

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.