; évacuation groupée des déchets...). Cela permet aussi de recourir à des solutions plus intégrées qui dépassent le caractère individuel d'un logement, ce qui renforce l'efficacité de l'intervention (réseaux de chaleur, continuité des bardages, unités de production d'énergie renouvelables et de stockage partagées avec microgrids...). On garantit et on renforce aussi par une telle démarche la cohésion urbanistique de l'ensemble des logements. Un seul et même chantier par zone réduit les nuisances sonores et de mobilité que génèreraient des mini-chantiers par logement durant plusieurs années.

La Région coordonnerait la rénovation, le relogement temporaire et le financement de l'opération. Sa contribution financière serait majorée (par exemple 40% du coût des travaux pris en charge par la Région), en comparaison à une opération individuelle qui bénéficie de primes « Energies ». Le reste de l'opération serait financée par un mécanisme de tiers-investissement.

La Région identifierait des quartiers « prioritaires » avec une mauvaise performance énergétique. Les riverains seraient alors invités à participer à l'opération sur base volontaire. Un démarchage porte-à-porte serait effectué pour expliquer l'intérêt du tango climatique (aides publiques majorées, coût de l'opération inférieur à un chantier individuel, gains énergétiques supérieurs, urgence à réaliser les travaux compte tenu de l'évolution attendue des prix de l'énergie, risque de dévaluation du prix du logement vu la mauvaise performance énergétique...). En cas de refus, les riverains devraient vivre en plein milieu du chantier si celui-ci est confirmé, ce qui peut aussi inciter à accepter la proposition de la Région. Ils devraient à terme se débrouiller seul pour effectuer les travaux.

Il faudrait un nombre minimum de participants (par exemple au moins 70%) pour que les travaux soient lancés dans un quartier, une rue, un îlot, un lotissement ou bloc de logements. Tant que ce seuil de participation n'est pas atteint, la Région continuerait à agir auprès de la population locale pour tenter de convaincre le maximum de riverains.

Comme les projets nécessitent le consentement des habitants, la Région pourrait commencer par les quartiers qui réservent le meilleur accueil au projet (les plus motivés). Ils serviraient d'exemple concret pour tenter de persuader les citoyens les plus récalcitrants. Une bonne information des habitants et donc du ciblage et du porte à porte peut s'avérer nécessaire. L'Etat devrait faire de la sensibilisation active sur l'état énergétique du parc immobilier, son impact sur le climat et la crise climatique.

Si l'ampleur du chantier le requiert, certains (ou l'ensemble) des riverains seraient relogés aux frais de la Région, dans une zone proche de leur rue, en recourant à l'habitat léger et modulaire, de façon à ne pas perturber leurs habitudes de vie et éviter de nouvelles contraintes (comme par exemple rallonger les déplacements domicile-école ou devoir changer d'établissement scolaire). L'intérêt de ce type d'habitat est qu'il peut être utilisé pour plusieurs chantiers d'un même quartier ou village (les occupants changeraient quand on passerait au chantier suivant dans le quartier), il peut ensuite être transporté ailleurs pour recommencer l'opération ou réaffecté en hébergement d'urgence ou de transit (dans le cadre du logement social), ce qui réduit fortement le coût pour la Région. En cas d'événements météorologiques majeurs (inondations, tempêtes...), la Région dispose aussi d'un stock qu'elle peut mettre à la disposition de citoyens sinistrés. Un dernier atout de l'habitat léger et modulaire concerne son adaptabilité aux besoins des ménages. On peut facilement agrandir l'habitat pour les familles nombreuses et prévoir des équipements spécifiques pour les seniors et personnes en situation de handicap. Les logements modulaires seraient installés sur des parcelles appartenant aux pouvoirs publics, que nous appellerons « zones tampons ».

Vu l'urgence de la crise climatique, les assembleurs estiment qu'on n'a plus le choix. Il faut compléter le paquet de mesures actuels par une approche plus forte comme celle qui est proposée ici.

Le succès de ce type de projet dépend aussi d'un contexte plus général, notamment de l'évolution des prix de l'énergie et des normes de construction obligatoires (comme celles relatives au système électrique domestique). Si les citoyens savent à l'avance que d'ici quelques années, les prix de l'énergie vont doubler en raison du tarif carbone, de la modernisation des réseaux de distribution ou des investissements nécessaires pour produire de l'électricité, ce sera plus facile de les convaincre de participer à un grand projet de rénovation. Il en va de même si les normes de construction à respecter en cas de location ou de vente se durcissent en

matière de performance énergétique. Il faut toutefois programmer ces réformes à très long terme pour ne pas prendre les citoyens au dépourvu. Complémentairement au tango climatique, les pouvoirs publics doivent donc planifier sur 20 ans (par exemple de 2025 à 2045) l'entrée en vigueur de mesures fiscales et de normes pour proposer une trajectoire claire à la population. A partir de 2045, la norme énergétique serait assimilée à une norme de salubrité, de sorte que tout logement qui ne la respecte pas pourrait faire l'objet de sanctions.

Quelques chiffres :

Pour atteindre la neutralité carbone en 2050, chaque Région a défini un objectif de performance énergétique que chaque logement de son territoire devrait enregistrer. A défaut, la neutralité carbone n'est pas possible et la Belgique ne respecterait pas ses engagements climatiques.

A Bruxelles et en Flandre, toute habitation devra consommer au maximum 100 KWh/m²/an. En Wallonie, ce plafond est même abaissé à 75 KWh/m²/an (soit au pire une PEB « A » selon la nomenclature wallonne et une PEB « C+ » selon la nomenclature bruxelloise).

A Bruxelles, 95% des logements ont une consommation supérieure à l'objectif de 2050 ! En Wallonie, c'est 98% ! En Flandre, 97%.

Si on ne prend que les « passoirs énergétiques », on arrive à un chiffre de 37% à Bruxelles, 65% en Wallonie et 55% en Flandre. Ces logements mal isolés sont au nombre de 3.000.000 en Belgique. En 25 ans, il faudrait donc rénover chaque année 120.000 habitations « prioritaires ». Le chantier est gigantesque.

Les rénovations et les opérations de relogement temporaire seraient co-financées par la région concernée et – dans la mesure du possible – par le Fédéral et par les fonds européens de relance (Next Generation EU). Le fédéral et les régions pourraient, dans ce cadre, émettre des *green bonds* (obligations vertes) afin de mobiliser du capital issu des marchés financiers. L'Etat se rémunérerait sur l'économie d'énergie engendrée.

Les citoyens et l'Etat bénéficient l'un et l'autre des retombées sur l'impact climatique réduit. L'Etat accompagne les gens pour atteindre les objectifs de l'Europe. De plus, la rénovation des bâtiments, en plus de favoriser une meilleure performance énergétique, permettrait également d'être plus résilient face aux vagues de chaleur.

Le tango climatique permettrait au secteur de la construction de s'adapter dans le temps pour offrir suffisamment de main d'œuvre (bonne prévisibilité du nombre de chantiers à réaliser chaque année). Par ailleurs, rappelons que la rénovation profonde a un impact positif sur notre économie et donc sur les recettes fiscales des pouvoirs publics ! Ces recettes supplémentaires couvriront aussi une partie des coûts pris en charge à 100% par les Régions et le Fédéral.

La gestion du programme ou de projets individuels de quartier peuvent être sous-traités à des entreprises. Les Assemblistes considèrent qu'il faudrait de préférence désigner dans le cadre d'appels d'offre des entreprises belges.

L'idée du Tango fait référence au déplacement des personnes par quartier le temps de rénover entièrement le quartier. Le nom Tango vient de l'idée que c'est un quartier et puis l'autre qui sont déménagés comme des pas de danse. La danse des déménagements temporaires, rue par rue, et des corps de métiers formerait le Tango climatique si nécessaire.

Pour aller plus loin : *perspective de conseiller politique sur la proposition citoyenne*

- Un tel concept mérite un projet pilote. Ce pourrait commencer par un appel à projet auquel des quartiers pourraient postuler.
- L'isolation de maisons 2 façades dans les villes pose actuellement un problème. Une isolation intérieure n'est pas idéale mais l'isolation extérieure empiète sur le domaine public et change l'aspect architectural de la maison. Rénover toutes les maisons d'une rue en même temps avec une isolation par l'extérieur – dans la mesure où ça n'abime pas un patrimoine particulier – pourrait être associé à un réaligement des trottoirs et voiries sur le nouvel empiètement des maisons. Cela pourrait aussi être l'occasion de revoir les plans de mobilité, d'installer des pistes cyclables, des parkings à vélos collectifs sécurisés, des espaces de rencontre

et de jeu etc. Cela reviendrait à concevoir de nouveaux écoquartiers avec l'ancien, sans bétonisation supplémentaire.

- La rénovation pourrait comprendre l'installation d'une centrale de cogénération, pour chauffer toutes les maisons, ainsi que des panneaux photovoltaïques intégrés dans un micro-réseaux électriques (ou communauté locale d'énergie renouvelable) au niveau du quartier pour une autoconsommation collective. L'électricité produite en surplus sur un toit sera revendue à d'autres maisons dans le quartier à un meilleur taux que celui du marché ; du gagnant-gagnant pour les habitants. On pourrait également installer, dans la mesure du possible un réseau de chaleur collectif avec des tuyaux qui seraient chauffés par les énergies renouvelables en hiver et refroidies en été.
- Si des habitants ne souhaitent pas rénover leur intérieur, l'isolation par l'extérieur qui est moins intrusive peut se faire sans qu'ils ne doivent déménager. Les freins à intégrer un tel programme seront donc moindres.
- Pour planifier le Tango de manière optimale, l'Etat pourrait identifier les quartiers avec le plus de déperdition d'énergie (photos infrarouges depuis des avions ou via une simulation).
- Avoir les habitants à bord sera un des premiers challenges. L'Etat pourrait envoyer des jeunes faisant un service citoyen aux portes pour exposer le projet. Pour creuser le projet et assurer qu'il corresponde à la réalité de chacun, les citoyens pourraient être convoqués à un guichet énergie pour leur présenter le projet, voir avec eux les modalités de financement (prêt de l'état, financement propre, financement bancaire garanti par l'état, partenariat public-privé, tiers-investissement...) et les spécificités architecturales (état actuel de la maison, envie d'en profiter pour un agrandissement, un chien assis dans le toit, une rénovation intérieure, ...).
- Pour que ça marche, et à moins de le rendre obligatoire (ce qui semble compliqué), des incitants doivent être offerts aux citoyens. Pourraient être envisagés :
 - (a) Offrir des économies d'échelles (honoraires d'architecte, de PEB, de sécurité-santé, matériaux, chantier, accès à une énergie moins chère, ...).
 - (b) Des économies d'énergies à long-terme avec un financement adéquat.

- (c) Gérer pour les riverains la procédure administrative dans une procédure de permis groupé.
- (d) Les pouvoirs publics pourraient céder gratuitement aux personnes qui intègrent le programme l'espace public sur lequel l'isolation extérieure en façade à rue se fait.
- (e) Rendre temporaire l'offre et l'ensemble des avantages associés. Si des riverains ne rentrent pas dans le programme, ils auront tous les inconvénients sans en avoir les avantages. Ils auront en effet des travaux tout autour d'eux et perdront certains avantages de l'offre temporaire.

- La gestion du projet de rénovation pourrait attirer des acteurs privés de la construction et potentiellement ne pas devoir être faite par des agents de l'Etat.
- Vu le haut coût énergétique et environnemental de la construction, un tel projet est l'occasion d'utiliser uniquement des isolants naturels (biosourcés) et sains (sans solvants), et de préférence locaux (chanvre belge, bois belge, ...).
- Attention au retour marginal décroissant de l'investissement dans la réduction de consommation énergétique. Une fois qu'une maison a atteint une bonne performance énergétique, il vaut peut-être mieux investir dans une voiture plus efficace que de mettre le même argent dans la maison pour en améliorer la performance encore un tout petit peu.

5.3 Tiers-investissement

Les propriétaires de logements mis en location ont peu d'intérêt à les rénover. Cela peut leur coûter très cher. La rénovation de l'habitation peut aussi aboutir à une réévaluation du revenu cadastral ou RC (si par exemple l'administration considère qu'en plus de l'isolation, il y a une amélioration du confort du logement). Or, toute la fiscalité sur les revenus locatifs est basée sur le RC (précompte immobilier et impôt sur le revenu calculé à partir du RC indexé X 1,4). Le bailleur ne peut pas non plus augmenter son loyer sur base de la nouvelle PEB de façon démesurée. Et si le logement est déjà occupé, il ne peut pas changer son loyer ou casser le bail du jour

au lendemain. Enfin, les dépenses énergétiques sont en général totalement payées par les locataires (via des charges ou la facturation directe par le fournisseur). Le propriétaire-bailleur n'est donc pas directement impacté par une éventuelle hausse des prix de l'énergie mais bien le locataire. Ce dernier n'est pas toujours bien informé de ce que coûtera le chauffage une fois installé dans la maison ou l'appartement loué (la PEB reste une indication et la facture dépend surtout de l'usage qui est fait du logement). Dans certaines zones géographiques, l'offre locative est déficitaire par rapport à la forte demande et les candidats « font avec » ce qui reste. Le locataire a enfin besoin de l'accord du propriétaire pour effectuer des travaux de rénovation, ce que bon nombre de bailleurs ne font pas puisque le statu quo ne change rien pour eux.

Or, la hausse des prix de l'énergie pèse sur le budget des ménages, surtout ceux qui vivent dans des logements mal isolés. Cette situation est également contreproductive pour lutter contre le réchauffement climatique. Nous savons que d'ici 2050, notre parc de logement devra consommer au maximum 75 KWh/m²/an en Wallonie et 100 KWh/m²/an à Bruxelles et en Flandre. On est loin du compte en ce qui concerne les 30% de logements aujourd'hui mis en location ! Pour sortir de ce cul-de-sac, l'Assemblée propose un système de tiers-investisseur combiné à une évolution du droit des baux d'habitation.

En effet, l'assemblée propose qu'un locataire puisse exiger une rénovation énergétique de son logement sur base d'une évaluation de la performance énergétique. Il faut donc d'une part permettre au locataire de réaliser des travaux de rénovation énergétique dans le logement qu'il loue, si le propriétaire-bailleur refuse de les effectuer, et à condition bien sûr de respecter certains critères de qualité (appel à un corps de métier, respect de la réglementation et des normes, pas de modification de l'espace, ni de la configuration ou de l'architecture du bien...). Le locataire devrait d'abord demander au bailleur de mettre en œuvre des travaux d'isolation. En cas de refus, le locataire pourrait lui-même initier un projet mais serait tenu d'en informer le propriétaire. Ce dernier pourrait encore s'y opposer en cas de non-conformité évidente aux critères de qualité évoqués plus haut. Le bailleur pourrait quant à lui toujours initier des travaux de rénovation de son initiative, si l'opération l'intéresse.

D'autre part, nous proposons d'instaurer un mécanisme de tiers-investissement public suffisamment attractif pour le bailleur ou pour le locataire (en fonction de la situation). Les pouvoirs publics préfinanceraient les travaux de rénovation énergétique et se rembourseraient à partir des économies énergétiques générées.

Le locataire continuerait à payer les mêmes charges malgré sa moindre consommation énergétique à la suite des travaux, jusqu'au moment où 100% de l'investissement est soldé.

Les coûts liés à la rénovation sont supportés par le locataire : ce dernier continue à payer les mêmes charges (gaz et électricité) qu'avant la rénovation. La différence en termes de coûts, obtenus grâce aux gains en efficacité énergétique, sert à financer le prêt contracté pour les rénovations. La durée de remboursement du prêt s'allonge ou se réduit en fonction des fluctuations des prix du gaz et de l'électricité (plus les prix sont bas, plus la part dédiée au remboursement du prêt est élevée). Le crédit est repris par le locataire suivant en cas de rupture ou de fin de bail locatif. Le loyer pourrait juste être indexé tant que le tiers-investissement n'est pas soldé. En cas de revente du bien, le propriétaire devra lui-même rembourser le solde de l'investissement auprès du tiers-investisseur.

Pour encourager la location de biens ayant bénéficié de cet incitant, la région mettra en place un score bien-être pour les biens locatifs, les biens rénovés énergétiquement disposeront d'un très bon score. Le RC serait également totalement immunisé pour éviter une hausse de la fiscalité qui pénaliserait le bailleur ou le locataire (si le bailleur reporte dans le loyer la hausse des taxes lors d'un changement de locataire).

Pour le bailleur, rien ne changera à court et moyen terme tant que le bien est loué (mêmes revenus locatifs, même RC, précompte immobilier et IPP). A long terme, le propriétaire bénéficie d'un bien rénové et peu énergivore, sans avoir dû déboursier le moindre euro.

Pour le locataire, à court et moyen terme, il continue à payer le même loyer et les mêmes charges mais il bénéficie d'un logement plus confortable (meilleure isolation phonique, moins d'humidité, moins chaud en été...) et est moins dépendant des fluctuations de prix du gaz ou du mazout.

Variante de l'assemblée :

Le locataire et le propriétaire absorberaient les coûts engendrés par les travaux à hauteur de 50% chacun. Le locataire verrait ses charges baisser étant donné que son bien mis aux normes énergétiques consommera moins.

Pour aller plus loin : *perspective de conseiller politique sur la proposition citoyenne*

Le système de tiers-investissement semble plus pertinent pour les propriétaires que pour les locataires qui ne bénéficieraient pas vraiment de la mesure. Ils continueraient en effet à devoir payer les mêmes charges sans capitaliser sur les travaux et en risquant de devoir déménager le temps des travaux et de ne pas récupérer le logement par après.

Il faudrait un win-win-win entre le propriétaire, le locataire et l'investisseur :

- Le propriétaire pourrait exiger un loyer légèrement plus élevé (mais avec un maxima) ou verrait son bien pérennisé (s'il n'a pas les moyens de le rénover),
- les locataires occuperaient un bien plus qualitatif (sans que le loyer ne soit (beaucoup) plus élevé),
- et l'état investisseur atteindrait ses objectifs climatiques sans pour autant perdre de l'argent. En effet, une condition pourrait être que l'Etat n'investisse que lorsque le rendement financier excède le taux auquel l'Etat emprunte sur les marchés.

Ce système pourrait être conditionné à la mise en location du bien par une AIS ou à la soumission du loyer à la grille des loyers. Il pourrait aussi être soumis à un critère de matériaux de rénovation écologiques (biosourcés et sains).

Un certificat PEB est déjà requis pour les logements locatifs. Le score bien-être semble donc superflu.

5.4 Le Plan « ALI » : convertir les logements inoccupés en logements AIS

Le nombre de logements sociaux est largement insuffisant pour répondre à la demande. On dénombre ainsi plus de 49.000 ménages sur liste d'attente à Bruxelles. Il y en a 40.000 en Wallonie, soit pratiquement 90.000 personnes en FWB ! Les

sociétés de logement public ne sont pas en mesure de créer plus de logements car elles manquent de moyens financiers et les pouvoirs subsidants connaissent une situation budgétaire préoccupante. Le niveau des loyers sociaux est également tellement bas qu'il ne permet pas de couvrir le remboursement des emprunts éventuellement contractés par la société publique.

Or, ces milliers de citoyens en attente d'un logement social vivent actuellement dans des habitations inadaptées, trop petites voire insalubres ou payent un prix bien trop élevé compte tenu de leurs faibles revenus. Cette situation est inacceptable.

Heureusement, à côté du logement « public », d'autres alternatives se sont mis en place depuis quelques années. Les logements AIS (agence immobilière sociale) sont des biens privés dont la location est confiée par le propriétaire à une agence spécialisée (l'AIS) qui va alors se tourner vers des ménages à revenus limités et leur proposer une location à un prix abordable. Le propriétaire accepte de recevoir un loyer inférieur à celui qu'il pourrait réclamer sur le marché privé. Mais en retour, il ne doit pas se soucier de la gestion des locataires et des travaux de mise aux normes, est assuré de recevoir un loyer chaque mois (l'agence se porte garant). Les éventuels dégâts locatifs sont aussi couverts par l'agence. Malheureusement, les AIS ont du mal à trouver des propriétaires disposés à passer par elles.

Dans le même temps, on dénombre des milliers de logements vides ! Nous devons lancer un programme d'Activation des Logements Inoccupés (Plan ALI) et orienter une partie de ceux-ci vers les AIS.

Pour répondre à ce problème, l'Assemblée propose tout d'abord d'obliger les propriétaires de logements à déclarer toute inoccupation de plus de 6 mois lorsque cela ne peut être justifié pour raisons de travaux, de cas de force majeure ou de circonstances indépendantes de la volonté du propriétaire, et de renforcer le montant de la taxe applicable aux logements inoccupés (calculée en fonction de la taille du bien).

Les propriétaires seront donc vivement encouragés à mettre leur bien en location ou à passer par une AIS. Les recettes fiscales serviront à refinancer le secteur des AIS (les AIS sont soutenus par la Région et la commune. La taxe sera gérée par ces deux niveaux de pouvoir). En cas de fraude ou de non-déclaration et si un constat du vide locatif est dressé après contrôle, le propriétaire se verra infliger une sanction financière dissuasive (par exemple le paiement d'un forfait équivalent à trois années

de taxe sur le logement vide) accompagné d'une sanction technique, à savoir l'obligation de mettre son bien en location par une AIS durant au moins 3 ans.

Parallèlement, grâce au refinancement du secteur AIS (via un durcissement de la fiscalité, des critères et des contrôles sur les logements vides), recourir à une telle agence sociale deviendra plus attractif pour un propriétaire. Les propriétaires doivent avoir un réel intérêt à confier la location à une AIS. Outre le fait qu'ils ne devront pas payer de taxe sur le logement vide, nous proposons de leur octroyer une prime couvrant 40% des travaux à réaliser pour mettre aux normes le logement (PEB, électricité, salubrité, sécurité...) à condition de confier sa gestion à une AIS pendant au moins 9 ans. Complémentaire à l'assurance couvrant les loyers impayés et les dégâts locatifs qu'offrent déjà les AIS, nous proposons enfin d'étendre l'allocation loyer (créée à Bruxelles) à la Wallonie. Cette allocation intervient dans le loyer dès lors que le locataire est éligible au logement social (inscrit sur liste d'attente) mais doit louer un bien dans le privé.

Ce paquet de mesures permettra de remettre en location un nombre important de logements vides (objectif = activation de 75% des logements inoccupés sans raison légitime d'ici 2030), et donc de détendre certains marchés sous pression (avec un impact bénéfique sur le niveau des loyers et la qualité des locations) et d'alimenter le secteur des AIS en nouveaux logements. Idéalement, 30% de ces logements vides « activés » devraient être gérés par des AIS.

A moyen terme, le plan ALI (activation des logements inoccupés) devra devenir ABI (activation des bâtiments inoccupés) être étendus à d'autres types de bâtiments (bureaux, ateliers et surfaces commerciales vides).

L'intérêt de ce dispositif est qu'il coûte beaucoup moins cher que de construire de nouveaux logements publics sociaux car il mobilise le secteur privé et fait davantage contribuer les locataires AIS. Ceux-ci doivent en effet verser à l'AIS un loyer plus élevé que celui qu'ils payeraient s'ils habitaient dans un logement public social. Mais le loyer AIS reste inférieur à celui pratiqué sur le marché privé et il garantit de jouir d'un logement de qualité ! C'est bien mieux que la situation actuellement vécue par des milliers de ménages. On offre à la population un segment intermédiaire entre le logement public social traditionnel et le marché locatif privé.

Pour le groupe, il est également impératif, à travers cette mesure, de s'aligner sur la charte européenne des droits de l'Homme et aux impératifs internationaux concernant l'accès au logement, de promouvoir la mixité sociale et de faciliter la

réinsertion socio-professionnelle des personnes qui seraient privées d'un logement digne.

Quelques chiffres :

En Wallonie, en 2020, on comptait 101.780 logements sociaux et environ 40.000 ménages sur liste d'attente. A Bruxelles, en 2019, il y avait 39.947 logements sociaux et environ 49.000 ménages sur liste d'attente.

La durée moyenne d'attente est de 7 à 8 ans pour un petit studio et de 12 ans pour un logement 3 chambres. Les familles monoparentales sont donc fragilisées.

3000 à 6000 logements sociaux sont inoccupés à Bruxelles.

1) Résultats attendus :

Mise en place du plan ALI à partir de janvier 2023 pour les logements inoccupés
Lancement du plan ABI (extension à d'autres types de bâtiments vides) en 2028
Pour 2030 : activation de 75% de logements vides. Parmi ces logements activés, 30% devraient être pris en gestion par une AIS.

2) Qui ?

La Région fixe l'objectif et le cadre. Le calcul de la taxe et la mise en œuvre des contrôles est communale (le plus local possible)

3) Bénéficiaires :

- Propriétaires : Assurés quant à une rentrée financière
- Le secteur de la construction et de la rénovation : travaux
- Les locataires (peu importent leurs revenus)

Les personnes précarisées sont prioritaires pour l'obtention d'un logement abordable et salubre/digne. Tout le monde est concerné par les logements « non-sociaux », sachant que n'importe qui peut répondre aux critères d'accès.

4) Zone géographique

Toute la Belgique, en fonction des réalités locales (certaines communes ne sont pas concernées).

5) Financement

Taxe sur les bâtiments inoccupés depuis plus de 6 mois. Prise en compte de la superficie (en m²) de l'immeuble pour la taxation. Amendes en cas de fraude ou de non-déclaration.

NB : Actuellement il s'agit d'un impôt régional à Bruxelles, communal en Wallonie. Objectif : Qu'il soit communal également pour Bruxelles mais régulé par la Région (qui en fixe le cadre pour permettre une certaine cohérence entre communes).

Pour aller plus loin :

- Elaboration d'un plan national qui rassemble les différents niveaux de pouvoirs (fédéral, régions, communes).
- Le fédéral fixerait les objectifs et les communes appliqueraient, étant l'échelon de pouvoir le plus proche du citoyen
- La commune étant jugé comme l'acteur le plus efficace et plus proche du citoyen, il fait sens pour les participants qu'il puisse être l'échelon de pouvoir qui puisse taxer les bâtiments inoccupés.
- Pour être proportionnel et juste, il faut prendre en compte des critères comme l'ancienneté et la superficie
- Importance de la prise en compte de la complexité institutionnelle pour une telle mesure (notamment dans le cas de la région bruxelloise)
- Qui répertorie les bâtiments inoccupés ? Importance d'une coordination à un niveau plus macro (fédéral = trop macro ?)
- Attention enfin au respect de la vie privée et de la protection de données à caractère personnel dans la mise en œuvre du contrôle des logements inoccupés.

5.5 Rendre le logement intergénérationnel financièrement plus attractif pour les aînés et pour les jeunes

Nous constatons certaines ruptures entre générations, plus particulièrement entre les plus jeunes et les plus âgés qui ont de moins en moins l'occasion de se rencontrer et de partager ensemble des ressources et des moments. Il est nécessaire de recréer du lien !

De plus, énormément de jeunes ont du mal à se loger sur le marché locatif, faute de revenus suffisants ou par manque de logements de petite taille ouvertes à la location. Les jeunes ont en général un contrat de travail plus précaire (CDD, intérim, CDI avec une durée de préavis très courte, faute d'ancienneté) et des revenus en moyenne inférieurs à ceux de leurs parents. Il n'est pas toujours évident pour eux de trouver un logement sur le marché locatif privé et de convaincre un propriétaire-bailleur de retenir leur candidature. De plus, aujourd'hui, pour devenir propriétaire, un jeune va devoir déboursier le jour de la signature de l'acte de vente plusieurs dizaines de milliers d'euros (droits d'enregistrements, frais divers, apport personnel en capital exigé par les banques...). La plupart des jeunes doivent donc épargner durant plusieurs années avant de devenir propriétaire et pour réduire cette période d'attente, mieux vaut se loger à moindre prix !

Quant aux seniors, ils bénéficient en général d'une petite pension qui ne leur permet pas toujours de couvrir les frais liés à l'entretien de leur logement, au chauffage et aux taxes, plus particulièrement quand celui-ci est grand et que les enfants ont quitté le foyer familial.

Le nombre de seniors de plus de 75 ans va exploser dans les prochaines années. Les besoins de lits en maison de repos aussi. Or, ce service est très coûteux, tant pour le résident (plus de 1000 euros à payer chaque mois pour une pension qui n'est pas bien plus élevée) que pour la collectivité (financement des investissements et prise en charge de certaines prestations en institution). Par ailleurs, une personne sur trois est « placée » en maison de repos contre son gré. Quitter sa maison est vécu comme un véritable déchirement pour beaucoup d'aînés.

La solitude et l'isolement sont deux phénomènes qui touchent un nombre significatif de jeunes et d'aînés. Un Belge sur quatre souffrirait de solitude. Ce rapport serait d'un sur deux concernant les aînés ! Le premier confinement lié au Covid a clairement mis en évidence le problème de l'isolement d'une partie de la population qui a dû pendant plusieurs semaines vivre sans aucun contact qualitatif avec un cohabitant ou un membre de sa famille. Cohabiter dans un même logement ou immeuble peut répondre à cette soif de lien sociaux, par exemple au travers de discussions de paliers ou de repas partagés. Pour les aînés, la vie sociale est enfin

primordiale. Plusieurs travaux scientifiques ont démontré qu'un senior qui conserve des relations sociales et des activités diverses ralentit le vieillissement de ses facultés intellectuelles et a tendance à entretenir son état physique (efforts pour se déplacer et pour entretenir son image).

On observe aussi que l'entraide entre voisins et le partage des ressources contribuent à améliorer la qualité de vie de tous, quelle que soit sa situation personnelle ! Jeunes, aînés, familles... nous pouvons avoir besoin d'outils et d'équipements onéreux pour réaliser des travaux. Faut-il nécessairement les acheter si leur utilisation est peu fréquente ? Nous pouvons aussi avoir besoin de baby-sitting, de conseils sur le choix d'un commerce, d'un prestataire ou d'un médecin, de petits coups de pouce, d'un lift en covoiturage... Enfin, les aînés peuvent se sentir en insécurité et la présence d'autres personnes dans un même immeuble peut rassurer et avoir un effet dissuasif sur les criminels.

Pour lutter contre le réchauffement climatique, il faut bien sûr isoler les bâtiments. Mais complémentaiement, nous pouvons aussi occuper des espaces moins grands. Trois ménages qui partagent une même maison consommeront deux à trois fois moins que s'ils vivent chacun dans un grand logement.

Ces divers constats nous amènent à conclure que l'habitat intergénérationnel peut répondre en même temps à plusieurs enjeux ! Niveau de vie des aînés et des jeunes, soutien à l'accès à la première propriété, lutte contre la solitude et amélioration de la santé mentale de la population, sentiment de sécurité et prévention aux actes criminels, réchauffement climatique, hausse de l'offre de logement pour réduire et donc réduction du déficit par rapport à la demande (avec des effets positifs sur les prix), densification de l'habitat pour lutter contre l'étalement urbain et préserver les terres non encore urbanisées, réduction des besoins de lits en maisons de repos et de ses coûts qui seraient reportés vers la collectivité, maintien des aînés à domicile...

Mais encore faut-il trouver le moyen de le rendre plus attractif aux yeux des aînés et des jeunes. Actuellement, la fiscalité et les critères d'octroi d'aides sociales n'encouragent guère à diviser son bien pour le mettre en location à des jeunes ! Les droits sociaux ne sont pas individualisés et peuvent pénaliser les aînés et les jeunes qui se lancent dans un projet de cohabitation s'ils passent d'un statut d'isolé à celui de cohabitant : fin des interventions sociales majorées ; réduction du montant des allocations de chômage...

Toute location fait aussi l'objet d'un impôt sur le revenu locatif calculé à partir du revenu cadastral. Les travaux d'amélioration d'une maison pour y accueillir un jeune peuvent être coûteux et faire grimper ce revenu cadastral et donc les taxes et impôts à payer, notamment quand il y a division d'un bien en deux logements distincts.

Enfin, les tracasseries administratives et relationnelles peuvent faire peur aux seniors qui recherchent aussi de la tranquillité.

Il est donc nécessaire d'intervenir de façon radicale dans ce secteur pour lever les différents obstacles. L'Assemblée propose que les travaux liés à l'aménagement d'un habitat intergénérationnel soient cofinancés par les pouvoirs publics dans une logique de partenariat public-privé (primes et crédits à taux zéro) et n'engendrent aucune hausse du revenu cadastral (ou à défaut du précompte immobilier et de l'IPP) tant que le bien répond bien à certaines conditions (occupation par deux générations différentes dont l'une est propriétaire, contrat de location en bonne et due forme, signature d'une convention de cohabitation intergénérationnelle avec un projet d'entraide et de vivre ensemble, respect de certaines normes de qualité, gestion du projet par une agence extérieure, spécialisée, respect d'une grille des loyers).

Il faut enfin individualiser les droits sociaux pour celles et ceux qui vivent dans un habitat intergénérationnel officiellement reconnu de sorte que l'on puisse conserver son statut d'isolé et donc un certain nombre d'avantages fiscaux et sociaux.

Ces diverses mesures permettront d'améliorer le vivre-ensemble, de maintenir plus d'ainés à domicile (réduction des besoins et des coûts liés aux maisons de repos pour les seniors mais aussi pour la collectivité), de lutter contre l'isolement et la solitude, de densifier l'habitat sur les territoires (réduction de l'urbanisation des terres) ou encore de multiplier le nombre de logements disponibles (avec un impact positif sur les prix et la qualité des biens mis en location).

D'un point de vue individuel, cela représente un revenu complémentaire pour l'aîné-propriétaire, un loyer modéré pour le jeune, le partage de la facture énergétique par les deux parties, le maintien des aides sociales (grâce à l'individualisation), aucune taxe supplémentaire à payer durant le projet...

Horizon-temps : Les mesures peuvent être implémentées assez rapidement, dès 2023.

Résultat attendu : Créer d'ici 2030 un réseau de 50.000 logements intergénérationnels labellisés. L'objectif est également de rapprocher les générations au sein d'un même logement, afin de créer naturellement du lien, du dialogue et ainsi in fine réduire les discriminations basées sur l'âge, mais aussi le genre, l'ethnie ou l'orientation sexuelle.

Public-cible : Tout le monde. Toutes les générations sont concernées. Néanmoins, certains participants exprimaient une préférence pour un brassage entre de très jeunes adultes (18-25 ans) et des seniors (65 ans et plus).

Territoire : Le niveau de pouvoir compétent étant régional, les participants ont opté pour les Régions de Bruxelles-Capitale et de Wallonie, le mouvement IFBD n'étant pas implanté en Région Flamande.

Financement : le financement des travaux serait porté par le public (Régions) et le privé (propriétaires des logements à diviser). Les agences spécialisées en habitat intergénérationnel seraient également subventionnées par la Région et par la commune. Enfin, le reste du dispositif concerne une modification de réglementation ou ne coûte pas directement aux pouvoirs publics et représente plus un coût d'opportunité (par exemple l'immunisation du RC a pour conséquence de ne pas générer de recettes fiscales supplémentaires mais elle ne représente pas une dépense en tant que telle pour les pouvoirs publics).

Quelques chiffres :

Actuellement, 22 000 aînés en maison de repos auraient préféré rester chez eux. L'espérance de vie augmente, en 2060 elle sera de 87 ans.

5.6 Créer un pass locatif « jeunes » (fonds de garantie locative spécifique aux jeunes)

Les jeunes ont généralement des revenus moindres (lorsqu'ils en ont !) en comparaison à leurs aînés. Ils doivent aussi souvent composer avec des contrats plus précaires (CDD, interim...). Il n'est pas toujours facile pour un jeune de convaincre un propriétaire-bailleur de lui louer son bien ! Pas évident non plus de bloquer deux mois de loyer pour constituer la garantie, alors qu'il faut encore se meubler pour la

première fois. Toutes les économies y passent alors qu'elles pourraient servir plus tard, si le jeune connaît des difficultés financières passagères.

Certains bailleurs pensent aussi qu'en louant leur logement à un jeune, cela augmente les risques locatifs (dégâts suite à une fête bien arrosée, manque d'expérience et de soin porté à son habitation...). Les préjugés ont malheureusement la vie longue mais c'est une réalité dont il faut tenir compte.

Pour casser ces fausses idées mais aussi très concrètement aider les jeunes à accéder à une location, l'Assemblée propose de créer une « garantie locative + » qui serait constituée par les pouvoirs publics au profit des jeunes. Elle prendrait le nom de « pass locatif jeunes ».

Actuellement, seul le CPAS accorde une garantie « sociale » aux ménages à revenus précaires lorsqu'ils trouvent une location privée. Les jeunes qui vivent encore chez leurs parents (phénomène Tanguy) ou qui ont des revenus suffisants (même s'ils proviennent d'un contrat « précaire ») n'y ont en principe pas droit.

Le pass locatif jeunes donnerait droit à une garantie locative équivalente à quatre mois de loyers (plutôt que les deux mois imposés par la législation) préfinancés à 100% par les pouvoirs publics. Cela permettrait de rassurer les propriétaires-bailleurs (réduction du risque perçu) lorsqu'ils louent un bien à un ou plusieurs jeunes. Elle pourrait être utilisée à la fois pour couvrir les impayés et les dégâts locatifs. En cas d'utilisation de la garantie, les jeunes seraient tenues de rembourser intégralement les pouvoirs publics, dans le cadre d'un plan pluriannuel d'apurement de leur dette. A défaut, ou si les litiges sont trop fréquents, le jeune ne pourrait plus solliciter cette garantie publique ou en serait exclu (objectif de responsabilisation).

Avant le début du bail et à la fin de celui-ci, un expert de la Région accompagnera le locataire pour l'état des lieux. Cela peut encore davantage rassurer le bailleur qui sait qu'il devra traiter avec une personne formellement désignée par une autorité publique (moins de risque de conflits et de contestation des états des lieux). Les locataires pourront aussi se sentir protégés par un expert qui réalisera un état des lieux rigoureux.

Le « pass locatif » pourrait être étendu à d'autres publics qui rencontrent également des difficultés à se loger sur le marché locatif (exemple : femme isolée avec enfants) voire à l'ensemble des classes moyennes.

Horizon-temps : Court-terme. Le plus rapidement possible. Idéalement d'ici 2023.

Résultat attendu : Favoriser l'accès au logement des jeunes, et des bas salaires. Dans l'idéal, octroyer 50.000 pass locatifs d'ici 2030.

Publics-cibles : Les jeunes, la classe moyenne et les bas salaires.

Territoire : Régions de Bruxelles-Capitale et de Wallonie.

Financement : Budget régional. +/- 150 millions d'euros (50.000 pass couvrant 4 mois de loyer) pour Bruxelles et la Wallonie. Il s'agit d'une avance ou d'un gage (donc d'un encours). Les Régions sont censées récupérer la mise quand le ménage devient propriétaire ou dépasse un certain âge ou un certain revenu.

5.7 Résultat de la votation par solution

La plateforme virtuel Mentimeter a permis de catégoriser de manière ludique et immédiate les propositions/solutions finales des participants. Quinze personnes ont fait usage de cet outil pour évaluer six propositions sur base de cinq critères :

1. **Originalité** : La proposition évoque quelque chose d'existant ou qui sortirait du cadre ?
2. **Réalisable** : La proposition est plutôt utopique ou bien très concrète ?
3. **Impact** : La proposition aura un résultat fort ou faible ?
4. **Urgence** : La proposition a besoin d'être mise en œuvre de manière immédiates (CT) ou à Longue Terme.
5. **Durabilité** : La proposition sera temporaire ou permanente ?
 - a. Pour le vote une échelle de 1-5 a été proposée, étant 1 la valeur la plus petit (peu) et 5 la valeur la plus haute (beaucoup).

| SOLUTION | ORIGINALITE | REALISABLE | IMPACT | DURABILITE | URGENCE | TOTAL |
|---|-------------|------------|--------|------------|---------|------------|
| Naturaliser les villes | 3.5 | 4.2 | 3.9 | 4.5 | 4.5 | 4.1 |
| Rénovation énergétique à l'échelle d'un quartier/rue pour augmenter le rendement et diminuer le coût | 4.1 | 3.3 | 4.5 | 4 | 4.1 | 4 |
| Tiers investissement | 3.7 | 3.7 | 4.1 | 4 | 4 | 3.9 |
| Activation de logements vides et conversion en logements sociaux via programme européen (Plan ALI) | 3.1 | 3.3 | 4.5 | 3.9 | 3.9 | 3.7 |
| Favoriser la création de logements intergénérationnels | 2.2 | 4 | 3.6 | 2.8 | 2.8 | 3.2 |
| Extension des possibilités de garantie locative par l'Etat (pass locatif jeunes) | 3.3 | 3.9 | 3.3 | 2.7 | 2.9 | 3.2 |

« **Naturaliser les villes** » représente la solution qui a le plus convaincu les participants, tandis que « **favoriser la création de logement intergénérationnel** » ainsi que « **l'extension des possibilités de garantie locatives par l'Etat** » a moins séduit.

5. Autres pistes de solutions

Lors de l'assemblée et de phases de brainstorm, d'autres pistes de solutions ont été évoquées. En voici une liste non-exhaustive :

- Faciliter le développement de l'habitat léger et modulaire (assouplissement des règles d'urbanisme ; soutien du secteur et primes pour les acheteurs ; mise à disposition de terrains publics...).
- Revoir les types de baux
- Donner des primes ou créer des incitant fiscaux pour rénover ses biens et les mettre aux normes énergétiques en vigueur
- Encourager l'auto-construction
- Promouvoir la co-location
- Instaurer des quotas pour les discriminations
- Supprimer le statut de cohabitant légal
- Rénover en priorité le parc locatif public
- Augmenter le nombre de communes affiliées aux AIS
- Faire de la prévention sur le cadre légal actuel vis-à-vis des locataires
- Allocation logement spéciale jeunes
- Mise en place de zones d'échanges locales
- Promouvoir l'habitat alternatif et le minimalisme (voitures partagées, clubs de rencontre pour cohabitants)
- Simplifier la procédure d'évaluation de modifications des plans de secteur
- Plus de sensibilisation à la cause climatique
- Renforcer le fond du logement
- Soutien de l'employeur pour trouver un logement
- Octroi d'une prime de réinstallation
- Anonymiser les procédures
- Mise en place de formations à la non-discrimination
- Taxer les multi-proprétaires
- Mise en place d'une assurance logement en cas de perte d'emplois