

CONTRIBUTION AU VOLUNTARY NATIONAL REVIEW

1. Habitat Et Participation¹

2. Groupe ONG

3. ODD 11 – Villes Et Communautés Durables

4. Ce que la Belgique devrait faire :

- **Stopper la financiarisation du logement**² qui accroît les inégalités et dépossède les pouvoirs publics de leurs moyens d'action³.
- **Énergie et rénovation** : prendre à bras le corps les questions de sobriété et de justice énergétique pour une transformation radicale de nos manières d'habitat⁴, y compris dans la traçabilité carbone des techniques et matériaux⁵.
- Eviter que les exigences écologiques s'imposent aux **plus vulnérables** comme une **violence** supplémentaire⁶, en particulier suite à des catastrophes climatiques (ex. inondations)⁷.

5. Ce qu'il faudrait faire au niveau européen : modifier les normes SEC qui imposent des contraintes budgétaires, pour financer et soutenir la production et la rénovation de logements publics.

6. Messages clés :

- Promouvoir la **participation** et le **partenariat** : gouvernance bottom-up, partenariats entre pouvoirs publics et citoyens/associations : subsidiarité active. Exemple : les Community Land Trusts, les habitats groupés, les sociétés de rénovation à finalité sociale (ex Het Pandschap⁸).
- **Contre la spéculation du terrain et du bâti** : via la fiscalité, la maîtrise du foncier par les pouvoirs publics, cf Charte anti-spéculative à Paris⁹.
- Donner les moyens nécessaires aux **actions en cessation** concernant le **logement vacant**¹⁰.
- Contraindre les promoteurs immobiliers à créer du logement public via les **charges d'urbanisme**.
- Modifier le modèle de construction actuel via des **clauses sociales**.
- Financer **l'aide à la personne plutôt que l'aide à la brique** : accompagnement social.

¹ Contribution explicitée sur 2 pp. bientôt disponible sur <https://www.habitat-participation.be/>

² Toutes les structures qui défendent le droit au logement se sont saisies de cette question : RBDH – IEB – CADTM – RWDH – etc. Un expert, Manuel Aalbers de la KULeuven estime que les citoyens emprunteurs sont « *financiarisés* » par le système actuel, recevant un notation de la part des banques lorsqu'ils contractent un emprunt hypothécaire.

³ Associations 21 [Objectifs de Développement Durable – constats et recommandations](#), 2021, p. 14 à 20.

⁴ [SlowHeat.org](#), recherche en cocréation : la chaleur, un enjeu de résilience urbaine, Diagnostic. pp. 33–35. Avec le soutien de Innoviris.Brussels.

⁵ Cf notamment <https://demolition-reconstruction.be>

⁶ [Une tension entre social et écologie](#), réponses au questionnaire réalisé conjointement par Association 21 et Habitat et Participation en 2022.

⁷ Témoignages recueillis par le Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté en septembre 2022 : des sinistrés des inondations qui ont rénové leur logement sont convoqués pour les vendre à bas prix en vue d'être démolis car en zone inondable.

⁸ Interview de Bert Van den Broele dans le magazine Wonen de Reset Vlaanderen

⁹ Ex. À Paris : <https://www.lemoniteur.fr/article/logement-la-ville-de-paris-une-charte-anti-speculative.707684>

¹⁰ Mesures prises en Wallonie pour lutter contre les logements vacants au 1er septembre 2022 : <https://www.wallonie.be/fr/actualites/la-wallonie-renforce-sa-lutte-contre-les-logements-inoccupes>

1 – CONSTATS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE

FINANCIARISATION DU LOGEMENT

Un problème majeur est celui de la financiarisation du logement¹¹ (càd lorsque le logement devient un « produit » financier). La spéculation foncière et immobilière se manifeste par les phénomènes d'accumulation, titrisation, endettement de masse, etc. Les conséquences sont multiples : exclusion, paupérisation, ghettoïsation, accroissement des inégalités et une dépossession des centres de gouvernance du logement (voire des politiques de logement) vers les grandes entreprises et le secteur de la finance (cotations en bourse)¹². Ou, pour reprendre les termes de Thimothée Parrique qui se revendique en lien avec la pensée d'Hannah Arendt, « *La cause première du déraillement écologique n'est pas l'humanité mais bien le capitalisme, l'hégémonie de l'économique sur tout le reste, et la poursuite effrénée de la croissance*¹³ ».

ENERGIE ET RENOVATION

Des politiques publiques de rénovation sont prévues pour faire face aux défis énergétiques et climatiques à moyen et long terme. Cependant, ces plans ne seront pas suffisants et ne répondront pas aux difficultés auxquelles nous sommes confrontés à court terme ni à la nécessité de transformer radicalement nos manières d'habiter¹⁴. La question de la sobriété et de la justice énergétique doit aussi être « prise à bras le corps » et assumée dans le champ politique.

De plus, les techniques et matériaux mis en place pour la rénovation/construction des bâtiments ne tiennent pas forcément compte de l'ambition écologique. Les calculs carbone-CO2 ne « comptabilisent » pas l'ensemble de la filière de production du logement, depuis la création des matériaux de base jusqu'à la démolition du bâti¹⁵.

UNE POPULATION PRISE EN ÉTAU

D'une part les populations les plus vulnérables vivent ces exigences écologiques comme une véritable violence faite aux plus pauvres. Plusieurs structures membres d'Association 21 ont répondu à un questionnaire ... « *Tu es pauvre et donc tu ne pourras pas être un sauveur du monde ! Le bobo bourgeois finit par avoir un regard condescendant sur ce 'sale pauvre' qui pollue. La transition est une révolution bourgeoise* ». ¹⁶

Les inondations en Province de Liège illustrent un autre problème : celui de la participation des citoyens à la réponse en cas d'urgence climatique. Il semble que ... *Le temps passant, en l'absence de réponses claires des autorités, des habitants ont commencé à rénover leurs logements. Aujourd'hui, ces logements étant déclarés en zone inondable, on les convoque, un par un, pour qu'ils vendent à bas prix ce logement voué à la démolition*¹⁷.

¹¹ Toutes les structures qui défendent le droit au logement se sont saisies de cette question : RBDH – IEB – CADTM – RWDH – etc. Un expert, Manuel Aalbers de la KULeuven estime que les citoyens emprunteurs sont « financiarisés » par le système actuel, recevant une notation de la part des banques lorsqu'ils contractent un emprunt hypothécaire.

¹² Publication d'Associations 21 [Objectifs de Développement Durable – constats et recommandations](#), 2021, p. 14 à 20.

¹³ Thimothée Parrique, *Ralentir ou périr : l'économie de la décroissance*, éd. Seuil, sept. 2022.

¹⁴ [SlowHeat.org](#), recherche en cocréation : la chaleur, un enjeu de résilience urbaine, Diagnostic. pp. 33–35. Avec le soutien de Innoviris.Brussels.

¹⁵ Cf notamment <https://demolition-reconstruction.be>

¹⁶ [Une tension entre social et écologie](#), réponses au questionnaire réalisé conjointement par Association 21 et Habitat et Participation en 2022.

¹⁷ Propos recueillis auprès du Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté en septembre 2022.

2 – PISTES DE LA SOCIÉTÉ CIVILE

PROMOUVOIR LA PARTICIPATION ET LE PARTENARIAT

- Certaines initiatives citoyennes voient le jour pour répondre à la crise énergétique et au besoin de massifier les rénovations¹⁸. Il est important que les habitants soient à l'initiative de ces démarches et/ou les portent. Le fait que ce type de démarche soit citoyenne permet de pallier à la lourdeur et la lenteur des décisions qui peuvent être prises à un niveau plus institutionnel. Bref, veiller à une gouvernance « *bottom-up* » plutôt que « *top-down* » des projets immobiliers en général.
- À côté des initiatives publiques et privées, il faut développer une troisième voie : celle des initiatives d'habitants, avec le soutien et la co-construction du secteur public (y compris en matière de logements publics). Un nouveau modèle de Partenariat Public-Citoyen-Associatif est à imaginer. Un principe de « *subsidiarité active* » où l'habitant serait l'entité la plus directement concernée par l'action publique.

CONTRER LA SPECULATION DU TERRAIN ET DU BATI

- Taxer les plus-values foncières et immobilières - taxer les revenus de la location.
- Plafonner le nombre de propriétés foncières et immobilières – limiter la vente de bâtis et de terrains à des fins purement « *touristiques* »
- Garder la maîtrise du foncier – garder des réserves foncières dans le giron du secteur public – mettre en place des projets habitat de type Community Land Trust.
- Créer une Charte anti-spéculative destinée aux opérateurs immobiliers du secteur privé¹⁹.
- Donner les moyens nécessaires aux actions en cessation concernant le logement vacant²⁰.

RELANCER-SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DITS PUBLICS

- Promouvoir des modèles innovants (CLT – sortir de la dichotomie 100% locataire ou 100% propriétaire de notre législation actuelle – etc.).
- Modifier les normes SEC de contraintes budgétaire à l'Europe.
- Contraindre tout promoteur immobilier à créer du logement public (social, habitat groupé solidaire, etc.) via les charges d'urbanisme.
- Modifier le modèle de construction actuel via des clauses sociales.

EN METTANT L'HABITANT AU CENTRE DES DISPOSITIFS

- Financer l'aide à la personne plutôt que l'aide à la brique.
- Financer davantage l'accompagnement social des personnes en précarité sociale (au sens des critères de l'OCDE, et pas seulement en précarité financière).
- Promouvoir l'habitat groupé, sachant que les habitants y sont généralement des vecteurs de développement durable tant dans leurs logements qu'au niveau de leurs quartiers (bâti écologique, éolienne de quartier, achats groupés d'énergie, etc.).

¹⁸ Exemple : projet Renov-Roue-Rad à Anderlecht : approche par quartier pour rendre la rénovation plus accessible grâce aux économies d'échelle (standardisation des solutions, un seul entrepreneur..) et faciliter les démarches administratives. <https://renov-roue-rad.brussels>

¹⁹ Ex. À Paris : <https://www.lemoniteur.fr/article/logement-la-ville-de-paris-une-charte-anti-speculative.707684>

²⁰ Mesures prises en Wallonie pour lutter contre les logements vacants au 1er septembre 2022 : <https://www.wallonie.be/fr/actualites/la-wallonie-renforce-sa-lutte-contre-les-logements-inoccupes>

- Soutenir le développement de l'habitat léger pour ceux qui le souhaitent (tout en mettant des balises pour éviter les dérives spéculatives), ce type d'habitat étant très respectueux de l'environnement : matériaux écologiques - faible empreinte au sol – faible surface bâtie ...

AUTO-RÉNOVATION ASSISTÉE (ARA)

Demander aux pouvoirs publics de soutenir les ARA = auto-rénovation assistée à réaliser avec des matériaux écologiques, voire bio-sourcés. Dans le Nord de la France, les politiques soutiennent ce type d'initiative et donc financent ou co-financent les équipes techniques qui encadrent ce type de rénovation ...

Avantages :

- Un bâti rénové consomme moins d'énergie
- Participation active des habitants
- Respect des critères écologiques
- Certaines sociétés de logement public recourent à ce dispositif pour rénover leur parc de logements, ce qui diminue les factures énergétiques des locataires