

cover 1

Vivre Ensemble entre dans la troisième année de son programme de cinq ans sur les droits humains. En 2003, nous avons exploré le thème de la dignité en tant que fondement des droits humains. En 2004, nous avons abordé le thème des droits civils et politiques en parcourant les « Chemins de (la) participation ».

Ce dossier sur le logement illustre la campagne 2005, consacrée aux droits économiques et sociaux.

Table des matières

Chapitre 1	Témoignages	page 6
Chapitre 2	Loyers : l'escalade infernale	page 10
Chapitre 3	« Recherche désespérément... logement social »	page 13
Chapitre 4	Devenir propriétaire : la solution ?	page 17
Chapitre 5	« Je veux bien louer ma maison, mais... »	page 21
Chapitre 6	« Taudis à louer »	page 24
Chapitre 7	Vivre au camping : en vacances toute l'année ?	page 28
Chapitre 8	Vivre dans la rue	page 32
Chapitre 9	Les gens du voyage	page 35
Chapitre 10	Interpellations politiques	page 39



Vous pouvez toujours obtenir les outils pédagogiques des années précédentes :

- Dossier *Que serais-je sans droits ?*, 24 pages, 2003, 5 euros.
- Reportage vidéo *Que serais-je sans droits ?*, VHS, 30 min., 8 euros.
- Dossier *Chemins de participation*, 32 pages, 7,5 euros.

« Que serais-je sans toit ? » : il y a douze ans, Vivre Ensemble, avec d'autres¹, menait déjà campagne pour le droit au logement. En 1993 déjà, nous demandions des loyers fixés sur la base de critères objectifs, davantage de logements sociaux, une fiscalité immobilière plus juste. Nous dénoncions les « logements sans personne alors qu'il y a des personnes sans logement », la spéculation immobilière qui asphyxiait Bruxelles...

« chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. ce droit comprend le droit à un logement décent ».

Art. 23 de la constitution

À l'heure de concevoir cette nouvelle campagne, la troisième de notre programme de cinq ans sur les droits humains, le logement s'est immédiatement imposé à nous pour illustrer les droits économiques et sociaux. Parce que c'est un droit trop souvent bafoué dans notre société qui cultive les inégalités ; parce qu'il est le révélateur et l'amplificateur de ces inégalités et qu'il a des implications sur tous les domaines de l'existence ; parce que, douze ans après « Que serais-je sans toit ? », la question reste d'une brûlante actualité et qu'il est indispensable que le monde politique assume ses responsabilités en la matière.

Comme il y a douze ans, nous n'avons pas voulu mener cette campagne seuls : le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), Solidarités Nouvelles Wallonie et le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale nous ont cette fois aidés dans notre réflexion et dans l'élaboration de nos revendications.

1993-2005 : qu'est-ce qui a changé ?

En 1994, le droit au logement était introduit dans la Constitution : un grand pas en avant. Depuis lors, quelques avancées concrètes peuvent être notées :

- La qualité des logements privés est davantage réglementée, grâce aux codes régionaux du logement.
- Le Gouvernement wallon a récemment décidé de débloquer un milliard d'euros pour la rénovation de plus de 36 000 logements sociaux.
- Le Gouvernement bruxellois entend, quant à lui construire 5 000 logements publics, dont 70% à caractère social et 30% destinés aux revenus modestes et moyens.
- La Région wallonne a élaboré un plan pour résoudre les problèmes posés par l'habitat permanent dans les campings et parcs résidentiels.
- Le gouvernement fédéral a mis la lutte contre les « marchands de sommeil » au rang de ses priorités.

Malgré ces mesures, il faut bien constater que la situation n'a fait qu'empirer ces dernières années. Les loyers et les prix des maisons flambent : ce ne sont plus seulement les ménages à faibles revenus mais aussi les ménages à revenus moyens qui n'arrivent plus à trouver un logement correct à un prix



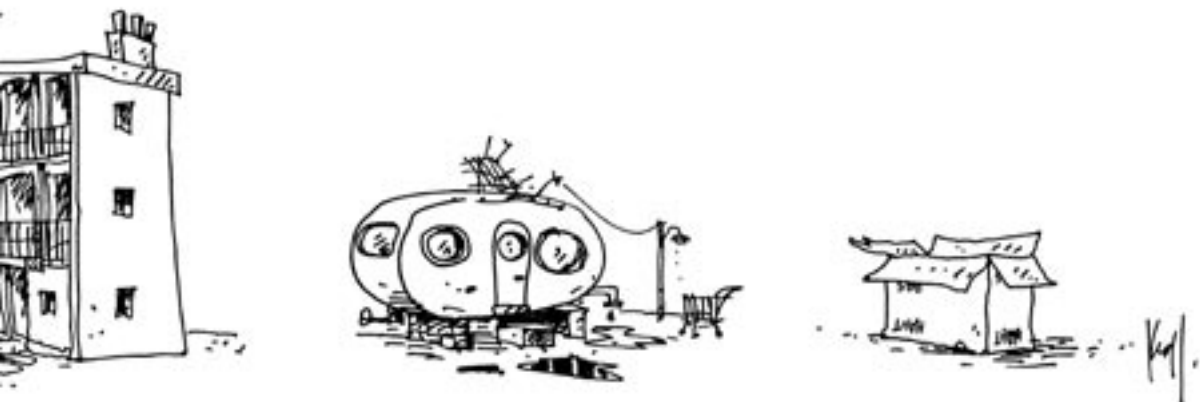
abordable. La vétusté du logement, en Wallonie notamment, reste préoccupante. Durant ces douze ans, il y a peut-être eu une prise de conscience mais pas assez d'efforts substantiels : à Bruxelles, 15 000 personnes étaient en attente d'un logement social en 1993, elles sont aujourd'hui 30 000 ; le phénomène de l'habitat permanent dans les campings et parcs résidentiels a continué à s'amplifier ; des hommes et des femmes sont de plus en plus nombreux à dormir dans les rues...

Et pourtant... comment vivre dignement sans un toit, une adresse, un minimum de confort et d'intimité ? On le sait : « un logement dégradé est la source d'une cascade de problèmes : le froid, l'humidité, les moisissures provoquent des problèmes de santé et donc des frais médicaux supplémentaires. La promiscuité et le manque de confort entraînent des difficultés relationnelles, des disputes, voire de la violence. La scolarité des enfants est perturbée : comment faire ses devoirs convenablement quand on n'a pas un coin « à soi » ? Sans logement adéquat, les familles risquent d'être séparées, les enfants placés... Pour certains, la honte et la crainte du jugement des autres ferment la porte à la famille et aux amis² ». Le fait d'habiter un logement de mauvaise qualité n'est pas seulement une conséquence de la pauvreté ; il en est aussi une des causes.

Logement... ou habitat ?

Mais il ne suffit pas qu'un logement soit salubre pour qu'il soit vivable : on vit aussi autour de son appartement ou de sa maison. Les enfants doivent pouvoir jouer dans un environnement propre et sans danger, avec des infrastructures adaptées (plaines de jeux, chemins pour piétons, ...). Les habitants, surtout si leur mobilité est réduite par l'absence de voiture, l'âge ou le handicap, doivent pouvoir disposer près de chez eux de divers services – commerces, loisirs, transports publics, administrations – pour ne pas être isolés du reste de la société. La création et l'entretien de liens sociaux (associations de quartier, maisons de jeunes, service d'entraide, ...) sont un antidote efficace à l'isolement qui conduit souvent à l'exclusion et à la misère, tant morale que financière. C'est tout cela qui fait la différence entre un logement (= quatre murs, un toit et un confort minimum) et un habitat (= architecture, services, vie associative).

Le monde politique semble depuis peu se rendre compte de l'urgence du problème. Des fonds sont dégagés pour le logement social, en Wallonie comme à Bruxelles. Mais ils ne suffiront pas. Le logement social, s'il est – ou devrait être – une assurance « droit au logement » pour les plus bas revenus,



reste une roue de secours. Il existe parce que les logements de qualité sur le marché locatif privé sont devenus inaccessibles à une grande partie de la population, par les prix qui sont pratiqués et par l'absence d'un contrôle du « rapport qualité-prix ». Les carences du logement social engendrent alors des abus scandaleux : les « marchands de sommeil » (des chambres meublées immondes à un prix injustifiable) auxquels ont recours ceux qui ne peuvent plus choisir qu'entre « ça » et la rue. Plus qu'une politique du logement social, c'est donc une politique sociale du logement qu'il est urgent de mettre en place, avec les moyens nécessaires et avec la participation effective des associations impliquant les personnes et les familles concernées par ces politiques.

« L'exercice du droit au travail, du droit à la sécurité sociale, du droit à la protection d'un environnement sain et du droit à l'épanouissement culturel et social est bien souvent illusoire pour celui qui, faute de moyens, habite un logement insalubre rongé par l'humidité ou se retrouve sans abri ».

Thierry Martin,
Service de lutte contre la pauvreté,
la précarité et l'exclusion sociale

Ce dossier leur donne largement la parole en abordant, sans prétendre en faire le tour, quelques aspects de ce droit socio-économique fondamental. Il avance aussi une série de revendications politiques partagées par de nombreuses associations actives sur le terrain.

1. Notre homologue flamand Welzijnszorg et plusieurs associations qui travaillent sur le terrain pour l'application du droit au logement.
2. Extrait du dossier « Que serais-je sans droits ? », Vivre Ensemble Éducation, 2003.

Témoignages

Le logement, c'est bien plus que des briques

« Parfois nous partons. Quand nous revenons, nous nous disons : « nous voilà de retour dans notre rue ». Nous rentrons et nous **nous sentons chez nous**. Chacun a son chez soi. Les personnes âgées doivent parfois quitter leur maison pour aller dans un home. Cela s'est passé comme ça pour la grand-mère de ma femme. Sa maison lui manquait, elle ne se sentait pas chez elle et elle est décédée deux semaines plus tard. **Vous voyez tout ce qu'une maison peut représenter.**

Comme nous n'avons pas immédiatement trouvé de logement, nous avons emménagé chez ma cousine. Nous ne pouvions pas nous domicilier chez elle, ce qui fait que pendant trois mois, nous n'avons pas eu d'adresse. Elle dépendait du CPAS et s'ils avaient su que nous habitons chez elle, ses enfants et elle auraient pu avoir des problèmes. J'étais bien content qu'elle accepte de nous aider, mais je ne voulais pas lui causer des ennuis. Nous devions comparaître au tribunal pour une affaire concernant notre logement précédent, mais nous n'avons jamais reçu la lettre ; il nous restait trois mois de loyer et des indemnités à payer. À l'école, ils m'ont demandé comment ils pourraient me prévenir s'il y avait un problème avec les enfants. J'ai répondu qu'ils pouvaient s'adresser à ma belle-mère.

On doit aussi pouvoir garder sa famille unie, parfois elle est dispersée à cause de la misère. Nous étions à la rue avec nos enfants, nous vivions dans un garage. À cause de ça, **on nous a retiré nos enfants**. Le juge n'a pas voulu que les enfants reviennent avec nous car nous n'avions pas de logement et on ne nous attribuait pas de logement social car les enfants n'étaient pas avec nous. Nous avons alors reçu un logement d'urgence de la ville. Nous pouvions l'habiter gratuitement pendant trois mois pour le rénover. Il n'y avait pas de cheminée, nous ne pouvions pas faire de feu et l'eau coulait le long des murs. Nous l'avons quand même accepté pour pouvoir récupérer les enfants. Le tribunal a alors à nouveau estimé que le logement était insalubre et il a repris les enfants.

Quand un logement est de mauvaise qualité, **le droit à la santé n'est pas respecté**. La vie coûte plus cher, les meubles sont abîmés par l'humidité tout comme les draps et les couvertures. **On n'ose inviter personne chez soi**, les visiteurs risqueraient de penser qu'on ne nettoie pas alors que c'est dû à l'humidité. Une odeur flotte en permanence dans la maison. **Avoir un logement sain est important pour la santé mais aussi pour le moral**. C'est important à tous égards, on peut dormir plus tranquille. Quand on se plaît chez soi, on est plus optimiste, on se lève plein d'entrain. J'ai habité en camping. Là, on entend chanter les oiseaux, c'est agréable. Ça influence le moral, on est content de se lever, ça joue beaucoup, ça vous tire vers le haut, ça redonne du courage pour faire son travail. Je veux une maison toute simple, avec des sanitaires et une salle de bain. Je veux un logement sain, sans humidité. Une maison équipée de tout ce dont un être humain a besoin, du beau papier peint, gai, bref une maison où il fait bon vivre. Si la maison n'est pas comme il faut, **on se dispute avec tout le monde parce qu'on ne se sent pas bien**.

Dans cet appartement, il faut toujours se préoccuper des voisins, ne pas faire de bruit sinon il y a du grabuge. Je ne peux quand même pas dire aux enfants : " Asseyez-vous sur cette chaise et ne bougez

plus ». Je remarque aussi que **mes enfants sont hypernerveux** car ils n'ont pas le droit de bouger ; ils ne peuvent quand même pas rester assis à lire toute la journée. Je préférerais habiter dans une maison.

Les adultes ne sont pas les seuls à rêver d'un autre logement. Je constate que les enfants aussi aimeraient ne pas devoir vivre dans un environnement stressant. En été, ils peuvent parfois aller dans un parc dans le quartier mais en hiver, ils restent à l'intérieur. Les enfants doivent pouvoir jouer. S'ils ne peuvent rien faire ni dire, cela ne va pas. Maintenant, nous avons suffisamment d'espace. Les chambres à coucher sont plus grandes, les enfants peuvent même y jouer. Il y a de la place pour un coffre à jouets. **C'est important pour les enfants qui vont à l'école d'avoir chacun son territoire.** Chacun va dans sa chambre et il y a moins de disputes. Maintenant que ma belle-soeur nous rend régulièrement visite, il y a parfois douze enfants. Maintenant, c'est agréable de rassembler toute la famille¹. » (Traduction du néerlandais)

Santé en péril

« Je vis seule avec trois chats. Je suis chômeuse. Mon loyer est de 398 euros sans charges. En tout, ça fait 495 euros pour un appartement avec une chambre. Ce loyer fait que c'est impossible de joindre les deux bouts, surtout quand on est au chômage.

J'ai un nouveau propriétaire. Il entreprend des travaux causant des désagréments sonores et des problèmes de santé à cause des fissures dans les murs, des produits toxiques et de la poussière. En conséquence, je souffre maintenant d'affections respiratoires. Les autres locataires ont déménagé pour avoir la paix. Moi, pour partir, j'attends de réunir les fonds nécessaires pour un déménagement. Quand on est seule et chômeuse, ce n'est pas évident. Encore faut-il trouver un logement convenable. Les prix des loyers ont augmenté en flèche, pas nos salaires ni nos allocations². »

Loyer et revenus

« Nous sommes une famille de cinq personnes, avec trois enfants de 8, 10 et 14 ans. [...] Notre famille vit avec 800 euros par mois. Je paie 400 euros de loyer, donc 50% de mon allocation. Avec les 400 euros qui restent doivent vivre cinq personnes. Cela fait 80 euros par personne. Est-ce que je peux faire étudier mes enfants avec ça ??? Et on me dit que j'ai encore de la chance, parce que j'ai une allocation !!! Et ça, alors qu'il y a tant de logements vides à Bruxelles³. »

Logement insalubre

« Je suis seule et j'habite au deuxième étage dans deux chambres avec cuisine et une douche dans la cuisine. Dans la maison habitent 11 locataires. Il y a une toilette pour tous les locataires. Heureusement qu'il n'y a pas d'autres toilettes car c'est moi seule qui nettoie tous les matins la toilette, où je trouve de tout. C'est parce que la maison reçoit beaucoup de monde la nuit : des alcooliques et surtout des drogués. La maison est connue de la police, mais celle-ci ne fait rien pour améliorer la situation. La nuit il y a beaucoup de bruit dans la maison. Pour finir, je me suis habituée à cette situation⁴. »

Manque de confort

« J'habite seule dans une chambre de plus ou moins 4 mètres sur 3. C'est une mansarde. Je n'ai ni eau ni gaz. Dans la maison habite une famille ; deux de leurs enfants sont mariés et habitent la même maison. La toilette et la douche sont au deuxième étage et sont utilisées par toutes les familles. Elles y font aussi la lessive. L'eau et l'électricité sont payées par tous les habitants de la maison à parts égales bien que j'emploie beaucoup moins d'eau et d'électricité que les autres familles.

Je n'ai rien pour chauffer ma nourriture ni pour me chauffer durant l'hiver. Dans le corridor au deuxième étage, il y a une vitre qui est cassée et par laquelle beaucoup de froid pénètre dans la maison.

Je veux déménager mais je ne dis rien jusqu'au jour où je trouverai une autre chambre. Car je ne veux pas avoir des problèmes avec la propriétaire⁵. »

Logement social

« J'ai 47 ans et je suis marié. Je n'ai pas d'enfants. Ma femme est handicapée à 66% et moi je suis au chômage. Parfois, je fais des boulots d'intérim. Ce n'est pas facile parce que je n'ai pas de formation. J'habite dans un appartement social à Bruxelles. Ma femme est très faible de santé et elle a beaucoup

de frais médicaux. Nous avons un revenu très bas. C'est par nécessité que j'habite un appartement social. Un autre domicile est trop cher pour mon budget. En fait, je préférerais habiter ailleurs. La maison est certes en bon état mais je n'aime pas le quartier. C'est un quartier pauvre et délabré où tous les gens dans la misère sont ensemble.

L'année passée, un appartement plus petit s'est libéré dans notre immeuble. J'ai fait ma demande pour bénéficier d'un loyer plus bas. Je suis très content d'avoir obtenu ce petit appartement mais d'abord, je devais payer une nouvelle garantie locative. J'ai demandé si la garantie payée au moment où je suis arrivé dans l'immeuble ne pouvait pas servir. On m'a dit que non, parce que, s'il y avait des dégâts dans mon ancien appartement, on garderait une partie de ma garantie. L'assistante sociale me renvoyait au CPAS où je pouvais entrer une demande pour qu'on m'avance la garantie. L'assis-



tant social a fait tout un dossier. Je devais remettre un tas de papiers et expliquer pourquoi je ne pouvais pas payer ma garantie. Cela était très embarrassant pour moi. Il a quand même noté mes revenus et mes dépenses. Plus de trois semaines plus tard, j'ai reçu une lettre presque illisible. Ma demande était refusée parce que j'avais un revenu trop élevé. Je ne suis pas retourné au CPAS et j'ai payé la garantie avec mon allocation de chômage. On a vécu presque tout un mois sans argent. J'ai même demandé un colis alimentaire⁶. »

Logement social

« J'habite seule et je suis au chômage. Après le départ de mes enfants, le foyer me refuse un changement de logement si je ne remets par l'actuel entièrement à neuf. Dans l'actuel je n'ai ni eau chaude ni salle de bains. Il n'y a pas de compteur de passage d'eau ; je suis seule, mais mes voisins sont sept⁷. »

Étudiants

« Je suis étudiante et j'ai deux enfants. J'habitais une maison du CPAS, avec trois chambres, mais j'avais un contrat d'un an et j'ai dû partir. J'avais de quoi payer un loyer et une garantie, mais personne ne veut louer à une étudiante. Maintenant je vis dans ce studio, parce que c'est la seule propriétaire qui a accepté de me prendre comme locataire. Il n'y a pas de salle de bains, juste une douche, un lavabo et un wc. C'est minuscule, je ne sais pas où mettre toutes mes affaires⁸. »

1. Extrait de « En dialogue », Rapport bisannuel du Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, déc. 2003, p. 168-171.

2. Extrait de « Le logement (t)riche à Bruxelles », recueil de témoignages publié en 2002 à l'initiative de De Schakel et de Opbouwwerk Noodwijk, en collaboration avec de nombreuses associations, dont le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, p. 12.

3. *Id.*, p. 12.

4. *Id.*, p. 59.

5. *Id.*, p. 61.

6. *Id.*, p. 84.

7. *Id.*, p. 86.

8. Témoignage direct.

Loyers : l'escalade infernale ¹

« Je vis seule et je suis chômeuse. Mon loyer est de 398 euros, sans les charges. En tout, ça fait 495 euros pour un appartement avec une chambre. Ce loyer fait que c'est impossible de joindre les deux bouts, surtout quand on est au chômage. » (Montant de l'indemnité pour une personne isolée : 613 euros.)

Le logement (t)riche à Bruxelles, 2002.

Le logement est devenu un problème majeur pour un grand nombre de ménages de notre pays. La situation est même dramatique et désespérante pour les personnes à petits revenus, telles que les allocataires sociaux, les salariés modestes, sans parler des candidats réfugiés, des sans-papiers, etc.

Le logement n'est pas une marchandise comme les autres. Lieu de vie et base de l'existence pour chacun d'entre nous, c'est un bien de première nécessité et un droit constitutionnel. Il est révoltant qu'il soit de moins en moins accessible financièrement.

Les loyers explosent, pas les revenus...

Toutes les études récentes le confirment : les loyers explosent. En 15 ans (1986-2001), à Bruxelles, ils ont augmenté de 46 %, au-delà de l'inflation. Cela signifie que les loyers augmentent beaucoup plus vite que le reste des biens de consommation courante.

À l'échelle du pays, le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale note que les loyers ont enregistré une hausse moyenne de 10,6% entre 1996 et 2001.

Plus grave : c'est pour les logements des moins nantis que l'augmentation est la plus forte : + 19,8% dans les logements sociaux et + 14,5% pour les logements privés modestes. Ce sont donc les personnes les plus pauvres qui sont les plus touchées ! Dans le même temps, les revenus des ménages ont bien sûr augmenté, mais dans une proportion nettement moindre.

À Bruxelles, cette augmentation a été adoucie par une mesure prise par l'ancien secrétaire d'État au logement Alain Hutchinson : les locataires sociaux dont les revenus ne dépassent pas le revenu de référence donnant accès au logement social ne doivent pas consacrer plus de 24% de leurs revenus au paiement du loyer.

En trente ans (de 1973 à 2003), le revenu moyen disponible par tête d'habitant a augmenté en termes réels de 50%. Mais méfions-nous des moyennes : tout le monde n'a pas bénéficié de la même manière de la croissance de ce revenu disponible. Des études montrent que le salaire minimum ainsi que les allocations de chômage et d'invalidité ont évolué moins rapidement.

Sur ces mêmes trente années, le prix moyen des loyers a flambé, puisqu'il s'est accru de 362% contre, à titre d'exemple, 253% pour le pain de ménage ou 294% pour l'essence.

Ajoutons que le coût des charges locatives (eau, gaz, électricité, mazout) reste préoccupant. Suivant l'association « Test Achats », la libéralisation du marché de l'énergie en Flandres (effective depuis le 1^{er} juillet 2003) ne s'est pas accompagnée de factures allégées, bien au contraire.

Pourquoi cet écart croissant entre l'augmentation des loyers et celle des revenus? L'explication est simple : il suffit de constater la part réservée aux frais de logement dans le calcul de l'index, qui influence l'évolution des revenus. Dans le fameux « panier de la ménagère », les loyers n'interviennent que pour 5,5% alors qu'ils mangent presque un tiers du budget global d'un ménage moyen. Sans compter que l'augmentation vertigineuse du prix de vente des maisons entraîne les loyers dans son sillage. Les nouveaux propriétaires souhaitent en effet récupérer leur investissement. Le fossé risque donc de se creuser indéfiniment !

Le logement dévore le budget familial

On estime généralement qu'il ne faudrait pas consacrer plus d'un tiers des revenus aux frais de logement (loyer et charges). On aura déjà compris que ce seuil, considéré comme supportable, est très souvent dépassé dans la réalité. Un ménage qui reçoit le revenu d'intégration (ex-minimex) consacre en moyenne au moins 50% de ses ressources à payer son logement.

Illustrons et calculons ensemble. Un parent seul avec deux enfants reçoit 817,77 euros de revenu d'intégration. S'il a la chance de dénicher un logement avec deux chambres à 450 euros, il reste 367 euros pour couvrir tous les autres frais du ménage : nourriture, vêtements, chauffage, école, soins de santé, transports, ... Comment ne pas s'endetter ?

Pour les 10% les plus pauvres de la population bruxelloise, les dépenses de logement représentent 64% des revenus disponibles. Ce pourcentage décroît progressivement jusqu'à représenter 14,6% pour les 10% les plus aisés. La majorité des locataires bruxellois (soit 54%) consacre un minimum de 41% de l'ensemble de ses revenus à se loger. La moitié des ménages bruxellois sont dans les conditions pour accéder à un logement social.

Dans de telles conditions, comment vivre et faire vivre sa famille dans la dignité ? Non seulement le droit au logement n'est pas respecté, mais la scolarité des enfants, leur éducation en général, les soins de santé, une vie sociale minimale sont mis en péril.

Le prix du logement constitue donc pour beaucoup un facteur majeur d'appauvrissement et, à terme, d'exclusion sociale. Les pouvoirs publics concernés prennent-ils la mesure exacte de la situation ?

« Ma fille et son mari sont tous les deux étudiants. Ils ont longtemps cherché un appartement à louer mais les loyers étaient souvent trop élevés pour eux. 400 à 450 euros, c'est très cher pour des étudiants. De plus, les propriétaires bien souvent ne veulent pas louer aux étudiants, même si les parents se portent garants. Finalement, ils ont trouvé un « deux pièces » (chambre, cuisine) pour 200 euros. C'est le moins cher qu'ils aient trouvé. Mais maintenant, ils ont un bébé et l'appartement est trop petit. »

Le logement (t)riche à Bruxelles, 2002.

Des avancées...

- Les énormes difficultés d'application du droit – constitutionnel – à un logement décent ont été à la base de multiples campagnes de mobilisation et de revendication de la part d'organisations sociales actives depuis des décennies en Belgique. La dégradation persistante du cadre de vie des gens les a acculés à intensifier leurs actions. Rejoignons-les dans leurs initiatives et mobilisons-nous pour soutenir activement leurs revendications. (Voir les interpellations politiques défendues par Vivre Ensemble dans cette campagne)
- Pour peu que l'on ait trouvé un logement pour un loyer abordable, reste la question de la garantie locative, en général l'équivalent de trois loyers. Un obstacle infranchissable pour les plus faibles

revenus. Pour remédier à ce problème, les CPAS ou, à Bruxelles, le Fonds du logement, ont mis en place un fonds des garanties locatives. Il avance le montant de la garantie que le locataire remboursera petit à petit par la suite. Mais ces fonds sont insuffisants pour répondre à la demande.

Des revendications

- Les associations représentatives en Wallonie et à Bruxelles demandent avec insistance de réguler et d'encadrer sur une base plus objective les prix des loyers. Les modalités de cet encadrement doivent être rapidement déterminées avec les partenaires concernés. Cette maîtrise des loyers pourrait être réalisée de deux manières :
 1. Par la mise en place de loyers de référence par type de logement, en fonction de sa qualité et de son environnement ;
 2. Par la création, à l'instar de ce qui existe aux Pays-Bas et en France, de « commissions paritaires de location », composées de représentants des organisations de locataires et de propriétaires et présidées par un juge de paix. Ces commissions seront compétentes pour réviser le loyer à la baisse si le logement ne correspond pas aux normes minimales ou présente de sérieux problèmes d'entretien.
- Les associations demandent d'urgence l'introduction d'une allocation-loyer pour les familles aux revenus limités, proportionnelle au montant du loyer payé. Il s'agit d'une mesure transitoire pour répondre à l'actuelle situation dramatique.
- Elles réclament également l'augmentation de l'offre de logements décents et financièrement accessibles, par la multiplication des logements sociaux ou à caractère social (en renforçant notamment des agences immobilières sociales ; voir Chapitre 5).
- Il faudrait aussi augmenter les moyens des fonds de garantie locative, qui sont insuffisants par rapport au nombre de demandes.

Il est clair que les Gouvernements fédéral, wallon et bruxellois ne peuvent plus rester au balcon. On attend d'eux des initiatives concrètes, urgentes et concertées.

1. Sources

- DEFEYT Philippe, « 30 années d'évolutions des revenus et des prix », dans *Indicateurs pour un développement durable*, n°2005-1, janvier-février 2004.
- BERNARD Nicolas, « Clés pour appréhender la crise du logement à Bruxelles », dans *Échos du logement*, 12/2004.
- *Le droit au logement existe depuis 10 ans*, Forum Nord-Sud, juin 2004.
- *Le logement (t)riche à Bruxelles, (W)arm wonen in Brussel*, témoignages, 2002.

« Recherche désespérément... logement social »

Pour les ménages à revenus modestes, trouver un logement adéquat dans le secteur privé se révèle long et très difficile. Le logement social est censé leur permettre de se loger à un prix proportionnel à leurs revenus. Ce sont les gouvernements régionaux qui ont cette compétence dans leurs attributions. Ils la délèguent à des sociétés pararégionales, comme la SLRB (Société du logement de la Région bruxelloise) et la SLRW (idem pour la Wallonie). Cette gestion se fait souvent au niveau local via des sociétés immobilières locales de service public.

Beaucoup d'appelés, peu d'élus...

À Bruxelles, il y a 38 000 logements sociaux et 30 000 ménages¹ sur les listes d'attente. En Wallonie, 102 000 ménages vivent dans un logement social et 45 000 familles attendent leur tour².

Les conditions d'accès sont liées aux revenus et à la prise en compte d'un certain nombre de priorités, définies par la loi, comme le fait de devoir quitter un logement à réhabiliter dans le cadre d'un contrat de quartier, ou le fait d'être une personne seule avec au moins deux enfants à charge. Un registre des inscriptions, par ordre chronologique, doit être tenu par l'opérateur.

Vu la rareté des logements, on peut comprendre que certains cherchent à passer outre l'ordre déterminé par la liste d'attente. L'intervention d'hommes ou de femmes politiques permet à certaines familles « d'accélérer les choses ». Quelle que soit la réalité des besoins de ces familles, cette pratique



« Un jour, j'ai reçu un appel d'une école primaire qui se plaignait de l'absence régulière de deux enfants de la même famille. Après plusieurs visites au domicile, le problème est devenu clair. La mère avait un bébé de quelques mois qui avait des difficultés pour s'endormir. Il pleurait toute la nuit et, le matin, la mère et les enfants s'endormaient de fatigue.

Après plusieurs examens, on a découvert une dermatose qui causait la démangeaison et empêchait l'enfant de dormir. En cause : les moisissures dans les chambres à coucher. L'humidité, dans cette habitation en semi-sous-sol, était énorme et cela sentait le moisi. L'éclairage dans la chambre des garçons ne fonctionnait pas à cause d'un court-circuit provoqué par l'humidité. La santé de toute la famille était mauvaise.

Le service social ne trouvait pourtant pas que ce soit une raison pour accorder la priorité à cette famille, parce qu'alors il devrait (je le cite) « pour une telle raison donner la priorité à tout le monde ». Ce n'est que quand le propriétaire leur a donné leur préavis pour faire les travaux contre l'humidité qu'ils ont obtenu une priorité. »

Le logement (t)riche à Bruxelles, 2002.

est inacceptable. Elle était monnaie courante il y a quelques années. La situation s'est nettement améliorée même si ces pratiques clientélistes persistent par endroits.

En attendant leur tour (plusieurs années d'attente³), les familles qui ne peuvent pas payer les loyers actuels du marché locatif privé occupent des logements souvent insalubres et trop petits, avec les conséquences que l'on devine en matière de santé, de scolarité, de vie familiale, ... Du reste, beaucoup de familles ne s'inscrivent pas sur les listes, découragées par les démarches administratives compliquées, la longueur de l'attente, le manque de logements sociaux adaptés aux grandes familles, ...

Mauvais état

Non seulement il y a beaucoup trop peu de logements sociaux disponibles pour faire face à la demande mais, parmi les logements existants, certains sont dans un état de délabrement avancé. Il faut dire que, depuis une vingtaine d'années, le logement social ne figurait plus au nombre des priorités budgétaires des différents gouvernements. Le tragique incendie d'un immeuble de la Cité des mésanges, près de Mons, a rappelé la gravité de la situation à l'opinion publique et au monde politique.

Environ 40% des habitations sociales en Wallonie demandent à être rénovées pour être mises en conformité avec les normes de sécurité actuelles. Ce sont les grands ensembles de logements, construits dans les années 1960 et 1970, qui posent le plus de problèmes. Ils ont été bâtis à une époque où l'on ne pensait pas aux économies d'énergie : ils sont mal isolés et les charges locatives (notamment le chauffage) sont très élevées, au point de dépasser parfois le montant du loyer lui-même. Mal conçus, difficiles à entretenir, la sécurité en cas d'incendie y est insuffisante (détecteurs et alarmes détruits) ; ils sont, comme d'autres lieux publics, victimes du vandalisme.

À Bruxelles également, certains logements sociaux⁴ sont en mauvais état ou inadaptés (comme à Schaerbeek où certains logements n'ont pas d'eau chaude et où les toilettes se trouvent sur le palier). Un plan de rénovation est en cours : il prendra beaucoup de temps mais les travaux ont commencé.

Même dans un logement social, on n'est pas sûr de ne pas se retrouver dans la rue avec armes et bagages. À Mons, les associations craignent que les démolitions prévues dans la politique de réno-

vation n'aboutissent à une incapacité de reloger tous les habitants déplacés. Le relogement ne serait pas assuré à ceux qui ont des arriérés locatifs – classés sous le terme un peu simple de « mauvais payeurs » – ou ceux qui auraient détérioré leur habitation.

À Liège, une société de logement effectue une cinquantaine d'expulsions par an. Car, dans le logement social comme dans le privé, il faut faire face au problème des loyers impayés, des déprédations causées dans l'appartement ou dans les parties communes du bâtiment, à la nécessité urgente de rénover en profondeur certains logements, ...

Qu'il s'agisse de difficultés de logement, de respect des bâtiments ou des charges locatives, l'accompagnement social des locataires est d'une importance capitale. Cet accompagnement individualisé, qui existe déjà par endroits, permet de prévenir bien des problèmes ou de les résoudre avant qu'ils ne deviennent dramatiques.

Des avancées...

- En Wallonie, il existe une réglementation qui permet de racheter des bâtiments urbains pour en faire du logement social.
- Le Gouvernement wallon a décidé d'investir un milliard d'euros pour remettre en état quelque 36000 logements sociaux qui le nécessitent. Ce plan comporte aussi la destruction de 1750 logements anciens et en mauvais état, avec relogement de leurs occupants. Par ailleurs, le Gouvernement wallon s'est engagé à construire 800 nouveaux logements chaque année. Louable initiative, mais, à ce rythme, tous les candidats locataires actuels seront logés dans... 50 ans.
- La Région bruxelloise a mis en œuvre le « système d'inscriptions multiples » qui permet de s'adresser à une seule société de logements sociaux pour un ensemble de communes bruxelloises. Cette facilité n'est cependant pas accordée aux demandeurs d'asile qui doivent continuer à s'inscrire auprès des différentes sociétés. Dans les autres régions, des initiatives allant dans ce sens sont rapportées⁵, comme à Charleroi, qui compte six sociétés de logement social. Dans des villes comme Mons et Liège, qui ne comptent chacune que deux sociétés, cette mesure se justifie moins.
- À Bruxelles, où la situation est la plus critique, le Gouvernement bruxellois s'est engagé, dans sa déclaration gouvernementale, à construire 5000 logements publics, dont 70% à caractère social et 30% destinés aux revenus modestes et moyens⁶.
- À Bruxelles, 34 travailleurs sociaux mènent un travail social individuel au sein des Sociétés immobilières de service public.
- « Habiter malin... charges en moins » : c'est le nom d'un programme mis sur pied en Région wallonne. Il prévoit du personnel technique pour rénover au

« J'habite seule et je suis au chômage. Après le départ de mes enfants, le Foyer me refuse un changement de logement si je ne remets pas l'actuel entièrement à neuf. Dans l'actuel, je n'ai ni eau chaude ni salle de bains. Il n'y a pas de compteur de passage d'eau ; je suis seule, mais mes voisins sont sept. »

Le logement (t)riche à Bruxelles, 2002.

À Bruxelles, le logement social représente 8% du parc immobilier, en Flandre 5,4% et en Wallonie 7,3%. Des proportions très faibles en comparaison avec les pays voisins : 17% en France, 36% aux Pays-Bas, 36% en Grande-Bretagne, 26% en Allemagne, ... Quand on sait que 50% des ménages bruxellois remplissent les conditions d'accès à un logement social, on mesure mieux l'ampleur du problème.

mieux les habitations et prévoit un accompagnement social pour aider les habitants à réaliser des économies d'eau et d'énergie.

Des revendications

- Augmenter de façon substantielle des budgets alloués au logement social (construction et rénovation) de manière à ce que les sociétés de logement social ne doivent pas répercuter leurs obligations d'équilibre financier sur la détermination des loyers de base.
- (Ré)investir, au sein des sociétés publiques de logement, dans l'accompagnement social qui fait de plus en plus cruellement défaut, au profit d'une simple gestion financière et de la multiplication de « services contentieux », afin de favoriser des politiques de prévention (notamment des expulsions) auprès d'un public de locataires de plus en plus précarisés.
- Limiter les charges locatives, notamment en rénovant les logements du point de vue de l'isolation et des systèmes de chauffage. L'installation de compteurs individuels là où il n'y en a pas devrait permettre un plus juste calcul des charges locatives.
- Vu le manque de logements sociaux, la majorité des ménages à faibles revenus se retrouvent sur le marché locatif privé. Même si les régions devaient fortement investir dans l'augmentation de l'offre de logement social, il faudrait encore cinq à six législatures avant que l'offre ne couvre la demande. Parallèlement à une politique du logement social, il convient donc de mener une politique sociale du logement, qui rende les habitations privées accessibles aux plus faibles revenus (voir fiche 2).
- Pas d'expulsion sans proposition sérieuse de relogement.

1. Chiffres de décembre 2004

2. SONET N., *Le droit au logement existe depuis 10 ans*, juin 2004.

3. À Bruxelles, la SLRB signale que le temps d'attente moyen est de 4 ans pour un appartement deux chambres et de 6 à 8 ans pour un trois chambres.

4. Les plus anciens datent de la fin des années 1940.

5. Note de travail du Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, avril 2005

6. *Id.*

Devenir propriétaire : la solution ?

Tous propriétaires ?

« Le Belge a une brique dans le ventre ». Combien de fois n'avons-nous pas entendu cette expression ? Depuis des décennies, l'accès à la propriété est une valeur bien ancrée chez nous. D'abord signe de réussite sociale, y compris pour les ménages plus modestes, des arguments plaident en sa faveur :

- Pourquoi payer tous les mois « à fonds perdus » un loyer à un propriétaire alors que pour pratiquement la même somme, on pourrait acheter son appartement ou sa maison ?
- Être propriétaire, c'est s'assurer un avenir plus sûr lorsqu'on sera retraité : plus de loyer à payer et un prêt hypothécaire totalement remboursé.

Actuellement, le monde politique, toutes tendances confondues, encourage et stimule l'accès à la propriété comme « levier de lutte contre la pauvreté ».

« J'ai perdu mon emploi à 45 ans et avec mon allocation de chômage, je ne suis plus parvenu à faire face à mes engagements. Aujourd'hui, je suis dans une procédure en règlement collectif de dettes. J'ai pu garder ma maison mais je dois faire réparer mon toit et changer ma chaudière qui a 20 ans. Avec le budget qu'il me reste dans la procédure, je n'ai pas d'argent pour ça. Et je ne peux plus faire de crédit. J'ai peur que ma maison se dégrade de plus en plus »

Michel, asbl Dignitas, 2004.



Permettre à chacun de posséder son appartement ou sa maison semble *a priori* une intention louable et un argument politique sympathique, voire social. Le désir de devenir propriétaire est également entretenu par les médias, qui consacrent des reportages complets au salon Batibouw, qui dispose aussi de son petit coin « crédits ».

Oui, mais...

Pourtant, les témoignages ci-dessus démontrent que, derrière une solution prétendument idéale, se cachent de nombreuses difficultés potentielles. La philosophie du « tous propriétaires », qui date des années soixante, se heurte aux caractéristiques de la société contemporaine :

- celui qui, aujourd'hui, possède les revenus suffisants pour acquérir un logement peut se retrouver dans une position radicalement différente demain en raison d'une restructuration, d'une délocalisation d'entreprise, etc. ;
- le marché de l'emploi se caractérise aussi par une multiplication des statuts précaires et/ou mal rémunérés (contrats à durée déterminée, intérimaires, « article 60 », divers plans de réinsertion de demandeurs d'emploi, etc.) ;
- les nombreuses personnes sans emploi ou qui émargent au CPAS ont des moyens trop faibles pour accéder à la propriété ;
- la structure familiale est moins stable : acheter une maison à deux pour y élever ses enfants et y finir ses jours n'est plus l'unique façon d'habiter. Quand les familles se dé- et se recomposent, être propriétaire d'une maison avec son ancien partenaire peut constituer une difficulté de plus. Le modèle familial est aujourd'hui plus mouvant qu'hier ; les nécessités en matière de logement varient de plus en plus au cours de la vie.

S'il est parfaitement légitime que toute personne, quel que soit son statut social, aspire à posséder sa maison ou son appartement, il faut se demander si pour certaines catégories de bas revenus, les pousser à réaliser ce rêve n'est pas un cadeau empoisonné dont les destinataires risquent de mal mesurer les tenants et aboutissants.

Car être propriétaire de son logement coûte cher et il s'agit d'un engagement à long terme : outre le remboursement du crédit, on ne peut sous-estimer les entretiens, les réparations, l'aménagement en fonction de l'évolution de la famille, le précompte immobilier, etc. Si les revenus s'avèrent insuffisants, la situation peut avoir deux conséquences : la dégradation du logement et/ou le surendettement qui

entraîne souvent vente forcée et expulsion, avec les drames humains que cela implique.

« L'acquisition de sa propre maison offre de nombreuses possibilités dans la lutte et la prévention de la pauvreté. Pour les familles pauvres, posséder son chez soi apporte une sécurité d'habitation et plus de stabilité pour la famille [...]. Cela les anime et les stimule à construire leur existence. »

Asbl Leren Ondernemen*, 2004

* Leren Ondernemen est une association située à Leuven, qui a accompagné de manière intensive des personnes aux revenus très modestes dans l'acquisition d'un bien immobilier (crédit adapté, primes, conseils d'un architecte, ...) dans le cadre de projets-pilotes.

Des avancées...

Les pouvoirs publics ont mis en place divers incitants à l'acquisition :

- octroi de crédits hypothécaires sociaux à des taux avantageux. À Bruxelles, ils sont accordés par le Fonds du logement et en Wallonie, par la Société wallonne du crédit social ;
- en Wallonie (et en Flandres), possibilité de contracter une assurance gratuite « perte de revenus » mais parmi les conditions wallonnes, on note entre autres : travailler au moins à mi-temps sous statut ou sous contrat à durée indéterminée ou être indépendant à titre principal ou occuper un emploi temporaire au moins à mi-temps dans l'enseignement, avec une ancienneté de service de huit ans minimum. À Bruxelles, une telle assurance fait carrément défaut ;
- diverses primes régionales, plus orientées vers la rénovation ou l'économie d'énergie, par exemple, existent aussi. Cependant, ces avantages supposent une capacité d'investissement de base dont ne disposent pas les ménages les plus modestes (il faut payer les factures des travaux avant de recevoir la prime) ;
- diverses déductions fiscales (prêt hypothécaire, investissements couverts par certaines primes régionales, etc.). À cet égard, le Rapport général sur la pauvreté rappelait à juste titre en 1994 : « *Le propre des fiscalistes, c'est d'oublier les familles qui ne sont pas soumises à la fiscalité et qui sont précisément les plus pauvres...* ».

Par conséquent, les avantages accordés par les pouvoirs publics bénéficient essentiellement aux **classes moyennes**, et non aux plus pauvres¹. En réalité, opter pour une politique du « tous propriétaires » revient à transférer la responsabilité de la décence du logement – garantie constitutionnelle – des pouvoirs publics vers les épaules, parfois bien fragiles, des ménages.

Le chercheur anversois P. De Decker s'oppose à ce qu'il considère être un mythe, celui de la propriété comme source infaillible de sécurité et de stabilité alors que devenir propriétaire dévore surtout les budgets les plus faibles. Il plaide pour la « possession durable de son propre logement » : selon lui, « la possession de son propre logement est durable lorsque les ménages qui deviennent propriétaires peuvent également le rester et lorsque les ménages qui ne peuvent pas le devenir disposent d'alternatives valables² » (location avec garanties quant à l'entretien du logement, le montant du loyer, la durée du bail, ...).

Parmi les actions associatives marquantes, on peut citer celle de la maison de quartier Bonnevie à Bruxelles. Elle fournit des informations de première ligne aux locataires mais a aussi mis sur pied un service de bricolage et un « centre de rénovation », destiné à conseiller les propriétaires de Molenbeek, souvent modestes, et un service de prêt de matériel. Ces diverses initiatives sont liées à un accompagnement social intensif*.

* Maison de quartier Bonnevie, 40 rue Bonnevie, 1XXX Bruxelles, téléphone 02 410 7631, site internet <<http://bonnevie.vgc.be>>.

« Finalement, des personnes sont forcées d'acheter un logement parce qu'elles n'ont pas assez de moyens pour louer quelque chose de convenable ! »

Maison de quartier Bonnevie, 2002.

Des revendications

- Une régulation et une objectivation des prix du marché locatif, permettant à chacun(e) de procéder à des choix adaptés à ses moyens ;
- un mécanisme d'assurance non discriminatoire, qui vaut tant pour les locataires que pour les propriétaires, les premiers n'ayant aucune protection lorsqu'ils perdent leur emploi, par exemple, ou subissent une brusque modification de la cellule familiale (notamment décès du conjoint, ce qui entraîne une chute brutale de revenus) ;
- la création de « boutiques du logement », à l'instar de ce qui se passe en Flandres, et dans lesquelles les personnes pourraient trouver toutes les informations pratiques utiles, qu'elles recherchent à louer un logement (bail, droits et obligations du propriétaire et locataire, ...) ou à en acheter un (conseils en matière de crédit le plus adapté, accompagnement dans le dédale des avantages et primes, projections budgétaires, ...).

-
1. Une exception : le Fonds du logement de la Région bruxelloise, qui accorde des prêts à des ménages dépendant du Revenu d'intégration. Il s'agit en général de familles nombreuses, dont les allocations familiales compensent les faibles revenus. Le Fonds dénombre annuellement une dizaine de prêts de ce type.
 2. « Handle with care », dans *Ter Zake*, novembre 2004.

« Je veux bien louer ma maison, mais... »

On le sait, trouver un logement correct à un prix abordable devient pour beaucoup d'entre nous un défi majeur. Quand on parle de problèmes de logement, les propriétaires n'ont pas souvent le beau rôle : ils demandent des loyers trop élevés pour des logements insalubres, expulsent les mauvais payeurs, ne réalisent pas les travaux nécessaires, ... Ces situations existent, mais ne représentent pas toute la réalité. Car être propriétaire n'est pas un « métier » facile.

Ma profession de plombier-électricien m'a conduit pendant des années à rencontrer des personnes à faibles revenus qui étaient très mal logées. À la mort de mes parents, j'ai utilisé l'héritage reçu pour acheter des maisons que j'ai rénovées : j'ai alors mis les logements en location à des loyers modérés et je me suis rapidement trouvé confronté à de multiples questions et problèmes : comment choisir les locataires ? Que faire quand ceux-ci n'arrivaient plus à payer leur loyer ? Où trouver le temps nécessaire pour calculer les charges, indexer les loyers, suivre les paiements ?

Pour certains propriétaires, âgés, à revenus modestes, des travaux importants et donc coûteux sont difficilement envisageables. Les primes à la rénovation existent, bien sûr, mais les démarches administratives pour les obtenir ne sont pas simples et elles sont payées après les travaux. Le propriétaire doit donc être en mesure d'avancer des sommes importantes.

D'autres propriétaires se trouvent bien démunis face à des locataires « à problèmes ». Quand certains ne paient plus leur loyer, sous-louent le bien sans autorisation, n'entretiennent pas correctement le logement voire l'endommagent, importunent le voisinage, un propriétaire seul et âgé, par exemple, ne sera peut-être pas en mesure de faire valoir ses droits, de recourir à la justice si nécessaire...

Dans de telles situations, quand les locataires s'en vont, le propriétaire hésite à relouer, n'étant pas sûr de pouvoir assumer les charges liées à l'entretien de son bien. Cela, alors que tant de personnes sont à la recherche d'un logement.

Des avancées

Pour dépasser ces barrières que sont les relations avec les locataires et l'entretien du bien, les agences immobilières sociales (AIS) avancent une solution : jouant le rôle d'intermédiaire entre propriétaires et candidats locataires, elles assurent au propriétaire la gestion de son logement qu'elles mettent 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 (les frais sont alors déduits du loyer). 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.

Les agences immobilières sociales, créées en 1998, sont agréées par les gouvernements wallon et bruxellois et sont constituées de divers partenaires actifs sur le territoire concerné (commune, CPAS,

société de logement de service public, partenaire de droit privé). Fin 2002, la région wallonne comptait 19 agences immobilières sociales qui géraient un total de 1 672 logements. À Bruxelles, 17 agences gèrent en 2005 plus de 1 000 logements.

Régler les conflits à l'amiable

Quand il n'y a pas d'agence immobilière sociale pour servir d'intermédiaire entre locataires et propriétaire, les conflits aboutissent souvent en justice de paix. « Pourtant, les locataires n'aiment guère avoir recours à la justice : c'est trop coûteux, c'est long et de toutes façons, disent-ils, on est condamné d'avance ! Les propriétaires aussi se méfient du tribunal : eux aussi estiment que les avocats coûtent cher et que cela prend bien trop de temps pour avoir gain de cause. Et surtout, la relation propriétaires-locataires est délicate et les locataires, surtout s'ils ne sont pas riches et peu instruits, font souvent les frais des querelles locatives. C'est pourquoi quelques acteurs en matière de location ont pris l'initiative de créer à Charleroi un dispositif qui permette de régler à l'amiable ces tensions.

Qui sont les promoteurs de ce projet développé depuis plus de trois ans et qui s'avère très efficace ? L'échevinat du logement, l'aide locative du fonds du logement des familles, mais surtout les intervenants dans le déroulement du processus. Côté propriétaires : le syndicat qui regroupe certaines d'entre eux et défend leurs intérêts, l'agence immobilière sociale. Côtés locataires : l'asbl « Solidarité Nouvelles », sorte de syndicat des locataires et le CPAS local. Ce sont donc les représentants de ces associations et services qui vont préparer les personnes en conflit à se rencontrer pour chercher ensemble un compromis.

Depuis que j'ai confié les logements en gestion à l'Agence immobilière sociale « Logement pour tous », ces questions ne sont plus les miennes mais sont reprises par une équipe qui travaille à la fois avec rigueur et dans un esprit social. Je vois chaque mois arriver sur mon compte le montant des loyers convenus dans le contrat de gestion, sans que je doive me soucier de savoir si les locataires ont bien payé leurs loyers ni si les appartements sont bien occupés. J'estime que ce que j'ai perdu en rendement n'est pas énorme et est largement compensé par le travail réalisé et la décharge de mes soucis.

Bernard Cassiers

Chacune des parties devra faire la part des torts mais devenir acteur de la solution du différend et aboutir à un accord écrit signé par chacun. Un médiateur professionnel peut aussi intervenir si l'accord n'aboutit pas mais qu'il reste possible.

Certes, on ne peut de cette manière régler tous les conflits, surtout s'ils se sont envenimés ou qu'ils portent sur des dettes trop importantes. Mais beaucoup de ces différends se résolvent à l'amiable, beaucoup plus rapidement qu'en justice et sans frais. Surtout, le lien social est retissé... Quelle satisfaction pour les promoteurs lorsqu'en

fin de processus, les deux antagonistes se serrent la main. Les parties ne subissent pas la décision du juge mais ont elles-mêmes contribué à la solution de leur différend. En outre, la pratique de ce projet rapproche les associations et services des propriétaires et locataires. Un espoir ? La généralisation de ce projet fait partie des intentions du gouvernement fédéral comme piste pour améliorer la problématique du logement¹. »

Des revendications

Pour les agences immobilières sociales

- Pour certaines familles, les loyers demandés par les AIS sont encore trop élevés. Les gouvernements devraient prévoir des moyens supplémentaires pour les AIS, de telle sorte qu'elles puissent fixer des loyers liés aux revenus des locataires et non au prix qu'elles doivent assurer au propriétaire.

- Des moyens supplémentaires devraient également permettre aux AIS de renforcer l'accompagnement social des locataires, pour les amener à gérer un jour de façon autonome leurs relations avec un propriétaire.
- Les gouvernements pourraient accorder une réduction du précompte immobilier aux propriétaires qui donnent leur logement en gestion à une agence immobilière sociale reconnue.

Pour de meilleures relations entre locataires et propriétaires.

- Toutes les politiques en matière de logement devraient être élaborées en concertation avec les associations de propriétaires et de locataires.
- Garantir une diminution du précompte immobilier pour les propriétaires qui louent leur bien à un prix raisonnable et qui y font les travaux de rénovation nécessaires.
- Créer des commissions paritaires du logement, comme il en existe en France. Elles rassembleraient des représentants d'associations de locataires et de propriétaires, un juge ainsi que le locataire et le propriétaire en conflit. Ces commissions permettraient de régler les différends en matière de charges locatives, de montant du loyer, d'entretien et de réparations, etc., sans passer par la justice de paix. Elles agiraient sur une base volontaire et la rencontre ferait l'objet d'une préparation, ce qui n'est pas le cas en justice.

1. TRIGALET Paul, Solidarités Nouvelles.

« Taudis à louer... »

« Je suis une mère isolée avec deux enfants : un de six ans et demi et un de 12 mois. J'habite dans un appartement avec une petite cuisine, une petite salle de bains, deux chambres et un living. Il y a un énorme problème d'humidité qui passe par les murs. Le plâtre du plafond se détache et me tombe dessus pendant mon sommeil. Mes deux garçons souffrent de difficultés respiratoires, surtout le cadet. Ces répercussions sur notre santé ont été constatées par notre médecin traitant. J'ai fait toutes les demandes possibles pour y remédier. Mais la situation est malheureusement irrémédiable et tous les locataires sont soumis aux mêmes conditions de logement* »

* Paul Trigalet, Solidarités Nouvelles.

Eh oui, en 2005, chez nous, des femmes, des hommes et des enfants vivent sans toilette, sans eau, sans électricité, sans intimité ; ils tombent malades à cause de l'insalubrité de leur logement.

Des logements insalubres

Un logement dégradé est la source d'une cascade de problèmes : le froid, l'humidité, les moisissures provoquent des problèmes de santé et donc des frais médicaux supplémentaires. La promiscuité et le manque de confort entraînent des difficultés relation-

nelles, des disputes, voire de la violence. La scolarité des enfants est perturbée : comment faire ses devoirs convenablement quand on n'a pas un coin « à soi » ? Un logement insalubre, on n'a pas envie d'y revenir le soir, on n'ose plus y inviter ses amis, ...

Une recherche menée avec des médecins généralistes à Bruxelles par l'Observatoire de la santé et du social a mis en lumière « des liens étroits entre la santé mentale ou sociale et l'état du logement : une dépression, des difficultés psychologiques, l'absence de support social peuvent entraîner une détérioration du logement et, inversement, l'état du logement peut entraîner des problèmes de santé mentale ou un appauvrissement des liens sociaux¹. »

Un logement peut être qualifié d'« inadéquat » en raison de l'état du logement lui-même (humidité, infiltrations d'eau, cafards) ou de son manque de confort (manque de sanitaires privés, de cuisine, d'électricité, ...). Des facteurs humains peuvent encore renforcer le malaise ressenti : un propriétaire trop envahissant qui ne respecte pas l'intimité du locataire, des voisins excessivement bruyants de jour comme de nuit, de l'insécurité dans le quartier. Souvent, plusieurs de ces défauts se conjuguent pour un même logement.

Les propriétaires de ces logements ne réalisent en général pas les travaux

« Je suis seul. J'ai 60 ans. Je n'ai pas de famille. J'ai une petite chambre avec un lavabo. La toilette est utilisée par tous les locataires de la maison de même que par la clientèle de la prostituée. Il n'y a pas de porte devant l'escalier qui monte à l'étage. Tous les visiteurs peuvent monter. Quoi faire ? Je suis trop misérable pour qu'on s'occupe de moi. Je ne veux plus rien, comme ça je ne serai pas déçu* »

* Dans *Le logement (triche à Bruxelles)*, livre de témoignages publié par De schakel et Opbouwwerk Noordwijk en collaboration avec de nombreuses associations.

nécessaires ; soit parce qu'ils n'en ont pas les moyens (voir chapitre 5), soit, plus grave, parce qu'ils se contentent d'exploiter des personnes en situation précaire qui ont très peu de chances de trouver un logement social, vu la longueur des listes d'attente, et qui ne peuvent pas payer plus cher pour trouver un logement décent sur le marché privé. Dans sa version la plus dramatique, ce scénario débouche sur la multiplication des chambres garnies, lieu d'exploitation de la misère par excellence.

Marchands de sommeil

Prenez un immeuble quatre appartements. Vous obtenez par exemple quatre fois 400 euros de loyer, soit 1 600 euros par mois. Transformez ces appartements en 12 chambres meublées, que vous louez chacune à 250 euros. Vous en tirerez alors 250 euros x 12, soit 3 000 euros. Tout en payant le même précompte immobilier, qui est calculé sur la valeur du bâtiment et non sur les revenus qu'il procure.

Voilà brossé, en quelques mots, le problème des « marchands de sommeil ». Qui sont les victimes de ces escrocs ? Des étrangers dont la demande d'asile a été refusée et qui sont passés dans la

« Ces étrangers en séjour illégal étaient stockés dans des endroits où on ne mettrait pas son chien. Ils étaient entassés à cinq par chambre dans des taudis avec une douche pour quatre ou cinq chambres, un WC sans eau, inutilisable, un circuit électrique datant du début du siècle dernier* ». Pour dormir dans ce cloaque, les clandestins payaient un loyer mensuel de 300 à 400 euros.

* Alain Lefebvre, inspecteur principal chargé de la traite des êtres humains à la police locale de Charleroi, cité dans E. Mathieu, « Taudis à louer : 400 euros par mois », dans *La Nouvelle Gazette*, 18 avril 2005.



clandestinité, des travailleurs illégaux travaillant par exemple dans la construction, des femmes victimes de réseaux de prostitution, ... Mais aussi des Belges vivant dans la misère qui évitent ainsi de se retrouver dans la rue. Bref, des personnes qui n'ont pas le choix d'un logement meilleur et qui, de plus, ignorent qu'ils peuvent se défendre et faire valoir leurs droits, ou qui n'osent pas le faire. Et les propriétaires peu scrupuleux ne réalisent en général pas les travaux qui rendraient ces logements salubres, puisque les locataires n'ont aucun recours. Ces chambres meublées sont donc souvent des taudis, où les sanitaires comme la sécurité minimale (électricité, gaz, humidité) font défaut.

Des avancées...

- Des Codes du logement sont d'application depuis 1998 en Wallonie et depuis 2004 à Bruxelles, afin de réglementer la qualité des logements privés. Ces codes fixent les critères de conformité relativement à la salubrité, la dangerosité et la commodité d'un logement. Ce décret est obligatoire pour chaque bailleur qui met un logement en location.
- En Région wallonne, depuis 1998, les propriétaires qui mettent en location des logements collectifs (avec cuisine, sanitaires et pièce commune pour plusieurs chambres meublées), des flats ou des chambres d'une superficie égale ou inférieure à 28m² et des kots d'étudiants doivent obtenir un permis de location renouvelable tous les cinq ans. Ce permis est délivré par le service logement de la Ville, après inspection du logement. Des contrôles peuvent avoir lieu à tout moment durant les cinq ans. Un bailleur qui ne serait pas en possession d'un permis de location ou qui n'effectuerait pas les travaux demandés par le contrôleur risque une forte amende, voire un séjour en prison.
- En ce qui concerne les autres types de logement, toujours en Région wallonne, un locataire qui a demandé par lettre recommandée à son propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires et qui n'a pas obtenu satisfaction peut porter plainte auprès du service logement de la Ville qui met en branle une procédure visant soit à ce que le propriétaire effectue les travaux demandés soit à fermer le bâtiment. Dans ce dernier cas, le propriétaire sera soumis à une taxe sur les immeubles abandonnés.
- La lutte contre les marchands de sommeil est une priorité – très médiatisée – du Gouvernement fédéral, dans le cadre de la lutte contre le trafic d'êtres humains. Dans les faits, elle se traduit en Wallonie par un contrôle accru des logements suspectés d'être loués par des marchands de sommeil. Un des effets pervers de cette politique (par défaut d'action sur le manque global de logements à prix modérés) est que bien souvent les personnes « libérées » de ces marchands de sommeil ne trouvent par la suite pas de meilleures conditions de logement.
- À Bruxelles, le tout récent Code du logement prévoit également un contrôle de ce type de logement et le secrétaire d'État au Logement a déclaré, en 2003, qu'il n'y aurait pas d'expulsion sans relogement². Reste à voir comment cette promesse pourra être tenue dans la pratique, vu le manque criant de logements décents à prix abordable dans la capitale.

Revendications

- Soutenir les agences immobilières sociales (voir chapitre 9) afin qu'elles puissent augmenter leur offre et proposer des loyers accessibles aux locataires actuels des meublés.
- Assurer le relogement des locataires dont le logement a été déclaré insalubre, afin qu'ils n'hésitent plus à dénoncer les propriétaires qui ne remplissent pas leurs devoirs.

- Mettre en place une fiscalité immobilière qui soit favorable aux propriétaires qui louent leur bien à un prix raisonnable et l'entretiennent correctement :
 - Actuellement, pour le calcul de l'impôt des personnes physiques, l'administration fédérale retire automatiquement un forfait de 40% de la valeur locative estimée du logement pour les « coûts d'entretien », sans que le propriétaire ne doive prouver que les travaux ont effectivement été réalisés. Il faudrait remplacer ce forfait par la déduction des frais réels pour les travaux d'entretien et de rénovation et pour lesquels le propriétaire n'a bénéficié d'aucune prime.
 - Taxer les propriétaires sur les revenus locatifs réels et non sur le revenu cadastral découragerait la multiplication des chambres meublées et inciterait le propriétaire à demander un loyer raisonnable.
 - Accorder une réduction d'impôts aux propriétaires qui confient la gestion de leur logement à une Agence immobilière sociale serait également une mesure positive.

1. Recherche-action « Santé et habitat », *L'apport des généralistes. Rapport final. Collaboration entre les généralistes bruxellois et l'Observatoire de la santé et du social*, septembre 2002-juin 2004.

2. Doc. parl., Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, session ordinaire 2002-2003, A-416/2 p.83 et 123.

Vivre au camping : en vacances toute l'année ?¹

« Non ce n'est pas mon rêve. Mon rêve, c'est une villa avec un cours d'eau qui passerait dans le jardin. Seulement, ce n'est pas dans mes moyens. Ici, j'ai la tranquillité, la nature ; j'ouvre la barrière et mes enfants peuvent aller près de l'eau et je les vois. Trouvez-moi une maison qui me coûterait maximum 75 euros par mois, charges comprises, au bord de l'eau, en pleine nature, avec eau, électricité, gaz, tout compris, sans pollution, alors je veux bien partir* ».

* Témoignage d'un habitant d'un domaine en province de Liège (anciennement propriétaire d'un logement à Grace-Hollogne), dans Solidarités Nouvelles asbl, *Enquête auprès des habitants de campings et parcs résidentiels de Wallonie*, rapport d'activités janvier 2001, 34, non publié.

Séparation, perte d'emploi, maladie, surendettement, ... Pour certains, il arrive un moment où un logement « en dur » devient impossible à assumer. Être domicilié dans un camping ou un parc résidentiel est alors parfois la seule solution avant la rue. Ils sont une dizaine de milliers en Wallonie (pour 5000 en Flandres) à vivre de façon permanente dans une caravane ou un petit chalet, sur un terrain jadis voué au tourisme.

Si les premières installations remontent à la fin des années 1970, c'est au début

des années 1990 que cette situation connaît une croissance exponentielle. De nombreuses zones de loisirs voient alors le développement de ce « logement social » d'un nouveau genre, en contradiction avec la vocation touristique des lieux et avec la réglementation qui les concerne. Où se situent ces campings permanents ? Dans la très grande banlieue verte des centres urbains : l'Ourthe-Ambève pour Liège, la botte du namurois, Binche, Thuin pour Charleroi et Mons, ... Cela témoigne d'un phénomène d'exode urbain de populations fragilisées².

Il est impossible de dresser le portrait type de l'habitant d'un camping, tant les personnes viennent d'horizons les plus divers : un petit indépendant qui a fait faillite, un couple de retraités qui a choisi de couler des jours tranquilles en pleine nature, une famille privée brusquement de ses ressources



(maladie, séparation, incendie), une personne seule qui n'a pas les moyens de se loger autrement... Peu arrivent là par choix, mais beaucoup y découvrent des avantages qui compensent les inévitables inconvénients. Là où certains voient une promiscuité insupportable, d'autres découvrent une proximité agréable, génératrice de solidarité, d'échanges (de matériel et de services), de sécurité pour les enfants, de relations sociales, ...

Au pays des « résidents permanents » comme ailleurs, rien n'est tout noir ni tout blanc : les terrains, les conditions de vie, les situations des personnes varient. Certains campings sont régulièrement inondés (cela concerne un quart des terrains) ; d'autres, sur le flanc d'une colline, sont un havre de tranquillité où il fait bon vivre. Peut-être a-

t-on encore en tête ces images de campings aux caravanes délabrées, dont le propriétaire coupait l'eau en hiver, où les immondices n'étaient pas ramassés, etc. Près de la moitié des sites n'ont pas de voiries asphaltées et certains n'ont accès ni à l'électricité, ni à l'eau potable. Les problèmes potentiels liés à ce type d'habitat ne manquent pas en effet : humidité, défaut d'isolation, surpeuplement, absence de commodités, exigüité de l'espace, ... En certains endroits, les habitants du camping sont tenus à l'écart des villageois, qui les considèrent comme des marginaux, des « baraquais ». Mais d'autres parcs résidentiels bénéficient des services publics (eau, gaz et électricité, ramassage des poubelles, ...) de la commune, les caravanes ou les chalets y sont coquets, aménagés avec goût et astuce, entourés de jardinets fleuris, ...

Les habitants des campings et parcs résidentiels sont du reste confrontés à des difficultés d'ordre administratif et pratique : inscription du domicile, fournitures d'énergie, problèmes de couverture par les compagnies d'assurance, transports et mobilité, état des voiries, distribution du courrier, etc.

Le choix de Marie-Claire

Entre sa caravane et un logement social mal isolé du froid et du bruit, parfois en mauvais état, dans un quartier peu sûr et peu agréable, Marie-Claire *n'hésite pas. Arrivée au camping du lac de Bambois (Mettet) par la force des choses, elle n'a plus du tout envie de le quitter bien que sa situation financière se soit améliorée. Bien sûr, elle a dû se défaire de beaucoup de meubles et d'objets ; bien sûr, il lui a fallu un an pour s'habituer à vivre dans un petit espace. Mais elle entretient avec amour son jardin, participe à la vie collective du parc résidentiel et même à la vie politique de la commune ; elle peut compter sur ses voisins pour ses courses, ses déplacements, et rend elle-même des services aux autres habitants. Une qualité de vie à laquelle elle ne renoncerait pour rien au monde.

* Voir son témoignage dans la vidéo « Que serais-je sans droits ? », Vivre Ensemble, 2003.

La mauvaise réputation

À l'occasion d'un travail de réflexion mené avec des habitants de campings et de parcs résidentiels, beaucoup s'étaient retrouvés dans la chanson de Brassens : « Au village sans prétention / J'ai mauvaise réputation / Qu'je m'démène ou qu'je reste coi / Je passe pour un je-ne-sais-quoi / Je ne fais pourtant de tort à personne / En suivant mon ch'min de petit bonhomme / Mais les braves gens n'aiment pas que / L'on suive une autre route qu'eux... ». Cette chanson exprime précisément de nombreux aspects de leur situation.

Des avancées

Les questions soulevées par ce type d'habitat touchent un grand nombre d'aspects : politique, juridique, social, humain, aménagement du territoire, tourisme, ... Les autorités régionales, dans un premier temps, ont voulu résoudre le problème en re-



« Il faut pouvoir admettre des choix de vie différents des normes établies [...] Ce phénomène a aussi généré de nouveaux styles de vie répondant aux aspirations de certains* »

* Fondation Roi Baudouin, *L'habitat prolongé en campings et parcs résidentiels en Région wallonne*, Bruxelles, septembre 1997, p. 1.

« D'un côté, des difficultés qui empêchent de vivre comme on voudrait, de l'autre des décisions qui permettent de construire une vie comme on la choisit* »

* STASSEN J.-Fr., « Les fonctions subjectives du logement », actes du colloque *Du logement en marge... au logement alternatif*, p. 56.

logeant tous leurs occupants. En 1995, le Gouvernement wallon voulait appliquer ces mesures dans les cinq ans, déclarant que « *cet habitat est considéré par tous comme non conforme à la dignité humaine* ». Face à l'empressement de certaines communes de « vider » leurs campings, le Gouvernement a dû préciser que « *les mesures ne devaient pas précariser davantage* » les personnes concernées. Les années suivantes, des actions locales sont menées, combinant l'intervention en matière de logement, d'accompagnement social et d'emploi-économie sociale.

C'est seulement fin 2002 que le Gouvernement wallon adopte le plan « Habitat permanent », qui témoigne notamment d'une évolution de la perception de cette façon de se loger pas comme les autres. De « *considéré par tous comme non conforme à la dignité humaine* », il devient susceptible d'être reconnu comme un logement social de fait, pour le moins en ce qui concerne les parcs résidentiels (chalets).

Ce plan comporte une série d'avancées :

- il affirme sa volonté d'adopter une approche nuancée, abordant sur le long terme les différents aspects de la problématique ;
- il a pour objectif de favoriser l'accès aux droits fondamentaux et se fonde sur l'adhésion volontaire des communes mais surtout des habitants ;

- il prévoit une série d'incitants et de compensations financières qui, bien qu'encore imparfaits et insuffisants, ont le mérite d'exister ;
- il prévoit que certains parcs résidentiels pourraient être reconvertis en zones d'habitat et, plus généralement, il tend à « rencontrer certains choix de vie dans le respect de la politique d'aménagement du territoire ».

« J'ai redécouvert ce que le mot solidarité veut dire car ici on ne se sent plus seul, nous formons une petite communauté où il fait bon vivre* ».

* Intervention des résidents du camping de Martinrive, dans Actes du colloque « Du logement en marge au logement alternatif », Aywaille, PAC, 21 mai 1999.

Des revendications

- Dans le plan « Habitat permanent », la concertation avec les habitants n'est pas pleinement garantie. L'exécution du plan risque d'être très variable en fonction des pratiques locales.
- Les incitants au départ (prime de départ) ont le gros inconvénient de n'être garantis qu'après-coup. La décision d'octroi de la prime n'interviendra qu'après avoir quitté le camping, lorsque la salubrité du nouveau logement sera confirmée. Une incertitude qui, en cas de refus, pourrait gravement handicaper le ménage dans sa tentative de réinsertion dans le circuit normal du logement.
- La question du relogement des personnes qui quittent les campings est un problème majeur : il est très difficile aujourd'hui pour les communes et les opérateurs locaux d'envisager de répondre concrètement, même à moyen terme, à la demande. Surtout, beaucoup reste encore à faire pour imaginer des solutions diversifiées qui tiennent compte des choix de vie des habitants.
- La situation juridique de ceux qui souhaitent rester dans le camping n'est pas claire. Ils continuent à vivre dans un logement qui n'est pas reconnu comme tel (caravane) et ne bénéficient donc des mêmes droits que d'autres locataires.

« Des enquêtes sont faites pour connaître l'avis et les désirs des campeurs, il faut continuer encore et encore. Il faut qu'on nous entende, tout citoyen a le droit d'être entendu. Que les personnalités descendent sur le terrain pour se faire une idée. Des tas de documents n'ont jamais remplacé la réalité. Il faut aller voir sur place et bien peser le pour et le contre en prenant en considération le désir des gens. Nous devons former une équipe avec les autorités et étudier ensemble des solutions. Des personnes qui n'ont jamais vécu notre situation ne sauraient juger impartialement ce qui est bon pour nous ou pas. Travaillons main dans la main pour un avenir meilleur. Et, de grâce, informez-nous clairement des projets et des décisions prises nous concernant ».

* Lettre de Pierre Mors, 1999.

1. Cette fiche a été rédigée à partir de l'article de David Praile « L'habitat en campings et parcs résidentiels en Wallonie, question sociale, enjeux sociaux, rapport à l'habitat » dans *Le Logement dans sa multidimensionnalité. Une grande cause régionale*, sous la direction de Nicolas Bernard et Charles Mertens, Namur, 2005, p. 66-82
2. Poulain, « L'analyse démographique de la mobilité résidentielle », dans Ministère de la Région wallonne-Fondation Roi Baudouin, *Inventaire descriptif-Synthèse, L'habitat prolongé en campings et parcs résidentiels en Région wallonne*, juin 1999.

Vivre dans la rue...

« Petit à petit, tu n'oses plus prendre contact avec l'autre monde » [...] Quand tu n'as pas d'endroit à toi, où tu peux être seul ou avec des gens que tu aimes, tu n'as pas l'occasion de te retirer, et tu ne parviens pas à te reconstruire*.

* Témoignage de Serge, recueilli par Olivier Bailly dans *La Libre Belgique*, 13 janvier 2005.

On passe à côté d'eux dans un couloir de gare, dans une rue commerçante, à l'entrée d'une église. Assis par terre ou sur un banc, ils portent un sac qui contient toute leur richesse : quelques vêtements, une couverture, quelques objets, un peu de nourriture récupérée ici ou là. Un trésor qu'ils se feront peut-être voler la nuit prochaine, s'ils dor-

ment un peu trop fort. À propos, où iront-ils dormir, quand nous serons rentrés chez nous et que les rues seront presque désertes ? Certains, dans un refuge de nuit, s'ils ont de la chance et que toutes les places ne sont pas encore prises. Les autres, dans la rue, dans un parc, dans l'entrée d'une station de métro, ...

« Dans un endroit chauffé, on s'endort profondément, mais alors on risque d'être volé. Où aller ? Certains préfèrent dormir seuls pour passer inaperçus, d'autres au contraire dorment à plusieurs, il y a moins de risque d'être volé. Que dire des femmes à la rue ? C'est encore plus terrible pour elles. Elles n'ont aucune intimité. Il n'y a pas que le vol qu'elles risquent. Elles perdent tout. Une femme à la rue est encore moins respectée que nous¹. »

Comment en arrive-t-on à vivre dans la rue, à ne plus avoir de « chez soi » où poser son sac ? Les parcours sont multiples : « un condensé de toutes les couches sociales, même si les personnes défavorisées sont plus nombreuses. Les gens qui se retrouvent dans la rue, ce n'est pas uniquement une question de fric, c'est aussi parce qu'ils ont perdu tout projet, toute envie de faire quelque chose, ils ont un manque de conscience, de confiance, de foi en eux, un cafard total². »

Un loyer trop cher et des factures qui s'amoncellent ont précipité la chute de Simone. Depuis un an, elle vit à la rue. Je ne touche qu'une petite pension de 250 euros, que pourrais-je faire d'autre ? La manche ? Je n'aime pas cela, je suis gênée. Alors elle se débrouille, Simone, entre les repas gratuits ou presque et les locaux d'une asbl de la rue Haute dans laquelle elle joue aux cartes. La sans-abri est aussi une habituée de l'association « La Fontaine » où elle peut prendre une douche et laver ses vêtements. Je déteste être sale... De fait, elle est plutôt coquette à près de 66 printemps. Malgré les nuits sans confort. Je trouve toujours un endroit calme pour me cacher et m'emballer dans une couverture. Seule, sans exception. Je me méfie des autres, confie-t-elle. Mais je n'ai pas peur, si on m'embête, je crie. D'ailleurs, tout le monde m'appelle « madame Police »*.

* « Le rêve sans faim d'un samaritain », *Le Soir*, 22 décembre 2004.

Inégaux face aux accidents de la vie

Confrontées à une même situation (divorce, perte d'emploi, maladie, échec professionnel, ...), une personne finira dans la rue et l'autre pas. Qu'est-ce qui fait la différence ? Principalement l'entourage social et familial, mais aussi les ressources psychologiques de la personne. Parfois, ces « bouées » tiennent le coup et l'on garde la tête hors de l'eau : la

solidarité familiale et amicale entre en action, on trouve une solution provisoire qui permet ensuite de retrouver un toit convenable. D'autres fois, pour diverses raisons, ces « bouées » sont absentes ou trop fragiles, elles se dégonflent dès la première grosse tempête. Parfois sans avoir eu le temps de prendre conscience de la dégringolade, on se retrouve isolé, sans énergie pour rebondir.

Être sans-abri n'est donc pas qu'un problème de logement : c'est aussi un problème de « désaffiliation » sociale, une rupture des liens professionnels, sociaux, familiaux, amicaux. C'est aussi la précarité psychologique dans laquelle tombent ceux à qui ces liens si précieux font défaut.

La rue, c'est un autre monde. « Les autres » vous regardent de haut ou ne vous regardent pas du tout, vous êtes devenu transparent. Vous vous faites des compagnons d'infortune. Parfois, un petit réseau de solidarité se forme. Parfois, c'est la concurrence pour « avoir » le bon endroit où solliciter la générosité des passants. La rue, c'est aussi la violence, le froid, la maladie, la crasse, l'humiliation. Dans cette lutte quotidienne pour manger, dormir, pour vivre tout simplement, certains gardent l'énergie et l'envie de s'en sortir. Si on leur tend une perche, ils la saisissent, ils se remettent en marche dans un projet collectif et personnel³. Chez d'autres, par contre, la destruction psychique est totale, il n'y a pas d'espoir de reconstruction et toutes les mains tendues n'y feront rien.

Des avancées

- Les sans-abri peuvent aller passer la nuit dans des refuges. Mais il n'y a pas de place pour tout le monde et ceux qui arrivent trop tard restent dehors. Souvent, les sans-abri ont « droit » à un nombre limité de nuits par trimestre (sept par exemple) dans l'asile de nuit. Des associations les accueillent la journée pour se doucher, faire la lessive, manger un morceau, boire une tasse de café, comme le Clos Sainte-Thérèse à Bruxelles, Le Rebond à Charleroi ou Amon Nos Hôtes à Liège. D'autres comme « Le Samaritain » ou « L'Opération Thermos » assurent, avec l'aide de nombreux bénévoles, la distribution de nourriture dans les rues et dans les gares.



L'Observatoire européen sur les sans-abri, qui réalise depuis 1991 des recherches sur les sans-abri dans les États membres au nom de la FEANTSA, a dressé un panorama de la situation dans les quinze États membres de l'époque. Environ trois millions de personnes sont sans domicile fixe tandis que quinze millions vivent dans des logements insalubres ou surpeuplés. On peut donc extrapoler ces chiffres et estimer qu'un habitant de l'Union européenne sur vingt n'a pas accès à un logement décent*.

* Extrait d'une lettre ouverte de la Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri (FEANTSA) aux membres de la Convention européenne (2000).

Ces associations sont particulièrement actives pendant l'hiver et organisent notamment des réveillons. Ces initiatives n'apportent pas de solution sur le long terme. Elles ont cependant l'immense mérite d'apporter en plus de la nourriture, de la chaleur humaine et du réconfort. Elles offrent un lieu de parole et d'écoute. Elles montrent aux sans-abri qu'ils existent dans le regard des autres. Et cela, c'est tout aussi important que le pain, les fruits ou la soupe.

- Des relais sociaux ont été créés en Wallonie (Liège, Verviers, Charleroi, La

Louvière et Mons). Avec des éducateurs de rue, ils assurent un accueil de jour et de nuit, proposent un service d'écoute téléphonique, etc.

- Les associations de l'ensemble du pays qui s'occupent des sans-abri se sont regroupées, il y a plusieurs années, dans le Front commun des sans-abri⁴. Il organise des réunions mensuelles, diffuse un bulletin de liaison, soutient les squats collectifs et les autres actions des sans-abri.
- Des ONG comme Médecins Sans Frontières ou Médecins du Monde proposent des consultations médicales gratuites itinérantes et peuvent orienter les SDF vers les services ou associations adéquats.

Revendications

- « *Mettre quelqu'un dans un logement ne suffit pas à le sortir de la rue. La différence, c'est le projet ; tout est là*⁵ ». La solution au problème du « sans-abrisme » passe bien sûr par le logement, mais pas seulement. Pour recréer les liens sociaux et améliorer l'image de soi des personnes qui ont tout perdu, il faudrait mettre en place un processus d'insertion grâce à un travail communautaire basé sur la participation. Un accompagnement individualisé permettrait aussi, dans un deuxième temps, d'ouvrir de nouvelles perspectives d'avenir pour les personnes, via notamment l'accès facilité aux filières de formation ou d'éducation permanente.
- Rendre plus effectif l'accès à l'adresse de référence qui permet aux sans-abri de bénéficier du revenu d'intégration sociale.
- Créer des logements d'urgence dans chaque commune (ou groupe de communes).
- Mieux percevoir la taxe sur les logements inoccupés.
- Ne pas expulser de locataires sans prévoir une solution de relogement.
- Prévoir une loi qui rend obligatoire le recours à un juge de paix pour pouvoir expulser les occupants qui squattent un bâtiment inoccupé.

1. Témoignage d'un habitant de la rue, dans « Partenaires » (ATD-Quart-monde), n°39, septembre-octobre 2004.

2. Idem

3. Voir le témoignage d'Alain (« Obélix ») dans la vidéo « Que serais-je sans droits? », Vivre Ensemble, 2003.

4. 50 rue d'Aerschot, 1000 Bruxelles. Jean Peeters 0479 686 020

5. Voir Introduction, note 1.

Les Gens du voyage¹

Bohémiens, romanichels, forains, camps-volants, nomades, baraquis, tsiganes, ... autant de termes – plus ou moins péjoratifs – que l'on utilise pour désigner les « Gens du voyage » : des gens qui bougent, qui vivent à la marge, qui ne sont pas du coin. Originaires d'Inde, ils forment des communautés présentes en Europe depuis des siècles et leur histoire est intimement liée à celle des peuples sédentaires qu'ils fréquentent².

Il est difficile de cerner le mode de vie et de déplacement des Gens du voyage. Et pour cause : il n'y a pas de modèle unique. Certains ne séjournent que quelques jours ou quelques semaines au même endroit, se déplaçant en fonction des saisons, des possibilités de travail ou de commerce, des fêtes culturelles ou religieuses, ... D'autres installent leurs caravanes à un endroit fixe à partir duquel ils se déplacent, comme les forains. D'autres encore, tout en gardant leur mode de vie propre, sont présents dans une région depuis des générations.

Qu'ils apparaissent sur un terrain de la commune pour disparaître ensuite, ou qu'il soient installés près de chez nous depuis des années, ils intriguent, font un peu peur (comme tout ce que l'on connaît mal), et la communication s'établit rarement entre « Gens du voyage » et « sédentaires ». Sont-ils, comme on l'entend souvent, sales, pouilleux, voleurs ? Leur mode de vie, si différent du nôtre, est en tout cas difficile à comprendre et donne lieu à de nombreux jugements hâtifs³.

Un accueil difficile

Notre société est construite essentiellement autour du modèle sédentaire : un logement décent est censé être « en dur », la scolarisation nécessite d'aller régulièrement à la même école ; il faut résider à un endroit fixe pour être domicilié et donc ouvrir le droit à la citoyenneté. Les Gens du voyage et



« Quand nous sommes arrivés ici, nous étions une petite famille de quatre ménages avec plus ou moins cinq-six enfants. Maintenant, nous sommes une famille de 12 ménages avec plus ou moins 38 personnes.

Nous habitons dans une autre commune, mais ils ont fait des travaux près du terrain et on a dû partir. Mais on n'avait pas d'autre solution. On n'allait pas rester dans la rue avec les enfants qui allaient à l'école... Alors une assistante sociale nous a fait monter sur ce terrain quelques jours avec les caravanes. C'était provisoire, pour deux ou trois jours... et voilà, il y a plus d'vingt ans qu'on est là.

Directement, quand on est arrivé, la police est arrivée et ils ont voulu nous expulser. On ne pouvait pas rester là. On a dû beaucoup discuter, dire que c'est une assistante sociale qui nous avait proposé le terrain. Ils sont allés la trouver et ils nous ont permis de rester quelques jours en attendant. Puis, on n'a plus eu de nouvelles... On nous a de nouveau menacés de nous expulser en 1990 ou 1991. Là aussi, il fallait absolument partir, on ne pouvait plus rester. Le terrain avait été vendu, paraît-il.

Au début, on payait un loyer. On l'a payé pendant deux ans. Après, un homme est venu nous dire qu'on ne devait plus payer. Et plus personne n'a payé.

En 1984, six mois après notre arrivée ici, on a eu l'électricité grâce à la force du directeur de l'école. Parce qu'on avait mis nos enfants dans son école. Il nous avait dit : « Il nous manque quelques enfants, si vous nous mettez vos enfants à l'école, je ferai tout pour vous faire mettre l'électricité et l'eau ». On a mis nos enfants chez lui et on a eu tout. Mais c'est nous qui avons payé les compteurs.

Nous sommes maintenant en 2004 et le terrain est pareil qu'il y a 20 ans. Il n'y a qu'un seul compteur d'électricité et une seule facture pour les douze ménages. On a chaque fois des difficultés au moment de payer la facture. Il faut faire le partage en 12. Mais ce n'est pas toujours évident parce que certains n'ont qu'une petite ampoule alors que d'autres ont des électroménagers, des machines à lessiver, des congélateurs, ... Et 25 ampères pour 12 ménages, ce n'est pas du tout assez. Les plombs sautent toutes les cinq minutes. Toutes les cinq minutes, on doit courir au compteur pour les rebrancher. Ça ne va pas. Alors, on a demandé plus d'ampérage mais on n'a pas voulu nous le mettre. Par sécurité.

On ne demande pourtant pas une villa ! On demande simplement le strict nécessaire : un compteur d'électricité chacun et un compteur d'eau. S'il y a moyen aussi, quelques douches. Comme on est quand même dix ménages, on peut quand même avoir le minimum de confort, pour les enfants surtout.

Et avoir un règlement qui dise clairement nos droits et nos obligations. Et on payerait un loyer. Comme tout le monde*.

* Texte réalisé à partir de l'interview d'une voyageuse de Wallonie

les autorités locales sont confrontés à un « vide » aux conséquences problématiques dans la vie quotidienne :

- absence de dispositif structurel qui permette d'organiser le séjour des Gens du voyage dans les communes ;
- textes légaux qui prêtent à de multiples interprétations et pratiques selon les communes en terme de domiciliation, droits sociaux, scolarité, ...

Ainsi, les Gens du voyage se trouvent dans des situations de plus en plus précaires au niveau du logement : insécurité quant à la possibilité de séjourner un certain temps sur un terrain, pas d'accès à

l'eau, à l'électricité, aux sanitaires. De cette difficulté de logement en découlent de multiples autres : difficultés économiques, de scolarisation, de santé, de formation, ...

En l'absence d'une politique d'accueil à l'attention des Gens du voyage, les communes ont géré le stationnement au jour le jour, souvent dans l'urgence et avec pour seul souci, à quelques exceptions près, l'ordre public : autorisation de stationnement de 24 heures et, en cas de dépassement, possibilité d'expulsion par les forces de l'ordre.

Dans ces conditions, les communes n'ont généralement pas non plus pris en compte les besoins minimaux en eau, électricité, sanitaires, ... de ces personnes « qui ne font que passer ». Par ailleurs, les élus locaux doivent de façon quasi automatique faire face aux réticences des riverains. Cette expérience doublement négative pour les communes (gérer seule l'urgence et affronter les réclamations) peut, en partie du moins, expliquer les réticences que certaines d'entre elles expriment dès qu'il s'agit d'envisager un accueil des Gens du voyage.

La demande première des Gens du voyage est finalement fort simple : qu'il leur soit possible de s'arrêter quelques jours dans les communes qui font partie de leurs circuits économiques. Sa mise en pratique est par contre loin d'être évidente car ils se heurtent à quantité d'obstacles bâtis pour la plupart sur des préjugés⁴.

Des avancées

- En Flandre, une action politique continue depuis les années 1970 a permis la création d'aires d'accueil pour les Gens du voyage et la coordination de cette politique par des structures telles que le VMC (Vlaamse Minderhedencentrum).
- En Wallonie, depuis la disparition de COPRODEV⁵, aucun pouvoir politique, aucune structure associative ne s'en est préoccupé... jusqu'à ce qu'enfin, en 2000, le Gouvernement wallon confie au ministre des Affaires sociales et de la Santé, Thierry Detienne, la politique d'accueil des Gens du voyage. Celui-ci définit sa politique d'accueil des Gens du voyage autour de l'encouragement (et non pas de l'obligation) des communes à aménager des aires de passage, d'une part, et de l'accompagnement de ces communes en créant le Centre de médiation des Gens du voyage, d'autre part.

Né de la rencontre entre cette volonté politique et l'expérience du Centre d'action interculturelle (CAI) de la Province de Namur en matière de médiation interculturelle, le Centre de médiation des Gens du voyage a vu le jour le 1^{er} septembre 2001.

Ce Centre de médiation intervient pour soutenir les communes wallonnes et les Gens du voyage dans la négociation au cas par cas des modalités pratiques du séjour de groupes (qu'il soit temporaire ou durable) : durée du séjour, nombre de caravanes, ramassage des immondices, mise à disposition de l'eau et de l'électricité.

En France, la loi Besson adoptée dans les années 1990 prévoit l'obligation pour toute commune de plus de 5000 habitants d'aménager une aire d'accueil.

Cette intervention est mise en œuvre à la demande des autorités communales ou du groupe désireux d'y séjourner. La médiation permet de trouver des solutions acceptables pour chacun des acteurs concernés (autorités communales, Gens du voyage, riverains), que ce soit dans l'urgence lorsqu'un groupe arrive alors que rien n'est organisé ou dans l'élaboration de solutions structurelles pour prévoir l'organisation préalable au séjour de groupes⁶.



Revendications

- Mettre en place une politique globale de l'accueil des Gens du voyage.
- Mettre en œuvre un dispositif cohérent et commun aux communes d'une même région. Des budgets ont été alloués aux communes par la Région wallonne pour leur permettre d'organiser l'accueil des Gens du voyage. La volonté des autorités communales semble le plus souvent faire défaut pour utiliser ces budgets...
- Pérenniser l'action du « Centre de médiation des gens du voyage en Wallonie » via un décret, comme cela existe déjà en Région flamande.

-
1. Sources:
 - Site internet du Centre de médiation des gens du voyage : <<http://www.cmgv.be>>.
 - *Les Gens du voyage en Wallonie*, brochure d'information éditée par le CMGVW.
 - « Qui a peur des Tsiganes? », dans *Les Cahiers des Affaires sociales et de la Santé*, n°3.
 - *La mobilité, un mode de vie. Guide juridique*, brochure d'information éditée par le CMGVW.
 - « Conception d'une aire pour les Gens du voyage », dans Actes du colloque du 3 octobre 2003
 2. *Les Gens du voyage en Wallonie*, brochure éditée par le Centre de médiation des gens du voyage et le Centre d'action inter-culturelle, téléphone : 081 73 71 76.
 3. Pour mieux comprendre cette culture et ce mode de vie, lire le très beau roman d'Alice Ferney, *Grâce et dénuement*, Coll. Babel, Actes Sud, 1997.
 4. Extraits du dossier : *La réalité des Gens du voyage - Observatoire*, n°38/03
 5. Coordination de promotion et de défense des Gens du voyage.
 6. *Idem*.

Droit au logement

Vivre Ensemble Éducation interpelle les décideurs politiques

Le logement est un problème majeur pour un grand nombre d'habitants de notre pays. Toutes les études récentes le confirment : les loyers explosent ! La situation est dramatique et désespérante pour les personnes à petits revenus telles que les salariés modestes, les petits indépendants, les allocataires sociaux, les personnes bénéficiant du revenu d'intégration sociale, sans parler des candidats réfugiés ou des sans-papiers. La qualité de bon nombre de logements est également déplorable. Face à ce problème, l'ensemble des citoyens et, à leur appel, les Gouvernements fédéral, wallon et bruxellois ne peuvent plus rester au balcon. Des mesures énergiques, concrètes et concertées s'imposent d'urgence. VIVRE ENSEMBLE ÉDUCATION, dans le cadre de sa campagne, porte les revendications qui suivent¹ en commun avec SOLIDARITÉS NOUVELLES WALLONIE et le RASSEMBLEMENT BRUXELLOIS POUR LE DROIT À L'HABITAT.

« chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. ce droit comprend le droit à un logement décent. »

Art. 23 de la constitution

Logement privé : Encourager, sur le marché privé, la location de qualité et à bon marché

70% des locataires se trouvent sur le marché locatif privé. C'est dans celui-ci que l'on trouve les situations les plus dramatiques : il n'existe quasi plus aucune liaison entre la qualité d'un logement et le loyer demandé. Il est indispensable que le gouvernement fédéral, en lien avec les régions et avec les différents partenaires concernés, implique le marché privé dans une politique sociale du logement. VIVRE ENSEMBLE Éducation demande :

La maîtrise des loyers

- Par la mise en place d'un système de loyers de référence par type de logement, en fonction de sa qualité et de son environnement.
- Par la création, à l'instar de ce qui existe aux Pays-Bas et en France, de « commissions paritaires de location », composées de représentants des organisations de locataires et de propriétaires et présidées par un juge de paix. Ces commissions seront compétentes pour réviser le loyer à la baisse si le logement ne correspond pas aux normes minimales ou présente de sérieux problèmes d'entretien.
- Par une fiscalité immobilière plus équitable. La fiscalité actuelle récompense les bailleurs abusifs. Les bailleurs sont en effet imposés sur le revenu cadastral indexé et non sur les loyers réellement perçus. D'autre part, ils peuvent déduire forfaitairement 40% du revenu cadastral pour l'entretien du bâtiment ; ils ne devraient pouvoir déduire que les sommes réellement dépensées, factures à l'appui. Nous demandons au Gouvernement fédéral d'accorder un avantage fiscal aux bailleurs prêts à donner en location un logement en bon état à un prix équitable. Cette baisse des recettes serait compensée par une imposition plus lourde des bailleurs abusifs. Ceux qui louent des logements qui ne répondent pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salu-

brité et qui ne sont pas entretenus seraient sanctionnés fiscalement. De même pour ceux qui pratiquent des loyers démesurés.

Un financement plus important des Agences immobilières sociales afin qu'elles puissent augmenter leur offre et proposer des loyers accessibles aux plus faibles revenus. Il conviendrait également d'accorder un avantage fiscal aux propriétaires qui confient la gestion de leur bien à une Agence immobilière sociale.

Logement social : construire et rénover

Renforcer les politiques de développement et de rénovation des logements sociaux

La Belgique présente l'un des pourcentages les plus bas de logements sociaux en Europe : 8% à Bruxelles et en Wallonie, 6% en Flandre (pour 17% en France, 24% en Grande Bretagne, 26% en Allemagne et même 36% en Hollande). Il y a aujourd'hui 25 000 ménages à Bruxelles, et 45 000 en Wallonie, sur les listes d'attente des logements sociaux. Bien que les Régions fassent des efforts pour rénover ou construire des logements de ce type, il faudrait, au rythme actuel, plusieurs dizaines d'années pour que tous les candidats locataires soient logés. Or, le logement social, même s'il a ses défauts, devrait offrir aux plus précaires la possibilité d'accéder à un logement à loyer modéré et de bonne qualité.

VIVRE ENSEMBLE *Éducation* demande :

- Que les Régions bruxelloise et wallonne augmentent substantiellement les moyens accordés
 - à la construction de nouveaux logements sociaux ;
 - à la rénovation et à l'amélioration des logements existants : à cause d'une mauvaise isolation et de systèmes de chauffages inadaptés, les charges locatives grèvent fortement les budgets des locataires, jusqu'à être parfois plus élevées que le montant du loyer.
- Qu'en matière de respect des critères de priorité pour l'attribution des logements, les efforts entrepris ces dernières années ne soient pas relâchés.

Instaurer une allocation loyer

On estime en général qu'un ménage devrait consacrer au maximum 30% de ses ressources à son logement. Or, les personnes qui bénéficient du revenu d'intégration 2 consacrent en moyenne 50% de leurs ressources à payer leur logement. Les 10% les plus pauvres de la population bruxelloise y consacrent même jusqu'à 64%. C'est intenable ! Le coût du logement est un facteur de paupérisation !

Aussi longtemps que l'offre de logements sociaux sera insuffisante, VIVRE ENSEMBLE *Éducation* demande l'instauration d'une allocation loyer pour les personnes et familles aux revenus limités. Cette allocation pourrait être financée :

- Par le Fédéral pour les personnes bénéficiant du Revenu d'intégration sociale ou ayant des revenus équivalents.
- Par les Régions pour les ménages dont les revenus correspondent aux conditions d'accès au logement social.

Afin d'éviter un effet pervers d'augmentation des loyers (qui ferait du propriétaire le bénéficiaire final de l'allocation !), cette mesure ne peut être développée que parallèlement à un système de maîtrise des loyers (voir point *Logement privé*).

Accompagner les locataires et soutenir leurs initiatives solidaires

Développer les initiatives d'accompagnement des locataires à faibles revenus

Les personnes en situation de pauvreté et d'exclusion sociale ont bien souvent du mal à « habiter » leur logement ou leur quartier, ne connaissent pas leurs droits et ne savent se défendre lorsqu'ils sont ignorés ou bafoués. Bon nombre d'initiatives, notamment associatives, sont à leurs côtés pour les informer, les conseiller, les soutenir dans leurs démarches ou susciter des dynamiques d'action collective au sein de leur quartier.

Vivre Ensemble Éducation demande :

- Que les associations qui accompagnent ou défendent les locataires (comme les Associations de promotion du logement en Wallonie ou les Associations d'insertion par le logement à Bruxelles) soient mieux reconnues et soutenues.
- Que des moyens supplémentaires soient accordés pour développer la formation des membres des comités consultatifs de locataires.

Prévenir les expulsions

Les expulsions constituent une atteinte grave à la dignité humaine et sont l'expression bien souvent d'un constat d'échec de la société vis-à-vis de personnes en grandes difficultés. Elles sont souvent la conséquence d'une dégradation de la relation entre propriétaire et locataire, notamment suite à l'accumulation d'arriérés de loyers. La sanction de l'expulsion est bien souvent aussi une mesure totalement disproportionnée, aux conséquences catastrophiques sur les personnes ou les familles qui la subissent.

Bien que les statistiques globales fassent défaut, il apparaît clairement que les expulsions restent cruellement d'actualité et que, paradoxalement, elles augmentent même au sein des sociétés de logements sociaux ! Un moratoire existe dans certaines Régions (comme à Bruxelles, pour les Sociétés de logement social, de décembre à fin février). Mais il n'y a pas en Belgique (comme c'est le cas en France) d'obligation légale de ne pas expulser en hiver ou lorsque l'on sait que la personne va se retrouver sans abri.

VIVRE ENSEMBLE Éducation demande :

- Qu'une politique d'action préventive soit menée contre l'endettement des locataires (notamment via des initiatives d'accompagnement social et de médiation, cf. *Instaurer une allocation loyer*)
- Que, sauf en cas d'abus manifeste (à définir par une loi), aucune expulsion ne puisse avoir lieu sans garantie effective de relogement.

-
1. Ces revendications sont plus largement expliquées et détaillées, notamment pour ce qui est de leur mise en oeuvre, dans deux documents :
 - *Memorandum Droit au logement*, Rassemblement bruxellois pour le droit à l'Habitat (RBDH, été 2004).
 - *Memorandum Droit au logement*, RBDH, Solidarités Nouvelles et Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB), mai 2003.
 2. L'allocation de base pour un cohabitant est de 408,89 euros par mois ; de 613,33 euros pour une personne isolée et de 817,77 pour une personne seule avec enfants (2005).

Ce dossier, réalisé dans le cadre de la campagne de Vivre Ensemble Éducation, a été rédigé avec la participation active de Solidarités Nouvelles Wallonie, du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat et du Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale. Nous tenons à les remercier vivement pour leurs précieux apports.

Vivre Ensemble Éducation est un service d'éducation permanente reconnu par la Communauté Française de Belgique. Cette association a pour objet de sensibiliser les citoyens aux causes de l'exclusion sociale en Belgique ; elle veut éduquer à la solidarité active avec les victimes de l'exclusion sociale à l'aide de dossiers, d'outils pédagogiques et d'animations ; elle relaie auprès des responsables politiques les revendications portées par les associations de lutte contre l'exclusion sociale soutenues par Action Vivre Ensemble.

Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat et ses 50 associations membres œuvrent jour après jour à la réalisation du droit au logement. Son action se matérialise par le soutien apporté aux Bruxellois qui éprouvent des difficultés croissantes de trouver un logement correct à un prix supportable, par des campagnes de sensibilisation, des activités de formation et des actions de pression, des publications, et des campagnes de presse. Les associations membres du RBDH/BBRoW sont confrontées quotidiennement aux dysfonctionnements du marché bruxellois du logement, et cherchent des solutions avec d'autres associations et les pouvoirs publics.

Rue du Grand Serment, 2/1 · 1000 Bruxelles · Téléphone 02 502 84 63 · <www.rbdh-bbrow.be>

L'asbl Solidarités Nouvelles Wallonie a pour objectif l'exercice des droits sociaux et le développement des solidarités actives entre habitants (du logement social, privé, de campings, de la rue...). Elle crée les conditions pour leur permettre de s'informer, se former, s'organiser collectivement concernant leurs droits et devoirs pour faire entendre leur voix et faire valoir leurs droits. En plus d'un accueil individuel, elle suscite, soutien, aide à l'organisation de dynamiques collectives. Pour que les personnes soient davantage actrices de leur situation, elle initie des projets et développe des actions dans une perspective de participation citoyenne et de partenariat avec les services publics et d'autres associations.

Rue Léopold 36 · 6000 Charleroi · Téléphone 071 30 36 77

Le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale a été créé en 1999, dans le prolongement du Rapport général sur la pauvreté de 1994, par un accord de coopération entre l'État fédéral, les Communautés et les Régions. Il a notamment pour mission de rendre permanente la concertation entre responsables politiques et personnes vivant dans la pauvreté, et de l'élargir à d'autres acteurs. Il fait partie du Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, un service public autonome.

Rue Royale 138 · 1000 Bruxelles · Téléphone 02 212 31 70 · <www.luttepauvrete.be>

cover 3

« Dis, tu crèches où ? » <+ logo : « Que serais-je sans droits ? »>

Un logement décent : un droit inscrit dans la constitution. Un rêve inaccessible pour des milliers de personnes et de familles dans notre pays.

Ce dossier parcourt quelques aspects de la problématique du logement dans notre pays : le prix et la qualité des logements, le logement social, les gens du voyage, les habitants des campings, les sans-abri, les relations propriétaires-locataires, ...

Chaque chapitre propose un état de la situation, relève les avancées déjà réalisées et rassemble des revendications. Le témoignage de personnes qui vivent des problèmes de logement tient une place importante dans ce dossier.

Coordination de la rédaction Isabelle Franck

Ont collaboré à la rédaction de ce dossier André Poncelet, Luc Uytendbroeck, Jean-Paul Chaballe, Philippe Martin, Michèle Van Rokegem, David Praile et Paul Trigalet

Relecture Catherine Houssiau, Michel Renard

Mise en page et impression Média Animation et Jean-Marie Doye

Ce dossier peut être téléchargé en format pdf sur le site <www.vivre-ensemble.be>. Reproduction autorisée en mentionnant la source.

Produit par Vivre Ensemble Éducation avec le soutien du Service Éducation permanente de la Communauté Française Wallonie/Bruxelles, du ministère du Logement de la Région wallonne et du ministère du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Éditeur responsable Cl. Mormont, rue du Gouvernement provisoire 32 · 1000 Bruxelles

Septembre 2005

Prix de vente : 5 euros