

1 **8.LOGEMENT : Un foyer durable pour chacune et chacun**

2 Trouver sa place dans la société, se régénérer et donc être en capacité de contribuer aux régénérations de notre
3 monde, dépend de nombreux facteurs dont celui de vivre dans une habitation de qualité, adaptée à ses besoins et
4 ses moyens. Rappelons en ce sens que le droit à un logement convenable est reconnu comme faisant partie du
5 droit à un niveau de vie suffisant dans l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948. De
6 plus, l'accès au logement est un enjeu majeur pour notre société.

7 Disposer d'un logement permet à chaque personne de se développer, de développer des projets, de s'insérer dans
8 la société ou encore de participer à la vie économique, associative et citoyenne. Il s'agit de la base pour s'inscrire
9 dans la société. Le logement régénère l'estime de soi, le bien-être, la qualité de vie et les liens avec les autres. Le
10 logement participe aussi à la transition écologique. Chaque citoyen souhaite vivre dans un endroit qu'il apprécie et
11 où il pourra accéder à une série de services essentiels et d'équipements collectifs.

12 À l'heure actuelle, il devient de plus en plus compliqué de louer ou d'acheter un logement de qualité, avec une
13 localisation idéale, plus particulièrement dans les communes à forte pression immobilière. En 20 ans, la part des
14 propriétaires avec des revenus limités a chuté, passant de 56% à 36%. Les jeunes doivent consacrer une partie
15 toujours plus importante de leurs revenus pour acquérir la propriété de leur logement. Beaucoup de ménages se
16 retrouvent obligés de se reporter vers des habitations de moindre qualité ou vers des zones plus excentrées,
17 éloignées des commerces et des services. L'offre de logements sociaux est insuffisante pour la demande, et encore
18 bien trop de personnes n'ont pas de toit pour s'endormir le soir. Mais cette situation n'est pas une fatalité.

19 Résoudre la question de l'accès à des logements de qualité nécessite un engagement fort des pouvoirs publics.
20 L'enjeu vise à proposer une offre de logements suffisante et de qualité, en partant des situations concrètes de nos
21 concitoyens, en prenant en compte les besoins spécifiques des étudiants, des seniors, des travailleurs en mobilité,
22 ou encore des familles. En outre, afin de pouvoir offrir un logement de qualité pour tous, la Région, en collaboration
23 avec les autres niveaux de pouvoir, doit concentrer ses moyens là où ils sont vraiment utiles, dans un souci
24 d'efficacité.

25 La Région peut ainsi contribuer à la création d'une offre de logements abordables, là où se situent les besoins,
26 notamment en matière d'emploi, et répondant à la diversité de la demande, qu'elle soit publique ou privée, tout en
27 offrant des logements compatibles avec leur situation sociale et financière propre.

28 **Nos priorités :**

29 → **Répondre à l'enjeu majeur de la construction et de la rénovation des bâtiments**

30 → **Garantir l'accès au logement**

31 → **Prendre en compte le handicap dans le logement**

32 → **Garantir l'accès à la propriété**

33 → **Répondre à l'enjeu majeur de la construction et de la rénovation des bâtiments**

34 Chauffage en hiver, climatisation en été : les bâtiments sont gourmands en énergie. L'isolation de nos logements,
35 bureaux, écoles et autres bâtiments publics et privés a des conséquences directes sur le réchauffement climatique.

36 L'enjeu de la construction et de la rénovation des bâtiments implique également de repenser l'urbanisation des
37 centres urbains et de la mobilité. Ces différents enjeux sont interconnectés et doivent être pensés ensemble.

38 L'Europe s'est donné un objectif d'un parc immobilier « zéro émission » de gaz à effet de serre d'ici à 2050 dans
39 l'Union européenne. D'ici là, tous les nouveaux bâtiments devraient être à zéro émission à partir de 2028.

40 Pour ce faire, la Wallonie doit se doter d'un réel plan de rénovation « zéro énergie garantie », à l'instar du plan «
41 Révolution » à Bruxelles, afin d'offrir l'accès au plus grand nombre à des rénovations très performantes, rapides,
42 qualitatives, attractives et confortables, en s'appuyant sur de nouvelles méthodes d'industrialisation de la rénovation
43 et sur un cahier des charges basé sur des exigences de résultats plutôt que de moyens.

44 Le parc immobilier européen émet 36 % des gaz à effet de serre liés à l'énergie dans l'UE et représente environ 43%
45 de la consommation finale d'énergie, ce qui en fait un secteur déterminant de la transition bas-carbone. En Belgique,
46 15% de l'énergie consommée en Belgique sert à chauffer nos logements. Si on y ajoute les commerces et bureaux,
47 ce chiffre se rapproche même de 25% ! Parmi les pays industrialisés, notre pays est l'un des plus mauvais élèves sur
48 le plan de la consommation d'énergie pour le chauffage par m² de surface habitable. Six habitations sur dix sont
49 des passoires énergétiques. Depuis 2010, la consommation de chauffage s'est très légèrement tassée. C'est

50 largement insuffisant si on veut atteindre la neutralité carbone en 2050, d'autant plus que ce secteur représente
51 environ 20% des émissions de CO2 de la Belgique.

52 N'oublions pas non plus qu'avec le réchauffement climatique, il faudra également intégrer l'utilisation d'énergies
53 pour refroidir les logements. De plus, pour diminuer l'impact CO2, il faut également tenir compte du bilan carbone
54 lié à la production des matériaux et aux consommations d'énergies liées aux chantiers.

55 Les politiques d'aide à l'isolation basées sur l'octroi de primes sont un échec. Nous devons revoir en profondeur
56 notre stratégie.

57 Les primes restent insuffisantes pour les revenus les plus bas tandis que d'autres ne peuvent pas en percevoir, car
58 dépassent le prix plafond de peu et d'autres encore manquent de temps et d'expertise pour trouver les bons corps
59 de métier et assurer un suivi du chantier. De leur côté, les aînés ont souvent une trop petite pension pour réaliser
60 ces investissements. À partir d'un certain âge, ils n'ont plus le droit à un crédit privé ou de la Région. De plus, leur
61 espérance de vie ne leur permet pas de rentabiliser leurs investissements énergétiques. Bien que la rénovation des
62 bâtiments existants soit la priorité, il ne faudrait pas non plus reproduire les pratiques d'hier dans la construction de
63 nouveaux bâtiments. Réduire l'impact environnemental global des bâtiments, notamment lors de leur construction,
64 est indispensable afin d'atteindre la neutralité carbone en 2050 et assurer une utilisation optimale des ressources
65 disponibles.

66 À cet effet, les expériences telles que le programme « energie sprong » aux Pays-Bas doit nous servir d'exemple et
67 de base de travail à adapter au contexte de la Région wallonne. Les critères à intégrer pour la construction des
68 bâtiments sont le coût, le financement, les aspects techniques, les délais de réalisation, etc.

69 Cela doit passer par un bilan carbone complet tant pour les nouvelles constructions que pour les rénovations, car
70 l'impact de production de matériaux et de réalisation du chantier est particulièrement important en construction.

71 Enfin, le secteur du bâtiment est actuellement en pénurie de main-d'œuvre. Cela implique un gigantesque effort de
72 formation et de mobilisation des travailleurs. Outre la formation, l'effort doit être mis sur la modernisation des
73 techniques de construction, à savoir l'utilisation du BIM, de drones, de la fabrication hors site, de la préfabrication,
74 etc.

75 **1. FINANCER LA RÉNOVATION ET L'ISOLATION DES LOGEMENTS VIA UN TIERS INVESTISSEUR**

76 Nous souhaitons permettre à chacun de faire baisser sa facture énergétique et de mieux se protéger de la hausse
77 brutale des prix de l'énergie, tout en contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique, et sans pour autant
78 devoir utiliser son épargne ou souscrire un emprunt bancaire dont les mensualités pèsent souvent sur le budget
79 des ménages.

80 En outre, il faut intégrer les investisseurs privés dans les mécanismes de financement des rénovations. Les
81 organismes financiers peuvent jouer ainsi un rôle de tiers investisseurs.

82 En parallèle, une main-d'œuvre suffisante doit être disponible pour accompagner l'accélération des rénovations des
83 bâtiments. Plus de 100.000 emplois doivent être créés pour réussir la transition. Cette main-d'œuvre devra
84 également être formée particulièrement aux techniques utilisées afin de réduire au maximum les techniques de
85 mise en œuvre.

86 Nous voulons :

- 87 ➤ Créer le forfait « Trois zéros » pour zéro frais, zéro tracas et zéro émission : chaque bénéficiaire aura la
88 possibilité de rénover en profondeur son logement et de faire baisser sa facture d'énergie, sans effectuer de
89 lourdes démarches et sans déboursier un euro en recourant aux services d'un tiers investisseur qui serait la
90 Région concernée ou un organisme public dédié. Celui-ci s'occupera des travaux à réaliser (audit, cahier des
91 charges, recherche des meilleurs entrepreneurs, suivi du chantier et contrôle de la qualité...), en concertation
92 avec le propriétaire et l'occupant de l'immeuble. Les économies d'énergie serviront pour moitié à faire baisser
93 la facture d'énergie, et pour moitié à rémunérer le tiers investisseur. Après 20, 30 ou 40 ans, quand les travaux
94 se seront remboursés tout seuls, le propriétaire bénéficiera de la totalité des économies d'énergie. Par ailleurs,
95 il faut intégrer prioritairement le privé dans la réalisation des rénovations. On pourrait lancer un appel d'offres
96 contraignant intégrant des objectifs de performances énergétiques, de financement des travaux, de délais
97 courts pour la réalisation, de volume de logements à réaliser. Cela obligerait à la constitution de consortiums,
98 permettrait l'utilisation de techniques innovantes, diminuerait la charge des pouvoirs publics, augmenterait les
99 taux de rénovation.

- 100 ➤ Accompagner financièrement les citoyens dans la transition climatique : le Fonds social climat européen doit
101 être renforcé pour donner les moyens aux propriétaires et aux locataires d'isoler leurs habitations.
- 102 ➤ Réformer le tarif social sur l'électricité et le gaz pour que cette aide sur la facture des ménages précarisés serve
103 à financer des travaux d'isolation du logement plutôt que le paiement de combustibles fossiles vendus par des
104 multinationales. Le bénéfice doit être équivalent au système actuel.
- 105 ➤ Permettre aux propriétaires-bailleurs et à leurs locataires de bénéficier du forfait « Trois zéros ». L'opération
106 sera financée via la facture énergétique du locataire. Le loyer ne pourra pas être augmenté (sauf s'il s'agit de
107 l'indexation) vu que le propriétaire-bailleur ne paye pas le tiers investisseur. Si le locataire change, le suivant
108 poursuit le « Trois zéros » et ainsi de suite.
- 109 ➤ Mettre en place un crédit à terme qui permette aux aînés d'isoler leur logement, sans rien payer de leur vivant
110 (ni le capital ni les intérêts). Lors du décès, la totalité du capital est remboursée par les héritiers (soit
111 directement soit via la revente du bien).
- 112 ➤ Renforcer l'isolation par rue, quartier ou immeuble, de manière à générer des économies d'échelle (et donc à
113 faire baisser le coût de la rénovation) et à renforcer la cohérence des projets dans un même lieu. Les Régions
114 organiseront du porte-à-porte pour obtenir l'accord de tous les propriétaires. En cas de refus, ceux-ci pourront
115 organiser les travaux eux-mêmes dans un certain délai.
- 116 ➤ Conditionner l'octroi des aides à la propriété (abattements sur les droits d'enregistrement ; chèque-habitat)
117 au respect d'une performance énergétique minimale. En cas de mauvaise PEB, l'aide pourra être accordée si
118 des travaux d'isolation sont réalisés dans les trois ans.
- 119 ➤ Fournir des conseils et former les propriétaires et locataires pour utiliser correctement les logements rénovés
120 et ainsi pleinement tirer profit des travaux.
- 121 ➤ Orienter les demandeurs d'emploi et demandeurs d'asile vers les métiers de la construction et autres métiers
122 en pénurie.
- 123 ➤ Généraliser les plateformes locales de rénovation énergétique, où les citoyens sont informés et soutenus dans
124 leur commune pour entreprendre ces travaux.
- 125 ➤ Mieux soutenir et encadrer l'autorénovation. Quatre leviers peuvent être mobilisés :
- 126 ○ L'accès à des formations pour permettre à des particuliers de développer des compétences pour réaliser
127 les travaux (maçonnerie, menuiserie, isolation des parois et des combles...) ;
- 128 ○ L'octroi de primes et de financements (crédits à taux réduit ; leasing-rénovation...), même pour
129 l'autorénovation ;
- 130 ○ La certification des travaux réalisés par les particuliers (conformité à certaines normes) ;
- 131 ○ La mise à disposition d'un contrat type permettant de clarifier les droits et devoirs du particulier et des
132 professionnels lorsqu'on combine autorénovation et intervention par un ou plusieurs corps de métier.

133 **2.UTILISER DES MATÉRIAUX ET TECHNIQUES DE CONSTRUCTION RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT**

134 Si les Belges ont une brique dans le ventre ; c'est bien le climat et l'environnement qui doivent la digérer. La quête
135 de la performance énergétique de l'utilisation du bâtiment (PEB) se fait souvent sans prendre en compte l'impact
136 des matériaux utilisés pour atteindre cette performance, même si des outils existent pour calculer le bilan global
137 CO2.

138 La production de béton, d'acier et de laine de roche ou de verre, émet énormément de gaz à effets de serre. Les
139 matériaux peuvent aussi venir de loin, avec l'impact carbone qui en résulte. De même, la construction est le premier
140 secteur producteur de déchets en Belgique. Les isolants plastiques ne sont par exemple pas recyclables et terminent
141 brûlés.

142 Des alternatives existent. Nous pourrions utiliser des matériaux avec une empreinte carbone moindre ainsi que faire
143 plus de circularité. Nos maisons peuvent être construites et rénovées de manière moderne et confortable avec des
144 matériaux locaux et biosourcés. La paille, l'ouate de cellulose (papier journal déchiqueté), la fibre de bois sont
145 d'excellents isolants. Avec le bois, ce sont même des puits de carbone ! Ces matériaux, utilisés dans nos maisons,
146 stockent le carbone que les plantes ont retiré de l'atmosphère lors de leur croissance. Le secteur de la construction
147 doit devenir un stockeur net de carbone.

- 148 Enfin, certains matériaux émettent des polluants dans l'air que nous respirons à l'intérieur de nos maisons
 149 (Composés Organiques Volatiles ou COV). Les choix de matériaux de construction comptent aussi pour notre santé.
- 150 Nous voulons:
- 151 ➤ Évaluer la performance environnementale totale du bâtiment et ne pas se limiter à sa performance
 152 énergétique, en intégrant dans la certification diverses dimensions (longévité et empreinte carbone du
 153 matériau sur l'ensemble de son cycle de vie ; incidence sur la santé ; efficacité énergétique des matériaux ;
 154 combinaison cohérente et intelligente des différents matériaux ; conception globale du bâtiment ; kilomètres
 155 parcourus par le matériau, impact sur la santé...).
 - 156 ➤ Faciliter l'accès aux agréments techniques et aux analyses de cycle de vie pour les entreprises de
 157 l'écoconstruction ainsi que pour les matériaux « bas carbone » ou recyclés.
 - 158 ➤ Favoriser le recyclage et la réutilisation des déchets de la construction en mettant en place de nouvelles normes
 159 sur les matériaux, mais aussi en encadrant mieux les projets de démolition-reconstruction pour qu'ils
 160 s'approchent le plus d'un démontage/déconstruction-reconstruction, tout en prenant en compte le bilan
 161 carbone et environnementale de ce type d'opération.
 - 162 ➤ Baisser la TVA sur la vente de constructions neuves de 21% à 6% lorsque l'empreinte carbone de la construction
 163 du bâtiment est très faible voir stockeuse nette de carbone.
 - 164 ➤ Développer des formations spécifiques dans les organismes régionaux de formation et intégrer
 165 l'écoconstruction dans les programmes de l'enseignement secondaire qualifiant et de l'enseignement
 166 supérieur. Il faut également élargir et renforcer les formations existantes.
 - 167 ➤ Conditionner l'octroi d'aides publiques (primes, crédits à taux zéro, tiers investissement...) à l'utilisation d'un
 168 minimum d'écomatériaux et de matériaux bas carbone et au recyclage des déchets issus de la rénovation
 169 (déconstruction > destruction).
 - 170 ➤ Mieux intégrer les écomatériaux dans les critères utilisés dans le cadre de marchés publics.
 - 171 ➤ Sensibiliser et informer le grand public aux bénéfices de l'écoconstruction et des matériaux naturels.
 - 172 ➤ Inciter les propriétaires de biens locatifs à investir dans leurs biens en leur permettant de déduire de l'ensemble
 173 de leurs revenus leurs investissements, notamment dans les économies d'énergie ou dans les énergies
 174 renouvelables.
 - 175 ➤ Encourager les (co-)propriétaires de grands bâtiments dont les toits ou murs sont idéalement orientés
 176 (bâtiments commerciaux ou industriels, équipements collectifs) à couvrir au maximum leurs surfaces
 177 disponibles de panneaux solaires.
 - 178 ➤ Inciter certaines entreprises à installer une unité de cogénération petite ou moyenne, lorsque leur activité
 179 implique au moins 15.000 kWh de production de chaleur. L'intérêt est de récupérer une partie de cette chaleur
 180 pour produire en même temps de l'électricité (qui sera en priorité autoconsommée, et le cas échéant réinjectée
 181 sur le réseau). Il est également possible de cibler les grands immeubles. Instaurer un mécanisme incitatif pour
 182 favoriser l'autoconsommation collective de cette énergie.
 - 183 ➤ Soutenir les rénovations de copropriétés en leur assurant un accès à des solutions de financement et en
 184 adaptant au besoin le cadre juridique.
 - 185 ➤ Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid.
 - 186 ➤ Agir sur la consommation d'énergie au sein des maisons
 - 187 ➤ Élargir le champ d'action des tuteurs énergies qui aident certains ménages à l'économiser par des adaptations
 188 de comportement chez les particuliers, , grâce notamment à l'accompagnement social dans les CPAS et les
 189 AIS.
 - 190 ➤ Mettre en place des mesures pour diriger le citoyen vers l'acquisition d'électroménager et d'appareils
 191 électroniques performants énergétiquement. Informer, sensibiliser et éduquer le public quant aux mesures
 192 d'utilisation rationnelle de l'énergie.
 - 193 ➤ Mettre en place des mesures pour diriger le citoyen vers l'acquisition d'équipements domotiques permettant
 194 une gestion dynamique, intelligente et/ou à distance de la consommation d'énergie.
 - 195 ➤ Garantir l'accès au logement

196 En Belgique, le droit au logement est menacé par une série de facteurs, notamment la hausse des prix de
197 l'immobilier, la diminution des logements sociaux et la précarité croissante des ménages.

198 Actuellement, les chiffres du sans-abrisme sont alarmants et de nombreux citoyens n'ont pas accès à un logement
199 décent, qui constitue pourtant la base pour pouvoir se construire socialement, économiquement et humainement.

200 Selon une étude de la Fondation Roi Baudouin, en 2022, 230 000 ménages belges étaient en situation de mal-
201 logement. Ce chiffre représente 6,5 % de la population. Parmi ces ménages, 100 000 étaient en situation d'insalubrité
202 et 130 000 étaient en situation de surpeuplement.

203 La hausse des prix de l'immobilier est l'un des principaux facteurs de la crise du logement en Belgique. Entre 2000
204 et 2022, le prix moyen d'un appartement à Bruxelles a augmenté de 160 %. Cette hausse est plus importante que
205 dans les autres pays européens.

206 Parmi les causes à cette hausse des prix de vente ou des loyers, on peut citer : la pénurie de l'offre d'habitations par
207 rapport à la demande, pas assez de logements créés via la rénovation ou la construction eu égard à la hausse de la
208 demande); une part élevée de logements inoccupés (résidences secondaires, hébergements touristiques,
209 logements occupés par des travailleurs d'institutions internationales ou de multinationales ; biens laissés vides dans
210 l'attente de disposer de moyens pour rénover...); la spéculation immobilière ; la perte de confiance des investisseurs
211 dans la promotion immobilière ; les normes de performance énergétique et le prix des matériaux de construction ;
212 la perte d'attractivité du marché locatif pour les bailleurs qui supportent beaucoup de risques (impayés, dégâts
213 locatifs, difficultés à libérer un logement occupé par un locataire indélicat...) et qui sont confrontés à des contraintes
214 réglementaires croissantes. Sur ce dernier point, certaines mesures partant d'une bonne intention, celle de protéger
215 les locataires et les ménages à revenus limités, produisent au final l'effet contraire à celui recherché : la diminution
216 de l'offre locative et par conséquent une hausse des prix ou plus de difficultés pour les candidats-locataires à trouver
217 un logement. N'oublions pas enfin que la grande majorité des biens loués appartiennent à de petits propriétaires
218 (retraités, indépendants, jeunes ménages divisant un grand logement bien trop cher pour être occupé seul).

219 La diminution des logements sociaux est un autre facteur important. En 2022, le parc de logements sociaux en
220 Belgique représentait 16 % du parc total, contre 25 % en 1990. Cette diminution est due à une combinaison de
221 facteurs, notamment la réduction des investissements publics et la privatisation des logements sociaux.

222 La précarité croissante des ménages est un troisième facteur qui contribue à la crise du logement. En 2022, 12 %
223 des ménages belges vivaient sous le seuil de pauvreté. Ces ménages ont plus de difficultés à accéder à un logement
224 décent et abordable.

225 Pourtant, l'accès au logement est un droit fondamental garanti par la Constitution belge. Concrètement, ce droit
226 implique que tous les citoyens wallons ont droit à un logement décent, adapté à la taille du ménage et
227 financièrement accessible.

228 Outre le droit à un logement décent, notre mouvement s'inscrit dans une politique de « zéro sans-abrisme » afin
229 que tout un chacun puisse dormir sous un toit chaque soir.

230 C'est pour cela que les Engagés veulent des réponses fortes et des projets concrets afin d'apporter des solutions
231 tangibles aux citoyens :

232 Nous voulons :

233 ➤ Augmenter le nombre de logements sociaux et à loyer modéré.

234 ➤ Encourager les petits propriétaires privés à mettre leurs biens en location, via une Agence Immobilière Sociale
235 ou une société de logement public (SLSP en Wallonie, SISF à Bruxelles). À cet effet, il est primordial de renforcer
236 le rôle des AIS dont c'est une des missions.

237 ➤ Affecter obligatoirement une partie des logements construits dans le cadre d'une importante promotion
238 immobilière aux logements publics.

239 ➤ Développer l'offre des centres d'accueil pour les sans-abris, car bénéficier d'un toit est la première étape de la
240 réinsertion sociale, notamment grâce aux initiatives Housing First pilotées par les pouvoirs publics.

241 ➤ Faciliter la location en commun d'un logement par plusieurs familles monoparentales. En règle générale,
242 favoriser les colocations, notamment via le mécanisme de l'individualisation des droits.

243 ➤ Lutter contre les logements inoccupés et contre la division à outrance des bâtiments qui amoindrissent la
244 qualité de vie des citoyens, notamment en réformant et harmonisant les statuts « isolés » dans le cadre des
245 législations sociales (les démarches d'habitat collectif doivent être encouragées afin de faciliter les solidarités

- 246 interpersonnelles). À cet effet, veiller à une occupation et utilisation optimum des logements en régulant mieux
247 l'offre d'hébergements touristiques de particuliers à particuliers ainsi que les résidences secondaires. Un juste
248 équilibre doit être trouvé entre d'une part le tourisme et les loisirs et d'autre part, le droit au logement.
- 249 ➤ Encourager la mutualisation du travail d'accompagnement dans le logement entre les différents opérateurs
250 du logement (maisons d'accueil, APL, AIS, habitations protégées, capteurs logement, Housing First).
- 251 ➤ Renforcer les moyens d'accompagnement et améliorer les coordinations entre CPAS et opérateurs du
252 logement.
- 253 ➤ En Wallonie, réformer la procédure d'expulsion pour cause d'insalubrité afin de mieux protéger le locataire
254 victime de l'expulsion.
- 255 ➤ Pérenniser l'obligation d'un taux de logements d'urgence dans chaque ville de Wallonie et étendre cette
256 obligation à Bruxelles.
- 257 ➤ Maintenir l'allocation-loyer qui vise à offrir une aide financière aux personnes précarisées qui peinent à trouver
258 un logement dans le parc privé.
- 259 ➤ Poursuivre la politique de construction et de rénovation, notamment énergétique de logements sociaux et
260 adapter ces logements aux situations de handicap et de fragilité (exemple : ascenseurs).
- 261 ➤ Poursuivre le développement des agences immobilières sociales, notamment dans les quartiers et communes
262 les plus favorisés afin d'encourager la mixité sociale.
- 263 ➤ Créer un Fonds régional de garantie locative en Wallonie, sur la base du modèle bruxellois.
- 264 ➤ Soutenir les initiatives innovantes en matière d'emphytéose et de démembrement de la propriété (par exemple
265 être propriétaire du bâtiment sans devoir acheter le terrain) et d'habitat participatif (community land trust,
266 coopératives immobilières).
- 267 ➤ Faciliter la division de logements en plusieurs unités de petite taille, la restructuration d'anciens bâtiments
268 industriels, ruraux et de bureaux en logements, la création d'un accès distinct pour les logements situés au-
269 dessus des commerces dans les cœurs urbains ;
- 270 ➤ Inciter les villes et communes, pour la délivrance des permis d'urbanisme d'ensembles importants de
271 logements, à contractualiser un « engagement Logement », à savoir la mise à disposition d'un certain nombre
272 de logements, suivant la taille du projet, à prix coûtant, à des opérateurs publics et assimilés.
- 273 ➤ Adapter la loi fédérale relative aux squats afin d'autoriser, sous certaines conditions, l'occupation temporaire
274 de bâtiments inoccupés.
- 275 ➤ Faciliter la rénovation des logements insalubres, identifier les logements inoccupés de manière à éviter
276 l'étalement urbain et à régénérer les centres-villes.
- 277 ➤ Pour lutter contre l'insalubrité des logements, mettre en place un régime de sanctions plus efficaces à
278 l'encontre des propriétaires indécents.
- 279 ➤ Monitorer l'état du parc de logements wallon, son évolution et son utilisation, afin d'augmenter l'offre de
280 logements de qualité et de mettre en œuvre une politique plus proactive en matière de lutte contre les
281 logements insalubres.
- 282 ➤ Lutter contre les logements vacants de longue durée via des actions en cessation à l'encontre des propriétaires
283 afin de les obliger à prendre toutes les mesures nécessaires pour faire occuper leur bien (rénovation, location,
284 vente).
- 285 ➤ Porter une attention particulière à l'information et la sensibilisation à destination de la population wallonne,
286 concernant la législation en vigueur en matière de sécurité et salubrité des logements, et concernant les
287 procédures prévues et mises à disposition en cas de non-respect de celle-ci.
- 288 ➤ Promouvoir la mise en œuvre du nouveau « bail glissant » qui permet à un intermédiaire (un organisme à
289 finalité sociale) de louer un logement à un bailleur privé et de le sous-louer à un ménage en situation de
290 précarité. L'organisme à finalité sociale prend en charge les risques liés à cette location. Après une période
291 transitoire, si tout se passe bien (paiement des loyers, entretien du logement), le ménage devient pleinement
292 locataire.
- 293 ➤ Veiller à ce que les candidats à un logement public dont le ménage comprend au moins un enfant soient

- 294 prioritaires dans le processus d'attribution.
- 295 ➤ Optimiser la réforme du calcul des loyers des logements publics afin de mieux prendre en compte les
 296 caractéristiques du logement (performance énergétique, confort) et les revenus des locataires. Les nouvelles
 297 recettes dégagées permettront de financer en partie la rénovation du parc immobilier social.
- 298 ➤ Développer du logement public « à coûts maîtrisés », fonctionnel, avec de bonnes performances énergétiques,
 299 en renforçant de manière raisonnable la densité des habitations et en privilégiant les équipements et
 300 infrastructures partagées (jardins, potagers, espaces-vélos...).
- 301 ➤ Soutenir le développement de kots pour étudiants à des loyers modérés dans les villes où la pression de la
 302 demande est forte.
- 303 ➤ Assouplir les règles en matière d'habitat léger, à condition que ces habitations respectent les normes de
 304 sécurité et de salubrité et s'intègrent dans le paysage rural ou urbain environnant.
- 305 ➤ En Wallonie, créer un guichet unique du logement dans chaque commune (ou CPAS), en partenariat avec les
 306 organismes compétents (SLSP, AIS).
- 307 ➤ Encourager les locataires et propriétaires à enregistrer leurs baux afin de protéger les droits et devoirs de
 308 chacun et mieux appréhender la structure du parc locatif. Pour ce faire, nous simplifierons la démarche
 309 d'enregistrement et instaurerons une obligation de l'administration d'informer le bailleur et le locataire de
 310 l'enregistrement. Dans le cadre des démarches de domiciliation, les locataires seront également sensibilisés
 311 par le personnel communal et les services de police à l'importance de voir son bail enregistré
- 312 ➤ afin de réduire les risques financiers des propriétaires-bailleurs, reconnaître légalement les loyers impayés
 313 comme une dette prioritaire sur les autres dettes liées à l'habitation (énergie, eau, télécommunications) de
 314 sorte que dans le cadre d'un règlement collectif de dettes, les loyers soient remboursés avant les fournisseurs
 315 d'énergie, d'eau et de télécommunication. Cette mesure ne remet pas en question le caractère prioritaire des
 316 dettes liées aux pensions alimentaires.
- 317 ➤ Faire appliquer la législation relative à la protection du consommateur aux copropriétés afin de mieux protéger
 318 les petits copropriétaires, notamment lors de la conclusion de contrats de travaux, fournitures et services pour
 319 la copropriété. Cette mesure permettra aussi de mieux contrôler le secteur des syndicats au bénéfice des
 320 particuliers.
- 321 ➤ Permettre aux syndicats bénévoles ou membres d'une copropriété qui rendent des petits services à cette
 322 dernière de bénéficier d'un régime similaire à celui des bénévoles d'ASBL en ce qui concerne la perception de
 323 dédommagements réduits.
- 324 ➤ À Bruxelles, encourager le secteur privé à mettre en location, via une AIS ou une société de logement public,
 325 une partie des logements construits dans le cadre d'une promotion immobilière, en autorisant une
 326 densification raisonnable du projet et en accordant un taux de TVA réduit sur les logements concernés.
- 327 ➤ Faciliter la domiciliation de plusieurs personnes à une même adresse, lorsqu'elles cohabitent effectivement, en
 328 individualisant les droits sociaux.
- 329 ➤ Pérenniser le fonds BRUGAL permettant à tous, en ce compris les personnes les plus démunies, à constituer
 330 une garantie locative pour louer un logement.
- 331 ➤ Augmenter la capacité de contrôle de la SLRB afin de vérifier que les bénéficiaires de logements sociaux ne
 332 disposent pas de biens à l'étranger. En effet, il est primordial que les logements sociaux reviennent à ceux qui
 333 en ont le plus besoin.
- 334 ➤ Développer un plan afin d'accélérer la rénovation des logements sociaux.
- 335 ➤ Via un incitant fiscal, soutenir les bailleurs privés qui accepteraient un loyer modéré.
- 336 ➤ Obliger les pouvoirs locaux à rénover leurs biens inoccupés sous peine de sanctions.

337 **3. PRENDRE EN COMPTE LE HANDICAP DANS LE LOGEMENT**

338 Les personnes en situation de handicap doivent pouvoir, elles aussi, avoir le choix de leur lieu de vie et
 339 d'épanouissement. Cela nécessite une offre d'hébergement suffisante et variée.

340 Nous voulons :

- 341 ➤ Renforcer le nombre de places disponibles dans tous les types de structures et pour tous les degrés
- 342 d'autonomie :
- 343 ➤ Des petites structures de type habitat inclusif solidaire pour les personnes visant une autonomie croissante ;
- 344 ➤ Des structures adaptées et supervisées pour les personnes en situation de grande dépendance
- 345 ➤ Une attention particulière au développement de structures permettant l'accueil de personnes en situation de
- 346 handicap vieillissantes.

347 **4.GARANTIR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ**

348 Nous, Les Engagés, voulons ouvrir largement l'accès à la propriété pour qu'il ne soit pas réservé aux personnes
 349 aisées. Pour les jeunes qui souhaitent s'installer, devenir propriétaire de leur premier bien devient de plus en plus
 350 compliqué, en raison de la hausse des coûts de l'immobilier et des exigences accrues des banques en termes de
 351 fonds propres.

352 Les familles monoparentales sont également de plus en plus nombreuses, avec des difficultés croissantes pour
 353 accéder à la propriété en dehors du couple. Les mesures d'accès à la propriété doivent également prendre en
 354 compte cette réalité sociale.

355 Nous voulons :

- 356 ➤ Mettre en place la suppression des droits d'enregistrement sur la première habitation, en la remplaçant par
- 357 une taxe annuelle basée sur la valeur du bien et dont le total ne pourra jamais dépasser le montant des droits
- 358 d'enregistrement.
- 359 ➤ Généraliser la portabilité des droits d'enregistrement, pour stimuler la mobilité résidentielle, en s'assurant que
- 360 les droits payés lors d'un achat soient déduits des droits lors de l'achat d'un nouveau bien acquis par la revente
- 361 du précédent.
- 362 ➤ Encourager l'accès au logement des familles monoparentales en créant à leur intention des mesures d'aides à
- 363 l'achat ou à la location.
- 364 ➤ Soutenir le développement du Community Land Trust qui permettent d'acheter un bâtiment sans devenir
- 365 propriétaire du terrain, de sorte à rendre moins onéreux l'accès à la propriété et les projets d'habitat groupé
- 366 permettant à plusieurs ménages de se partager un même terrain
- 367 ➤ Soutenir toutes les initiatives qui permettent d'acheter un bâtiment sans devenir propriétaire du terrain, de
- 368 sorte à rendre moins onéreux l'accès à la propriété et les projets d'habitat groupé permettant à plusieurs
- 369 ménages de se partager un même terrain.
- 370 ➤ Faciliter l'accès au logement des personnes précarisées en renforçant les possibilités d'octroi d'un crédit social
- 371 permettant d'emprunter à très long terme sans devoir apporter de capitaux propres et à un taux préférentiel.
- 372 ➤ Rendre obligatoire la clause suspensive en cas de refus de l'octroi d'un crédit hypothécaire dans les contrats
- 373 de vente immobilière d'habitations privées afin que les personnes à plus faibles ressources ne soient pas
- 374 désavantagées par rapport à celles qui bénéficient de fonds propres plus importants.
- 375 ➤ Interdire de lier l'octroi d'un taux préférentiel à l'achat de produits d'assurance annexe ou à l'obligation de
- 376 maintenir une épargne minimale dans une institution bancaire donnée et plafonner les frais de dossier liés à
- 377 l'octroi d'un crédit hypothécaire ou au rachat de celui-ci.
- 378 ➤ Permettre à l'emprunter d'allonger sans frais la durée de remboursement d'un prêt en cas de hausse d'un taux
- 379 d'intérêt variable ou d'une perte significative de revenus.
- 380 ➤ Généraliser les outils de démembrement de la propriété (droits de superficie et d'emphytéose) en établissant
- 381 un cadastre des biens publics disponibles sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce cadastre qui
- 382 mentionnerait également si lesdits biens sont vides et s'ils sont éventuellement insalubres. Mettre en place
- 383 un système incitatif proposant aux régies communales, relativement à une partie de leur parc, de vendre leurs
- 384 logements sous le mode du droit de superficie ou d'emphytéose, plutôt que de continuer à les mettre en
- 385 location.
- 386 ➤ À Bruxelles, centraliser/faciliter des initiatives telles que celles développées par Citydev ou le Community Land
- 387 Trust au niveau régional ;

- 388 ➤ Aider les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap à effectuer des travaux à domicile pour
389 continuer à y vivre dignement, soutenir le développement des habitats intergénérationnels, groupés ou
390 partagés, notamment en adaptant les règlements communaux.
- 391 ➤ Soutenir les initiatives de logements partagés et d'habitats groupés en y dédiant une partie du foncier.
392 Privilégier l'initiative citoyenne à la spéculation immobilière.
- 393 ➤ Encadrer et faciliter le coliving à Bruxelles afin de densifier l'habitat.

PROJET NON VALIDE