

## Droit au logement

### *Changer de paradigme*

*Socle essentiel de l'existence et déterminant pour la santé, le logement est pourtant un domaine historiquement confié au marché en Belgique. Durant des décennies, les pouvoirs publics n'ont que peu investi dans le logement social. Et malgré les plans de création qui se sont succédés ces dernières années dans les Régions, ce secteur ne dépasse toujours pas 7 à 8% du parc immobilier global, une misère au regard des besoins. Le marché privé de la location ne connaît que de rares règles de régulation en matière de prix. On croit souvent – et les agences immobilières privées le répètent à l'envi – que la crise du logement est une crise de l'offre. Le taux de croissance du marché résidentiel serait trop faible pour répondre à la demande. Mais la véritable pénurie réside dans le manque de logements de bonne qualité et accessibles financièrement pour les revenus modestes, voire moyens.*

La tendance propre au marché à construire en vue d'un rendement a pris un nouveau tour après la débâcle financière de 2008. Les investisseurs institutionnels (*family offices*, foncières cotées, fonds de pension...) locaux mais surtout internationaux, ont cherché des secteurs à la rentabilité plus fiable. On assiste ainsi à une financiarisation grimpanche du logement, dans les capitales européennes tout d'abord, mais également dans d'autres villes. En Belgique, Bruxelles mais aussi Anvers et, plus récemment, Gand et Liège font l'objet de cette nouvelle avidité. Les projets immobiliers financés avec de tels fonds n'ont pas vocation à répondre aux besoins spécifiques de la population d'une entité donnée, mais à assurer un retour sur investissement.

En revanche, les banques ont augmenté les conditions d'accès au crédit hypothécaire. Pour les particuliers, et surtout pour les jeunes, le rêve d'acquérir un jour son propre logement s'estompe. Par ailleurs, la précarisation du marché du travail et l'évolution des modèles familiaux ont rendu caduque le modèle linéaire qui prédomine dans le chef des autorités. Ce modèle veut que les individus passent du statut de co-habitant chez les parents à celui de locataire en attendant le moment de « fonder famille » et de prendre un prêt de (très) longue durée pour devenir propriétaire. Depuis quelques années, on observe une tendance à demeurer plus longtemps locataire, mais aussi à le redevenir, à la suite d'une séparation ou d'une perte d'emploi, ou encore parce que, l'âge venant, le logement que l'on possède n'est plus adapté et les travaux d'aménagement et de rénovation trop lourds à supporter.

Le statut de locataire n'est enviable que si l'on en a les moyens. Sur le marché locatif peu régulé et faute d'une alternative publique, les ménages plus vulnérables sont contraints de déboursier jusqu'à 65% de leur budget pour se (mal) loger ; ce qui contribue à leur appauvrissement. Ce manque de régulation, surtout dans

les zones de pénurie de logements accessibles financièrement, accentue les situations de discrimination dont sont victimes nombre de candidat-e-s locataires : aux comportements racistes et sexistes s'ajoutent les refus parce que la garantie locative est avancée par le CPAS, parce que le revenu est une allocation sociale, parce qu'il s'agit d'une famille monoparentale...

## LES IMPACTS DU CONFINEMENT

Dans le domaine du droit au logement comme dans d'autres domaines, la pandémie du Covid et les mesures de confinement ont à la fois jeté une lumière plus crue sur les inégalités sociales et les difficultés déjà existantes et exacerbé celles-ci. Ces difficultés sont principalement de cinq ordres. Tout d'abord, une partie de la population est confrontée à une perte partielle de revenus (chômage temporaire, droit passerelle, licenciement...) tandis que d'autres (étudiant-e-s, personnes sans-papiers...) les ont entièrement perdus. Ensuite, les dispositifs d'hébergement, d'aide d'urgence, d'accompagnement ou encore la Justice de paix, ont été fortement limités, alors même que les demandes allaient croissant. La période brève de déconfinement de l'été a connu une explosion des besoins, notamment pour la recherche de logement, à laquelle les services n'étaient plus en mesure de répondre.

En troisième lieu, le confinement est une épreuve collective inédite et pénible, mais pour les familles logées dans des conditions inadaptées (insalubrité, surpeuplement, exigüité, défaut d'équipements, de connectivité...), cela peut devenir un enfer quotidien. De plus, cette épreuve a accentué les situations de tensions au sein de nombreux ménages, augmentant les séparations (15% de plus en mai 2020 selon les notaires) et les situations de violences conjugales et familiales. Mais sans guère de possibilités de trouver un logement d'urgence. En effet, et c'est le cinquième problème, toutes les situations « charnières » se sont dramatiquement compliquées du fait de l'interdiction des déménagements, du gel des visites de logement, du non accès à la Justice de paix pour la résolution de conflits. Avec en perspective un solide embouteillage des demandes lors du déconfinement.

## DES MESURES D'URGENCE LIMITÉES

Certes les gouvernements régionaux ont adopté une série de mesures pour tenter de limiter les dégâts. Certaines ont été prises rapidement, comme le moratoire sur les expulsions, l'adaptation des loyers dans le secteur public, l'assouplissement des conditions permettant de proroger un bail, la fin des contrats de bail étudiant... Les banques ont réagi les premières en suspendant les remboursements d'emprunts hypothécaires dès le 22 mars 2020 et ceci est révélateur : mieux valait retarder les versements que risquer de se trouver confrontés à un défaut de paiement généralisé.

D'autres mesures ne sont arrivées que plus tardivement : par exemple, la possibilité pour les locataires du privé de négocier avec les propriétaires une prolongation du bail ou une baisse du loyer ; l'accès (conditionné) au « locaprêt » en Région wallonne (un crédit gratuit au locataire pour payer le loyer) ; les espaces d'hébergement des personnes sans abri, ou encore un moratoire sur les coupures d'électricité. Mais ces mesures ont été timides : il y a par exemple eu peu d'informations autour du « locaprêt » et ce n'était jamais qu'une offre d'endettement pour les locataires en difficulté. Elles ont été limitées dans le temps : ainsi les moratoires régionaux sur les expulsions ont été levés trop tôt, puis reconduits, puis de nouveau levés (toujours trop tôt). Et surtout, elles se sont contentées de contenir une série de situations et de renvoyer pour l'essentiel à l'autorégulation du marché : locataires et propriétaires supposés être parties égales au contrat sont invités à négocier « librement ». Dans cet esprit, les revenus des propriétaires bailleurs ont été largement protégés et les locataires très peu soutenus. Enfin, strictement rien n'a été pensé pour les personnes dont la survie dépend du travail au noir et de petits jobs.

## SOCIALISER ET RÉGULER

Pour changer la donne, le MOC et ses organisations revendiquent depuis longtemps une série de mesures dont les deux principales sont le renforcement de l'offre publique de logements et la régulation du marché. Il n'est pas le seul. Le Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat (RWDH), dont le MOC est membre, a produit un plan de 16 mesures.<sup>1</sup>

Renforcer l'offre de logements publics passe à la fois par le développement d'un parc social suffisamment étoffé mais aussi par une socialisation accrue du parc locatif privé, étant entendu qu'on ne peut pas faire sortir de terre des logements comme des champignons, surtout là où les espaces libres sont devenus plus rares. C'est ce que font les Agences immobilières sociales (AIS). Dotées de financements publics, ces AIS gèrent des logements pour le compte de bailleurs privés et les mettent en location à des prix inférieurs à ceux du marché. En même temps, il faut aussi se donner les moyens d'une véritable régulation de ce marché, dans un dispositif qui articule étroitement grille des loyers, instance paritaire d'arbitrage en cas de plainte et taxation des loyers réellement perçus, déduction faite des charges... réelles. On en est très loin aujourd'hui, même si Bruxelles et la Wallonie se sont dotées de grilles indicatives de loyers.

Il faut aussi apporter un vrai soutien aux locataires dont le revenu ne permet pas d'assumer un loyer, même raisonnable, sur le marché locatif privé. On plaide ici pour une allocation-loyer à octroyer aux ménages dont la situation économique donne accès au logement social mais qui ne peuvent y entrer faute de place. La création d'un fonds public de garantie des loyers est également une mesure à creuser, aujourd'hui plus que jamais.

## LES HABITANT·ES AU CŒUR DES ALTERNATIVES

Les difficultés croissantes dans l'accès au logement pour bon nombre de ménages ont induit des changements dans le rapport à l'habitat. Aux arguments économiques s'ajoutent des aspirations fondées sur le lien social, une conscience grandissante de l'urgence écologique, le refus de jouer le jeu des banques... Toutes ces raisons poussent des personnes et des collectifs à réinventer l'habitat hors du sentier battu et rebattu de « la maison 4 façades » achetée à crédit. La colocation a connu un boom impressionnant cette dernière décennie. L'habitat léger, hier encore disqualifié, est entré dans la législation wallonne au terme d'un remarquable travail en co-construction entre collectif d'habitant·e-s, administration, cabinet et universitaires. L'habitat groupé, sous ses diverses formes, rencontre un intérêt certain. Bien qu'encore fortement freiné chez nous par les incertitudes et les lacunes juridiques, le concept de *Community land trust* (CLT) est également prometteur. Né d'une stratégie historique dans les mouvements de lutte pour les droits civiques des Afro-américains, ce concept s'appuie sur la séparation de la terre (qui reste collective) et du bâti. On achète le logement, pas le sol sur lequel il est construit. Bruxelles dispose d'une structure CLT depuis quelques années déjà. En Wallonie, des associations ont relancé la chose et une étude de faisabilité est en cours.

Le confinement a aussi accentué les luttes citoyennes contre la chasse aux logements vides et pour arracher les conventions d'occupations temporaires, en particulier à Bruxelles. La problématique des expulsions a également émergé avec plus d'acuité et le RWDH a décidé d'y consacrer un travail spécifique de conscientisation et d'interpellation pour mettre la prévention au cœur des politiques.

Le MOC s'implique dans ces différentes initiatives qu'il investit, accompagne, soutient, promeut à différents niveaux : dans des collectifs comme les DAL (Droit au logement) de Tournai et Mouscron ; le CLAC de Ath (Collectif logement Ath citoyen) ; le RBDL (Rassemblement brabançon pour le droit à l'habitat) ; par l'investissement dans le logement social (Charleroi et Brabant wallon) ; par des cycles de débats sur des alternatives comme à Namur, dans le soutien aux occupations temporaires comme à Bruxelles. Avec parfois du travail de première ligne comme à Mons...

<sup>1</sup> Le plan est consultable sur [www.rwdh.be](http://www.rwdh.be).

Nous entrons dans une phase de déconfinement attendue depuis des mois. Il faudra prendre le temps de mesurer les effets de court et moyen termes. À côté du négatif, il y a aussi les manifestations de solidarité, d'entraide et d'inventivité des habitant-e-s, qui devront être considéré-e-s comme acteur-ric-e-s essentiel-le-s de cette évaluation.

**Christine STEINBACH**

Directrice de la FTU

La présente analyse a fait l'objet d'une publication dans l'Esperluette n°108, avril-mai-juin 2021, trimestriel édité par le Ciep du MOC

Protection de la propriété intellectuelle : la FTU utilise le système de licences et de partage des connaissances Creative Commons

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/2.0/be/deed.fr>



Les notes d'éducation permanente sont mises à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Partage à l'Identique 3.0 non transposé.

Les autorisations au-delà du champ de cette licence peuvent être obtenues auprès de [christine.steinbach@ftu.be](mailto:christine.steinbach@ftu.be)

**FTU – Association pour une  
Fondation Travail-Université**

Chaussée de Haecht, 579  
1030 Bruxelles  
+32-2-2463851

Site éducation permanente : [www.ftu.be](http://www.ftu.be)

Éditrice responsable : Dominique Decoux