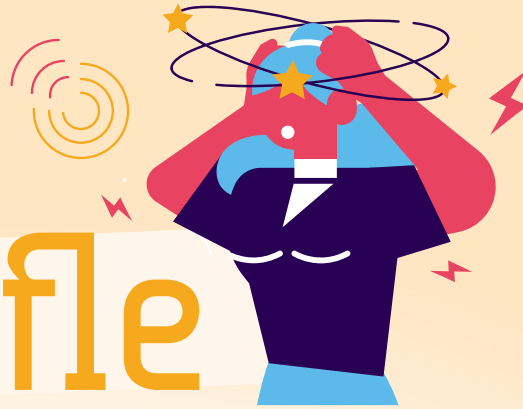


ÉTUDE
SEPTEMBRE 2023

À bout de souffle



PARCOURS D'OBSTACLES POUR LE DROIT AU LOGEMENT



Rédaction

Noémie Winandy

Avec l'apport éclairant de Claire Guffens concernant la Communauté germanophone.

Merci à Claire Guffens, Jean-François Lauwens, Quentin Hayois, Axelle Fischer, Cédou Bondonga, Mathilde Flas, Anne-Catherine Rizzo et Aurélie Ringlet pour leurs relectures bienveillantes.

Photos et illustrations

© Dominique Servais

© Shutterstock

Travail graphique de Maud Grégoire

Snel
MORE THAN A PRINTER

Un ouvrage mis en page, imprimé et
façonné par Snel à Vottem, Belgique

www.snel.be

Impression sur papier certifié FSC



Éditrice responsable

Axelle Fischer
rue du Gouvernement Provisoire, 32
1000 Bruxelles

Étude publiée par



© Septembre 2023

Prix de vente : 3 €

Action Vivre Ensemble est une association, créée en 1971, engagée dans la lutte contre la pauvreté et reconnue en particulier pour son travail d'éducation permanente. Trois axes majeurs peuvent résumer ses actions :

- le soutien aux initiatives qui agissent contre l'exclusion, l'injustice et la pauvreté en Wallonie et à Bruxelles en encourageant la participation active des personnes concernées ;
- la sensibilisation du grand public, notamment les communautés chrétiennes, à l'analyse et à la réflexion critique sur les réalités et les enjeux de la lutte contre la pauvreté et leur accompagnement vers une citoyenneté active et solidaire ;
- la dénonciation des mécanismes qui engendrent et perpétuent des situations de pauvreté et d'injustice sociale, et la proposition d'alternatives.

Action Vivre Ensemble dont le siège se situe à Bruxelles s'articule autour de sept bureaux régionaux et s'appuie sur un vaste réseau de volontaires de Eupen à Wavre, en passant par Liège, Libramont, Namur ou Marchienne-au-Pont.



« On parle souvent de la maison comme d'un second vêtement : comme lui, quoique à un autre niveau, elle protège, elle dissimule, elle assure le bien-être du corps, elle offre un minimum de surface sociale et permet une forme d'expression.

*Ne pas pouvoir s'extraire de la multitude, échapper à son harcèlement, se soustraire aux regards, refermer une porte derrière soi, arpenter quelques mètres carrés où l'on est souverain, souffler, reprendre des forces, faire ses besoins, se laver, se préparer à manger, entreposer en lieu sûr les objets auxquels on tient, **c'est n'avoir qu'un vêtement sur les deux qui nous sont nécessaires.** »*

Mona Chollet – *Chez soi. Une odysée de l'espace domestique*

Introduction

Un besoin et un droit fondamentaux bafoués

En 1970, le psychologue et théoricien Abraham Maslow présentait sous sa forme la plus aboutie les besoins fondamentaux de l'être humain, la célèbre pyramide de Maslow. Si l'appréciation de cette théorie a depuis lors évolué, elle n'en reste pas moins une intéressante approche pour le propos qui nous occupe... le droit au logement. Cette pyramide des besoins, qui s'inscrit dans le contexte plus vaste des motivations de l'être humain, a pour départ la hiérarchisation de ses besoins fondamentaux. Sans surprise, les besoins physiologiques sont à la base de la pyramide : manger, dormir, respirer, être propre et en bonne santé. Suivent ensuite les besoins de sécurité où figurent le logement, la stabilité et la routine. Ces besoins, physiologiques et de sécurité, constituent les besoins de base. Viennent ensuite les besoins psychologiques comprenant le besoin d'estime et le besoin d'appartenance jusqu'à l'actualisation de soi où l'être humain rencontre son plein potentiel puisque tous les besoins sont remplis. Ainsi, lorsqu'un groupe de besoins est comblé, l'être humain peut se concentrer sur le prochain groupe de besoins. Cette théorie vieille de 50 ans brille par son acuité dans la thématique du droit au logement : le besoin de se loger





est un besoin fondamental et conditionne tous les autres besoins. Comment prendre soin de soi et de sa famille, être en bonne santé, trouver un travail ou s'épanouir socialement sans un endroit où se reposer ? L'Organisation mondiale de la santé souligne le rapport intrinsèque entre logement et santé : « *La qualité et l'environnement du logement figurent parmi les principales dimensions des inégalités environnementales. Les mauvaises conditions de logement constituent l'un des mécanismes par lesquels les inégalités sociales et environnementales se traduisent par des inégalités en matière de santé, ce qui nuit davantage à la qualité de vie et au bien-être.* »¹ »

Ce n'est pas la première fois qu'Action Vivre Ensemble aborde la question fondamentale du droit au logement : thématique de la campagne d'Avent en 1993, étude dédiée en 2005... 30 ans se sont écoulés et rien – ou presque – n'a changé, les constats sont les mêmes. *A contrario*, les statistiques de sans-abrisme, de manque de logements sociaux, etc. ont empiré. Cruelle ironie, l'introduction de « *Dis, tu crêches où ?* », l'étude d'Action Vivre Ensemble de 2005, commence de la même manière. Comment en sommes-nous arrivés-là ? Frilosité politique, combinaison de catastrophes, enjeux sociétaux et environnementaux plus urgents ? C'est ce que nous allons tenter de comprendre au fil de cette étude sur le logement qui, loin d'être exhaustive, a pour ambition de dresser un état des lieux actuel de ce qui ressemble à un véritable parcours d'obstacles à défaut d'être un droit.



Introduction 4

Un besoin et un droit fondamentaux bafoués



Chapitre I 9

Un véritable parcours d'obstacles

Être sur liste d'attente pour... se loger	10
La vacance immobilière	11
Le statut cohabitant : quand la solution se transforme en obstacle	14
La précarité énergétique des locataires	15
Les discriminations au logement	16
Les expulsions : causes et conséquences	18
Agir sur le coût global d'un logement	25



Chapitre II 29

Les acteurs du logement

Les aides institutionnelles	30
Le parcours d'insertion au logement en Wallonie	34
Les alternatives citoyennes	36
Habiter autrement	37
Quand privé et public s'entre-mêlent	39
Favoriser l'accompagnement social de qualité	40



Chapitre III 43

L'errance au féminin

Femmes dans la précarité ou la double peine	44
Mamans solos	46
Femmes à la rue ? Une invisibilisation genrée	48
Des lieux pour les femmes... mais pas que	51
Augmenter le nombre de logements abordables et de qualité disponibles	52



Conclusion 54

Le logement comme point de départ



l'article 23 de la Constitution belge est sans équivoque, « *Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine?* », et plus en aval de lister les différents droits dont celui du logement. Cet article a beau être repris, mentionné et référencé dans de nombreuses analyses et études, il est impossible d'ignorer que son application laisse à désirer. Les obstacles à l'accès à une habitation décente sont nombreux : pénurie de logements sociaux, discriminations au logement, vacance immobilière, expulsions domiciliaires... la liste est longue et non exhaustive! À ces entraves, il faut ajouter une inertie et une lourdeur administratives, loin d'être négligeables. Focus donc sur les réalités de la course au logement.



CHAPITRE 1

La course au logement : un véritable parcours d'obstacles



Être sur liste d'attente pour... se loger

On dit souvent du Belge qu'il est né avec une brique dans le ventre. La métaphore, si elle prête à sourire, n'en est pas moins conforme à la réalité tant est présente en nous la culture de la propriété. Cette culture bien ancrée se reflète jusque dans la sphère politique qui favorise largement l'accession à la propriété pour le bénéficiaire presque exclusif des plus privilégiés³. Celles et ceux dépourvu-e-s de cette option n'ont pas d'autre choix que de se tourner vers le marché locatif où la situation n'est pas plus heureuse, le manque de logements abordables se disputant à une pénurie catastrophique de logements sociaux. En outre, l'inflation qui impacte de manière significative les ménages plus précarisés ne leur laisse aucun répit avec un revenu moyen qui n'a pas assez augmenté pour compenser la hausse des prix des loyers⁴. Dans ce cas de figure, les logements de piètre qualité sont les seuls abordables et les conditions de vie de plus en plus délétères⁵. Vivre dans un logement de mauvaise qualité engendre une série de problèmes sanitaires mais également sociaux : impacts sur la santé physique et mentale, répercussions sociales (frein à l'emploi) et économiques (risque d'expulsion), etc. Les conséquences néfastes sont nombreuses et en cascade.⁶

Le manque de logements abordables aboutit à des situations pour le moins inédites, en témoigne un récent article du journal indépendant *Médor*⁷ qui relate l'histoire de personnes qui, à la suite d'un accident de vie, se retrouvent à vivre dans

une maison de repos, faute de place ailleurs. « Ils vivent parmi les arrière-grands-mères et les nonagénaires. À 50 ou 60 ans, ils sont déjà en maison de repos, pour quelques temps ou pour la vie. Pas par amour de la viande bouillie mais faute de place dans les structures plus adaptées à leur profil » écrit en préambule Céline Gautier, journaliste. En effet, les maisons de repos sont devenues au fil du temps et des demandes, de véritables « roues de secours » pour toute une série de personnes socialement exclues qui n'ont nulle part où loger, faute de logements abordables et/ou sociaux. Fin 2020, la proportion de logements sociaux sur l'ensemble du parc immobilier était de 6 % en Belgique. En comparaison d'autres pays européens, tels que les Pays-Bas ou le Danemark, qui comptent respectivement 33 % et 21 % de logements sociaux, ce taux est dérisoire. Et ce d'autant plus que la demande est énorme, il faut en moyenne entre 4 et 10 ans d'attente pour un logement social⁸.

Pourquoi, en matière de logements sociaux, la Belgique est à ce point mauvaise élève ? Parmi les causes identifiées, on retrouve le faible engagement de la part des pouvoirs publics. La majorité des logements sociaux datent des périodes d'après-guerre et sont, en plus d'être obsolètes, de véritables passoires énergétiques. Pourtant, les budgets alloués aux différents plans de création et de rénovation de logements sociaux à l'échelle nationale sont colossaux⁹. Étonnamment, ces fonds se voient sous-employés, puisque les différentes régions enregistrent des excédents budgétaires chaque année. Pour exemple, à Bruxelles, sur les

3 En termes de surévaluation du prix de l'immobilier, on estime un saut de 7,5% en 2019 à 13,5% en 2020 (*Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité ?*, Conseil Central de l'Économie, 2022, p. 37).

4 En 2020, on estimait à 31.8% le budget du ménage réservé au logement contre 30.3% en 2018 (*op.cit.*, p.3)

5 La situation ne fait que s'aggraver, toujours en 2020, 5,7% des Belges vivaient dans des conditions de surpeuplement contre 1,6% en 2015 (*op.cit.*, p.4.)

6 *Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité ?*, Conseil Central de l'Économie, 2022, p.4.

7 GAUTIER, Céline, *De bien jeunes vieux. En maison de repos à 50 ans dans Médor*, n° 31, été 2023.

8 *Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité ?*, Conseil Central de l'Économie, 2022, p.19-20.

9 Près de 270 millions d'euros sont prévus pour les quatre entités fédérées compétentes (Bruxelles-Capitale, Wallonie, Flandre et Communauté germanophone) dans le cadre du PRR (Plan national pour la Reprise et la Résilience).



La voiture de Marwan dans laquelle toute la famille dort est une citadine récente. (...) Si l'on ne prête pas attention aux affaires entreposées à l'intérieur, on ne peut pas imaginer que des personnes dorment dedans tous les soirs depuis plusieurs semaines. (...) Il y a énormément d'affaires dans l'habitacle et le coffre est rempli jusqu'au plafond, si bien qu'on ne peut rien voir dans le rétroviseur en conduisant. (...) L'espace confiné, occupé par cinq personnes, et le linge lavé irrégulièrement entretiennent une odeur forte dans l'habitacle. (...) Si l'intérieur de la voiture sent mauvais, elle est un espace et une ressource matérielle que Marwan protège et dont il prend soin. Sans elle, ses enfants et lui seraient obligés de dormir dans la rue et ne pourraient pas garder les affaires avec lesquelles ils sont partis d'Espagne. Marwan le sait : « Mais merci, j'ai la voiture hein. Mais si j'avais pas la voiture, je sais comment ça se passe hein. » (...) La voiture est un abri mais elle est exposée au regard des passants, ne permettant aucune intimité à la famille. (...) « Vivre » à cinq dans une voiture implique une série de problèmes qui prennent le pas sur tout. (...) Les journées de la famille sont faites d'une attention permanente et épuisante à des détails de la vie qui passeraient inaperçus si elle avait un logement. Être sans ressources nécessite une grande organisation étant donné la multiplicité des contraintes et des logiques temporelles. Dans la situation de cette famille sans domicile, c'est particulièrement le cas des besoins physiologiques qui ne peuvent pas être tous satisfaits. Lorsqu'on vit dans un lieu où il n'y a pas l'eau courante, où il n'est pas possible de se protéger de la lumière et de la nuit, et où les conditions matérielles d'existence exposent au froid ainsi qu'à l'impossibilité de dormir dans une position confortable, manger, boire s'habiller, se laver, aller aux toilettes, avoir chaud n'a rien d'évident.

Extraits de l'enquête sur Balkis, 4 ans, et sa famille sans domicile (LAHIRE, B. *Enfances de classe*, éd. Seuil, 2019, p. 187-190.)

6500 nouveaux logements sociaux prévus dans les différents plans de construction¹⁰, seuls 1700 avaient abouti en 2021. Les procédures complexes pour l'obtention de subsides ainsi que la pluralité d'acteurs dans chaque région et leurs mécanismes de financement différents seraient vraisemblablement à l'origine de ce paradoxe.¹¹ Dans un tel contexte d'urgence, cela devient difficilement supportable. Du côté de la Communauté germanophone, un nouveau décret sur le logement est en cours d'élaboration et devrait être voté en 2023 : « L'objectif de la réforme en matière de logement est de créer un cadre juridique, structurel et financier qui garantisse que toute personne puisse jouir de son droit à un logement digne, abordable, sain et accessible. Cet objectif se fonde sur un droit humain qu'est le droit au logement. (...) Se loger en Ostbelgien ne peut pas être un luxe¹² ». En filigrane de la série de mesures qui découleront de cette réforme, le gouvernement germanophone insiste sur la nécessité élémentaire de la mixité sociale au sein des projets de logement et projette d'en faire un critère obligatoire.¹³

La vacance immobilière

Un manque cruel de logements abordables voisine avec des milliers de mètres carrés inoccupés... En Wallonie, on estime à 45.000 le nombre de logements inoccupés pendant que près de 40.000 familles sont sur liste d'attente pour un logement social.¹⁴ Les défis inhérents à la crise du logement

10 Plan régional du logement (2005) et Alliance Habitat (2013), (*Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité ?*, Conseil Central de l'Economie, 2022, p.19-20.)

11 *Idem*, p. 21-22.

12 Parlement de la Communauté germanophone, *Note d'orientation relative au décret sur le logement*, document n° 232, session 2022-2023, 27 octobre 2022, p. 7.

13 *Idem*, p. 18.

14 *Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité ?*, Conseil Central de l'Economie, 2022, p. 20 et FLAS, Ma-thilde, *La vacance, angle mort des politiques du logement* in *Urbanisme*, n° 425, mai 2022, p. 56.

sont nombreux ; listes d'attente pour logements sociaux qui n'en finissent pas, crise migratoire, sans-abrisme, etc. L'inoccupation d'un bien est délétère et va au-delà de la perte d'opportunité de logement puisqu'elle impacte financièrement et socialement l'environnement proche. Sur le plan financier tout d'abord, sans affectation, un logement se dégrade très vite. Les recherches sur la vacance immobilière menées par Mathilde Flas, docteurante à l'Université de Liège, montrent qu'une partie importante des logements inoccupés est en mauvais état. À la détérioration du bâti existant s'ajoutent les coûts des infrastructures sous-utilisées et de sécurité face à la dégradation du bâtiment.¹⁵ Ensuite, sur un plan social, les mêmes recherches prouvent une intensification du phénomène de vacance avec une concentration de logements inoccupés parfois très localisée... En d'autres termes, la vacance attire la vacance. Avec plusieurs bâtiments à l'abandon rassemblés au même endroit viennent le déclin du quartier et ses conséquences directes, vandalisme et criminalité.

Les enjeux liés à l'inoccupation de logements impactent donc toute la société, les ménages en attente de logement, les communes et leurs quartiers stigmatisés ou encore le propriétaire qui ne jouit pas de son bien ou qui n'en retire pas de bénéfice. La lutte contre la vacance immobilière¹⁶

est essentielle pour augmenter le nombre de logements abordables, la mobilisation du parc privé à des fins sociales étant une bonne stratégie pour réutiliser les logements inoccupés.¹⁷ Pour être efficace, cette lutte doit se baser sur des données fiables quant au nombre de logements vacants et à la nature de l'inoccupation (décès, conflits successoraux, insalubrité ou travaux trop onéreux, etc.). Si, auparavant, le recensement s'effectuait en majeure partie sur l'observation visuelle et l'analyse des absences de domiciliation et amenait à de grandes variations de chiffres entre les différentes communes, il s'est considérablement amélioré¹⁸. En effet, il se base aujourd'hui principalement sur l'analyse des relevés de compteur d'eau et d'électricité. Depuis le 1^{er} septembre 2022, en Wallonie, les gestionnaires des réseaux de distribution peuvent renseigner les pouvoirs locaux sur les consommations de logements présumés inoccupés. Cela permet de s'assurer ou non de l'inoccupation d'un bien mais permet également d'avoir des données fiables et cohérentes pour l'ensemble des communes wallonnes. Si les consommations se révèlent en-deçà de certains seuils¹⁹, le logement peut donc être considéré comme inoccupé et les différentes démarches pour remettre le bien sur le marché locatif peuvent être entreprises par la commune.

15 FLAS, Mathilde, *Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de leur remise en état*, Faculté des Sciences appliquées, Université de Liège, 2021, p. 34.

16 On distingue la vacance frictionnelle et la vacance structurelle. La première concerne les logements inoccupés pour une courte période, la seconde les logements dont l'inoccupation se situe entre 6 et 24 mois (FLAS, Mathilde, *La vacance, angle mort des politiques du logement in Urbanisme*, n° 425, mai 2022, p. 55).

17 FLAS, Mathilde, *Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de leur remise en état*, Faculté des Sciences appliquées, Université de Liège, 2021, p. 35.

18 *Idem*, p. 124.

19 Les seuils minimaux fixés par le Gouvernement wallon de consommation sont de 15m³ pour l'eau et 100kWh pour l'électricité (Communiqué de presse du cabinet du Ministre Collignon du 17 mai 2023, *La lutte contre les logements inoccupés, une préoccupation importante à la Maison de l'Habitat à Namur*. Disponible sur <https://collignon.wallonie.be/home/presse--actualites/actualites/actualites/la-lutte-contre-les-logements-inoccupes-une--preoccupation-importante-a-la-maison-de-lhabitat-a-namur.html>)

Et la taxation dans tout cela? Les amendes financières pour les logements inoccupés²⁰ se révèlent surtout être des instruments dissuasifs et utilisées en cas de dernier recours. Avant leur mise en application, d'autres solutions existent et sont privilégiées par les pouvoirs locaux. Citons la prise en gestion volontaire qui consiste en la gestion du logement inoccupé par un opérateur immobilier qui engage la rénovation du bien. Le logement est ensuite géré par une Agence Immobilière Sociale (AIS) pendant une durée de 9 à 12 ans et sera réservé à des locataires à revenu modeste²¹. L'opérateur perçoit ensuite les loyers pendant une durée suffisante pour couvrir les coûts de rénovation²². Dans le cadre de cette procédure, le propriétaire peut reprendre son bien à tout moment sous réserve de rembourser tous les frais de l'opérateur immobilier. Notons que les prises en gestion sont généralement des demandes volontaires des propriétaires qui ont bien compris l'intérêt d'une telle démarche. Elles sont rarement de l'initiative des AIS pour lesquelles ces procédures sont très chronophages.²³ Du côté de la Communauté germanophone, cette solution

existe également et fait ses preuves dans la volonté d'augmenter le nombre de logements destinés aux faibles revenus. Toutefois, les AIS germanophones relaient aussi une charge de travail supplémentaire suite au suivi de ces dossiers.²⁴ Afin que cette solution soit privilégiée et puisse se répliquer à plus grande échelle, un renforcement en termes de ressources financières et humaines des équipes des AIS serait bénéfique.



- 20 En Wallonie, cette amende administrative est de 500 à 12.500 euros/an pour un logement inoccupé depuis plus de 12 mois tandis qu'en région bruxelloise, le montant de l'amende encourue s'élevé à 500 euros par mètre courant de façade multiplié par le nombre de niveaux inoccupés et le nombre d'années d'inoccupation.
- 21 Si le propriétaire refuse cette prise en gestion sans raison légitime, l'opérateur immobilier peut prendre le bien via une procédure judiciaire ou une procédure unilatérale. Dans les deux cas, le propriétaire est mis en demeure de vendre, d'occuper son bien ou de le louer (après les travaux nécessaires) dans les 6 mois. Dans le cas d'une procédure judiciaire et à la fin des 6 mois, le juge de paix confie le bien à l'opérateur qui va entamer les démarches pour louer le bien à des locataires sociaux et faire les travaux de rénovation. La procédure unilatérale est plus rapide, avec une mise à disposition du bien pour l'opérateur dès le délai expiré. Cependant, ces prises en gestion unilatérales et judiciaires sont rares. (FLAS, Mathilde, *Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de leur remise en état*, Faculté des Sciences appliquées, Université de Liège, 2021, p. 40.)
- 22 Le Fonds du Logement de Wallonie (FLW) propose des aides pour la rénovation du bien sous forme de prêts à taux 0% - entre 68.300 et 98.500 euros pour un engagement de 9 à 12 ans. (FLAS, Mathilde, *Logements vacants à (re)mobiliser*, présentation pour le CIEP du Luxembourg, 2023).
- 23 FLAS, Mathilde, *Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de leur remise en état*, Faculté des Sciences appliquées, Université de Liège, 2021, p. 38.
- 24 Audition relative à la note d'orientation sur le décret au logement qui a eu lieu le 6 février 2023 dans la Commission pour la politique générale, les instances publiques, l'aménagement du territoire, le logement, l'énergie, le développement durable, les finances et la coopération du Parlement de la Communauté germanophone (disponible sur <https://pdg.be/>).

Ces différents dispositifs de lutte contre la vacance structurelle restent malheureusement insuffisants. En effet, l'aide offerte par le Fonds du Logement de Wallonie (FLW) couvre rarement tous les frais de rénovation, les coûts pouvant être d'une telle importance qu'une opération de démolition puis de reconstruction est souvent préférable. En outre, force est de constater que peu de propriétaires sont au courant de ce type d'aides, un travail de sensibilisation et d'information auprès des propriétaires devrait être entamé²⁵. Il est utile de se souvenir qu'une des meilleures solutions reste la prévention afin d'éviter que la désaffectation du logement ne le dégrade de manière irrécupérable. Dans cette optique de prévention, le recensement systématique des logements inoccupés est indispensable. Enfin, il serait dommage dans le contexte de la vacance de ne pas mentionner les plans *Stop Béton* initiés en Wallonie et en Flandre. Lancés pour freiner l'artificialisation des terres, ils enterrent un peu plus la réponse inadéquate de la construction face à la crise du logement. Plus que jamais, la réaffectation du logement vacant à des fins sociales doit faire partie des réponses proposées par les pouvoirs politiques et doit être vue comme une ressource foncière²⁶. De plus, la réhabilitation des logements inoccupés inclut une revitalisation urbaine et une mixité sociale dont les bénéfices ne sont plus à démontrer.²⁷

Le statut cohabitant : quand la solution se transforme en obstacle

La colocation n'est pas l'apanage des seuls étudiants, c'est aujourd'hui une forme moderne d'habitat et une solution à la crise du logement. Partage du loyer et des charges, lutte contre l'isolement social, réseau d'entraide et de solidarité, les avantages à la cohabitation sont nombreux. Pour autant, la réglementation en vigueur est loin d'être adaptée. Le statut cohabitant, qui impacte les publics précarisés et pénalise la solidarité, en est la preuve. Son principe est « *d'attribuer des allocations de sécurité différentes selon que l'allocataire soit chef de ménage, isolé ou cohabitant : le ou la cohabitant(e) sans charge de famille percevant une allocation moindre que la personne isolée.*²⁸ » Cette différence de traitement impacte donc sans retenue les plus précarisés d'entre nous²⁹. Plusieurs associations, dont Action Vivre Ensemble et le Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté (RWLP), militent pour une suppression claire et nette de ce statut et se sont associées via une plateforme en ligne³⁰ où particuliers et organisations peuvent demander la révocation de ce statut. Comme le rappelle le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH), la colocation ne devrait naître que de la volonté propre de vivre en collectivité et ne pas être la réponse à une situation de grande précarité³¹.

Toutefois, les mesures prises par les pouvoirs politiques en réponse à plusieurs événements tels que la crise sanitaire, la guerre en Ukraine ou encore les inondations de l'été 2021 pourraient présager d'un assouplissement de ce statut. En effet, il n'y a pas eu de distinction entre isolé et cohabitant pour les personnes au chômage temporaire durant la crise sanitaire. Dans le même ordre d'idées, pas de changement de statut non plus pour les hébergements solidaires

25 FLAS, Mathilde, *Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de leur remise en état*, Faculté des Sciences appliquées, Université de Liège, 2021, p. 41.

26 FLAS, Mathilde, *Logements vacants à (re)mobiliser*, présentation pour le CIEP du Luxembourg, 2023.

27 FLAS, Mathilde, *Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de leur remise en état*, Faculté des Sciences appliquées, Université de Liège, 2021, p. 34.

28 DALOZE, Catherine, *Le statut cohabitant : à quand la fin ?*, Analyse, Action Vivre Ensemble, janvier 2022, p. 1.

29 Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, *La colocation, le choix du collectif, la nécessité économique*, analyse, novembre 2022, p.3

30 www.stop-statut-cohabitant.be

31 Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, *op.cit.*, p.4.



suite aux inondations de 2021 ou lors d'accueils de réfugiés ukrainiens dans certaines communes³². Aujourd'hui, le statut cohabitant est toujours d'application et revenu à la normale... Pourtant, les efforts susmentionnés prouvent qu'il est tout à fait possible de s'en passer ! Si sa suppression a été chiffrée entre 7 et 10 milliards d'euros en 2012³³, il faut remettre l'église au milieu du village, ces calculs ne prenant pas en compte divers éléments, souligne la Ligue des familles dans une analyse menée par Action Vivre Ensemble. Par exemple, la suppression des dépenses liées au contrôle ou encore au coût pour la société de l'isolement social.³⁴

La précarité énergétique des locataires

La rénovation énergétique n'est pas qu'un combat environnemental, il est aussi social, le risque de précarité énergétique étant 2,5 fois supérieur chez les locataires que chez les propriétaires³⁵. En effet, les locataires subissent une « double peine ». Tout d'abord, les logements proposés à la location sont de moins bonne qualité, les performances énergétiques étant généralement toujours plus faibles dans la sphère locative que dans la propriété (dû à un manque d'investissement de la part des bailleurs lorsqu'ils n'occupent pas eux-mêmes le lieu). Ensuite, comme les locataires présentent généralement un profil socio-économique moins robuste que les propriétaires (en partie à cause d'un revenu disponible médian inférieur), ils ont moins de moyens pour faire face aux charges énergétiques qui se révèlent plus importantes.³⁶

Pour réduire cette précarité, la rénovation des logements sociaux est essentielle et se révèle bénéfique à deux niveaux : elle réduit les consommations d'énergie (et ainsi les charges) tout en améliorant la qualité du bâti social. Avec la valorisation des logements sociaux, on augmente le confort, on réduit les maladies chroniques ainsi que les émissions de gaz à effet de serre et les polluants atmosphériques³⁷. Ces améliorations sont bénéfiques pour la santé mentale et sociale.

Parmi les initiatives à encourager, citons la rénovation énergétique de 479 logements issus de la Cité Parc à Marcinelle. Ce projet de la Société de Logement de Service Public (SLSP) *La Sambrienne* a été initié en 2012

32 DALOZE, Catherine, *Le statut cohabitant : à quand la fin ?*, Analyse, Action Vivre Ensemble, janvier 2022, p. 2.

33 *Idem*, p. 6.

34 *Ibidem*.

35 *Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité ?*, Conseil Central de l'Économie, 2022, p.16.

36 *Idem*, p.17-18.

37 *Idem*, p.19.

et vient de se terminer en mai 2023. Les systèmes de ventilation et d'électricité ont été remis à neuf ainsi que les cuisines et salles de douche. La sécurité du bâtiment a également été renforcée grâce à la rénovation du système d'alarme incendie et une opération de désamiantage. Les 479 logements possèdent maintenant un PEB A ou B et offrent ainsi un meilleur confort et une meilleure sécurité à ses locataires. En outre, ce type de rénovation s'accompagne d'une redynamisation du quartier à l'impact social non négligeable.³⁸ La Communauté germanophone, de son côté, a entamé une large politique d'investissement avec un budget de 67 millions d'euros pour le logement dont le tiers sera dévolu à la rénovation du parc immobilier de l'ÖWOB³⁹, 12% de ses logements seulement ayant le label énergétique B.⁴⁰

Les discriminations au logement

Se voir refuser un logement pour une question de couleur de peau ou d'accent trop prononcé ? C'est malheureusement monnaie courante dans l'univers de la location⁴¹. En Wallonie, le critère discriminatoire le plus fréquent est l'état de fortune (42,7%), suivi par le racisme (27,2%) et le handicap (13,9%)⁴². Si elles existent bel et bien, les discriminations au logement

sont souvent très difficiles à prouver, les propriétaires étant de mieux en mieux informés de ce qu'il faut faire ou dire pour ne pas tomber sous le coup de la loi. Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation précise bien que le bailleur ne peut en aucun cas choisir sur une base discriminante. En 2022, 7310 personnes⁴³ ont subi des discriminations et ont fait appel à Unia, le Centre interfédéral pour l'égalité des chances. Partie émergée de l'iceberg, ces chiffres sont largement sous-estimés, une grande majorité des victimes ne portant pas plainte. Faire valoir ses droits n'est pas chose aisée et la situation d'urgence dans laquelle se trouve les victimes ne donne pas beaucoup de place à une procédure judiciaire qui peut être longue et coûteuse⁴⁴.

Depuis 2016, UNIA propose un outil pour les candidats locataires qui veulent prouver une discrimination subie : le test de situation. L'outil en question est une feuille de route que la personne (ou un intermédiaire tel qu'une association de terrain) doit suivre pour tenter de prouver la discrimination, par téléphone ou par email. « *Nous sommes très vigilants quant à la manière pour certains propriétaires de rédiger leurs annonces. Certaines sont tout à fait illégales car présentant un caractère discriminatoire. Mais aujourd'hui, les choses se font de manière plus subtile : on demande à l'agent immobilier de faire un "tri", ou on prétend un bien déjà loué. Il est*

38 Communiqué de presse du Cabinet du Ministre Collignon du 27 mai 2023. Disponible sur <https://collignon.wallonie.be/home/presse--actualites/actualites/actualites/479-logements-publics-completement-renoves-a-marcinelle.html>

39 L'ÖWOB (Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien) est la société de logement public en Communauté germanophone où elle s'occupe de la gestion d'environ 1350 appartements répartis dans les 9 communes germanophones.

40 Parlement de la Communauté germanophone, *Note d'orientation relative au décret sur le logement*, document n° 232, session 2022-2023, 27 octobre 2022, p. 14.

41 Les critères discriminatoires les plus fréquents sont la « *couleur de peau, l'origine nationale ou ethnique, la nationalité, la fortune (les ressources financières), le handicap, la conviction religieuse, la langue et l'âge* » (Brochure *La discrimination au logement. De quoi s'agit-il ? Comment y réagit ?*, Bruxelles Logement, Service public régional de Bruxelles, 2019, p. 11.)

42 À Bruxelles, les chiffres sont sensiblement identiques avec 41% pour l'état de fortune, 30,5 % pour les critères raciaux et 10,5% pour le handicap (*Baromètre du logement 2022*, Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, 2022, p. 77.)

43 Rapport annuel 2022 d'Unia. Disponible sur <https://www.unia.be/fr/publications-et-statistiques/publications/rapport-annuel-2022>.

44 Si la preuve d'une discrimination a pu être établie, le dossier est transmis au Parquet où des sanctions pénales ou une amende administrative pourront être appliquées.

donc devenu de plus en plus difficile d'apporter des éléments de preuve quand on se sent discriminé. Notre outil de testing en ligne aide à changer cela⁴⁵ » précise Unia. En outre, le Gouvernement wallon a adopté en mars 2023 en deuxième lecture l'avant-projet de décret visant à renforcer la lutte contre la discrimination par des contrôles-mystères opérés par l'administration régionale. Ils comprennent, en plus du test de situation, l'utilisation de 'clients-mystères' (qui se présentent comme de véritables candidats locataires). « *Le propriétaire d'un logement a le droit de choisir son locataire parmi les différents candidats, mais il a l'obligation d'opérer ce choix dans le strict respect de la législation en matière de discrimination. Les discriminations dans l'accès au logement demeurent malheureusement une réalité pour de nombreuses personnes aujourd'hui en Wallonie. Ces pratiques sont illégales et c'est en accentuant l'action de contrôle que l'on pourra significativement endiguer le phénomène*⁴⁶ » explique le ministre du logement, Christophe Collignon, à l'initiative du projet de décret. En Communauté germanophone, Unia dénonce l'intention du gouvernement d'inclure dans son nouveau décret sur le logement la contrainte pour les candidats-locataires majeurs de participer à un cours d'allemand ou de français⁴⁷. En effet, Unia estime cette mesure disproportionnée, étant donné que le parcours d'intégration dans chaque région oblige déjà le candidat à apprendre la langue.⁴⁸ De son côté, le Rassemblement bruxellois pour



« *Il y a quelques années, nous (le MRAX) avons porté plainte au Parquet pour discrimination raciale : une annonce sur Immoweb pour un bien à louer précisait "Profil européen". Nous n'avons jamais eu de suite de l'enquête... Par contre, nous avons été convoqués afin d'être entendus sur la manière dont nous avons procédé pour connaître l'identité du propriétaire de l'annonce.* »

Nicha Mbuli, Juriste au MRAX

le droit à l'habitat (RBDH) pointe du doigt la partialité des agents immobiliers, pourtant formés et au fait des réglementations contre la discrimination. Des *mystery calls*⁴⁹ ont été opérés auprès d'agents immobiliers avec de 'faux' propriétaires formulant une demande discriminatoire. Seuls 14 % des agents immobiliers en 2017 et 18 % en 2019 ont refusé la discrimination.⁵⁰ En cause, le manque d'application de l'ordonnance visant à renforcer la lutte contre les discriminations au logement (votée au Parlement bruxellois en 2018). Cette ordonnance permet à l'inspection du logement⁵¹ de tester, et de sanctionner le cas échéant, les agents immobiliers et bailleurs privés coupables de discrimination. Malheureusement, cette ordonnance (entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019) n'est pas entrée en application avant 2021, année au cours de laquelle sur les 92 dossiers jugés recevables, près de 60 dossiers ont été classés sans suite.⁵²

45 *Discriminations au logement : Unia lance son outil de testing pour les candidats locataires*, Unia. Disponible sur <https://www.unia.be/fr/articles/discriminations-au-logement-unia-lance-son-outil-de-testing-pour-les-candidats-locataires>.

46 Communiqué de presse du Cabinet du Ministre Collignon du 31 mars 2023. Disponible sur <https://collignon.wallonie.be/home/presse--actualites/communiques-de-presse/presses/des-controles-mysteres-pour-lutter-contre-la-discrimination-dans-laces-au-logement.html>

47 Avec certificat attendu du niveau A2 de cadre de référence européen.

48 Parlement de la Communauté germanophone, *Note d'orientation relative au décret sur le logement*, document n° 232, session 2022-2023, 27 octobre 2022, p. 21.

49 Il s'agit de tests via des appels téléphoniques au cours desquels un « faux propriétaire » énonce des critères discriminatoires dans sa demande auprès d'une agence immobilière. Ces tests ont été réalisés lors de recherches sur la discrimination entre 2017 et 2019 (Verhaeghe, P.P., Mastari, L. et Dumon, M.).

50 *Baromètre du logement 2022*, Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, 2022, p. 77.

51 La DIRL, Direction de l'Inspection Régionale du Logement, est un service public dont la mission est d'assurer un logement décent à tous les locataires dans la région Bruxelles-Capitale.

52 *Baromètre du logement 2022*, *op.cit.*, p. 78-79.

Ces efforts politiques sont à encourager mais les mesures sont loin d'être effectives ou adaptées aux réalités du terrain. Qu'en est-il de la peur de porter plainte, du traumatisme ou de la honte ressentis suite à une discrimination ? Ces sentiments sont bloquants et de véritables obstacles dans la démarche de faire valoir ses droits. Une meilleure information sur les instances existantes pouvant être sollicitées en cas de discrimination pourraient permettre de proposer un accompagnement ciblé des victimes. Nicha Mbuli, juriste au Mouvement contre le Racisme, l'Antisémitisme et la Xénophobie (MRAX) constate que la situation ne fait que s'aggraver. Sur le terrain et en contact direct avec les personnes discriminées, elle ne mâche plus ses mots : « *On dirait qu'il n'y a pas de réelle volonté politique de sanctionner celui ou celle qui discrimine* » et déplore le manque de sensibilisation à la discrimination.⁵³

Les expulsions : causes et conséquences

Très peu de données et de statistiques concernant les expulsions, qu'elles soient légales ou illégales, sont disponibles. La dernière étude approfondie concernant la Région wallonne date de 2015⁵⁴ et depuis, aucune donnée n'a été collectée. Bien qu'une étude⁵⁵ basée sur l'inventaire exhaustif des jugements d'expulsions prononcés à Bruxelles en 2018 vient d'être publiée, l'absence de statistiques officielles et centralisées est réelle et pose question.

En effet, cette méconnaissance de la problématique des expulsions dans son ensemble participe à une invisibilité de ce phénomène dans la sphère publique. Cette invisibilité, si elle est profondément injuste, est impactante à plusieurs niveaux pour les personnes expulsées. En premier lieu, elle nie leur détresse. Ensuite, elle empêche une sensibilisation du grand public et des pouvoirs politiques. Enfin, ce manque de données accroît également une hyper-responsabilisation des publics précarisés, reflet d'un abandon des responsabilités de la sphère politique. Pourtant, l'expulsion est un échec pour toutes les parties prenantes : le locataire, le propriétaire et... la société, rappelle Arnaud Bilande du Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat (RWDH) lors d'un colloque dédié⁵⁶. Si les expulsions restent un phénomène invisible aux yeux du quidam, elles n'en sont pas moins de véritables événements traumatiques dans le chef de celles et ceux qui la subissent. Elles font basculer l'environnement social avec de graves répercussions sur toute une trajectoire de vie et représentent

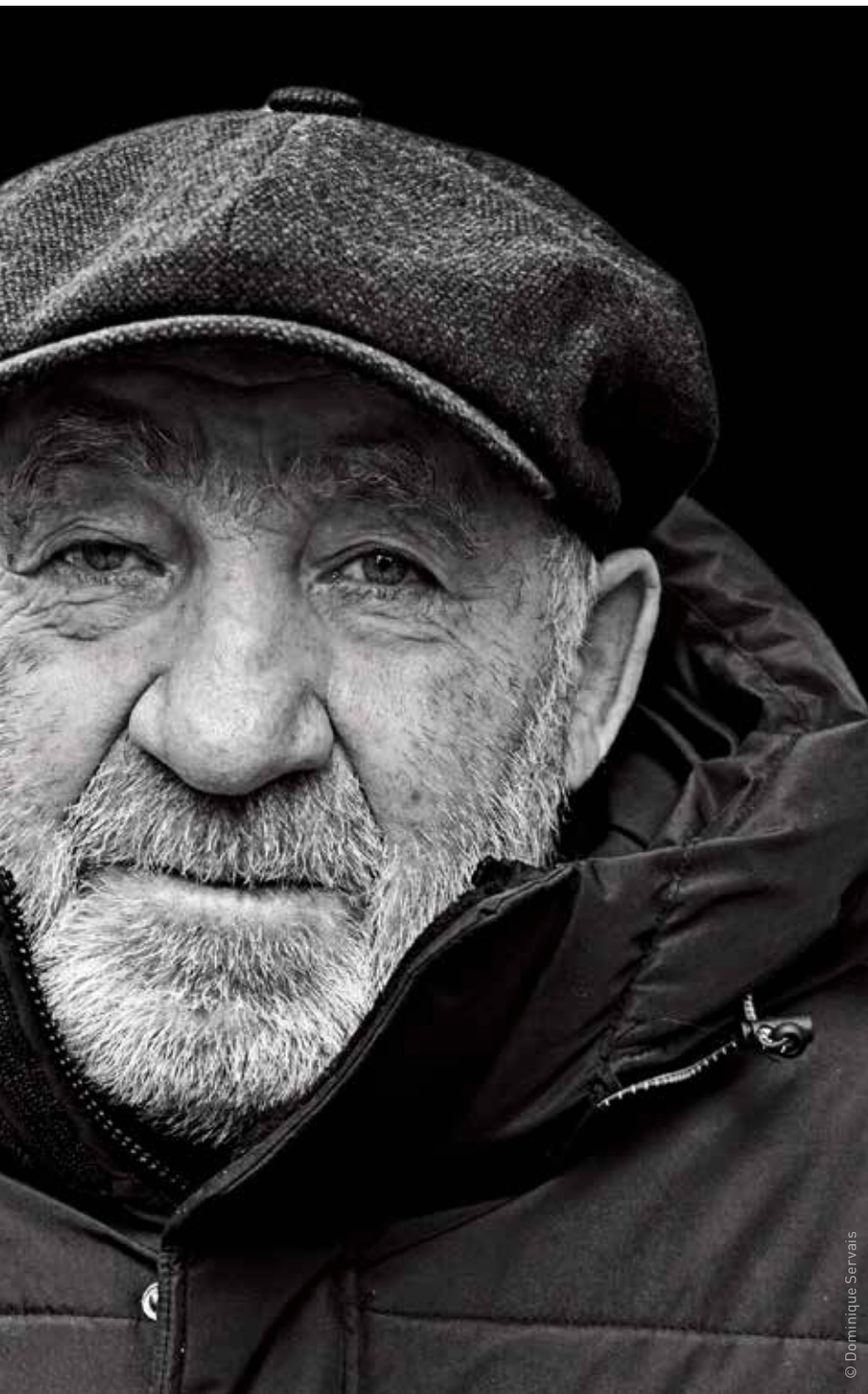
53 Entretien du 25 mai 2023.

54 L'étude de l'IWEPS, *Les expulsions domiciliaires en Wallonie : Premier état des lieux* commanditée par Jean-Marc Nollet, à cette époque Ministre du logement. En 2015, année de publication de l'étude, on estimait entre 4000 et 5000 jugements pour expulsion par an.

55 GODART, Pernelle, *Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?*, Université Saint Louis Bruxelles, 2023.

56 Colloque « *Comment prévenir les expulsions ?* » organisé par le Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat le 15 juin 2023.





© Dominique Servais

de véritables ruptures avec un avant et un après. Les enfants en sont les premières victimes avec des conséquences désastreuses sur leur parcours scolaire et leurs relations sociales - les changements d'école étant fréquents suite à une expulsion...

Comment en arrive-t-on à ce qu'on peut définir comme une des conséquences les plus extrêmes du mal-logement ? Les facteurs de risque sont variés et multiples. Citons l'isolement social, le manque d'accès à l'information, le non-recours aux droits ainsi que la non-participation active à la procédure (liés à une perte de confiance en la justice, les locataires en voie d'expulsion étant rarement présents à l'audience) ou encore le rôle parfois trop déterminant des différents intervenants (la posture du juge de paix pouvant conditionner le déroulement de l'audience). Tous ces facteurs sont comme une escalade incontrôlée vers l'expulsion... Dans bien des cas, c'est le non-paiement du loyer et des charges qui fait tomber tout le château de cartes. À Bruxelles, 86% des expulsions judiciaires sont motivés par des arriérés de loyer⁵⁷. Pernelle Godart, dans sa récente étude relative aux expulsions à Bruxelles, le formule très bien « *la cause profonde de ces expulsions est moins les loyers impayés que les loyers impayables*⁵⁸ ». En effet, au cœur des expulsions réside un marché locatif totalement débridé. Sans une régulation des loyers cadrée et légiférée, la fixation des prix est laissée à l'appréciation des propriétaires... En ce sens, la problématique des expulsions domiciliaires est intrinsèquement liée à la marchandisation du logement au détriment d'une population plus précarisée. Dans une telle logique systémique, « *les bailleurs sont*

57 GODART, Pernelle, *Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?*, *Brussels Studies* [En ligne], Collection générale, n°176, 2023, p.13. Disponible sur <http://journals.openedition.org/brussels/6434>.

58 *Idem*, p.14.



incités à maximiser leur rendement locatif (...), l'expulsion étant l'outil de droit qui garantit la jouissance lucrative du bien en permettant à un bailleur de se défaire légalement d'un locataire incapable de payer le loyer fixé⁵⁹ ». Le changement doit donc s'opérer en premier lieu au niveau du politique avec une législation claire et progressiste sur la régulation des loyers.

À côté des expulsions domiciliaires qui sont accompagnées d'un cadre législatif, figurent les expulsions sauvages qui sont totalement illégales et touchent particulièrement les personnes sans-papiers. Entre un marchand de sommeil qui loue à un prix surévalué un taudis insalubre et une justice dont elles ou ils ont peur, ce type de locataire se retrouve pris au piège. Recours à la violence physique mais aussi psychologique avec des méthodes d'intimidation mafieuses (coupures d'eau et d'électricité, effets personnels mis à la rue ou saccagés), les marchands de sommeil ne reculent devant rien, comme en témoigne le récit d'une expulsion sauvage qui a eu lieu en mai 2023 à Bruxelles (voir encadré). Si cette violence est quotidienne, elle est surtout silencieuse car rares sont ceux qui osent porter plainte. Véronique van der Plancke, avocate au Barreau de Bruxelles spécialisée en droit du logement, témoigne avoir très peu de dossiers d'expulsions à défendre tant les victimes expulsées ont peur des représailles.

Exposer à la rue et à ses dangers un public précarisé est la voie toute tracée vers le sans-abrisme, l'expulsion en étant la cause majeure⁶⁰. Sophie Crapez, coordinatrice de l'ASBL *Comme chez nous* qui œuvre en première ligne auprès des personnes sans-abri, témoigne de personnes brisées au profil très complexe dû à de multiples traumatismes. Chaque rupture, qu'elle soit institutionnelle (passage dans une prison ou dans un centre d'aide à la jeunesse) ou sociale

Les mois précédents, Saïd B, 48 ans, (le propriétaire, N.D.R.L.) avait fait monter la pression. Pas celle des radiateurs, qui sont froids depuis des lustres dans ce bâtiment envahi par les rats. Non, il avait clairement fait comprendre qu'il voulait expulser les locataires de son immeuble. Au moment où il a débarqué avec sa masse, début mai, ceux-ci y vivaient sans chauffage suffisant ni garantie d'avoir de l'électricité depuis un, deux, voire trois ans. Et chaque mois, ils payaient pour ça entre 300 et 400 euros en cash (ce qu'ils ne peuvent hélas prouver) ou par virement. Uniquement des hommes, avec ou sans papiers, incapables de trouver mieux pour ce prix, assurent-ils.

Avant de surgir en pleine nuit, le maître des lieux avait tenté la ruse. Il avait poussé les locataires à décamper en annonçant un traitement toxique contre les cafards et les rongeurs, attirés par l'eau sale des quatre douches communes et l'odeur des poubelles entassées au rez. Saïd s'était déjà arrangé pour fracasser des chambres, mettre des gens à la rue et faire condamner l'arrière du bâtiment par quelques-uns de ses hommes, échappant au regard des services antifraude. Il était à la fois traqué par l'inspection sociale et les services de lutte contre l'insalubrité.

*ENGELS, Ph. et HAULOTTE, T., *Moi, Saïd, 48 ans, marchand de sommeil dans Médor*, n°30, printemps 2023.*

(séparation amoureuse, isolement, violence) sont autant d'obstacles parfois insurmontables dans une trajectoire de vie. Dès lors, comme en catatonie, les personnes se retrouvent incapables de prendre des décisions ou d'agir. Outre des solutions de logement pérennes, qui font cruellement défaut, il faut du temps et des soins adaptés à chaque personne. Au sein de la problématique du sans-abrisme, l'initiative avant-gardiste du *Housing First* est à souligner. Ce concept qui nous vient d'outre-Atlantique prend le problème du mal-loge-

59 GODART, Pernelle, *op. cit.*, p. 14.

60 En Belgique, ne pas avoir d'adresse officielle annihile plusieurs droits tels que l'obtention d'allocation de chômage, une mutuelle ou encore des allocations familiales. Pour les personnes isolées (et sans famille pouvant proposer son domicile comme adresse de référence), le seul recours est de se domicilier auprès d'un CPAS (selon certaines conditions, voir le *Guide pour les sans-abris* édité par le SPF Intégration sociale en collaboration avec le Front commun SDF).

ment dans l'autre sens : plutôt que de tenter le difficile exercice de réunir les conditions pour l'accès à un logement, c'est son octroi qui en est la première étape, le logement étant « *le point de départ d'un processus d'insertion et non l'arrivée*⁶¹ ». Les seules conditions sont l'acquiescement du loyer ainsi que le respect du contrat de bail. Une fois la personne installée, vient un accompagnement « *intensif, multiple et qui doit durer aussi longtemps que nécessaire*⁶² ». Développé en Belgique et financé par les pouvoirs publics, le concept d'*Housing First* cible les personnes sans-abri les plus vulnérables, c'est-à-dire de longue durée et aux fragilités multiples. Une phase test à l'échelle nationale a été initiée entre 2013 et 2016 au travers de huit sites d'implémentation⁶³. Durant ces trois années, cent cinquante personnes sans-abri et aux profils très fragiles ont pu bénéficier d'un logement ainsi que d'un accompagnement intensif. Suite à cette phase d'expérimentation, une équipe a évalué une partie de ces locataires et les résultats ont dépassé tous les espoirs ! Près de 90% se sont maintenus dans leur logement, contrairement à 48% suivant la procédure de sortie de rue plus classique⁶⁴. L'efficacité du modèle *Housing First*, également implanté dans d'autres pays d'Europe, n'est plus à démontrer... Et a convaincu les pouvoirs publics puisque les budgets alloués sont passés de 1,5 million d'euros en 2019 à 3,14 millions d'euros en 2021.⁶⁵ Ce concept, s'il est novateur par sa méthode (commencer par l'attribution du logement) a pour base un accompagnement de qualité du public précarisé... clé du succès d'une insertion sociale pérenne.

La loi anti-squat

En 2017 a été votée au Fédéral la *loi relative à la pénétration, l'occupation ou le séjour illégitimes dans le bien d'autrui*. Communément appelée « loi anti-squat », cette loi, qui vise à incriminer l'occupation illégale d'un bâtiment en permettant au propriétaire de porter plainte directement au pénal auprès du Procureur du Roi, soulève bien des questions. En 2020, et grâce à une mobilisation citoyenne⁶⁶, la Cour Constitutionnelle saisie d'un recours avait annulé la procédure d'expulsion par voie pénale, au motif que cela relevait de la compétence d'un Juge et non pas du Procureur du Roi. Par la suite, cette loi a de nouveau été modifiée avec un retour à la possibilité pour le propriétaire d'introduire une plainte directement auprès du Procureur du Roi⁶⁷. Cette voie pénale accélère les procédures d'expulsion et les amendes peuvent aller de 208 à 1.600 euros et des peines de prison de huit jours à un mois (2.400 euros et deux ans maximum s'il s'agit d'un logement occupé)⁶⁸. De nouveau en vigueur depuis avril 2023, nous n'avons pas encore de retour sur les conséquences de son application et les dommages qui en découlent.

Lors du vote de cette loi, Anne Bauwelinckx du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat avait tiré la sonnette d'alarme : « *Ces mesures toucheront inévitablement les plus précaires. Dans des situations où il n'y a pas de bail écrit ou quand le loyer est payé de main en main - comme c'est le cas avec des marchands de sommeil notamment - le propriétaire véreux pour-*

61 <http://www.housingfirstbelgium.be/>

62 <http://www.housingfirstbelgium.be/>

63 Liège, Gand, Hasselt, Bruxelles, Molenbeek-Saint-Jean, Namur, Anvers et Charleroi.

64 Il faut environ deux ans pour que 48% aient un logement, pas toujours salubre. Beaucoup se retrouvent en institutions hospitalières (7%) ou pénitentiaires (9%) et sans perspective de logement à la sortie.

65 *Baromètre du logement 2022*, Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), 2022, p. 87.

66 Voir la plateforme en ligne *Stop à la loi anti-squat* <https://squatbelgium.noblogs.org/>

67 Avec cependant la condition d'en obtenir l'autorisation par un Juge d'Instruction.

68 *Outil pratique et juridique pour prévenir les expulsions en Wallonie*, Front Anti-Expulsions, 2023, p. 25-28. Le collectif Front Anti-Expulsions a mis au point cette brochure explicative à destination des locataires menacés d'expulsions. Cet outil est non seulement un guide pratique pour aider les victimes dans leurs démarches mais également un formidable vecteur de sensibilisation à la thématique des expulsions.

rait s'appuyer sur certaines mesures pour contraindre ou menacer d'expulsion un locataire en difficulté en le faisant passer pour un squatteur.⁶⁹ » En effet, cette loi pénalise sans ménagement la précarité la plus absolue et n'opère aucun distinguo entre les différentes situations qu'elle relève de l'urgence ou de l'effraction. L'occupation illégitime étant en très grande majorité la réponse au besoin impérieux de se mettre à l'abri, la précarité de ces personnes déjà malmenées se voit aggravée.⁷⁰ Les nombreux obstacles au logement cités en préambule n'étant absolument pas pris en compte, cette loi favorise clairement le droit de propriété au détriment du droit au logement et illustre une négation scandaleuse de ces tristes réalités de terrain⁷¹. En outre, ce texte de loi ne concerne pas uniquement les logements habités mais également l'occupation de bâtiments vides. La question de la gestion de la vacance immobilière se pose à nouveau puisque les lieux squattés sont très rarement des logements habités mais bien des immeubles inoccupés, parfois depuis de nombreuses années. On assiste à une sorte d'incohérence juridique, alors que les propriétaires sont censés être punis pour la vacance structurelle de leur logement, les personnes dans le besoin sont pénalisées pour utiliser ces logements vides.

Pourtant, d'autres solutions existent comme les « conventions d'occupation temporaire » qui consistent en des négociations entre squatteurs et propriétaires. Ce type de convention est tout à fait encadré juridiquement puisqu'elle est présente dans le code bruxellois du logement depuis les années 2000. Depuis, ce modèle s'est répandu et a donné naissance à une multitude de lieux bruxellois liés dont l'occupation est encadrée par ce type de convention... et a même

donné naissance à la '20^e commune de Bruxelles', Saint-Vide-Leegbeek. « À Bruxelles, la vacance immobilière concerne des milliers de mètres-carrés. L'occupation temporaire de ces espaces permettent d'apporter des réponses innovantes et concrètes aux défis de notre société, tant au niveau local que global. De la même manière, l'appropriation collective de ces espaces a permis aux citoyennes et citoyens de participer au processus de fabrication de la ville. L'occupation temporaire devient urbanisme transitoire : ses usages préfigurent les aménagements futurs, tout en répondant aux besoins immédiats de la ville.⁷² » Voici comment débute le manifeste de la 20^e commune. Portée par une mobilisation citoyenne, la création de Saint-Vide-Leegbeek englobe les 6,5 millions de mètres carrés inoccupés à Bruxelles. Caractérisée par « un engagement sans compromis pour une transition sociale, politique, économique et culturelle, (...) ses espaces visent à répondre à des besoins sociétaux urgents⁷³ ». Malheureusement, cette solution a aussi ses dérives avec des sociétés privées qui s'approprient le concept pour en faire un business : moyennant rétribution, elles proposent la gestion des biens inoccupés aux propriétaires via des « occupations préparées » qui ne donnent pas beaucoup de choix ni de liberté aux occupants : impossibilité de se domicilier, délai de préavis très court, rôle de concierge.⁷⁴ Face à toutes ces injustices, certains occupent des bâtiments vides, non par besoin mais par militantisme, protestation vivante contre la spéculation immobilière et l'inaction du politique ; « Occuper, c'est aussi dénoncer les abus des propriétaires et les logiques spéculatives⁷⁵ » rappelle le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat.

69 CORBIAU, François, *Loi anti-squat : quand le fédéral criminalise le droit au logement* in *Alter Echos*, n°452, 2017.

70 Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, *Squatter, un crime ? La nouvelle loi relative à la pénétration, l'occupation ou le séjour illégitimes dans le bien d'autrui*, Analyse, 2017, p.2.

71 *Idem*, p. 1.

72 <https://www.leegbeek.brussels/>

73 <https://www.leegbeek.brussels/>

74 Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, *Occuper des bâtiments vides : hébergement temporaire, combat politique*, analyse, novembre 2022, p. 3-4.

75 *Idem*, p. 1-2.

Quels sont les leviers pour agir sur les expulsions ?

Après l'expulsion suit généralement un long parcours d'errance. L'invisibilité du phénomène et de ses victimes mentionnées en préambule de ce chapitre est un réel problème tant elle accroît les stéréotypes inhérents aux personnes expulsées. Derrière chaque expulsion, il y a une souffrance innommable, des parcours de vie fragilisés où se cristallise tout un lot d'inégalités sociales. Pour combattre et agir efficacement contre les expulsions et leurs dérives, il faudrait :

- **Disposer d'un état des lieux exhaustif** rendant compte des expulsions sur notre territoire. Il permettrait de rendre visible cette problématique et alimenterait la volonté des pouvoirs publics à agir efficacement et sur le long terme ;
- **Améliorer la communication entre les propriétaires et les locataires** en réalisant un vrai travail d'information auprès des deux parties. L'image poussiéreuse et dichotomique du méchant propriétaire et du gentil locataire n'élève pas le débat et bien au contraire creuse le gouffre entre les deux parties. En ce sens, la médiation paritaire⁷⁶ est une solution qui mérite d'être développée ;
- **Renforcer la cohésion entre les différents acteurs sur le terrain** et travailler conjointement ;
- **Exiger des décideurs politiques une individualisation des droits**, afin que puissent se développer les solidarités familiales et amicales, et une **régulation des loyers**.

Et enfin, encore et toujours, pour lutter contre les expulsions, le plus efficace est d'agir préventivement, avant l'expulsion, grâce au **renforcement de l'accompagnement** du public précarisé.⁷⁷

L'exemple du CPAS de Saint-Gilles

L'équipe du CPAS de Saint Gilles a mis en place plusieurs moyens qui agissent comme autant de filets de sécurité pour les personnes menacées d'expulsion. Partant du principe préventif du travail en amont, plus précisément sur les retards de paiement de loyers, le CPAS cible son intervention sur l'accompagnement individuel de la personne. Comment ? En la remobilisant et en la rendant actrice de sa situation. Pour augmenter les chances de réussite de ces accompagnements, le CPAS de Saint Gilles mise sur le travail en réseau, notamment avec la police et la Justice de Paix de Saint-Gilles. Une communication efficace a été mise en place, la police prévenant le CPAS dès qu'une expulsion se prépare. « *Notre collaboration avec la police et la justice de paix est indispensable pour informer les gens. Les personnes sont censées avoir l'information via courrier mais il y a toute une série de facteurs qui empêchent parfois que l'information arrive à bon port, les gens ne sont pas domiciliés, il y a des soucis de voisinage (vol de courrier, etc.), donc nous allons sur place pour vraiment essayer d'avoir un contact direct avec ces personnes... Notre boulot, c'est d'éviter l'expulsion* » explique Lucie Chevalier, assistante sociale au CPAS de Saint-Gilles. Ainsi, à chaque expulsion, un travailleur social est toujours présent et peut apporter son aide pour traverser cette épreuve. Un suivi de relogement est également assuré pour éviter la rue. Cet accompagnement est pérenne puisqu'il dure

76 La médiation paritaire est un processus de concertation volontaire entre parties (propriétaires et locataires), accompagnées de leurs représentants (La Ligue des familles, *Pour une relation de qualité entre propriétaires et locataires, des outils de médiation*, analyse, 2011, p. 4.).

77 Colloque « *Comment prévenir les expulsions ?* » organisé par le Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat le 15 juin 2023.

78 La requête est la convocation avant l'expulsion.

79 *Bruxelles : il y aura un moratoire sur les expulsions locatives l'hiver prochain*, L'Echo, 16 juin 2023. Disponible sur <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/bruxelles/bruxelles-il-y-aura-un-moratoire-sur-les-expulsions-locatives-l-hiver-prochain/10475327.html>

jusqu'à 3 mois après l'installation dans le nouveau logement. En 2022, le CPAS de Saint-Gilles a reçu 246 requêtes dont 65 % ont pu être accompagnées. Cependant, Cathy Lama, également assistante sociale au CPAS de Saint-Gilles déplore la mésinformation au niveau des bénéficiaires, « *Les personnes ne sont pas assez informées. Il y a beaucoup de gens qu'on voit 'trop tard', au moment de la requête⁷⁸, et avec qui on aurait pu entamer un travail beaucoup plus tôt...* » et le manque de coordination et de travail entre les CPAS des autres communes bruxelloises. Petite note d'espoir, cela va probablement changer grâce à la mise en place d'un monitoring des expulsions prévu dans l'ordonnance votée ce 16 juin 2023 en séance plénière au Parlement Bruxellois. C'est une excellente nouvelle, ce projet comprenant une procédure d'expulsion adaptée, un moratoire hivernal sur l'ensemble des logements publics et privés à Bruxelles, la création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyer et la mise en place d'un monitoring des expulsions.⁷⁹ Autrement dit, les autres CPAS vont être tenus d'implémenter le même système déjà initié au CPAS de Saint-Gilles. Selon la Secrétaire d'État au Logement Nawal Ben Hamou, ce dispositif doit « *permettre aux CPAS d'intervenir proactivement en amont d'une procédure d'expulsion et d'être à même de proposer des solutions aux locataires et aux bailleurs concernés afin d'éviter l'expulsion⁸⁰* ».

Et chez nos voisins ?

Une étude menée en France par un groupe d'étudiants de l'Université Paris I Panthéon La Sorbonne a été réalisée en collaboration avec la Fondation Abbé Pierre. Elle posait la question simple mais néanmoins capitale « *Que deviennent les ménages expulsés de leur logement* » ? 66 entretiens ont été réalisés dans 46 villes entre janvier et février 2022 et questionnaient le parcours résidentiel des ménages expulsés. Sur ces 66 ménages étudiés, 79% n'ont pas trouvé de solution de relogement immédiate et sont donc passés par plusieurs étapes intermédiaires parmi lesquelles hôtels, centres d'hébergement, hôpitaux et la rue. L'étude a pu identifier cinq freins au relogement :

- **Le poids des représentations.** La honte ressentie après expulsion est un sentiment courant. La crainte d'être jugé et de demander de l'aide à des proches ou des aides sociales est bloquante pour pouvoir remonter la pente.
- **Le poids de la dette.** L'expulsion a un coût, elle amplifie la dette des ménages et crée de nouvelles difficultés financières. Cette dette effraie les bailleurs privés.

80 Présentation de Véronique van der Plancke, *Prévenir les expulsions, les nouvelles balises de la réforme bruxelloise*, Colloque « *Comment prévenir les expulsions ?* » organisé par le Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat le 15 juin 2023.

- **La complexité des démarches.** Les démarches administratives apparaissent trop nombreuses et complexes pour des personnes déjà fragilisées par l'expulsion.
- **La situation administrative.** Ne pas avoir de titre de séjour est un obstacle supplémentaire et de taille à un logement.
- **L'inadaptation du parc social.** Le manque de logements sociaux ajoute à la difficulté de se reloger rapidement.

Les conséquences de l'expulsion sont multiples et durables. À côté des conséquences financières évidentes, s'ajoutent des conséquences sociales et médicales. Sur l'échantillon de l'étude :



71% ont des problèmes médicaux dont psychologiques,



80% ont noté des impacts négatifs sur le bien-être de leurs enfants dont 20% ont dû changer d'école et dont la scolarité de 43% en souffre,



30% ont relevé des impacts négatifs sur les relations amicales,



29% n'ont pas pu continuer leur activité professionnelle.

Sans surprise, ces quelques statistiques rejoignent les constats propres à la Belgique. Les différentes propositions pour éviter des impacts trop durables suite à l'expulsion soulignent l'importance capitale de la mise en réseau des différents acteurs mais également l'importance de la prévention en agissant en amont pour maintenir les ménages dans leur logement. D'autres pistes sont l'élargissement du parc locatif social, une meilleure information des ménages sur leurs droits et un suivi accru de ces personnes pour éviter un sentiment d'abandon et une perte de confiance dans les institutions.

Collectif, *Que deviennent les ménages expulsés ? Des trajectoires de vie fragilisées*, Les cahiers du logement, Fondation Abbé Pierre, 2022.



Agir sur le coût global d'un logement

La hausse des loyers est une des composantes majeures de la crise du logement que nous traversons. À Bruxelles, malgré cette hausse, on observe que la majorité des profils emménageant dans la capitale ont des revenus inférieurs en comparaison à ceux des classes moyennes et supérieures qui la quittent. Ceci a pour effet que le revenu moyen de la population bruxelloise stagne tandis que les prix de l'immobilier continuent de croître. En cause ? La mise sous pression du marché bruxellois face aux demandes toujours plus nombreuses.⁸¹ Parmi les différentes causes du mal-logement explorées à travers ce chapitre, une des constantes reste un loyer trop élevé ... À Bruxelles, le prix des loyers a augmenté de plus de 20 % depuis 2010 tandis qu'en Communauté germanophone, le prix de l'immobilier a fait un bon de 37 % !⁸² En Wallonie, la part du loyer représente une trop grande part du budget des ménages, et cela plus spécifiquement au sein des plus précaires. Il est de 53,6 % contre 31 % dans les foyers disposant de plus de moyens⁸³. Pour permettre de faire face sereinement aux frais du quotidien, la part dévolue au loyer ne devrait pas excéder 30 % du budget total. Pour enrayer et freiner cette crise du logement, il faut agir sur le coût global du logement et cela commence par une régulation des loyers. Parmi les diverses mesures déjà mises en place au niveau régional, citons :

- **La grille indicative des loyers.** À Bruxelles, un loyer est dit 'abusif' s'il excède de 20 % le loyer médian⁸⁴ de référence calculé sur base de la grille indicative des loyers. Ce loyer de référence doit obligatoirement figurer dans le bail du locataire. En Wallonie, cette régulation n'est pas légiférée et est purement informative. De la même manière que pour la région de Bruxelles-Capitale, cette grille existe sous la forme d'un outil en ligne⁸⁵ où l'on peut calculer son loyer sur base de différents critères (localisation, type d'habitat, performance énergétique, etc.). Utile pour les deux parties, tant pour le locataire que pour le propriétaire, il permet de vérifier la justesse ou non du prix locatif.
- **La commission paritaire locative.** Cette commission est en lien avec la médiation paritaire (voir *supra*) et fait office de lieu de concertation entre propriétaires et locataires.⁸⁶
- **La maîtrise de l'indexation des loyers.** À Bruxelles et en Wallonie, l'indexation des loyers est limitée en fonction de la PEB du bâtiment et est interdite pour les logements de faible PEB et pour ceux n'en disposant pas.⁸⁷ Du côté de la Communauté germanophone, le gouvernement propose au sein de ce nouveau décret de définir le calcul des loyers en prenant en compte divers éléments tels que la composition de ménage, la qualité du logement (en ce compris sa valeur énergétique), la

81 FLAS, Mathilde, *Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de leur remise en état*, Faculté des Sciences appliquées, Université de Liège, 2021, p. 35.

82 Parlement de la Communauté germanophone, *Note d'orientation relative au décret sur le logement*, document n° 232, session 2022-2023, 27 octobre 2022, p. 8.

83 Colloque « *Comment prévenir les expulsions ?* » organisé par le Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat le 15 juin 2023.

84 Le loyer médian est le loyer défini sachant que la moitié des locataires ont un loyer inférieur, tandis que l'autre moitié paient un loyer plus cher.

85 Consultable également pour les habitants de la Communauté germanophone.

86 CAUDRON, Françoise, *La régulation des loyers... en balbutiement* in *Contrastes, Le logement : droit ou marchandise ?* n°214, janvier-février 2023, p. 8.

87 Cette mesure est temporaire, elle a débuté en novembre 2022 et s'appliquera jusqu'au 30 octobre 2023. Toutefois, elle pourrait être prolongée. (<https://logement.wallonie.be/fr/actualite/indexation-loyers-peb>)

localisation du logement (proche ou non de commerces de proximité et de transport public) et de son accès. En outre, la garantie locative serait plafonnée à deux mois de loyer maximum et la part de loyer au sein du budget de ménage ne pourrait pas dépasser 30%.⁸⁸

- **L'allocation loyer.** Appliquée à Bruxelles depuis 2021, l'allocation loyer est une aide financière réservée à celles et ceux qui sont en attente d'un logement social. Elle existe également en Wallonie, depuis 2023, sous le nom d'*Allocation Antenne Logement*. Son obtention est soumise à plusieurs critères, il faut être depuis plus de 18 mois sur liste d'attente et elle ne peut pas être cumulée avec certaines aides. Si l'intention est louable, elle reste maigre... plafonnée à 185 euros, cette allocation est loin d'être suffisante pour combler la différence entre un loyer privé et celui d'un logement social.⁸⁹

Voyons le verre à moitié plein... Cette série de mesures témoigne d'une volonté politique d'agir concrètement sur la crise du logement. Cependant, force est de constater qu'elles reposent principalement sur les épaules du locataire... Par exemple, dans le cas de la commission paritaire locative, c'est au locataire qu'il revient d'y faire appel s'il estime faire les frais d'un loyer abusif, ce qui complique la relation souvent fragile entre propriétaire et locataire.⁹⁰ Pourtant, l'accès à un logement décent reste une respon-

sabilité collective et c'est à la société d'assumer et non à l'inverse d'hyper-responsabiliser un public fragilisé⁹¹. À cet égard, l'exemple de l'Ecosse mérite qu'on s'y attarde. En 2016, d'une mobilisation citoyenne contre l'augmentation des loyers et les expulsions est né le mouvement *Living Rent*. Aujourd'hui, *Living Rent* réunit plus de 3000 membres cotisants à travers le territoire. Ses partisans luttent activement pour une régulation des loyers tant et si bien qu'ils ont réussi à obtenir du gouvernement une première loi sur le gel des loyers et l'interdiction d'expulsions jusqu'en mars 2024.⁹² Cela prouve qu'une mobilisation citoyenne impactante et efficace peut faire bouger les lignes politiques! Au sein d'Action Vivre Ensemble, c'est ce à quoi nous aspirons, une régulation des loyers durable et qui n'est pas conditionnée uniquement par un seul critère, comme c'est le cas en Belgique avec la performance énergétique des bâtiments. Plus en amont de la régulation des loyers, il faudrait sortir de cette mécanique de marchandisation du logement. Le logement est un droit et non un produit! Au sein de la logique marchande actuelle, le logement est soumis au principe de maximisation du profit. Maud Bailly, de l'ASBL Barricade, le scande « *La 'crise' du logement est le résultat de l'abandon de la production (et de la mise à disposition) de logements par l'État au profit de l'initiative individuelle et du marché*⁹³ » et en appelle à une socialisation du logement.

88 Parlement de la Communauté germanophone, *Note d'orientation relative au décret sur le logement*, document n° 232, session 2022-2023, 27 octobre 2022, p. 23.

89 CAUDRON, Françoise, *La régulation des loyers... en balbutiement* in *Constrastes, Le logement : droit ou marchandise ?* n°214, janvier-février 2023, p. 8.

90 *Ibidem*.

91 *Ibidem*.

92 *Idem*, p. 9.

93 BAILLY, Maud, *J'ai mal à mon toit ! Un autre regard sur la crise du logement en Belgique francophone*, ASBL Barricade, analyse, 2019, p. 11.