



## Le logement en débat à Liège

**Différents temps d'échange ont été organisés par la Régionale liégeoise de Vivre Ensemble au cours des mois d'octobre et de novembre. Le 17 octobre, journée internationale du refus de la misère, plus de 70 personnes (venant de 50 associations) se sont rassemblées au Centre culturel Agora pour réfléchir sur différentes facettes du droit au logement. Le 19 novembre, ce sont 50 personnes qui ont parcouru la ville de Liège pour prendre conscience, à l'aide d'acteurs de terrain, des problèmes de logement de la cité principautaire. Echo de leurs analyses et propositions, selon deux interpellations politiques défendues par Vivre Ensemble durant sa campagne !**

Dans l'atelier sur le logement social mené le 17 octobre, les associations ont tenu tout d'abord à souligner les mérites de ce type de logement public. Développé au cours du 20<sup>e</sup> siècle, sa vocation était d'aider les familles de milieu populaire à se loger. Les associations reconnaissent que les loyers y sont moins chers que dans le parc locatif privé, que l'espace vital est en général adapté à la composition du ménage, qu'il y a des espaces verts, des lieux de récréation et de détente. Soulignons que les avis ne sont pas unanimes et qu'il existe de grandes différences d'une société à l'autre, d'une commune à l'autre.

Ces dernières années, le logement social est également mieux pensé. On construit des ensembles plus petits, on réaménage des bâtiments qui avaient avant une autre fonction, il y a la volonté manifeste de mieux intégrer le logement social dans le tissu urbain. Les nouvelles constructions ressemblent moins à des ghettos et entraînent une plus grande hétérogénéité des habitants (tant du point de vue social que générationnel ou culturel).

Mais, bien sûr, ce sont les problèmes qui sont le plus soulignés : les longues listes d'attente (45.000 demandes en Wallonie, dont 3.000 à Liège, 1.000 à Verviers), le coût des charges locatives, l'entretien des bâtiments anciens, le manque d'information, l'absence souvent d'accompagnement social des locataires en difficulté....

### **Droixhe, 19/11, 10h20, témoignages**

« Une famille avec cinq enfants paye un loyer de 130 €, ce n'est pas cher... Mais avec les charges de chauffage, d'eau et d'électricité, de dératisation et d'entretien des communs, elle doit payer 239 € par mois en plus. C'est absurde ! »

« Je ne savais pas que je devais confirmer mon inscription à la société de logement social chaque année. J'ai perdu les points que j'avais déjà acquis ! » (17/10)

« A Liège, la majorité des logements est détenue par des propriétaires privés. Le secteur public (toutes les sociétés de logements sociaux et autres institutions et organismes publics confondus) est en effet propriétaire de 10% à 15% du parc du logement liégeois. Cette situation ne facilite pas la mise en place d'une politique foncière active permettant notamment d'améliorer la mixité sociale dans les habitations comme c'est le cas aux Pays-Bas et

notamment à Maastricht où le secteur public détient plus de 60% des logements »<sup>1</sup>

Plusieurs **propositions** ont été émises lors de ces rencontres. J'en pointerai neuf :

1 - Au niveau de **l'information et de l'accueil**, rendre les permanences plus accessibles, développer des outils clairs pour informer des démarches à suivre, pour expliquer le « système des points » (établissant la priorité des demandeurs).

2 - Développer des systèmes de **bail avec une durée limitée** dans le temps, révisable en fonction des ressources et de la composition des ménages, afin d'éviter par exemple qu'un couple dont les enfants ont quitté le foyer n'occupe un logement qui pourrait bénéficier à une famille avec enfants.

3 - Accélérer la **rénovation des logements anciens**. 40% des habitations sociales en Wallonie demandent à être rénovées, surtout celles construites dans les années 60-70, à une époque où on n'avait pas encore ressenti la crise de l'énergie et où donc l'isolation des constructions était loin d'être une priorité. Si des moyens ont été débloqués par la Région wallonne, les chantiers de requalification durent parfois très longtemps.

4 - Améliorer (dans certains lieux situés plus en périphérie) les infrastructures de **transports en commun** (dans certains cas, il y a un bus uniquement le matin et un le soir).

5 - Intensifier les possibilités **d'accompagnement social des locataires** de façon, notamment, à agir préventivement et rapidement en cas de problèmes. Bien souvent il n'y a pas (ou en quantité trop limitée par rapport au nombre de locataires) d'assistants sociaux engagés par les sociétés de logement social. Celles-ci pensent plus vite à recourir à un service contentieux qui réagit a posteriori (quand le locataire est dans une situation déjà difficile de non paiement) qu'à développer un travail préventif (intervenir dès le premier retard de paiement pour voir ce qui pose problème).

6 - Favoriser **l'implication des locataires** tant pour leur participation à la réflexion sur la politique menée par leur société de logement social (par exemple en légiférant pour que des représentants des Comités Consultatifs des Locataires et Propriétaires soient mandatés pour participer aux CA des Sociétés de Logement de Service Public) que pour l'entretien des immeubles ou de leurs abords (certaines sociétés déresponsabilisant complètement les locataires à ce sujet).

7 - Même si le système des points a permis d'objectiver les raisons d'attribution prioritaire d'un logement social, il faut toujours, encore et encore, « **dépolitiser** » **l'attribution de ces logements**. Il reste trop de « passe droits », d'abus en la matière, peut-être plus d'ailleurs dans les petites (et souvent rurales) sociétés de logements sociaux que dans les grandes villes.

8 - Il est nécessaire aussi de développer des mécanismes de **solidarité entre les communes** plus urbaines et plus pauvres (où il y a souvent beaucoup de logements sociaux) et les communes plus rurales et souvent plus riches -pas toujours- (où il y a souvent moins de logements sociaux, avec la volonté aussi de certaines de ne pas en construire, ou le moins possible, sur leur territoire).

9 - Enfin, une demande spécifique est faite pour que les sociétés de logements prévoient, au bénéfice des **personnes handicapées**, « la modularité » des logements dès leur construction ou leur aménagement. Non pas l'équipement de tous les appartements au départ mais la possibilité qu'ils puissent être tous aménagés rapidement sans trop de frais, ceci afin que les personnes handicapées puissent emménager à différents endroits sans se retrouver dans un ghetto (où l'on aurait adapté de tels logements dans un seul immeuble).

---

<sup>1</sup> In Programme communal d'actions en matière de logement (2004 – 2006) de la Ville de Liège

## Le logement privé

Lors de la balade découverte des réalités du logement à Liège, le 19 novembre, plusieurs intervenants (Jacques Veys, Germain Dufour, Jean-Paul Chaballe) ont mis en avant les difficultés importantes vécues par les personnes en situation de pauvreté, de précarité ou d'exclusion sociale voulant accéder à un logement de qualité sur le marché locatif privé. Elles ont relevé le niveau élevé des loyers par rapport aux revenus des personnes, la vétusté, l'insalubrité et l'exiguïté des logements, le morcellement abusif de maisons familiales, les effets pervers de certaines rénovations urbaines pour les populations fragilisées qui habitaient auparavant les quartiers rénovés...

### Extraits et analyses

*« Alors qu'on estime généralement qu'il ne faut pas consacrer plus de 30% de ses revenus aux frais de logement (loyer et charges), un ménage qui reçoit le revenu d'intégration sociale (RIS, ex-minimex) consacre en moyenne 50% de ses ressources à payer son logement. A Liège, le prix moyen pour un 2 chambres est de 350 à 400€; pour un 3 chambres de 500 à 550€. Or à Liège, il y a environ 7000 personnes au RIS et 25 000 personnes au chômage. Donc, en fin de mois, beaucoup de personnes ont beaucoup de difficultés à nouer les deux bouts » (19/11)*

*« A Liège, la vétusté d'une partie du parc de logements est liée à l'ancienneté des immeubles dans certains quartiers de la ville. 75% des logements vides relevés (au nombre de 750) ont été construits avant 1919. De nombreux logements inoccupés (environ 900) ont été identifiés aux étages des immeubles de commerces dans l'hypercentre de la ville»<sup>2</sup>.*

Les données du recensement de la population et des logements effectué dans le courant de l'année 2001 par le Ministère des affaires économiques montrent une augmentation de la proportion des petits logements de moins de 35 m<sup>2</sup> sur le territoire communal au cours des dix dernières années. Cette proportion atteignait en 2001 14,5%, contre 9% en 1991. Ces petits logements accueillent parfois des familles ne trouvant pas de logement décent et de plus grande taille à un prix abordable. Certaines personnes (toxicomanes, clandestins...), quant à elles, systématiquement rejetées par de nombreux propriétaires privés, sont forcées de louer des logements insalubres ou trop petits.

En ce qui concerne les kots d'étudiants, notons que leur développement dans les quartiers péri-centraux, voire périphériques, de la commune entraîne le morcellement, souvent sans permis, de maisons d'habitations unifamiliales. La recherche de la rentabilité locative optimale pour de nombreuses demeures «patriciennes» a encouragé un cloisonnement abusif<sup>3</sup> (3).

*« Dans les années 1970, les hauts buildings construits sur le quai St-Léonard ont jeté dans l'ombre les cours et impasses auparavant ensoleillées (...) Certaines maisons de maître bâties au début du 19e siècle, et délaissées par leurs propriétaires d'origine parce que trop grandes, sans jardin et ne répondant plus aux exigences de confort d'aujourd'hui, ont parfois été subdivisées en 10 chambres (avec 10 sonnettes) louées chacune 250 € (...). La rénovation dans les rues St-Léonard et Vivegnis peut apparaître positive mais le potentiel architectural déplace la ceinture de pauvreté sur la rive droite (Droixhe, Amercoeur, Longdoz, Grivegnée...) (...) En Pierreuse, aujourd'hui chic, le succès urbanistique et la spéculation ont engendré le déménagement des habitants moins fortunés... » (Germain Dufour, 19/11)*

Face à ces constats, je retiendrais quatre pistes de solutions qui ont été avancées :

---

<sup>2</sup> Idem

<sup>3</sup> Idem

- « **Maîtriser, contrôler, encadrer** » les loyers. A partir du moment où les loyers explosent et où il n'y a plus aucun lien entre la qualité du logement et le loyer demandé, il faut réfléchir à des systèmes de maîtrise des loyers, de fixation de loyers de référence par type de logement et par quartier. Des expériences sont menées dans ce sens via les Commissions paritaires de location (à Charleroi, Bruxelles, Gand).

- Développer une **fiscalité immobilière plus équitable**. Il n'est pas normal qu'un propriétaire qui loue une grande maison à une famille nombreuse au prix de 600 € paye le même précompte immobilier que celui qui loue la «même» maison transformée en 12 chambres à 250 € chacune. Il faut que le propriétaire soit taxé sur les loyers réellement perçus.

- Instaurer (comme en France) un **système d'allocation loyer**. Si les personnes à bas revenus doivent consacrer 50 ou 60% de leur revenu au logement, c'est intenable. Il faut instaurer une allocation loyer pour les personnes qui sont dans les conditions de bénéficier d'un logement social mais qui ne peuvent en obtenir faute de disponibilité de ceux-ci.

- Financer de manière plus importante les **Agences Immobilières Sociales**<sup>4</sup> afin qu'elles puissent augmenter leur offre de logement et proposer des loyers plus accessibles aux plus faibles revenus et accorder un avantage fiscal aux propriétaires qui confient la gestion de leur bien à une Agence immobilière sociale.

Jean-Paul Chaballe  
Vivre Ensemble Education

---

<sup>4</sup> Jouant le rôle d'intermédiaire entre propriétaires et candidats locataires, l'Agence immobilière sociale (AIS) assure au propriétaire la gestion de son logement qu'elle met en location pour un loyer un peu inférieur à ceux pratiqués sur le marché "normal". En échange, l'agence garantit au propriétaire que son bien sera loué, correctement entretenu, rénové si nécessaire. Le propriétaire a par ailleurs la certitude que le loyer lui sera régulièrement payé, que le bien soit loué ou non, que le locataire paie ou non son loyer. Le locataire qui dispose de faibles revenus, pour sa part, bénéficie d'un logement en bon état pour un loyer modéré ainsi que d'un accompagnement social de la part de l'AIS