



Vous en rêvez...



Inabordable !

*Vous vous rabattez sur
d'autres annonces...*



Coins détente



Kits 'sommeil' à emporter



Solutions public-privé



Solutions pour groupes



Cages à poules



Trous à rats

*A quand un logement
décent accessible à tous ?*



17 octobre 2006
Journée mondiale du refus de la misère

**Du point de vue des pauvres,
le logement est inaccessible**

**Les solutions proposées
inquiètent au plus haut point**

Une recherche collective réalisée par des militantes et militants du

Mouvement Luttes Solidarités Travail (LST)

L.S.T. Andenne asbl
rue d'Horseilles, 26
5300 Andenne
085/84.48.22
andenne@mouvement-LST.org

L.S.T. Ciney-Marche-Bastogne asbl
rue de Monin, 96
5362 Achet
083/61.10.85
ciney-marche-bastogne@mouvement-LST.org

L.S.T. Namur asbl
rue Pépin, 64
5000 Namur
081/22.15.12
namur@mouvement-LST.org

L.S.T. Tubize c/o Claire & J-F Funck
rue du Centre, 19
1460 Virginal
067/64.89.65
tubize@mouvement-LST.org

www.mouvement-LST.org

prix : 2,50 € - disponible gratuitement sur le site web

Table des matières

1. Introduction	3
2. Du logement social aux sociétés de logement de service public (SLSP)	5
2.1. Une brève histoire du logement social	6
a) Trois fonctions essentielles du logement social	6
b) Le soutien à la brique et l'accès à la location.....	8
c) La réforme du Code wallon du logement de juillet 2005	9
d) Le Plan wallon pour l'inclusion sociale d'octobre 2005	10
2.2. Les axes actuels du logement social.....	11
a) L'axe du « logement public ».....	12
b) L'axe du « logement social ».....	13
3. Le plan HP et le « traitement » des plus pauvres à travers le logement	16
3.1. Des témoignages de familles	16
3.2. Les insuffisances manifestes du plan HP.....	17
4. Comment garantir le droit à « habiter » pour tous ?	18
4.1. Le logement, une marchandise	18
a) Le Code wallon du logement et le marché	18
b) La mobilité des locataires.....	19
4.2. Pour les plus pauvres, un droit au logement sous conditions	20
a) L'accompagnement social vers le logement	20
b) La pédagogie de l'habiter	20
c) Le contrôle de la qualité des logements.....	21
d) La collectivisation de l'habitat.....	21
e) La fragilisation de la maîtrise du logement.....	21
4.3. Des politiques qui agissent peu sur les causes... ?.....	22
4.4. Des législations discriminatoires	23
4.5. La participation des locataires dans le logement de service public.....	23
5. Conclusion	26

Les illustrations de ce document sont offertes par Serdu et sont extraites de "*La Tuile. Le droit au logement pour tous*", étude collective des conditions de logement de personnes très pauvres dans le Namurois, réalisée par LST asbl et de "*La dignité... parlons-en ! Chronique de 25 ans d'application de l'aide sociale*", réalisée par le mouvement LST. Editions Luc Pire. Plus d'info sur ces publications, parmi d'autres, sur www.mouvement-LST.org

1. Introduction

Tous les jours, avec nos amis, nous cherchons comment permettre à notre famille ou à nos proches d'accéder à un logement ou de le conserver. Le logement, c'est pour chacun de nous, mais pour les pauvres en particulier, une condition nécessaire à la vie en famille, à l'accès à l'emploi de qualité, à la régularité à l'école, à la santé et au bien-être, à la participation à la solidarité et à l'affiliation à la sécurité sociale. Etre sans logement, c'est n'être plus personne pour personne, même pour ses proches, et souvent pour soi-même.

Nous constatons que les mesures prises par les pouvoirs publics ferment bien plus de portes qu'elles n'en ouvrent. Toujours, l'énergie qu'on a développée pour trouver une solution et garantir le droit à un logement nous est reprochée, comme si tout ce que nous mettons en place est d'emblée méprisable. La gestion par la Région wallonne de l'habitat permanent en camping revient surtout à chasser les gens, mais guère à leur proposer de nouveaux logements dans des conditions décentes et dignes.

Habitant du camping Jules César, un militant du mouvement disait, juste avant de mourir dans l'incendie de sa caravane, combien ceux qui veulent le mettre dehors ne savent pas ce que c'est de vivre dans la rue. *« Ils ne savent pas, disait-il en colère, la violence de la rue. Ils ne savent pas ce que c'est d'avoir un lit, un réchaud, un frigo, une porte avec une clé et un raccordement à l'eau et à l'électricité. Et s'ils me mettent dehors, ils ne me donneront pas une autre possibilité avec cette qualité dans mes moyens. »*.

Pourtant, le Code wallon du logement dispose en son article 2, que *« la Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et de la famille. Leurs actions tendent à favoriser la cohésion sociale par la stimulation de la rénovation du patrimoine et par une diversification et un accroissement de l'offre de logements dans les noyaux d'habitat. »*¹.

Pour les plus pauvres, le logement n'est un lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement pour ses occupants que si ceux-ci en ont la maîtrise. Maîtrise dans le temps (une occupation stable), maîtrise dans l'espace (se sentir bien chez soi et à l'extérieur du logement), maîtrise financière (un logement abordable).

Quelle est l'évolution récente des politiques publiques en région wallonne ? Contribue-t-elle à favoriser la maîtrise de leur logement par les plus pauvres ? Ou fragilise-t-elle les plus faibles par rapport à cette « marchandise » qu'est le logement ?

Notre réflexion se nourrit de l'expérience et de la parole des plus pauvres, pour qui le logement est, depuis toujours, source de difficultés et de précarité alors que fondamentalement, l'habitat doit être source de sécurité et de mieux être.

Nous mettrons ces expériences en relation avec l'évolution des politiques publiques telle qu'elle transparaît de la dernière réforme du Code wallon du logement (décret du 20 juillet 2005, M.B. 25.08.2005), et de l'actualisation des missions du secteur traditionnel du « logement social ».

Nous éviterons, dans la mesure du possible, les considérations trop techniques pour mettre en évidence les tendances qui se dessinent.

¹ Région wallonne, Plan stratégique N°3, 19 octobre 2005

Nous mettrons en relation la manière dont les autorités compétentes tentent de concrétiser le « droit au logement » consacré par l'article 23 de la Constitution, avec les réalités des personnes et des familles dont le quotidien est une lutte quotidienne pour garantir leur toit.

X. et Y. sont fiers de leur nouveau logement. Ils parlent de leur histoire « d'habiter ». Une question se pose, à laquelle il faudra répondre concrètement.

« Viens, entre. Je vais te faire visiter la maison. Je suis venu voir la maison au mois d'août. Je n'en pouvais plus de l'autre côté. Quelques jours après, nous déménageons. J'ai tout déménagé avec ma petite voiture. Quand le propriétaire m'a dit que nous l'avions, j'ai mis de suite notre lit sur le toit de la voiture. Le soir même, nous dormions dans notre nouvelle maison. Tu vois ici, c'est le jardin. J'ai clôturé une partie pour le chien. »

Quitter le camping

Assis autour d'une tasse de café, nous discutons à bâtons rompus de ce changement de logement. « Nous avons habité pendant 17 ans dans un camping de la région. Le camping a fermé parce que le gérant, déjà âgé, ne voulait pas investir à nouveau de l'argent pour mettre le camping en conformité par rapport aux normes d'hygiène et de sécurité. Si l'on n'y faisait pas des travaux, il resterait insalubre. Pourtant, nous y vivions bien. A l'époque, le logement ne nous coûtait pas cher. Par contre, les courses que nous faisons au petit magasin nous revenaient très cher. »

« Poursuivons la visite. Ici, c'est une petite remise. Nous traversons la cuisine. J'étais en train de cuire des champignons pour midi. Voilà notre salle à manger. Puis quelques marches et c'est le salon. C'est là que le soir nous regardons la télévision. Nous montons à l'étage. Attention à la tête ! Je dois moi-même faire attention. Nous avons trois chambres et une belle salle de bains. L'état des chambres et de la salle de bains nous change vraiment par rapport à l'autre logement. »

Vivre dans un appartement

« Tu prendras bien encore un petit café ? Suite à la fermeture du camping, nous avons trouvé un appartement dans une commune proche. Nous avons dû pour cela accepter de nous débarrasser de nos chiens. Nous avons reçu la prime de 5000 euros qui nous a permis de faire des achats pour aménager notre appart : un frigo, un congélateur... Les agents de la Région wallonne sont venus visiter le logement pour voir s'il était salubre. Nous avons également obtenu les ADELs. Tu connais la suite, puisque tu es venu. Peu à peu, la couche de couleur a laissé passer des tâches d'humidité, des champignons. Dernièrement l'eau s'est infiltrée par le toit, a longé les murs, a suivi les plafonds et nous devons mettre des seaux dans notre chambre sur le lit. Nous avons demandé au propriétaire de faire des travaux. Il a refusé et va mettre en vente. Nous avons fait venir les services de l'hygiène dont voici le rapport. Tiens, jette un œil, nous avons aussi fait des photos. »

Un loyer de 500 euros

« Suite et fin de la visite. Je ne te fais pas voir la cave. Et là à côté, nous avons encore une buanderie ainsi qu'un grenier dont on pourrait faire une salle de danse. Nous sommes bien ici. Evidemment, on ne peut pas habiter dans un endroit pareil sans avoir un véhicule. Nous allons de temps en temps faire nos courses à Givet. Bon le loyer est de 500 euros ! Le précédent logement nous revenait à 350 euros. Nous vivons avec un chômage. »

« Nous sommes bien ici. C'est une maison en bon état. Mais nos revenus n'ont pas augmenté. Nous avons besoin d'un véhicule que nous utilisons avec prudence. Nous avons maintenant le chauffage central au mazout. Nous devons faire des démarches pour essayer de conserver nos ADELs. La question est : comment allons-nous faire financièrement pour garder le logement ? Une des pistes serait-elle de faire plus de travail au noir ? »

Journal « La Main dans la Main », octobre 2006

2. Du logement social aux sociétés de logement de service public (SLSP)

Les modifications récentes apportées au Code wallon du logement font apparaître une scission nette entre deux fonctions traditionnellement assumées par le « logement social ».

D'une part, se profile une politique du logement « public » au travers de sociétés de logements de service public qui s'adresseront davantage à des usagers plus aisés. Le caractère social du logement public était jusqu'à présent d'abord défini en fonction des revenus des locataires et d'une contribution maximale de 20 % de ces revenus au coût du logement. L'accès au logement public semble vouloir être étendu à de nouvelles catégories de revenus.

D'autre part, la prise en charge des locataires aux statuts et revenus plus précaires se fera par des structures particulières qui insisteront sur l'accompagnement social des occupants. On songe notamment aux institutions et pratiques « expérimentales » rassemblées sous l'appellation « APL » (association pour la promotion du logement), aux AIS, au Service d'aide locative du Fonds du Logement des familles nombreuses.

Cette double évolution du secteur du « logement public » répond à différents objectifs.

D'une part, l'ouverture accrue du logement public aux ménages à revenus moyens s'inscrit dans des logiques d'accroissement de la mobilité et de la flexibilité rencontrées dans monde du travail.

D'autre part, le logement des plus pauvres au travers d'outils institutionnels particuliers traduit la volonté politique de mieux contrôler les diverses formes d'habitats de survie dans lesquels ces familles trouvent habituellement à se loger (réglementations en matière de salubrité, permis de location, plan « habitat permanent » des campings etc.).



2.1. Une brève histoire du logement social

Cette double évolution s'inscrit en réalité dans un long processus évolutif.

Une brève histoire du logement social permet de mieux comprendre les changements à l'œuvre actuellement ainsi que leur incidence dans la vie des plus pauvres.

Elle met d'abord en lumière l'orientation de ces logements vers les populations en situation de difficulté par rapport à l'habitat. Les cités dortoir constituées de tours qui se gavent de logeurs ont succédé aux cités ouvrières attachées à l'usine.

Le lien évident entre la naissance du logement social et la nécessaire stabilisation de la main-d'œuvre pour l'attacher à l'usine ne doit plus être démontré. Cela a donné naissance aux « corons » et aux formes d'habitat ouvrier à l'initiative de certains patrons « sensibilisés », au travers d'habitats gérés collectivement, de coopératives en réponse aux démarches « paternalistes » des patrons et autres comités de patronage.

L'histoire du logement social illustre ensuite combien les conditions d'habitat misérables ont entraîné des réactions de la part des pouvoirs publics, au travers de politiques de soutien à la création de logements et de lutte contre les taudis.



a) Trois fonctions essentielles du logement social

Au-delà de l'évidente mission de création d'habitations, les politiques publiques ont poursuivi trois fonctions essentielles que nous retrouverons encore dans le logement social actuel.

1. Une dimension économique

Outre les aspects économiques liés à l'activité de construction et de gestion de ce patrimoine immobilier, ainsi qu'aux possibilités de réguler un marché immobilier sujet à des spéculations parfois extrêmes, on peut identifier des mécanismes qui traduisent une fonction régulatrice dans les déplacements (ou de fixation) de la main-d'œuvre. A certaines époques, la volonté de stabiliser la main-d'œuvre, en fonction des exigences des industries et des patrons, est

dominante. A d'autres périodes comme aujourd'hui, on tend à favoriser la mobilité de la main-d'œuvre².

2. Un « hygiénisme social »

La naissance du logement social favorise le développement d'une urbanisation qui contribue à mettre de « l'ordre » dans l'espace habité. Au travers de mécanismes de surveillance et de contrôle sur les populations, cette volonté d'ordre participe à la fonction de « normalisation » de l'habitat. Des « standards » de logement sont progressivement définis, qui produisent des effets spéculatifs et des effets sociaux non recherchés, comme le déclassement de logements pour inadéquation, insalubrité ou inhabitabilité.



On peut souligner par exemple l'effet pénalisant de l'exigence d'un permis de location sur le nombre de logements accessibles aux plus pauvres (notamment dans le secteur des chambres meublées et petits logements individuels).

3. La différenciation sociale

La mixité des populations se réalise autant par les fonctions de l'habitat que par la position occupée dans le monde du travail. Il est clair que la création de grands ensembles d'habitations sociales contribuait à concentrer des populations de catégories socio-professionnelles similaires, que manifestait le phénomène des ghettos sociaux. On peut s'interroger sur l'effet réel de la volonté actuelle des politiques de logement de favoriser les mélanges de populations.

On constate que les opérateurs du logement de service public se partagent en quelque sorte la population « cliente » en fonction de deux critères :

- le niveau de précarité des locataires,
- la situation du bien en location dans le patrimoine public ou dans le patrimoine privé.

Nous reviendrons sur cette question dans la suite de notre réflexion.

² On est tenté de rappeler ici l'exigence en Flandre de l'apprentissage du néerlandais pour accéder à un logement social.

b) Le soutien à la brique et l'accès à la location

La Belgique soutient traditionnellement l'accès à la propriété. Ce choix politique fait de la Belgique l'un des pays occidentaux comptant le plus d'habitants propriétaires.

L'Etat aide les ménages (à plus faibles revenus) dans l'accès à l'emprunt hypothécaire. Mais l'incitant fiscal profite surtout aux ménages qui payent un impôt. Ceci ne concerne pas, évidemment, les personnes ou familles qui ne payent pas d'impôt parce que leurs revenus sont trop faibles, et tous ceux et celles qui ne contractent pas d'emprunt hypothécaire. On pourrait peut-être imaginer un impôt négatif pour le remboursement de l'emprunt hypothécaire pour ceux dont les revenus sont tellement faibles qu'ils ne payent pas d'impôt.



La précarisation croissante de l'emploi a conduit la Région wallonne à mettre en place un système d'assurance contre la perte de revenu. Cette garantie, fort importante, est à durée limitée et laisse l'emprunteur seul devant la charge d'emprunt une fois la période de couverture d'assurance expirée.

Les aides à la rénovation, à la restructuration, à l'embellissement ou à l'isolation sont difficilement accessibles aux populations qui se débrouillent sur leurs propres forces avec des matériaux souvent récupérés. Nous constatons que les plus pauvres ont difficilement accès à ces formules.

Pour ceux qui n'accèdent pas à la propriété, il reste un marché locatif privé, abandonné aux lois du marché et sur lequel les pouvoirs publics agissent peu (quelques incitants fiscaux comme la réduction du revenu cadastral pour les familles nombreuses ou en fonction de handicaps). Il n'existe aucune volonté politique de s'attaquer aux aspects spéculatifs du marché immobilier. L'inaccessibilité financière des logements est criante et les discriminations à l'entrée également (refus des chômeurs et des personnes dépendant du CPAS, etc.). Des réglementations visent certes à promouvoir la qualité de l'habitat (permis de location, critères d'insalubrité), mais provoquent des effets pervers immédiats sur les locataires contraints de vider les lieux.



Il reste également aux locataires l'accès au logement social (logements de service public, AIS, FLW, etc.). Le déficit du nombre de logements sociaux accessibles aux familles pauvres est connu.

Une troisième voie est recherchée depuis plusieurs années, particulièrement sous la forme des agences immobilières sociales. Ces initiatives facilitent certes l'accès locatif pour des personnes ou familles en situation de grande pauvreté, mais la charge reste souvent élevée par rapport aux revenus, et dépasse allègrement le seuil des 20% défini pour l'accès au logement social classique³.

c) La réforme du Code wallon du logement de juillet 2005

La réforme du Code wallon du logement votée en juillet 2005 illustre de sérieuses évolutions dans la manière de mettre en œuvre les politiques du logement en Région wallonne.

Nous en reprenons ici une brève présentation, réalisée par l'Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW), qui donne les grandes lignes des changements intervenus⁴.

Le décret du 20 juillet 2005 portant modification du Code wallon du logement est paru au Moniteur belge le 25 août 2005 et est entré en vigueur le même jour.

Cette réforme du Code entraînera de nombreux changements dans la politique communale du logement. En effet, plusieurs grands axes sont tracés dans la réforme :

- le recadrage des rôles des différents opérateurs du logement,
- la réorganisation de la direction des sociétés de logement de service public ainsi que la mise en place de contrats d'objectifs,
- l'augmentation de la qualité des logements locatifs en insistant sur les aspects qualitatifs et sur la répression des infractions.

Parmi l'ensemble des modifications apportées aux dispositions du Code, nous en citerons trois relatives à l'organisation de la politique du logement au niveau local :

1. Rôles et moyens des communes

L'article 29 prévoit la possibilité pour la Région d'accorder une aide à tout pouvoir local ou à toute régie autonome qui construit des logements sociaux ou moyens ou qui devient titulaire de droits réels sur un bâtiment améliorable en vue de le réhabiliter, de le restructurer ou de

³ On pourrait imaginer, pour les personnes à faibles revenus qui accèdent au logement locatif par une AIS, que le coût locatif à charge du ménage ne dépasse pas les 20% du revenu. Le reste pourrait être pris en charge par une allocation logement, sous une forme nouvelle de l'allocation ADEL de la Région wallonne

⁴ Source site UVCW section communes -actualité 9 septembre 2005- code wallon du logement.

l'adapter pour y créer un ou plusieurs logements sociaux ou moyens. Toutefois, pour pouvoir prétendre à cette aide, la commune doit obligatoirement prendre l'avis de la société de logement territorialement compétente et in fine et selon les conditions fixées par le Gouvernement, lui confier en gestion les logements ainsi créés.

2. Ancrage communal

Dans le cadre de l'ancrage communal, le programme du logement élaboré par la commune devient bisannuel (au lieu de triennal). De plus, il est prévu que la Région définisse des objectifs préalablement à l'élaboration des plans communaux de logement.

Chaque commune dont le programme a été approuvé par le Gouvernement est tenue de disposer d'un service communal du logement, notamment pour assurer une information coordonnée des citoyens sur les aides et les droits en matière de logement.

De plus, il est rajouté d'autres obligations pour ces communes :

- tenir un inventaire permanent des bâtiments publics inoccupés,
- tenir un inventaire permanent des possibilités de relogement d'urgence,
- adopter un règlement communal en matière d'inoccupation, disposant notamment de la taxation des immeubles inoccupés de moins de 5.000 m².

3. Aides régionales

La possibilité pour des personnes morales de droit privé de bénéficier du conventionnement est à nouveau d'application.

Dans le cadre de l'octroi d'aides, le Gouvernement pourra, en fonction de critères qu'il déterminera, délimiter des noyaux d'habitat ou des zones d'initiatives privilégiées auxquelles s'ajoutent des périmètres visés par le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme. »

Il faut encore ajouter la procédure de gestion provisoire de logements inoccupés afin d'y loger des sans-abri auxquels le Code wallon consacre plusieurs articles (art. 80 à 84). Il s'agit d'un avatar de la fameuse loi dite Onkelinx du 12 janvier 1993 sur la réquisition des immeubles inoccupés, qui, si elle consacrait une avancée symbolique certaine, l'enchâssait dans des procédures longues et coûteuses qui l'ont rendue inapplicable. Il est manifeste que ce type de mesure ne répond en rien à la nécessité de développer des politiques qui permettent un accès pour tous et durable à des logements de qualité.

d) Le Plan wallon pour l'inclusion sociale d'octobre 2005

C'est à travers ce plan que la Région wallonne définit les axes de sa politique de lutte contre la pauvreté. Il porte sur la formation, l'accès à l'emploi, les politiques de logement accessibles aux personnes et familles précarisées, etc. On y trouve une série d'actions permettant d'identifier les priorités définies en Région wallonne.

Un chapitre dédié au logement définit les actions prioritaires, principalement :

- la prolongation du plan Habitat Permanent⁵ ;

⁵ Le « Plan HP » est un plan de la Région wallonne qui a pour but de « résorber » une grande part de l'habitat permanent en campings et parcs résidentiels de week-end. Des primes au déchirage des caravanes sont octroyées sous certaines conditions.

On relève que dans l'inventaire réalisé par le Gouvernement Fédéral et les Régions sur les actions menées dans le cadre des plans Nationaux d'inclusion, la Région wallonne cite le plan HP comme un exemple de « bonne pratique ».

- l'aide aux sociétés publiques de logement et un soutien particulier aux AIS.

1. Le programme exceptionnel d'investissements

Dans le cadre de ce Plan wallon, le Gouvernement a adopté un Programme Exceptionnel d'Investissements (PEI), au bénéfice de la rénovation du patrimoine de logements sociaux, pour un montant d'1 milliard d'euros.

Ce programme est développé sur cinq ans et porte sur 36.000 logements dont 1.748 déconstructions. Le programme exceptionnel doit s'accompagner d'un volet social. Le budget prévoit des mesures d'accompagnement social pour soutenir les initiatives prise par les S.L.S.P. concernées au bénéfice des locataires habitant les logements soumis à ces travaux. Le montant de ces mesures d'accompagnement s'élève à 2.000.000 euros sur la période 2006-2009.

Une « allocation déménagement » est prévue au bénéfice des locataires qui doivent quitter temporairement ou définitivement leur logement devant faire l'objet de travaux de sécurisation ou devant être déconstruits. Par cette allocation, la Région intervient dans les frais de déménagement des locataires⁶.

2. Un recentrage sur le pouvoir local

Le Plan wallon met en première ligne le rôle des pouvoir locaux (communes) dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques de logement. Ce plan insiste aussi pour la création de partenariat avec divers opérateurs issus du monde associatif, et lance un appel pour une participation d'investisseurs et de capitaux privés au niveau des opérateurs de logement de service public.

Une « obligation d'élargir » les instances dirigeantes aux diverses formation politiques démocratiques illustre la volonté de mettre en œuvre les formes de « nouvelle gouvernance ».

3. Quelle place pour les locataires ?

Il est fait de nombreuses références à la participation de locataires, souvent au travers des comités de quartier, de la gestion de l'environnement, de l'aménagement des abords, etc. L'objectif sous-jacent est notamment de responsabiliser les locataires par rapport à la maîtrise des coûts dans les habitats collectifs (aménagement extérieurs, dégradations des lieux communs, etc.).

On parle cependant peu de la représentation des « utilisateurs » du logement et surtout des moyens à mettre en œuvre pour susciter la participation des habitants. Cela se vérifie particulièrement au niveau de la représentation des « locataires » dans les organes des sociétés de logement, notamment le conseil consultatif des locataires et propriétaires.

2.2. Les axes actuels du logement social

Le secteur du logement social est chapeauté par la **Société wallonne du Logement (SWL)**. Il s'agit d'une société anonyme qui doit être composée d'une majorité de partenaires de droit public. C'est elle qui agréé, contrôle et soutient les sociétés de logements de service public.

⁶ On s'interroge sur un glissement d'une part du budget des « ADEL » vers d'autres missions dont celle d'assumer certains coûts liés à la réinstallation des locataires devant déménager suite à la rénovation du logement qu'ils occupent dans le patrimoine public en rénovation.

Le paysage institutionnel semble divisé en fonction de deux axes, l'un qui promeut un « logement public » accessible à un plus large éventail de revenus, l'autre qui se concentre sur le « logement social » destiné aux revenus les plus faibles.

a) L'axe du « logement public »

L'axe du « logement public » entend développer l'offre, notamment par la construction et la mise en location, de logements accessibles à une population aux revenus modestes ou moyens.

On retrouve, à l'échelon local, les **sociétés de logement de service public**, agréées par la Société wallonne du logement. Elles sont les héritières directes des sociétés d'habitations sociales dont la mission principale est de construire des habitations et de les mettre en location. On retrouve également les **guichets de crédits sociaux** et les autres organismes de crédits agréés, compétents pour octroyer des prêts hypothécaires aux ménages à revenus modestes ou moyens. Ces acteurs agissent au niveau de l'aide à l'accès à la propriété.

Le changement de nom, des sociétés de logement social en sociétés de logement de service public, illustre une évolution significative du rôle qui leur est désormais dévolu, et dont le droit au logement pour les plus pauvres n'est manifestement plus l'objectif central.

Les rapports annuels des sociétés de logement social montrent que les locataires affichent des revenus en hausse. Le logement de service public cherche à répondre à une demande plus solvable et les loyers dérogent régulièrement aux règles de plafonnement pour aller jusqu'à rejoindre les prix du marché.

Comme l'indique le tableau ci-dessous, le nombre de loyers qui échappent au mode de calcul usuel (loyer fondé à la fois sur la valeur de l'habitation louée et les revenus du ménage, le loyer ne pouvant pas dépasser 20% des revenus) continue de s'accroître. Le nombre de ces loyers « exceptionnels » dépasse désormais, au 31.12.2003, la barre des 42 %. Les exceptions à la norme deviendront bientôt la règle !

Nombres de loyers relevant d'exceptions (en nombre absolu et en %)⁷

	Brabant	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Région
2002	2.798 47,4 %	19.558 40,8 %	11.457 32,0 %	2.374 77,8 %	2.296 34,5 %	38.483 38,7 %
2003	3.170 52,1 %	21.733 45,4 %	12.261 34,3 %	2.471 78,9 %	2.670 38,4 %	42.305 42,4 %

Le loyer des logements moyens, quant à lui, est indépendant des revenus des membres du ménage occupant le logement ou de sa composition. Il est égal à 5% du prix de revient actualisé du logement.

On observe d'une part que le patrimoine immobilier des anciennes sociétés de logement social servira à l'avenir à des populations à revenus modestes ou moyens. Pour améliorer le niveau de confort de certains logements, des rénovations sont en cours et la démolition de certains ensembles est programmée.

⁷ Rapport sur l'application de la réglementation locative, Exercices 2001-2003, Région wallonne – Direction de l'assistance aux usagers, p. 96

Ce glissement auquel nous assistons qui consiste à instaurer une rentabilité financière dans un service public qui a une vocation redistributive répond aux tendances actuelles de substituer ces services par d'autres pratiques qui se situent dans le marché.

D'autre part, les modifications introduites dans les contrats de location (bail à durée déterminée ou plus indéterminée), la possibilité de changer les modalités du bail en fonction de l'évolution de la situation socio-économique du locataire sont autant d'éléments qui favorisent leur rotation et leur mobilité, ce qui renvoie davantage aux exigences du monde du travail qu'aspirations des familles à s'épanouir dans leur habitat.



On soulignera que cette rotation accrue des locataires entre en contradiction avec d'autres dimensions prêtées au logement social, comme la création de liens sociaux et l'intégration dans une vie de quartier.

Enfin, la suppression du système d'attribution des logements par « points de priorité » - qui avait été instauré à titre de « discrimination positive » en faveur des personnes et familles en situation plus précaire - réinstaura une logique de « concurrence » pure et simple.

b) L'axe du « logement social »

L'axe du « logement social » soutient le développement d'une offre de logements accessibles aux plus bas revenus.

On retrouve le **Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FWL)**. Celui-ci s'adresse essentiellement aux familles nombreuses, et conserve ses deux missions traditionnelles : le soutien à l'acquisition du logement et l'aide locative pour des familles qui ne peuvent accéder à la propriété. Son action.

Les **pouvoirs locaux** sont appelés à jouer un rôle essentiel dans le développement d'un logement « social »⁸. Les communes doivent réaliser des plans sur 6 ans, par tranches de 2 ans. Ces programmes utilisent les moyens de l'axe 1 (politique de construction et de rénovation du parc public de logement) comme ceux de l'axe 2 (politique de développement d'un parc locatif accessibles aux plus bas revenus).

⁸ Voir plus haut l'extrait de l'UVCW.

L'ancrage communal des politiques de logement impose aux communes de réaliser une concertation avec les différents opérateurs du logement « social ». Pour être financés par la Région wallonne, les projets doivent être inscrits dans la programmation communale. On constate que bon nombre de communes ne sont pas préparées pour remplir dans l'état actuel les nouvelles exigences du Code wallon du logement.

Pourquoi ne pas réfléchir, comme en France, dans chaque commune, un quota minimum d'habitats sociaux en fonction du nombre d'habitants.

Les **Organismes à finalité sociale** reçoivent la mission de promouvoir le développement d'un parc locatif accessibles aux faibles revenus. On retrouve les agences immobilières sociales (AIS), les associations de promotion du logement (APL) et d'autres acteurs agréés. Il est fait largement appel à la création de partenariats avec le monde associatif et les partenaires privés. Les acteurs institutionnels jouent le plus souvent un rôle d'intermédiaire entre les propriétaires et les personnes ou familles locataires.

La politique actuelle du logement par rapport aux populations les plus pauvres se caractérise par un double glissement.

1. Le glissement d'un patrimoine public vers un patrimoine privé

La réalisation du droit au logement pour les personnes les plus fragiles glisse d'un patrimoine immobilier public vers un patrimoine privé, géré de manière conventionnelle par les nouveaux acteurs du logement « social » (AIS, APL, autres organismes à finalité sociale). Ces opérateurs agissent en priorité comme des intermédiaires à partir d'un patrimoine privé.

C'est dans ce cadre « d'expérimentation » qu'on trouve par exemple la mise en œuvre du « bail glissant », du bail rénovation, des formules de logements supervisés, des expériences pilotes d'auto-rénovation accompagnée, etc.

A côté de l'action de ces organismes, la réforme du Code wallon du logement intensifie la mission du service « aide locative » du FLW, dont l'action se limite cependant aux familles nombreuses ou assimilées.

Un consensus se dégage auprès des pouvoirs publics pour favoriser les Agences Immobilières Sociales (AIS). Cette piste est présentée comme une des « solutions » au problème du manque de logements décentes à loyer modéré. Elle permet de donner un rôle social à une partie du parc immobilier privé (plus de 72% des logements proviennent du secteur privé⁹). Néanmoins, peu de logements sont gérés par des AIS (1909 logements en 2004 en Région wallonne).

On constate également que le statut de société anonyme de la SWL facilitera sans doute, à moyen terme, le glissement vers la privatisation de pans entiers de cet outil public. On peut même avancer que les contrats de gestion renouvelables tous les 6 ans (5 ans au départ de la réforme) ainsi que la volonté d'ouvrir aux partenariats avec le secteur privé faciliteront à terme la privatisation progressive des sociétés de logement de service public¹⁰.

⁹ Rapport des AIS : les échos du logement N° 3 Août 2006, p 41 et suivantes.

¹⁰ Ces phases, qui sont probablement intermédiaires, ne sont sans doute pas étrangères à la volonté de mettre en œuvre l'AGCS (Accord Général sur le Commerce et les Services) qui devrait élargir la libéralisation des marchés à la majorité des services

2. Le glissement de causes économiques globales vers une responsabilisation individuelle des locataires

Ce glissement – sournois – revient à cacher les raisons économiques qui rendent les logements inaccessibles (loyers trop élevés et revenus trop faibles) en rendant le locataire responsable de son mal.

L'hypocrisie se dédouble lorsque, non content de l'avoir culpabilisé, le discours politique entend, par la voie d'un accompagnement social personnalisé, aider le locataire à dépasser l'incapacité de gestion dont il se voit affublé.

D'une réalité économique on passe à une dimension psychosociale qui déterminerait pour les plus pauvres une incapacité à « habiter » nécessitant un accompagnement social.

La plupart des démarches censées favoriser l'accès des personnes et des familles en situation précaire à un logement décent s'articule autour d'un volet « accompagnement social » important. Ce constat nous amène à penser que la « fonction sociale » conservée dans les politiques de logement se réalise au travers d'un travail social sous différentes formes.

On ne peut pas s'empêcher de faire le lien avec les politiques de lutte contre le chômage qui intensifient les pratiques « d'accompagnement » des travailleurs en recherche d'emploi. De la même manière que ce ne sont pas ces techniques d'accompagnement qui fabriquent les emplois dont les accompagnés sont en recherche, ce n'est pas l'accompagnement social qui fabriquera des logements financièrement accessibles.

Mais le glissement vers la responsabilité individuelle permet à l'autorité publique de tirer son épingle du jeu, et de nier sa responsabilité collective... !

Ces pratiques « d'accompagnement social » deviennent courantes dans la vie quotidienne des plus pauvres. Cela va de la gestion budgétaire, à la participation à une école parentale ou de consommateurs pour certains. Tantôt ces pratiques d'accompagnement sont « autoritaires », tantôt elles sont plus « discrètes » et se limitent à des rencontres occasionnelles ou la réalisation de démarches en commun.

L'exemple le plus significatif est celui des cartes à puces pour l'électricité : lorsque des abonnés ont un compteur à paiement automatique et qu'ils ne peuvent plus approvisionner leur carte, la coupure est automatique et la faute leur est de facto attribuée. Il n'y a donc aucune possibilité de recours même pour une fourniture minimale. S'il n'y a plus de courant, ce n'est pas parce que la société l'a coupé, mais parce que l'utilisateur n'a pas payé. Le coupable, c'est l'utilisateur. Les sociétés de production d'électricité versent pourtant des sommes importantes aux CPAS pour venir en aide aux familles et personnes en difficulté de paiements.

3. Le plan HP et le « traitement » des plus pauvres à travers le logement

Le 13 novembre 2002, le gouvernement wallon adoptait un « Plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques » (plan HP).

La phase 1 a débuté en 2003 et avait pour objectif de réinsérer les résidents des campings et des autres équipements situés en zone inondable. La phase 2 a commencé en janvier 2005. Elle concerne les équipements touristiques situés en dehors des zones inondables. La situation y est abordée au cas par cas.

3.1. Des témoignages de familles

Des familles peuvent difficilement concevoir qu'un accompagnement social prenne la forme d'une démarche de contrôle qui mette en danger les équilibres familiaux si fragiles à construire.

M. et Mme X habitent un chalet dans un parc résidentiel. Ils ont cinq enfants. La situation financière est difficile à cause du chômage et des frais occasionnés par les problèmes de santé d'un des enfants. Comme le papa conduisait ses enfants en scooter à l'école et devait passer par un chemin de terre, ceux-ci n'y arrivaient pas toujours très propres. Il y a eu une plainte de l'école et un avis du CPAS au SAJ. Pour cette famille, qui est stigmatisée parce qu'elle habite un endroit auquel on associe volontiers l'étiquette de « baraquis », le SAJ met en place un accompagnement par le biais d'un contrôle par l'institution et la présence régulière d'une aide familiale. Voici comment ils ont été dépossédés de leur vie. « Pour eux, dit la maman, je n'étais soi-disant pas une bonne mère. Une dame venait trois jours par semaine. Le mardi elle venait faire les courses avec moi. Elle disait ce qu'on devait acheter. Comme si je ne le savais pas. Elle venait le mercredi après-midi, vers 14h, faire prendre le bain aux enfants. Je pouvais bien sûr recommencer le soir. Elle faisait le dîner et le souper à ma place. Le jeudi, elle venait nettoyer. Notre vie de famille ne nous appartenait plus. Ils ont en plus exigé de faire une prise de sang aux enfants. Ils pensaient qu'ils étaient mal nourris. Ils ont décidé que notre fille aînée avait du retard à l'école. Elle a été mise de force dans l'enseignement spécial à Ciney. A 8 ans, elle devait se lever à 5h pour le car et ne rentrait que vers 18h. » (La Main dans la Main, juin 2001).

Comment faire lorsque que le budget « logement » passe à 500 euros plus les charges ?

La famille B a dû quitter sa caravane parce que le camping fermait pour cause de vétusté et que le propriétaire âgé ne voulait pas exposer les frais de sa mise en conformité. Elle déménage et emménage dans un appartement qui coûte 350 euros par mois. La famille touche la prime de 5000 euros prévue dans le cadre du plan HP. Elle bénéficie en outre des ADeL¹¹. Très vite ce logement se révèle insalubre : les champignons traversent la couche de peinture. L'humidité s'infiltré par le toit et descend le long des murs et des plafonds. Il faut finalement mettre des seaux sur le lit et dans la chambre. Le propriétaire refuse de faire les travaux et leur signifie leur renon. Aujourd'hui, ils se retrouvent dans un logement 500 euros avec chauffage central au mazout. Ils se posent la question : comment faire financièrement pour garder ce logement, qui est beaucoup mieux que l'autre ?

¹¹ Il s'agit des allocations de déménagement et de loyer, accordées par la Région wallonne pour soutenir la majoration de loyer provoquée par le passage du logement insalubre quitté vers un logement salubre.

Voir également deux témoignages de « parcours d'habitat » marquants, repris en pages 4 et 25.

3.2. Les insuffisances manifestes du plan HP

Le travail de militance enraciné dans la solidarité avec les résidents permanents nourrit certaines réflexions qui dénoncent les insuffisances manifestes du plan HP.

Il faut d'abord rappeler le manque criant de logements abordables financièrement et maîtrisables par les plus pauvres. Le témoignage repris ci-dessus montre comment des familles qui ont quitté un logement situé en zone de loisirs, doivent peu à peu faire face à des budgets « logement » qui ne cessent d'augmenter et qui ne trouvent finalement pas de solution à leur insécurité de logement. Certaines personnes se sont retrouvées devant le juge de paix parce qu'elles ne parvenaient plus à payer leur loyer ou même ont été expulsées. Comment peut-on payer un loyer et des charges qui augmentent alors que les revenus n'augmentent pas proportionnellement ? Sans politique volontariste de création de logements pour les plus pauvres, le plan HP n'ouvre-t-il pas la porte vers une précarisation plus grande des plus pauvres ?

D'autre part, les zones de loisirs ont permis aux plus pauvres de se créer une forme d'habitat qui leur convenait. Ils y étaient tolérés. Cela constituait souvent une étape importante qui permettait de sortir de la rue ou d'éviter d'y aller. On a supprimé cette étape sans la remplacer. Où vont se retrouver ces personnes ? Certains CPAS d'ailleurs, en manque de solutions de relogement, continuent de se servir de cette possibilité.

Ensuite, comme pour le monde du travail où l'emploi est rare, le marché du logement offre peu de logements abordables et maîtrisables pour les plus pauvres. On investit donc financièrement dans du personnel qui va accompagner et contrôler. Ce ne sont cependant pas les pratiques d'accompagnement qui vont créer les logements ni les rendre abordables.

Si le plan HP insiste sur la notion de départ volontaire, il nous paraît clair qu'en ce qui concerne les infrastructures touristiques qui vont fermer et peut-être pour celles qui ne parviendront pas à passer en zone d'habitat, parler de départ volontaire est hypocrite. Même si personne ne dit : « Vous devez partir », cela se jouera sur les années et sur l'usure opérée par l'insécurité dans la vie des gens. La perspective de devoir vivre dans un endroit qui n'offre aucune garantie pour l'habitat agira comme un véritable moyen de pression.

Enfin, durant la période où les communes ont mené des opérations d'assainissement dans les domaines et les parcs résidentiels, l'un des moyens a été le rachat de parcelles et la démolition des chalets ou des caravanes qui s'y trouvaient. Ces parcelles ont souvent été acquises à des prix dérisoires par rapport à la valeur des terrains, dans un contexte où le domaine a été déclaré insalubre. Nos autorités ne font pas grand cas de la propriété des plus pauvres. Ces communes sont aujourd'hui en possession de nombreux terrains. Assistet-on à une opération de spéculation immobilière qui permettra aux communes, une fois l'insalubrité levée ou le passage en zone d'habitat réalisé, d'engranger des bénéfices à travers la vente de ces terrains ?

4. Comment garantir le droit à « habiter » pour tous ?

Ce tour d'horizon de l'évolution du logement public en Région wallonne pose des questions essentielles pour les plus pauvres. Le logement social sera-t-il capable de garantir le droit à « habiter » pour chacun ?

Certaines tendances à l'œuvre suscitent l'inquiétude.

4.1. Le logement, une marchandise

Personne n'oserait nier que le logement est un bien de première nécessité. Chacun reconnaît l'importance de voir le droit au logement inscrit parmi les droits fondamentaux consacrés par la Constitution.

Pendant nous devons bien admettre que le logement est avant tout une marchandise, et que ce n'est pas « le marché » qui assurera une régulation apte à garantir l'accès à ce droit à tous les citoyens.

Ce bien vital pour l'existence humaine doit faire l'objet d'une certaine régulation afin d'en assurer l'accès à un maximum de personnes y compris à ceux qui sont moins « solvables ». Les pouvoirs publics ont la responsabilité d'agir sur le « marché », tant de l'acquisition que de la location, pour en diminuer les effets spéculatifs qui fragilisent l'accès au logement.



a) Le Code wallon du logement et le marché

Dans quelle mesure le nouveau Code wallon agit-il sur les dimensions spéculatives et restrictives du marché ?

L'ouverture au privé ne préfigure-t-elle pas une privatisation dans la gestion du « logement de service public » ? Plus globalement, on assiste à une uniformisation des missions et modalités d'action des organismes de logements publics au niveau européen. Or le

calendrier de l'harmonisation des services européens pousse à une homogénéisation du logement social, vers une focalisation sur les publics exclus du marché¹².

Notre lecture des mesures élaborées au niveau du logement nous permet de croire qu'une fois de plus les populations les plus pauvres réalisent l'expérimentation des dérégulations ou expérimentations mises en chantier. En effet, ce sont eux qui expérimentent les glissements à l'œuvre que nous avons décrits plus haut.

Il semble donc que l'Etat abandonne petit à petit des politiques qui prétendaient agir à travers la création d'un patrimoine public dont l'objectif était de créer du logement mis en location à bas prix.

Si l'Etat ne régule plus le marché du logement au niveau de l'offre, va-t-il soutenir la demande, par des formes de subventionnement au loyer pour les locataires à faible revenu ? Les ADeL vont en ce sens.

Une question essentielle demeure : est-il suffisant de subventionner le locataire pour agir efficacement sur les mécanismes qui se développent dans le marché du logement et, ainsi, permettre un accès pour tous ?

b) La mobilité des locataires

Le logement est aussi un moyen pour favoriser ou réguler les mouvements géographiques de la main d'œuvre en fonction des exigences du marché du travail.

Traditionnellement, à la nécessité de fixer la main d'œuvre pour les entreprises, l'État répondait par une aide à la brique, la création de logements dans le parc public, et une régulation des prix du logement par un contrôle voire un blocage des loyers.

Dans la situation actuelle, qui veut favoriser les mouvements de la main-d'œuvre, les pouvoirs publics veulent élargir le champ d'action des sociétés de logement « social » et augmenter le parc locatif global. On ne cherche plus à fixer la main-d'œuvre mais à augmenter sa mobilité.

Un extrait du plan stratégique wallon illustre cette tendance :

« Selon l'étude de la Conférence Permanente du Développement territorial (CPDT), le parc locatif doit se développer à l'horizon 2015 : le parc de logements locatifs devrait représenter 45% sur l'ensemble du parc (actuellement : 33%) et le parc de logements publics locatifs devrait représenter 19% (actuellement : 8%)¹³.

L'élargissement de l'accès aux logements de service public à des populations de condition socio-économique moyenne ou élevée, la mise en œuvre des baux locatifs pour des périodes déterminées etc. accréditent aussi notre thèse concernant ... »

¹² Echos du Logement N°3 2006. P4. Marc Uhry. Le droit au logement en Europe.

¹³ Région wallonne, Plan stratégique n° 3 – Inclusion sociale, 19 Octobre 2005, p. 9

4.2. Pour les plus pauvres, un droit au logement sous conditions

Il semble clair que le logement, et particulièrement les diverses formes de logement social, se donnent actuellement une fonction de « tutelle sociale » sur les populations les plus faibles.

Les tendances à l'œuvre provoquent une fragilisation de la maîtrise de leur habitat par les plus pauvres.

a) L'accompagnement social vers le logement

Le logement devient un outil de traitement social. On se sert du logement pour développer une série de services intermédiaires tel que l'accompagnement social.

A travers ces pratiques, l'accès au logement devient davantage conditionné pour les plus pauvres. On s'insurge contre un propriétaire privé qui met des conditions illégales vis-à-vis de candidats locataires, mais on trouve normal que l'accès à un logement soit conditionné par la séparation des conjoints, le placement des enfants, ou la participation à une école de consommateurs.



b) La pédagogie de l'habiter

C'est dans ce contexte d'intervention sociale qu'apparaît une notion de « pédagogie de l'habiter ». Il s'agit bel et bien pour les personnes et les familles les plus pauvres, d'apprendre la « bonne manière » pour habiter.

L'ensemble des pratiques d'accompagnement social enlève aux personnes de nombreuses possibilités de choix et de décision. Leur maîtrise sur leur habitat est fragilisée.

On peut poser la question de savoir si la multiplication des services qui interviennent au sein d'une famille ne contribuent pas à marginaliser celle-ci plutôt que d'en favoriser l'insertion sociale.

c) Le contrôle de la qualité des logements

Le permis de location se veut un instrument de régulation et de contrôle sur la qualité des logements. On y voit cependant des effets pervers qui ne renforcent pas un droit au logement pour les plus pauvres.

Bien souvent nous sommes confrontés à des propriétaires qui accepteront de réaliser des travaux de mise en conformité pour obtenir le permis de location à condition d'augmenter le prix du loyer. Si la mise en conformité n'est pas réalisée, le permis de location n'est pas octroyé... et le locataire doit chercher ailleurs.

Nous sommes régulièrement confrontés à des situations de logement manifestement insalubres que les habitants. L'effet pervers de ce type de mesure est flagrant.



d) La collectivisation de l'habitat

Le gouvernement wallon à l'intention de promouvoir des logements collectifs de type communautaire pour des personnes très précarisées, SDF ou personnes âgées.

Certes, l'habitat « communautaire » ou « groupé » est possible entre personnes qui choisissent librement ce mode de vie. Il faut par contre rappeler que les populations les plus pauvres expérimentent en permanence un collectif imposé, qui se révèle rarement source d'épanouissement.

On pense aux cités dortoirs (où tout s'entend et tout se sait), aux colonies de vacances pour les enfants, sans oublier les placements en institution pour ces mêmes enfants. Nous pourrions encore ajouter le passage en prison ou en psychiatrie, qui impose une vie en collectif de 24h par jour dans des espaces réduits.

Le logement collectif risque encore, pour les allocataires sociaux, de remettre en question les statuts de « cohabitant », « isolé », ou « chef de ménage ».

e) La fragilisation de la maîtrise du logement

En réalité, l'alternative devient simple pour les plus pauvres : soit se situer « hors la loi », vivre de la débrouille et subir des propriétaires peu scrupuleux, soit se faire « prendre en charge » dans des structures d'accompagnement.

La prise en charge à laquelle nous assistons est opposée à la notion de recherche de maîtrise à laquelle les plus pauvres aspirent.

Le refus de certaines personnes qui vivent à la rue de fréquenter des centres d'accueil répond généralement à cette volonté de ne pas se plier à une multitude de conditions qui entament manifestement les capacités de décision et d'autonomie.

4.3. Des politiques qui agissent peu sur les causes... ?

On ne peut pas nier les problèmes de gestion par rapport aux sociétés de logement sociaux qui ont été largement relayés par la presse. On ne peut pas ignorer non plus la manière dont certaines décisions politiques sont prises. L'exemple de Francorchamps est parlant à cet égard !

Il est clair que l'augmentation de l'offre de logements en location peut contribuer sous certaines conditions à favoriser une stabilisation des prix. Mais cela ne se traduit pas nécessairement par un accès accru des plus pauvres au marché du logement.

La mouture initiale du projet de Contrat d'Avenir pour la Wallonie (le CAWA) définissait la pauvreté en termes de carences ou de déficiences individuelles. Le texte a finalement été complété, pour préciser que la pauvreté est aussi produite par les structures de la société. Cette dimension macro-économique se retrouve cependant peu dans les politiques actuelles.

En effet, et malgré les changements apportés dans le CAWA dans la perception des causes de la pauvreté, on constate que la mise en œuvre des divers plans d'action sont sous tendus par la perception que les plus pauvres sont aussi responsables de leur situation.

En d'autres termes, il semble bien que la lutte contre la pauvreté persiste à privilégier le « traitement » des pauvres, y compris à travers le logement¹⁴.

Plutôt que d'agir sur les causes (réguler l'offre de logements et soutenir la capacité financières des familles), on préfère des mécanismes de correction des inégalités d'accès et des mécanismes d'accompagnement et de contrôle des locataires.

Le Fonds du logement des familles nombreuses écrivait dans son rapport de 2004 consacré aux AIS :

« Fin 2004, le loyer mensuel moyen était évalué à un peu moins de 280 €, soit 47% de plus que le loyer moyen dans le logement social, qui est de l'ordre de 190 €.

On s'interroge sur les raisons objectives qui empêchent les pouvoirs publics d'assurer la couverture de la différence entre les loyers moyens pratiqués par les AIS et ceux des SLSP, puisque les ménages logés sont du même type (80% des revenus des locataires sont des revenus de remplacement, ndlr).

Le revenu moyen des locataires des AIS avoisine les 800 €. En moyenne, les locataires des AIS consacrent, hors charges, plus d'un tiers de leur revenu au paiement de leur loyer. »¹⁵

Ce constat émis par le FLW souligne l'importance de mettre en œuvre les aides financières nécessaires pour permettre à chacun d'accéder au logement.

¹⁴ Cf. réactions du mouvement ATD Quart-Monde, du Front Commun SDF et du mouvement LST le 22 décembre 2004 : www.mouvement-LST.org/actualites_2004.html

¹⁵ Rapport des AIS : les échos du logement N° 3 Août 2006, p 41 et suivantes.

4.4. Des législations discriminatoires

Certaines législations augmentent la précarisation des familles locataires.

Il s'agit notamment de celles qui définissent les statuts de « cohabitant », « isolé », ou « chef de ménage ». La capacité financière des familles bénéficiaires d'allocations sociales dépend de leurs revenus, eux-mêmes déterminés en fonction de la composition du ménage. Un chef de famille ou un isolé ne bénéficie pas de la même marge financière pour se loger.

Le contrôle exercé sur la situation familiale effective des allocataires sociaux limite pour ceux-ci le droit à la famille dans toutes ses dimensions, y compris l'inter-générationnel. C'est par exemple le cas d'une famille locataire d'un logement social qui voudrait accueillir la vieille maman d'un des conjoints : la prise en compte de ses revenus risque de faire augmenter le loyer. Nous connaissons encore des familles contraintes, d'une certaine manière, de pousser leurs enfants en dehors du foyer.

Par ailleurs, des questionnements terribles s'imposent aux familles : un jeune qui accède au droit aux allocations de chômage peut devenir chef de ménage et faire perdre à sa maman son revenu d'intégration. Qui garantira le loyer, qui fera les choix de dépenses prioritaires, et si le loyer n'est plus payé, qui sera expulsé ?

On soulève encore une incohérence dans la législation sur le revenu d'intégration (et auparavant déjà le minimex). Si une personne bénéficiant du RIS est propriétaire de son logement, elle a droit au RIS plein pour autant que le revenu cadastral de son habitation ne dépasse pas un certain montant qui est celui des habitations modestes. Par contre, les locataires doivent financer leur logement avec le même RIS. Nous plaignons donc pour que les locataires conservent un RIS plein et que le loyer devrait soit payé par une autre intervention.

On souligne enfin, dans le logement social, le risque d'une augmentation du loyer lorsque la famille souhaite conserver les chambres suffisantes pour accueillir les enfants ou petits-enfants et maintenir une solidarité familiale forte. Le droit à la vie familiale impose en quelque sorte d'« acheter » l'espace par le paiement d'un loyer plus élevé pour un logement surdimensionné. Quelles en sont les conséquences pour des ménages dont les revenus sont très limités ?

Nous ne serions pas étonnés de voir la loi évoluer vers une certaine « individualisation des droits » mais uniquement dans ce cadre précis de cohabitation contrôlée. Cela produirait sans doute un durcissement pour les autres formes de cohabitation...

4.5. La participation des locataires dans le logement de service public

Le nouveau Code wallon du logement entré en vigueur en automne annonce placer les locataires au centre des réformes.

Cette préoccupation prend différentes formes, allant d'une volonté de « responsabiliser » les locataires par rapport aux dégradations ou à la gestion de l'environnement des habitations, jusqu'à leur participation au comité consultatif des locataires et propriétaires.

Nous n'avons pas fait tout ce chemin avec notre famille pour rien !

Un boulot, un logement

A l'ONEM, on dit que l'on est au chômage parce qu'on n'est pas assez formé. Moi j'ai un diplôme de tourneur ajusteur fraiseur. J'ai travaillé aux forges de Ciney jusqu'à la faillite. Ensuite j'ai travaillé chez Ronveaux pour le génie civil, ponts et pilastres. Finalement je n'ai pas été réengagé. Après j'ai travaillé pour un peintre. Je faisais le travail d'un ouvrier mais il m'a toujours mis en contrat d'apprentissage. Les autres touchaient 40.000F et moi 14.000F.

J'ai fait en même temps le patronat à Dinant. Pendant trois ans, il me payait en noir quand ça l'arrangeait. On commençait à 5h du matin et je rentrais rarement avant 19 ou 20h. Il fallait bien faire ça pour survivre. A l'époque, Sabine était encore aux études.

Mon patron était aussi notre propriétaire. La maison était insalubre. Nous payions un loyer de 6.000F. Le proprio fournissait les matériaux et je devais retaper le logement, sans bail à rénovation bien sûr.

L'insalubrité

Nous avons dû quitter ce logement à la naissance des jumeaux. Le SAJ via le CPAS parlait alors de placer les enfants. On s'est inscrits dans les sociétés de logements sociaux.

L'assistante sociale du CPAS nous a conseillé de faire déclarer notre logement insalubre pour être prioritaire sur la liste d'attente des logements sociaux. Nous avons malheureusement suivi son conseil. Nous nous sommes fait mettre dehors et le patron qui était notre propriétaire est devenu furieux et m'a renvoyé. Ca a été la catastrophe. Nous nous retrouvions sans travail, sans revenu et sans logement.

Le chalet au domaine

Une voisine m'a présenté à un patron qu'elle connaissait. J'ai été engagé. Ma première fiche de paie m'a ouvert le droit de faire un emprunt de plus d'un million pour l'achat d'un chalet.

Quand nous sommes arrivés à Heure, le problème des résidents permanents dans les campings et domaines n'était pas encore aussi fort que maintenant. Nous avons pu nous domicilier sans problèmes. Par contre, à l'école du village, les enfants étaient traités de baraqués et les profs n'étaient pas de notre côté.

Pourtant, on pensait avoir la paix sur notre bout de terrain.

Et puis le chômage

J'ai travaillé pendant 3 ans pour ce patron. A la fin, les périodes de chômage technique devenaient de plus en plus longues. Le travail était dangereux. On travaillait en hauteur et on utilisait des produits toxiques. Sur chantier, j'ai eu un accident de travail. Depuis lors, j'ai de gros problèmes de santé, je suis au chômage et j'ai donc moins de revenus.

L'intervention du Service de l'Aide à la Jeunesse (SAJ)

Nous avons commencé à avoir des ennuis à Heure. Je conduisais les enfants à l'école en scooter. A cause de la pluie sur les chemins de terre, les enfants arrivaient crottés à l'école. Il y a eu une plainte de l'école et un avis du CPAS au SAJ de Dinant. Ils nous accusaient de manquer d'hygiène et de mal nourrir nos enfants.

Le SAJ est venu chez nous. J'ai voulu refuser qu'ils rentrent. Ca s'est mal passé. Les gendarmes sont venus quelques jours après faire des photos. Ils ne nous avaient pas prévenus. Nous devions les laisser rentrer dans l'intérêt des enfants.

De mauvais parents ?

Pour Sabine, il ne s'agit pas d'un service d'aide à la jeunesse : "Pour eux, avec mes 5 enfants, je n'étais soi-disant pas une bonne mère. Une dame venait 3 jours par semaine. Le mardi elle venait faire les courses avec moi. Elle disait ce qu'on devait acheter pour les enfants: des légumes, de la viande, comme si je ne le savais pas. Surtout, pas de bonbons. Elle venait le mercredi après-midi, vers deux heures, faire prendre le bain aux enfants. Je pouvais bien sûr recommencer le soir. Elle faisait le dîner et le souper à ma place. Le jeudi, elle venait nettoyer. Notre vie de famille ne nous appartenait plus. Ils ont exigé de faire une prise de sang aux enfants. Ils pensaient qu'ils étaient mal nourris. La prise de sang n'a rien montré. Ils ont décidé que notre fille aînée avait un retard à l'école. Elle a été mise de force en enseignement spécial à Ciney. A 8 ans, elle devait se lever à 5h pour le car et ne rentrait que vers 18h. On parlait de plus en plus de placement. C'est à ce moment que nous

avons rencontré LST Ciney-Marche dans les réunions entre résidents des domaines de Noiseux et Heure. Mais finalement, nous avons préféré quitter cette situation qui devenait pour nous intolérable. Notre famille ne nous appartenait plus.

Partir

Pour trouver rapidement un nouveau logement, nous avons senti qu'il valait mieux ne pas trop nous attarder sur le nombre de nos enfants. Nous avons trouvé une maison à louer du côté de Saint-Hubert. Par rapport au SAJ, nous avons changé de district et les relations ont été meilleures. Les relations avec l'école aussi se sont améliorées. Ils disaient que notre aînée avait un petit retard d'élocution. Une logopède venait le jeudi après-midi. Notre fille pouvait ainsi rester dans la même école que ses frères et sœurs. Si le CPAS d'Heure a fort traîné pour payer la garantie locative, nous avons toujours payé nos loyers. Puis ça s'est gâté. La propriétaire a voulu que nous partions pour la fin du mois de février. Avec LST, nous avons étudié le bail et défendu nos droits: elle ne pouvait pas nous mettre dehors avant fin août (ce qui nous a laissé du temps pour trouver autre chose).

Nouvel espoir ?

Nous avons trouvé un nouveau logement à Grupont. Notre volonté de maintenir l'unité de notre famille est-elle enfin récompensée? Nous habitons une grande maison avec de nombreuses chambres. Le SAJ nous laisse désormais tranquilles. Mais à quel prix? Nous payons un loyer de 21.000F par mois. Entre-temps, les relations avec le nouveau propriétaire se dégradent. Nous sommes en conflit à propos du chauffage. Ca doit passer devant le juge de paix au mois d'octobre. Moi, je dis que le proprio me loue un logement où le chauffage ne fonctionne pas. Lui m'accuse de l'avoir saboté. Entre-temps aussi, notre chalet a été vendu en vente publique. Ca me révolte. Il est parti pour 245.000 F (5.000 F pour nous et 240.000 F de frais de notaire). Nous n'en avons même pas retiré le prix du terrain. Il me reste donc une énorme dette à payer sur le chalet.

Une maison décente ?

Entre-temps encore, nous avons eu un sixième enfant: Océan. Nous ne pouvons accepter la perspective d'un nouvel hiver sans chauffage avec nos jeunes enfants. L'hiver dernier nous avons chauffé comme nous avons pu. Résultat: une facture d'électricité de 72.000 F. Nous sommes de nouveau à la recherche d'un logement. Nous savons que l'équilibre de notre famille est précaire et peut de nouveau être menacé. Nous savons que notre lutte pour un logement est aussi notre combat pour faire vivre notre famille. Nous voulons y mettre toute notre énergie. A cause des dettes, nous ne pouvons penser à acheter une maison. Lorsque nous visitons une maison à louer et que nous parlons de nos six enfants, les proprios sont souvent effrayés. Certaines fois, le propriétaire organise la visite avec plusieurs candidats locataires et accorde la maison à celui qui peut mettre le plus d'argent. Nous avons déjà interpellé la commune et le CPAS qui cherchent avec nous. Nous sommes inscrits à l' AIS d'Andenne mais il n'y a pas de possibilités avant plusieurs mois. Reste la filière des logements sociaux... Et retourner dans un chalet dans un domaine, avons-nous fait tout ce chemin pour en revenir là ? Car ce que nous voulons: avoir une maison décente, à un prix abordable et adaptée à notre grande famille.

Un logement décent pour notre famille, témoignage écrit avec une famille en juin 2001

5. Conclusion

Des évidences s'imposent.

Les politiques de logement ne garantissent plus l'accès au logement des plus pauvres au travers d'un patrimoine immobilier public, mais « passe la main » au secteur privé, notamment en favorisant les partenariats. Les acteurs privés sont subsidiés. L'autorité publique perd la maîtrise du patrimoine destiné aux plus pauvres.

On a souligné ce glissement du public vers le privé.

Les politiques de logement n'agissent pas sur le coût du logement, abandonné aux lois du marché. Elles n'agissent pas non plus sur la capacité financière des familles. Certains mécanismes existent, comme les ADeL, mais restent largement insuffisants.

On préfère donc corriger les excès du marché en accompagnant le locataire. Cet accompagnement social nous inquiète.

Il suppose d'une part la responsabilité initiale du locataire dans une situation économique qui, pourtant, le dépasse complètement (des revenus trop faibles par rapport à des loyers trop élevés).

Il prend d'autre part la forme de mesures de contrôle et de traitement des plus pauvres, sommés d'expérimenter des formes collectives de logement, dans lesquelles ils perdent toute maîtrise sur leurs conditions de logement, et donc sur leur vie.

On a également dénoncé ce glissement des causes économiques globales vers une responsabilisation individuelle des locataires.