

Chapitre 6. Le budget du logement

Un logement de qualité est un besoin nécessaire pour permettre aux gens de mener une vie saine et autonome. Le droit à un logement décent est décrit à l'article 23 de la Constitution belge. Il existe trois critères de qualité universels que toute habitation doit respecter pour ne pas compromettre la santé de ses occupantsⁱ. Tout d'abord, une habitation doit offrir aux personnes sécurité et protection, tant contre les conditions climatiques extrêmes que contre toutes sortes de vermines ou de vecteurs externes de maladies. Deuxièmement, un logement doit permettre un mode de vie hygiénique et ne doit pas nuire à la santé de ses occupants. Enfin, le logement est également lié à des fonctions sociales et psychologiques telles que la possibilité de recevoir des amis et de la famille ou d'offrir un cadre de vie agréable dans lequel les enfants peuvent grandir en toute sécurité. Dans cette optique, les logements doivent offrir aux personnes un espace suffisantⁱⁱ. Le 'Steunpunt Wonen' a développé une liste d'indicateurs qui devraient permettre de mesurer la qualité du marché flamand du logement et ses principales évolutionsⁱⁱⁱ. Le point de départ de l'élaboration de ces indicateurs est le Code du Logement flamand, mais le Code wallon du Logement et de l'habitat durable et le Code bruxellois du Logement stipulent également qu'une maison doit être sûre et répondre à certaines conditions en termes de confort.

Lorsque nous parlons d'un logement de qualité, nous pensons à la qualité du bâti, la qualité de l'environnement intérieur, le niveau de confort et de l'occupation^{iv}. Pour la qualité du bâti du logement, nous faisons appel à l'indice de synthèse de l'état physique du logement^v. L'indice combine des questions sur la nécessité de réparations (majeures ou mineures) des fenêtres, de la gouttière et du toit, avec des questions sur les dégâts causés par l'humidité (toit qui fuit, murs ou sols humides, fenêtres pourries) pour déterminer si un logement est en très mauvais état, en mauvais état, en état moyen ou en bon état.

En ce qui concerne la qualité de l'environnement intérieur, différents aspects jouent un rôle, qui peuvent tous affecter notre santé, tels que les aspects chimiques, les aspects physiques, les aspects biologiques et les aspects liés à la sécurité dans le logement. Ils sont brièvement résumés dans la brochure de la Communauté flamande "Vivre et Santé"^{vi}. Les principaux problèmes sont les risques liés aux produits chimiques. Le problème du monoxyde de carbone, par exemple, est responsable de nombreux décès chaque année. Un contrôle annuel des cheminées et des appareils de chauffage par un professionnel n'est donc certainement pas un luxe inutile. À titre d'exemple de problèmes physiques, les problèmes d'atmosphère intérieure (perturbation de la température, de l'humidité et de la ventilation) sont au premier plan. Toutefois, ils ne s'accompagnent pas de risques aigus et graves. En tant que facteur biologique, ce sont les problèmes de moisissure qui priment, lesquels sont directement liés aux problèmes d'humidité. Les spores de moisissures peuvent non seulement provoquer un certain nombre de réactions allergiques, mais aussi souvent des infections respiratoires ou des maladies rhumatismales. Enfin, il y a les accidents domestiques et de jardin, qui peuvent causer beaucoup de souffrance aux gens. Cependant, la plupart d'entre eux sont facilement évitables et sont dus à l'ignorance et à l'inattention.

Un troisième critère de la qualité concerne le niveau de confort de la maison. Cet aspect est moins absolu que les précédents et est lié au niveau global de prospérité d'un pays ou d'une région. En fonction de l'accomplissement de l'hygiène quotidienne, nous retenons comme niveau de confort

minimum: la présence de toilettes et d'une salle de bain dans le logement. En outre, nous incluons également les coûts pour chauffer et éclairer correctement le logement (voir chapitre 7). Un dernier critère de la qualité du foyer est lié à son taux d'occupation. Il existe de nombreuses façons de mesurer le taux d'occupation d'un logement, par exemple le nombre de personnes par logement ou le nombre d'occupants par m² de surface utile. Pour l'élaboration des budgets de référence, nous optons pour le standard suivant : 1 chambre pour le(s) parent(s) et 1 chambre pour un maximum de 2 enfants. Lorsque l'un des enfants est âgé de 12 ans ou plus et que les enfants sont de sexe différent, nous incluons des chambres séparées.

Un prix abordable est – à côté de la qualité – une deuxième condition mis en avant pour garantir le droit au logement. Comme aucune norme appropriée n'a encore été élaborée pour déterminer ce qui constitue un prix minimum équitable pour la location, l'achat ou la construction d'un logement répondant aux critères de qualité susmentionnés, nous avons recherché les loyers réels médians payés. Pour cela, nous nous appuyons sur des données administratives et d'enquête. Par nécessité, nous nous écartons ici de notre intention d'être aussi normatif que possible lors de l'élaboration du budget de référence. Les loyers calculés sont donc purement illustratifs et nous donnent une idée de ce que coûte en moyenne la location d'un logement de qualité en Flandre, en Wallonie et à Bruxelles. Par conséquent, ils ne doivent pas être considérés comme une ligne directrice pour l'octroi d'un soutien financier. Les loyers réels payés sont mieux utilisés à cette fin.

La sécurité du logement, ou la possibilité de rester dans son logement aussi longtemps qu'on le souhaite, est étroitement liée à la qualité et au caractère abordable du logement. Les études existantes^{viii} font état de grandes différences en matière de sécurité du logement. Ce taux semble élevé pour les propriétaires et les locataires sociaux, tandis que les problèmes sont plus fréquents chez les locataires privés. Les familles à revenu limité qui recherchent un logement de qualité et abordable offrant une sécurité suffisante ne peuvent pas se tourner exclusivement vers le marché locatif social, étant donné les longues listes d'attente. Par conséquent, un grand nombre de familles à faibles revenus dépendent du marché locatif privé.

Au-delà des coûts de location et de consommation nécessaires (voir chapitre 7), un logement de qualité nécessite également des coûts d'entretien et de réparation du bien. Le contrat de location précise les réparations et les travaux d'entretien que le locataire doit payer. Il est généralement admis que l'entretien et les petites réparations doivent être supportés par le locataire. Les grosses réparations et les remplacements, en revanche, sont à la charge du propriétaire. Dans le panier « logement », nous incluons le coût du remplacement d'une fenêtre cassée, de la réparation d'une prise, du remplacement d'un ruban de volet ou du remplacement d'une clé. À cela s'ajoute le coût de l'entretien annuel de la chaudière et du chauffage central ou du ramonage de la cheminée. Par entretien de la maison, nous entendons le nettoyage de la maison ainsi que le gros entretien des murs, des portes et des fenêtres. Afin de prévoir un coût minimum pour les gros entretiens, nous avons calculé le prix de la pose de papier peint, de la peinture des plafonds et du remplacement des revêtements de sol tous les 10 ans. Pour intimiser, occulter la lumière et isoler la maison, nous équipons chaque fenêtre de rideaux, qui sont amortis au bout de 15 ans.

ⁱ Doyal, L., & Gough, I. (1991). *A theory of human need*. Houndmills: Palgrave Macmillan;

-
- Kenna, P. (2012). Adequate housing in international and European human rights law: a panoramic view. *LandAS: International Journal of Land Law and Agricultural Science*, (7), 4-18;
- UN Committee on Economic Social and Cultural Rights 1991. CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant), 13 December 1991. Geneva: UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR), Doc E/1992/23. Online beschikbaar op <https://www.refworld.org/docid/47a7079a1.html>.
- ⁱⁱ Department for Communities and Local Government 2015. *Technical housing standards – nationally described space standard*. London: Department for Communities and Local Government.
- ⁱⁱⁱ Winters S., Buyst E., Ceulemans W., Elsinga M., Heylen K., Ryckewaert M., Van den Broeck K., Vanderstraeten L., Vastmans F., & Verbeeck G. (2018), *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid - versie 2018*, Steunpunt Wonen, Leuven, 86 p.
- ^{iv} Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove, B., & Winters, S. (2007). *Wonen in Vlaanderen*. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005. Samenvatting.
- ^v Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2017), *Een nieuwe indicator voor de fysieke staat van de woning*, Steunpunt Wonen, Leuven, 24 p.
- ^{vi} Tilborghs, G., Wildemeersch, D., & de Schrijver, K. (2009). *Wonen en gezondheid*. Vlaamse Overheid Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, Agentschap Zorg en Gezondheid.
- ^{vii} Winters S., Buyst E., Ceulemans W., Elsinga M., Heylen K., Ryckewaert M., Van den Broeck K., Vanderstraeten L., Vastmans F., & Verbeeck G. (2018), *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid - versie 2018*, Steunpunt Wonen, Leuven, 86 p.