

« 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 dégradations 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.*