

DOSSIER

DROIT AU
LOGEMENT
UN VASTE CHANTIER

Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine (...)
Ce droit comprend le droit à un logement décent. Inscrit dans l'article 23 de la constitution de la Belgique, ce droit inaliénable a pourtant du plomb dans l'aile. Suite à la hausse continue des prix de l'immobilier depuis plusieurs dizaines d'années, de plus en plus de personnes connaissent des difficultés pour accéder à un logement décent. En 2010, on estimait le nombre de sans-domicile fixe à 25 wallons sur 1 000, 30 sur 1 000 en Région bruxelloise. Derrière ce désastre visible, s'en cache un autre, moins perceptible. Pour ne pas dormir dehors d'autres consacrent jusqu'à la moitié de leurs revenus pour des logements de piètre qualité, voire insalubres. Face à ce constat, d'autres initiatives ou politiques en matière de logement sont-elles possibles ?

LE PARCOURS
DU COMBATTANT

Pour certains ménages défavorisés, les mères de famille isolées en particulier, la recherche d'un logement peut s'apparenter au parcours du combattant. Illustration avec Emerance, mère de trois enfants, à Bruxelles – région de loin la plus touchée par ce phénomène.

Julien Collinet

Elle est passée de Molenbeek à Woluwe-Saint-Pierre. Entre les deux communes, la différence est flagrante : Molenbeek, seconde commune la plus pauvre de Belgique ; Woluwe, la plus riche de la région bruxelloise. Dans cette métropole cosmopolite, où plus de 160 nationalités se côtoient, se dessinent des frontières invisibles mais bien réelles. Dans cette rue de Woluwe, d'élégantes bâtisses jouxtent le siège de différentes ambassades. Emerance, une Belge de 47 ans y habite depuis le mois de mars dernier. Pourtant cette nouvelle situation n'a rien d'une vie de cocagne. Emerance et ses trois enfants ont été expulsés en mars dernier de l'appartement qu'ils occupaient à Molenbeek depuis sept ans. Le propriétaire ayant décidé de vendre l'immeuble, les trois familles qui y résidaient ont été contraintes de quitter les lieux. On a tenté sans succès d'intenter des recours. Après la décision du juge de paix, nous n'avons eu qu'un mois pour faire nos cartons. On était bien là-bas, il y avait de la place, évoque Emerance, non sans une certaine nostalgie.

Depuis, avec ses trois enfants, âgés de 5 à 19 ans, elle dort dans un foyer d'accueil, spécialisé dans l'hébergement de familles nombreuses. On ne va pas se plaindre, mais ce n'est pas chez nous. Et puis il y a tout de même des contraintes. La cuisine ferme à 18 h, il faut donc préparer le souper avant. Lorsque l'on rentre tard, on doit prévenir le personnel. C'est dur de garder le contact avec les amis, ça coupe de la vie. La rupture a surtout été difficile pour l'un des enfants, qui a eu du mal à accepter la situation. Il ne voulait pas dormir, ici. J'ai dû lui expliquer que ce n'était pas une prison, et puis après tout on n'a pas d'autre choix. Moi, j'ai surtout eu très peur de me retrouver à la rue, poursuit-elle. Depuis de longs mois maintenant, la mère de famille, allocataire du CPAS, tente de trouver un appartement. En vain. J'ai appelé des dizaines et des dizaines de propriétaires, sans succès. C'est à chaque fois la même rengaine : lorsqu'elle répond qu'elle n'a pas de travail, les propriétaires coupent court à la discussion. C'est automatique, dès qu'ils entendent le mot CPAS, ils raccrochent. Emerance,

n'a même pas encore eu l'occasion de visiter un seul appartement. C'est très courant, explique Thibault Collignon, directeur de l'ASBL Les foyers d'accueil. Certaines familles restent parfois jusqu'à deux ans entre nos murs.

Pourtant, si un propriétaire a le droit de s'assurer qu'une personne est en mesure de s'acquitter de son loyer mensuel, l'origine des revenus (salaires, ou allocations) ne peut en aucun cas constituer un critère discriminatoire. Ce comportement est même illégal.

En 2015, un propriétaire a été condamné par le tribunal de première instance de Namur car il exigeait des candidats-locataires un CDI et un revenu mensuel minimum de 2 000 €. Pourtant j'ai toujours payé mon loyer ! Quand on a quitté l'appartement, je n'avais aucune dette, s'énervait Emerance. Un propriétaire lui a même expliqué son refus en précisant qu'il ne voulait pas de personnes venant de Molenbeek. Pire encore, au téléphone, Emerance peut mal masquer son accent angolais. Si j'étais une Belge d'origine, ce serait plus simple, c'est du racisme. Damien, éducateur au foyer, confirme. Une fois, j'ai répondu à une annonce pour elle, le contact a été immédiatement plus cordial.

Une pression immobilière insoutenable

Cette difficulté, pour certains Bruxellois, à trouver un logement s'explique en grande partie par une pression immobilière devenue beaucoup trop forte dans la capitale. Depuis 2000, la population a augmenté de 230 000 habitants (+ 24 %), soit près de 15 000 personnes chaque année. La pression est particulièrement forte dans les communes les plus défavorisées. Et ce phénomène



Bruxelles, logements sociaux. Un candidat visite un logement qui vient de se libérer et dont il pourrait bénéficier si celui-ci lui plaît. Cela fait presque 10 ans qu'il est inscrit sur les listes d'attente.



Watermael-Boitsfort. Dans les années qui suivirent la première guerre mondiale, « Le logis » s'est constitué en société coopérative de logements pour locataires employés. Marcel et Simone habitent ce quartier depuis 1951.

entraîne inévitablement une flambée des prix. S'il a stagné depuis 2 ans, pendant les dix dernières années, le loyer moyen pour un logement en région bruxelloise a grimpé de 20 %, alors même que le nombre de personnes en situation de pauvreté s'accroît. Un tiers des Bruxellois vit en effet sous le seuil de pauvreté.

Avec ses 1 200 € d'aides, en comprenant les allocations familiales, Emerance, ne peut se permettre un loyer supérieur à 600 ou 700 €. Mission impossible, pour un appartement avec plusieurs chambres. *Je serais même prête à dormir dans le salon et mes fils dans une chambre. Une amie a pris un appartement à Koekelberg pour 1 000 € par mois. Aujourd'hui, elle ne peut plus joindre les deux bouts. Je ne veux pas faire la même bêtise.* Il est régulièrement admis que, pour un ménage, le coût du loyer ne doit pas dépasser 30 % du revenu disponible. *Pourtant il n'est pas rare de trouver des familles y consacrant 50 %, voire 70 % de leurs revenus,* explique Marie Defreyne du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH). Ce mouvement, regroupant 50 associations et défendant le droit à un logement décent et abordable pour tous, milite depuis longtemps pour l'instauration d'une grille de référence qui encadrerait les loyers. Un vœu en passe d'être exaucé puisque le projet est actuellement sur la table du gouvernement bruxellois. La Région wallonne a fait de même et une grille est déjà disponible en phase test sur Internet. Toutefois cette future grille n'aura qu'un simple rôle indicatif : elle n'oblige en aucun cas un propriétaire à s'y conformer. *De plus, elle est trop simplifiée. Seuls les quartiers, les superficies et dates de construction seront pris en compte. Le risque est de sous-estimer le prix des logements confortables et de surestimer le loyer d'appartements insalubres est grand.*

Face à une demande bien supérieure à l'offre, le locataire est généralement en position de faiblesse. Cette année, deux locataires soutenus par les Équipes populaires sont partis en croisade contre leur propriétaire afin de dénoncer leurs loyers abusifs. Ils ont entamé une grève des loyers, ne payant que le montant

leur paraissant justifié. Après quelques mois, le premier locataire, qui payait un loyer de 550 € à Anderlecht, a obtenu une baisse de 100 € ; le propriétaire a également engagé des travaux. Le second, pour un loyer similaire, ne versait plus que 350 € et mettait le reste de côté afin de s'acquitter de ses frais d'avocats. Le propriétaire a cédé et le locataire est parti pour un appartement de meilleure qualité.

Insalubrité et marchands de sommeil

Dans un contexte de pénurie, les personnes qui sont à la recherche d'un toit sont parfois contraintes d'accepter des logements en mauvais état et à prix excessif. Emerance a ainsi vécu, il y a une dizaine d'années, toujours à Molenbeek, dans un appartement déclaré insalubre. *Il y avait de gros problèmes d'humidité,* décrit-elle. Un code du logement a été mis en place en 2004 afin de définir des normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement. Celui-ci exige par exemple la présence de points d'eau chaude et froide, de toilettes, de chauffage, ou encore de surface minimale ou de hauteur des pièces. Contrevenir à ces exigences minimales entraînant l'interdiction de la mise en location du bien immobilier. *Il n'existe malheureusement pas de statistiques sur le nombre de logements insalubres,* explique Marie Defreyne quand bien même la presse relate régulièrement les abus de marchands de sommeil à Bruxelles. Lorsqu'un locataire vit dans un logement insalubre, il peut porter plainte auprès de la direction régionale de l'Inspection du logement. *Mais le nombre de plaintes est très faible, car le traitement d'une plainte implique que le locataire doive déménager... avec le risque de se retrouver à la rue. De surcroît, il y a un réel manque de ressources humaines dans ces services : les agents n'ont pas assez de temps pour inspecter les logements.*

Des abus peuvent même avoir lieu avant la remise des clés. *On a récemment eu le cas d'une famille victime d'une arnaque. Le prétendu propriétaire lui avait demandé la garantie locative en cash et puis il a disparu dans la nature.* Alors que, depuis 1984, il est obligatoire de constituer une garantie bancaire, le paiement de la garantie locative en liquide serait encore courant.



Anderlecht. Madame Sow est locataire de cet appartement qui présente de graves problèmes d'humidité ; provoquant des problèmes de santé dans toute la famille. Depuis peu, Madame Sow fait partie d'un groupe d'épargne collective et solidaire et espère ainsi devenir propriétaire de son propre logement.

Selon l'ASBL Convivence, ce serait même le cas dans plus d'une location sur deux à Bruxelles. *Les banques freinent aussi des quatre fers,* poursuit Marie Defreyne. *Lorsqu'elles ne disent pas tout simplement qu'elles ne proposent pas ce service, elles demandent des frais exorbitants qui peuvent aller jusqu'à 250 €.* Depuis 2007, le montant de la garantie locative a été limité à deux mois maximum. Il est également possible de la constituer par des versements mensuels réguliers. Toutefois constituer cette garantie peut représenter un effort financier insurmontable pour nombre de foyers. En effet, le nouveau locataire doit, bien souvent, s'acquitter, en plus des deux mois de garantie, du versement du premier loyer ; ce qui porte le total à trois mois de location. Un montant bien trop élevé pour bon nombre de Belges puisqu'on sait que 25 % d'entre eux ne disposent pas d'une épargne équivalente à un mois de revenus.

« Les enfants ont honte d'habiter en foyer, c'est ce qui me fait le plus mal. »

Pour remédier à cette situation critique, le RBDH, La Ligue des familles et Financité militent pour la mise en place d'un fonds de garantie mutuel auquel tout locataire serait amené à cotiser (voir Financité Magazine n° 38). Celui-ci permettrait aux locataires de verser un montant beaucoup plus modeste dans la caisse commune. Autre avantage, il permettrait d'éviter toute discrimination : actuellement, un propriétaire peut disposer d'une garantie versée par le CPAS. *Ça ne marche pas : c'est stigmatisant !,* précise Thibault Collignon. *Il y a des a priori, et certains CPAS sont trop lents. Entre la demande et*

l'octroi, il peut s'écouler plusieurs semaines, et le logement vous passe sous le nez.

Seule solution, l'exil vers la périphérie

Les populations précarisées, dépourvues de logement sont donc bien souvent contraintes à s'éloigner de la capitale. *On conseille aux familles de chercher dans le Brabant Wallon, vers Tubize ou Nivelles. D'autres vont en Flandre. Pour 800 € vous pouvez trouver une vraie maison,* poursuit Thibault Collignon. *C'est souvent très dur pour des gens qui ont toujours habité à Bruxelles, mais nous n'avons pas d'autre solution.* Emerance confirme : *je suis prête à tout pour retrouver un chez-nous. S'il faut partir, je le ferai. Les enfants n'osent pas avouer à leurs copains qu'ils sont dans une maison d'accueil. Ils ont honte. C'est ça qui me fait le plus mal.* Comme de nombreux chefs de famille, Emerance a également introduit une demande pour un logement social. Un acte désespéré. En 2013, 44 000 ménages étaient encore sur des listes d'attente, une donnée de surcroît sous-estimée, car la demande doit être renouvelée chaque année, et nombreux sont ceux qui se découragent et abandonnent. Il faut en moyenne plus de 10 ans pour obtenir un logement social. Sans compter que le parc public se dégrade faute de moyens pour l'entretenir. En fait, sur les 39 000 logements sociaux de la Région, 8 % sont vides. Et lorsque des travaux de rénovation sont engagés, les délais sont extrêmement longs. Du choix du bureau d'étude jusqu'à la fin du chantier, plus de 5 ans s'écoulent en moyenne. Le gouvernement bruxellois actuel avait pourtant lancé un plan logement prévoyant la construction de 4 000 logements publics. *Mais ce ne serait pas moins de 100 000 logements privés et publics qu'il faudrait créer,* s'empare Thibault Collignon. *Nous avons besoin d'une réelle politique de logement. C'est possible, il y a du foncier disponible en suffisance à Bruxelles, mais il est le plus souvent attribué à des bureaux ou des surfaces commerciales. On a besoin d'un réel projet de société au niveau fédéral. Si on construit, les loyers vont baisser et tout le monde va y gagner.* ■

Les photographies illustrant cet article sont tirées d'un reportage réalisé en 2017 par Loïc Delvaux pour le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat



Evere. Sophie habite cet appartement social géré par le Home Familial Bruxellois. La particularité de cette société de logements sociaux est d'être constituée en coopérative de locataires. Cette société assure aussi un accompagnement social collectif et communautaire.



Bruxelles. Monsieur J. habite cette cave très insalubre depuis presque 10 ans. Il n'y a pas d'aération, pas d'isolation, pas de sanitaires, pas de chauffage. Seule une prise d'électricité à faible voltage lui permet d'avoir de la lumière et de faire bouillir de l'eau. L'odeur de l'humidité est nauséabonde. Il paye chaque mois 250 €.

DE SI CHERS INCITANTS FISCAUX

Le Belge a-t-il vraiment une brique dans le ventre ? Si l'adage semble à première vue se confirmer et s'il est depuis longtemps favorisé par une batterie d'incitants fiscaux, il n'est pas forcément d'application sur tous les territoires.

Julien Collinet

En Flandre et en Wallonie, près de 70 % des logements sont occupés par leur propriétaire. Toutefois, cette proportion a tendance à stagner depuis plusieurs années. Dans les centres urbains, les locataires sont majoritaires. À Bruxelles, par exemple, seuls 40 % des habitants sont propriétaires ; à Liège, ce taux est de 39 % et, à Anvers, de 52 %. Olivier Magis, réalisateur d'Archibelge, un documentaire sur l'habitat en Belgique, avance une explication historique. *Cette politique est le fait des chrétiens-démocrates, qui sont arrivés au pouvoir après la Deuxième Guerre mondiale. Ils estimaient qu'il fallait rapprocher les ménages de la famille et de l'Église. Les villes étaient perçues comme des lieux de débauche. L'État a donc largement encouragé l'acquisition de maisons hors des centres urbains à l'aide d'incitants fiscaux.*

Au nombre de ces avantages fiscaux, le bonus logement. Ce dispositif, applicable aux crédits contractés jusqu'en 2014, permettait de déduire fiscalement une partie d'un emprunt hypothécaire de l'impôt sur le revenu. Depuis lors, cette compétence a été transférée vers les régions, qui ont toutes repris le flambeau en instaurant des mesures intéressantes pour les propriétaires. Ce type d'incitant constitue pourtant une certaine injustice, puisque plus une personne paie d'impôts, plus elle peut bénéficier de remises importantes. Cela revient à faire bénéficier les personnes qui disposent d'importants revenus d'une déduction fiscale supérieure. En d'autres termes, ces aides à l'acquisition bénéficient davantage aux riches.

Par ailleurs, les revenus immobiliers ne sont pas directement soumis à l'impôt. Ils sont uniquement calculés d'après le revenu cadastral datant de 1975. La hausse du prix des loyers étant, depuis, bien plus élevée que celle de l'indexation, un propriétaire paie en réalité très peu d'impôts lorsqu'il loue un logement à un particulier. Cette mesure favorise de surcroît les multi-propriétaires. D'après une étude de Brussels Studies¹, l'ensemble de ces incitants représente un manque à gagner de 2,2 milliards d'euros pour l'État.

En comparaison, très peu de mécanismes d'aide aux locataires sont mis en place. En Flandre, on estime l'ensemble des aides à la location quatre fois inférieur à celui des aides à la propriété. Le logement social,

destiné aux classes les plus défavorisées, souffre particulièrement de la comparaison. On lui consacre environ 600 millions d'euros par an.

Mais est-il judicieux que tout le monde accède à la propriété ? Ces incitants fiscaux ont, par un effet pervers, provoqué une inflation du marché immobilier belge. Et la contraction d'un crédit n'est pas sans risque. En cas d'accident de la vie, un emprunteur peut se retrouver dans l'impossibilité de rembourser ses mensualités (voir article ci-contre), avec le risque de se retrouver en situation de surendettement. *Cela dépend des cas, précise Thibault Collignon de l'ASBL Les foyers d'accueil. On peut préconiser l'accès à la propriété, surtout pour les familles nombreuses. Il y a autant de risques qu'un locataire ne paie pas son loyer qu'un proprio ne paie pas son emprunt hypothécaire. Il suffit de trouver une équité fiscale qui n'avantage pas que les propriétaires au détriment des locataires.*

1. A. Romainville, À qui profitent les politiques d'aide à l'acquisition de logements à Bruxelles ?, Brussels Studies, Janvier 2010.



VENDRE SON LOGEMENT, POUR LE GARDER

Trente-trois mille crédits hypothécaires sont défaillants en Belgique, c'est-à-dire que ces emprunteurs n'arrivent pas à rembourser une mensualité de leur emprunt depuis au moins trois mois. Avec le risque de devoir procéder un jour à une vente forcée de leur habitation. *En vendant dans l'urgence ou lors d'une vente publique, en plus de la souffrance de se séparer de leur maison, ils risquent de récupérer un produit de vente nettement inférieur à la valeur réelle de leur bien, explique Christophe Vander Donckt cofondateur d'Oxymmo. Cette coopérative namuroise a mis en place un outil visant à permettre à ces familles de garder leur habitation. Ils se retrouvent dans une impasse, sans véritable défense. Les banques ne peuvent plus leur prêter, ils sont exclus du crédit, précise-t-il.*

DEVENIR PROPRIÉTAIRE, MÊME AVEC DE FAIBLES REVENUS

C'est désormais possible grâce au Community Land Trust, qui propose un schéma innovant et basé sur l'intégration des futurs habitants dans la vie de leur quartier.

Julien Collinet

Nous sommes partis du principe que la terre est un bien commun et qu'elle ne doit pas être soumise à la spéculation, explique Geert De Pauw coordinateur de l'ASBL Community Land Trust Bruxelles (CLTB). Cette plateforme ouverte aux personnes éligibles à l'accès à un logement social permet à ses membres d'acquérir un logement à moindre coût. Ainsi, pour un appartement d'une valeur de 220 000 €, un couple avec deux enfants pourrait n'avoir à déboursier que 130 000 € (le tarif variant selon les revenus du ménage).

Pour arriver à une telle ristourne, les propriétaires n'acquiescent en réalité que les murs de leur logement. Le terrain, qui représente environ 20 % des opérations, financé en partie par la Région, reste la propriété d'un fonds géré par l'ASBL. Le crédit est octroyé par le fonds du logement, qui est également en général le maître d'ouvrage. *Dans la grande majorité des cas, les banques auraient refusé un crédit à ces familles, poursuit Geert De Pauw. Autre particularité afin de limiter la spéculation, en cas de revente (uniquement à une autre famille éligible), l'ancien propriétaire ne peut réaliser qu'une plus-value de maximum de 25 % par rapport à ce qu'il a initialement déboursé. Le reste est réinvesti dans l'ASBL.*



Intégrer les habitants dans le tissu local

L'idée des Community Land Trusts vient des États-Unis, où de telles plateformes existent depuis les années 80. À Bruxelles, la structure a obtenu très rapidement des résultats. Fondée en 2013, elle est déjà propriétaire de quatre terrains. Pour l'un des projets, situé à Anderlecht, sept logements sont déjà occupés par des familles, soit un total d'une petite cinquantaine de personnes. *Mais il s'écoule environ 4 ou 5 ans entre l'acquisition du logement et la remise des clés. Le processus est long et cela peut décourager des familles. Tout au long de cette période, les familles sont accompagnées. On leur apprend également à épargner régulièrement, à gérer un syndicat de copropriété, on leur donne des trucs et astuces pour économiser de l'énergie...*

« Ces familles obtiennent de la sécurité »

Le CLTB intègre aussi ses projets au sein du tissu local. Sur un projet à Molenbeek, l'ASBL Vie féminine s'est vu proposer d'occuper en journée, au sein de l'immeuble, un local qui est à la disposition des habitants le soir, pour se retrouver. *À l'inverse des habitats groupés, où l'on cherche à constituer des groupes en fonction de caractéristiques ou d'affinités, nous ne réfléchissons pas à la composition. On veut donner une chance à tout le monde. Les dynamiques se créent elles-mêmes grâce à un relais d'associations impliquées. Le projet a également pour ambition de lutter contre la gentrification, qui contribue à la hausse des prix de l'immobilier à Bruxelles. On peut faire grimper le niveau de richesse d'un quartier sans y importer des personnes fortunées. En accédant à la propriété, les familles obtiennent de la sécurité. Et ensuite, elles ont une possibilité de se reconstruire et de se constituer un petit capital.*