



# **Belgique - Rapport national**

## **Solutions de logement pour les personnes sans domicile**

FEANTSA Thème annuel 2008

Le logement et l'exclusion liée au logement

Association des Maisons d'Accueil  
et des Services d'Aide aux Sans-abri ASBL

## ***Participations au rapport national belge***

***LENOIR V.  
pour la rédaction***

***ODDIE D. et VANHESSEN C. (A.M.A.)  
pour les recherches***

***LESCRAUWAERT D. (S.A.W)  
pour les interventions portant sur la Flandre.***



A.M.A. ASBL  
Rue Gheude, 49 – 1070 Bruxelles – Tel : +32 2 513 62 25 – Fax : +32 2 514 23 00 – ama@ama.be – www.ama.be  
Avec le soutien de la Commission communautaire française

## Le contexte belge<sup>1</sup>

La Belgique accède à l'indépendance en 1830. Entre 1970 et 1993, le pays a évolué vers une structure fédérale efficiente. Pour en arriver là, cinq réformes de l'État ont été nécessaires (en 1970, 1980, 1988-89, 1993 et 2001). C'est pourquoi, aujourd'hui et pour la première fois, l'article premier de la Constitution belge déclare : "La Belgique est un État fédéral qui se compose des communautés et des régions".

Désormais, le pouvoir de décision n'appartient plus exclusivement au Gouvernement fédéral et au Parlement fédéral. L'administration du pays est maintenant assurée par diverses instances qui exercent de manière autonome leurs compétences dans les matières qui leur sont propres.

### **Les Communautés**

La répartition des compétences au travers des réformes successives de l'État a évolué selon deux axes principaux. Le premier se rattache à la langue et, de manière plus large, à la culture. Les Communautés en sont issues. Le concept de "Communauté" renvoie aux personnes qui la composent et aux liens qui les réunissent, à savoir la langue et la culture. Notre pays connaît trois langues officielles: le néerlandais, le français et l'allemand. La Belgique actuelle est donc composée de trois Communautés: la Communauté flamande, la Communauté française et la Communauté germanophone. Elles correspondent à des groupes de population.

### **Les Régions**

Le deuxième axe de la réforme de l'État trouve ses fondements dans l'histoire et, plus particulièrement, dans l'aspiration de certains à plus d'autonomie économique. Les Régions sont le fruit de ces aspirations. La création de trois Régions en a été la conséquence: la Région flamande, la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne. Les Régions belges sont comparables, jusqu'à un certain point, aux États américains et aux "Länder" allemands.

Le pays est également subdivisé en 10 provinces et 589 communes.

### **L'État fédéral**

L'État fédéral conserve des compétences dans de nombreux domaines comme, entre autres, les affaires étrangères, la défense nationale, la justice, les finances, la sécurité sociale, ainsi qu'une partie importante de la santé publique et des affaires intérieures, ... Les Communautés et les Régions sont cependant compétentes pour établir des relations avec l'étranger dans le cadre des matières qu'elles gèrent.

Concilier des identités régionales et culturelles dans une structure fédérale est plus vite dit que fait mais présente l'avantage de rapprocher le processus de décision de la population. Une structure politique, définie de manière précise, qui accorde plus d'importance à la qualité de la vie, en est le résultat.

Dans les grandes lignes, les compétences de l'autorité fédérale concernent ce qui a trait à l'intérêt général de tous les Belges comme les finances, l'armée, la justice, la sécurité sociale, les affaires étrangères, une partie importante de la santé publique et des affaires intérieures, ...

L'autorité fédérale conserve ainsi entre autres un "patrimoine commun" très étendu, qui comprend la justice, l'armée, la police fédérale, la sécurité sociale et les grandes lois de protection sociale (chômage, pensions, allocations familiales, assurance maladie-invalidité),

---

<sup>1</sup> Source : Portail Internet – [belgium.be](http://belgium.be)



FEANTSA

la dette publique, la politique monétaire, la politique des prix et des revenus, la protection de l'épargne, le nucléaire, les entreprises publiques telles que la Société nationale des Chemins de fer belges, La Poste, les établissements culturels et scientifiques fédéraux, ...

C'est aussi l'autorité fédérale qui assume toutes les responsabilités de la Belgique et de ses entités fédérées à l'égard de l'Union européenne ou de l'OTAN.

L'autorité fédérale est également compétente pour tout ce qui n'est pas expressément de la compétence des communautés et des régions.

### **Le territoire des communautés**

La Communauté française exerce ses compétences dans les provinces wallonnes, déduction faite des communes germanophones, et à Bruxelles; la Communauté flamande exerce ses compétences dans les provinces flamandes et à Bruxelles; la Communauté germanophone exerce ses compétences dans les communes de la région de langue allemande, toutes situées dans la province de Liège.

### **Les compétences des communautés**

Nous avons vu que la communauté est fondée sur la notion de "langue" et nous savons que celle-ci est liée aux personnes. On peut donc rattacher aux compétences des communautés toute une série de matières connexes: la culture (théâtre, bibliothèques, audio-visuel .... ), l'enseignement, l'emploi des langues et les matières dites "personnalisables" qui comprennent, d'une part, la politique de santé (médecine préventive et curative) et, d'autre part, l'aide aux personnes (la protection de la jeunesse, l'aide sociale, l'aide aux familles, l'accueil des immigrés, ...). Les communautés sont également compétentes en matière de recherche scientifique et de relations internationales dans les domaines qui relèvent de leur compétence.

### **Les provinces**

Les provinces sont au nombre de dix depuis la quatrième réforme de l'État.

En effet, la quatrième réforme de l'État a supprimé la province de Brabant et l'a remplacée par deux nouvelles provinces: le Brabant flamand et le Brabant wallon.

La partie du Brabant située en Région wallonne est la province du Brabant wallon, celle située en Région flamande est la province du Brabant flamand.

Le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale échappe à la répartition en provinces. Les compétences qui appartenaient dans cette région au Conseil provincial et à la Députation permanente de l'ancienne province de Brabant et qui touchaient aux matières communautaires, sont désormais exercées par la Commission communautaire française (COCOF), la Commission communautaire flamande (COCON) et la Commission communautaire commune (COCOM). La Région de Bruxelles-Capitale exerce les compétences qui, dans cette région, relevaient du Conseil provincial et de la Députation permanente de l'ancienne province de Brabant et qui touchaient à des matières régionales ou fédérales.

Cette scission est effective depuis le 1er janvier 1995. Depuis cette date, la Région de Bruxelles-Capitale est soustraite à la division du territoire en provinces.

La cinquième réforme de l'État (encore appelée accord de Lambert) a transféré un nombre considérable de compétences aux régions. Celles-ci sont maintenant immédiatement compétentes pour les mesures d'exécution mais la législation fédérale continue à exister tant que les régions n'adoptent pas de décrets propres en la matière.

### **Les compétences des provinces**

Les provinces peuvent agir dans une série assez large de domaines. Elles ont développé des initiatives en matière d'enseignement, d'infrastructures sociales et culturelles, de médecine préventive et de politique sociale. Elles s'occupent également d'environnement, ou

encore de routes et de cours d'eau, d'économie, de transport, de travaux publics, de logement, d'emploi des langues,...

Les provinces sont, nous l'avons déjà dit, des institutions autonomes mais sous tutelle. Cela signifie qu'elles exercent leurs compétences tout en étant soumises au contrôle des autorités supérieures. Ainsi, par exemple, une école provinciale sera gérée sous le contrôle de la communauté. Une initiative en matière d'aménagement du territoire sera surveillée par la région.

La Députation permanente est appelée à assurer l'administration journalière des affaires provinciales. Elle a aussi, entre autres, le pouvoir de délivrer les autorisations d'exploiter des établissements industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles, qui comportent des risques ou des nuisances et qui doivent donc être contrôlés.

De son côté, le Gouverneur de la Province dispose d'une série de pouvoirs en matière de sécurité et de maintien de l'ordre. Il se charge, par exemple, de la coordination des actions de secours lors de catastrophes d'une certaine importance.

En bref, sur son territoire, la province gère tout ce qui est d'intérêt provincial, c'est-à-dire ce qui ne relève ni de l'intérêt fédéral, communautaire ou régional, ni de l'intérêt communal.

### **Les communes**

Le niveau de pouvoir le plus proche du citoyen est la commune.

A la naissance de l'État belge, en 1831, il y avait 2.739 communes. Depuis la fusion des communes opérée en 1975, leur nombre a été réduit à 589.

Les communes préexistaient à l'État belge. Elles ont été reconnues par la Constitution de 1831 et organisées par la loi de 1836. La dernière loi communale date, quant à elle, de 1988. Dès leur origine, le concept d'"autonomie communale" va s'imposer. Cela ne signifie pas que les élus communaux peuvent tout faire, loin s'en faut, mais qu'ils disposent d'une large autonomie dans le cadre des compétences qu'ils exercent sous la tutelle des autorités supérieures.

Chaque région exerce la tutelle sur les communes de son territoire.

Le contrôle exercé sur les communes par les autres autorités, à savoir les communautés et l'État fédéral, est limité aux domaines qui relèvent des compétences fédérales et communautaires.

Il y a 589 communes en Belgique. Les 308 villes et communes flamandes se répartissent en cinq provinces: Anvers (Antwerpen), Brabant flamand (Vlaams-Brabant), Flandre occidentale (West-Vlaanderen), Flandre orientale (Oost-Vlaanderen) et Limbourg (Limburg). Les 262 villes et communes wallonnes se répartissent en cinq provinces: Brabant wallon, Hainaut, Liège, Luxembourg et Namur. La Région de Bruxelles-Capitale couvre les 19 communes.

## 1. Les questions basiques sur le marché du logement

### ➤ % du parc logement consacré aux logements sociaux (brève description du logement social)

Il semble qu'au 31.12.2005, la **Région wallonne** comptabilisait 102.364 logements sociaux effectivement loués avec une liste de 48.224 candidats locataires en liste d'attente. Le nombre de ménage candidats-locataires se situait à environ 42.000. Le délai d'attente moyen était de 6 ans<sup>2</sup>.

Il semble qu'au 31.12.2006, la **Région flamande** comptabilisait 137.846 logements sociaux dont 132.000 étaient loués. La liste d'attente dénombrait 93.841 candidats locataires dont 76.680 candidats inscrits (la différence entre ces 2 chiffres porte sur les candidats qui sont inscrits dans différentes sociétés de logement social. Le délai d'attente moyen, à cette date, était de 821 jours<sup>3</sup>.

Il semble qu'au 01.01.2007, la **Région Bruxelles-Capitale** comptabilisait 38.371 logements sociaux avec 25.029 ménages en liste d'attente. Le délai d'attente variait ici entre 1 et 6 ans<sup>4</sup>.

	Région Wallonne	Région Bruxelles-Capitale	Région Flamande
Parc immobilier global	1.300.000		2.280.000
Secteur immobilier propriétaire	900.000		1.700.000
Secteur immobilier locatif	400.000		580.000

	Région Wallonne	Région Bruxelles-Capitale	Région Flamande
Secteur immobilier locatif privé			450.000
Secteur immobilier locatif public/social	102.364	38.371	137.846
Équipements touristiques	10.000		

Liste d'attente vers le locatif public/privé	42.000	25.000	76.000
Délai d'attente vers le locatif public/privé	6 ans	entre 1 et 6 ans	821 jours

Les chiffres pour la Région Flamande nous ont été transmis par D. Lescauwaert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk

### ➤ % du parc logement consacré aux logements locatifs

En Région Wallonne, « le parc de logements se monte à 1.3 millions de biens, dont près de 400.000 seraient des logements locatifs et environ 25 % de ces logements locatifs sont des logements sociaux. Enfin, les équipements touristiques abritent quelques 10.000 personnes, dont certaines vivent dans la précarité ».<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Source : Société wallonne du logement (2007), Rapport d'activités 2006, p.34 à 38.

<sup>3</sup> Source : Antwoord van Marino Keulen, Vlaams minister van binnenlands bestuur, stedenbeleid, wonen en inburgering, op schriftelijke vraag nr. 64 van Carl Decaluwe, Vlaams parlement, 20/02/2008, Administratie Planning en Statistiek (2007), Cijfers sociale huisvesting.

<sup>4</sup> Source : Société du logement de la région de Bruxelles-Capitale et l'Observatoire de la Santé et du Social, Baromètre social 2007.

<sup>5</sup> Source : AlteR&I Recherche & Innovation : « Acteurs et enjeux principaux du logement en Région wallonne » Rapport réalisé à la demande de la Fondation Roi Baudouin – p. 18.



D'après une enquête socioéconomique de l'Institut National des Statistiques (INS), **6,3 %** de la population belge vivrait dans un logement social mis à disposition soit par une société de logement ou par une autre société publique (commune, Centre Publique d'Aide Sociale....)<sup>6</sup>.

- Région wallonne : 7.2 %
- Région flamande : 5.2 %
- Bruxelles-Capitale : 10.1 %
- Belgique : **6.3 %**

Selon une statistique européenne, en Belgique, le parc de logement sociaux du secteur locatif représenterait 7 % du parc total de logements et 24 % de l'ensemble du secteur locatif<sup>7</sup>.

« Une recherche menée par le « Steunpunt Ruimte en Wonen » a montré qu'en Flandres, 317.500 ménages avaient droit à un logement social. Toutefois, 180.500 d'entre eux n'en obtiennent pas. Jusqu'à maintenant, on savait avec certitude que 58.000 ménages se trouvaient sur une liste d'attente, soit moins d'un tiers de ceux qui y ont droit. Les 180.500 ménages qui ne demandent pas de logement social paient en moyenne 431 €/mois pour un logement sur le marché privé. Le loyer moyen d'un logement social s'élève à 258 €/mois pour une qualité généralement meilleure. Les sociétés de logement bâtissent 2.000 à 3.000 nouveaux logements sociaux par an. Autrement dit, elles pourront disposer de logements en suffisance d'ici 60 ans<sup>8</sup> ».

**Les chiffres avancés ci-dessus sont repris par le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale dans un rapport en ligne intitulé « des faits et des chiffres » : Page 1 + tab. 7b + tab. 7d + page 5. mise à jour : 21/02/2008**

**Pour la Région wallonne**, des chiffres recueillis auprès de la Société wallonne du Logement (SWL) dénombrèrent, au début des années 2000, environ 870.000 logements occupés par leur propriétaires et environ 430.000 logements loués. On remarque que la Région wallonne se distingue des régions voisines car le marché locatif y est plus importants.

Le parc de logement sociaux gérés par des sociétés agréées s'élevait à 100.000 unités, soit 25 % du parc locatif et 8 % du parc total, ce qui est cohérent avec les chiffres repris ci-dessus. On aurait également recensé 1.400 « habitations mobiles ».

Le parc wallon se caractérise également par la prédominance des maisons individuelles (77 %) sur les autres types de logements (23 %). Quatre maisons sur cinq seraient occupées par un seul ménage et quatre maisons sur dix seraient isolées (non-mitoyennes et non-jumelées). La possession d'un jardin est retenue pour 78 % des logements du parc total.

<sup>9</sup>L'enquête socio-économique 2001 (ESS 2001) relève que si on démarre de 100 logements du parc logement en Belgique, on trouve **75 maisons et 24 appartements**.

Les 75 maisons se répartissent ensuite chez 62 propriétaires, 9 maisons pour le marché locatif privé et 4 maisons pour le marché locatif social/public.

Les 24 appartements se répartissent chez 6 propriétaires, 14 appartements pour le marché locatif privé et 4 appartements pour le marché locatif social.

<sup>6</sup> Source : enquête socioéconomique de l'INS citée dans PANinci 2006-2008 : Indicateurs, p. 83.

<sup>7</sup> Source : Federcasa – Italian Housing federation and Ministry of Infrastructure of the Italian Republic (2006), Housing Statistics in the European Union 2005/2006, p. 66.

<sup>8</sup> Source : Belga, 25.06.2007)

<sup>9</sup> Source : les Echos du Logement n° 1 – mars 2007 – Les prix de l'immobilier en Belgique : un peu de géographie – Figure 1 – page 18.

- **% de logements ne répondant pas aux normes de salubrité et de surpeuplement (définition des logements ne répondant pas aux normes de salubrité et/ou de surpeuplement)**

**La Région wallonne** offre un parc de logement assez ancien avec des logements construits avant 1919 (28 %) et des logements construits avant 1945 (42 %). Des estimations réalisées en 1995 par l'Observatoire de l'Habitat de la Région wallonne font état d'un parc en assez bon état : salubres (55 %), nécessitant un assainissement léger (16 %), nécessitant un assainissement moyen (24 %). Seuls 5 % du parc de logement exigeraient un assainissement lourd avec une concentration des problèmes les plus marquants dans les centres d'ancienne industrialisation. On remarquera également la présence générale d'équipements indispensables : l'eau courante (99 % du parc), un w.c. intérieur (92 %) et une salle de bains ou une salle d'eau (86 %).

« Selon l'enquête socio-économique 2001, entre 18.8 % et 27.2 % des ménages (locataires ou propriétaires estiment que leur logement nécessite de petite ou de grosses rénovations. »<sup>10</sup>

On retiendra également que 2 arrêtés du Gouvernement wallon, adoptés le 30.08.2007 et parus au Moniteur belge du 30.10.2007, sont relatifs à la salubrité des logements en ce sens que l'un des arrêtés détermine les critères minimaux de salubrité. Il s'agit ici de la mise au point d'un certain nombre d'ajustements par rapport à la définition des critères de salubrité qui avaient été préalablement abordés lors de la réforme du Code wallon du logement.

Les critères minimaux de salubrité portent sur 6 catégories distinctes :<sup>11</sup>

- **la sécurité**

contrôle de la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante, les installations électriques et de gaz, les sols et les planchers.

- **les équipements sanitaires**

contrôle des points d'eau potable et w.c.

- **l'étanchéité et la ventilation**

contrôle de l'humidité ascensionnelle des murs et planchers.

- **l'éclairage naturel et l'installation de chauffage**

contrôle sur le rapport surfaces vitrées/sol qui est actuellement de 1/14 ou 1/16.

- **les caractéristiques du bâtiment susceptibles de nuire à la santé des habitants**

contrôle portant sur le monoxyde de carbone, l'amiante, le plomb, le radon ou les moisissures.

- **la structure et les dimensions du logement (surpeuplement)**

contrôle des obligations portant sur les hauteurs de plafond < 2m ou 15m<sup>2</sup>/occupant.

A partir d'un formulaire ou d'une demande écrite d'un particulier, une administration ou les services du Logement sont en mesure d'établir, après une visite, un rapport portant sur les éventuels manquements aux critères minimaux décrits ci-dessus. Les Communes peuvent être agréées pour effectuer ces enquêtes de salubrité. Dans un second temps, le rapport d'enquête établira si le logement est salubre, habitable, améliorable, adapté au handicap ou à l'âge des occupants... Les conclusions sont envoyées aux personnes concernées (locataire, propriétaire...) et au Bourgmestre de la localité qui peut ensuite prendre les mesures qu'il jugera utiles (éventuellement un arrêté d'insalubrité).

<sup>10</sup> Source : AlteR&I Recherche & Innovation : « Acteurs et enjeux principaux du logement en Région wallonne » Rapport réalisé à la demande de la Fondation Roi Baudouin – p. 20.

<sup>11</sup> Source : Portail Wallonie - Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement ou du Patrimoine – Salubrité-Logements

Il s'agit d'un dispositif intéressant en ce sens qu'il peut limiter, pour des Communes intéressées, le phénomène de délabrement du parc locatif par absence de soin ou d'investissement d'un propriétaire qui se contente de spéculer ou d'augmenter un revenu personnel avec ses loyers.

**La Région Bruxelles-Capitale** s'est également munie d'un Code du Logement qui prévoit 3 catégories de normes auxquelles les logements loués dans la Région de Bruxelles-Capitale devront se conformer<sup>12</sup>

#### **Des normes élémentaires de sécurité**

Stabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ fondations</li> <li>➤ maçonneries</li> <li>➤ poutres portantes, piliers et charpentes</li> <li>➤ toits</li> <li>➤ plancher, balcons et terrasses</li> <li>➤ escaliers</li> <li>➤ cheminées</li> </ul>
Electricité et gaz	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ conformité au Règlement Général des Installations Electriques (RGIE)</li> <li>➤ Conformité de l'Association Royale des gaziers Belges (ARGB)</li> </ul>
Chauffage	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ conformité aux normes en vigueur</li> </ul>
Evacuation	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ raccordement du système d'évacuation au système d'égouts publics ou propre installation d'épuration</li> <li>➤ contrôle de l'entretien, de l'étanchéité et de l'absence d'odeur</li> </ul>

#### **Des normes élémentaires de salubrité et peuplement**

Humidité	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ étanchéité des toits, des murs, des menuiseries extérieures</li> <li>➤ étanchéité des installations sanitaires</li> <li>➤ étanchéité des évacuation de la pluie</li> <li>➤ humidité ascensionnelle des murs et planchers</li> <li>➤ mesure d'humidité de l'air</li> </ul>
Parasites	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ champignons</li> <li>➤ parasites et insectes</li> <li>➤ rongeurs constituant un danger pour la santé</li> </ul>
Eclairage	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ angle d'incidence de la lumière naturelle via une fenêtre d'une surface d'au moins 1/12 de la surface du plancher pour toutes les pièces habitables</li> </ul>
Aération	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ aération de base via une grille d'aération ou fenêtre pour les pièces habitables, les salles de bain, les espaces douches, les w.c.</li> </ul>
Surface et Surpeuplement	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ en fonction du nombre de personnes/habitants <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 pers. : 18 m<sup>2</sup></li> <li>- 2 pers. : 28 m<sup>2</sup></li> <li>- 3 pers. : 33 m<sup>2</sup></li> <li>- 4 pers. : 37 m<sup>2</sup></li> <li>- 5 pers. : 46 m<sup>2</sup></li> <li>- + de 5 pers. : 12 m<sup>2</sup> supplémentaires/personne</li> </ul> </li> </ul>

<sup>12</sup> Source : [IPI@SCOOP](mailto:IPI@SCOOP) n° 2004/5 (site [www.IPI.be](http://www.IPI.be))

### **Des normes élémentaires d'équipement**

Conduites	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ eau froide</li> <li>➤ eau chaude</li> <li>➤ gaz, électricité</li> </ul>
Installations sanitaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ lavabo et w.c. avec raccordement de l'évacuation</li> <li>➤ logement collectif : 1 w.c. pour 6 personnes</li> <li>➤ logement &gt; 28 m<sup>2</sup> : salle de bains ou douche obligatoire</li> </ul>
Electricité	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ au moins 1 point lumineux par pièce</li> <li>➤ au moins 1 prise de courant par pièce</li> <li>➤ cuisine : prise de courant supplémentaire via un circuit séparé</li> </ul>
Chauffage	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ installation de chauffage ou raccordement à cet effet</li> <li>➤ installation permettant de chauffer, par une t° extérieure de – 10 °C, les pièces ordinaires à concurrence de + 19°C et la salle de bain à concurrence de + 22 °C</li> </ul>
Pré-Installations cuisine	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ amenée du gaz</li> <li>➤ alimentation en électricité pour un installation de cuisine</li> <li>➤ logement collectif : équipement commun qui fonctionne bien et est accessible en permanence</li> </ul>

Depuis le 01.07.2004, tous les logements loués à Bruxelles sont sensés satisfaire aux normes élémentaires décrites ci-dessus... ce qui n'est pas le cas.

Un propriétaire, désireux de louer son bien, peut s'assurer que son logement est conforme aux normes en demandant une attestation de conformité. Le Service Régional d'Inspection fournira cette attestation après s'être rendu surplace pour contrôler la conformité du logement. Ce certificat de conformité est devenu une obligation pour les propriétaires de logements meublés dont la surface habitable comporte moins de 28 m<sup>2</sup>.

Le Service régional d'Inspection est chargé de la surveillance du respect des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement et ceci afin que le Code du Logement bruxellois soit respecté. Il est prévu que ce service se rende sur place pour inspecter le logement loué.

Ce Service Régional d'Inspection peut intervenir :

- sur base de toute plainte déposée contre un bailleur en rapport avec l'état de son logement, que cette plainte émane d'un locataire particulier, du CPAS, d'un groupement de locataires ou des autorités communales,
- sur base de la demande d'un bailleur qui souhaite obtenir l'attestation de conformité,
- de son propre chef.

Cette inspection des lieux ne pourra avoir lieu qu'entre 8.00 et 20.00 heures avec une information prévue une semaine à l'avance pour le bailleur et le locataire. Lorsqu'il s'agit de l'émission de l'attestation de conformité, ce délai entre la convocation et la visite peut être d'un mois. Un P.V. est établi. Dans le cas où un bailleur interdit l'accès aux agents du Service Régional d'Inspection, on supposera que le logement ne satisfait pas aux normes de sécurité, salubrité et équipement.

Si les normes imposées par le Code du Logement bruxellois ne sont pas rencontrées, le Service Régional d'Inspection a le pouvoir de mettre en demeure le propriétaire qui sera prié d'exécuter les travaux nécessaires dans un délai de 8 mois. Une amende administrative peut être imposée, à la demande du Service d'Inspection, d'un montant entre 3.000 € et 25.000 €. Si dans les 2 ans qui suivent la première amende, une nouvelle infraction est constatée du



chef du bailleur, l'amende administrative peut être doublée. Au-delà du délai de 8 mois pour réaliser les travaux de conformité, une interdiction de louer le logement peut être ordonnée avec fermeture immédiate du logement. Le locataire peut être aidé pendant la procédure par le Fonds Budgétaire Régional de Solidarité (GBS). Ce fonds, alimenté par les amendes administratives, octroie une aide financière au locataire pendant la recherche d'un nouveau logement. A noter également que la déclaration de non-habitabilité peut accélérer l'accès à un logement social.

## 2. Les politiques publiques du logement

- **Quel sont les objectifs et les rôles statutaires des politiques publiques de logement en regard du sans-abrisme/mal logement ?**

### <sup>13</sup> Pour la Région Wallonne,

On retiendra les acteurs décisionnels suivants et leurs rôles distinctifs :

#### **Pour le Gouvernement régional**

*Ministre du Logement, des Transports et du Développement Territorial*

Compétent pour le logement et l'aménagement du territoire

*Ministre-Président*

Compétent pour le Plan HP – Habitat Permanent dans les équipements touristiques

*Ministre du Budget, des Finances, de l'Équipement et du Patrimoine*

Compétent pour la Rénovation Urbaine

*Ministre de la santé, de l'Action Publique, de l'Action Sociale et de l'Égalité des chances.*

Compétent pour l'aide sociale au bénéfice de certains public spécifiques (relais sociaux, toxicomanes,...)

#### **Pour l'Administration régionale**

La Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) –

La Division du Logement est compétente pour :

- les primes à la construction, l'acquisition, la réhabilitation de logements conventionnés, la démolition, etc.
- les aides en matière de prêts : prêts jeunes, garantie octroyée au remboursement de prêt hypothécaire, etc.
- les aides en matière de locations : info-conseils-logement, Agences immobilières sociales, ADEL, etc.
- l'ancrage communal
- la taxe sur les logements abandonnés.

La Division de l'Aménagement et de l'Urbanisme est compétente pour :

- la revitalisation et la rénovation urbaine
- les zones d'initiatives privilégiées (ZIP) de type 3 : quartiers d'initiatives et régies de quartier,
- la rénovation des sites d'activité économique désaffectées (SAED)

La Direction interdépartementale de l'Intégration sociale est compétente pour :

- la rénovation du patrimoine à des fins sociales et la gestion de l'accompagnement social des bâtiments rénovés (logements d'urgence, maisons de quartier)
- la problématique de l'habitat permanent en zones de loisirs

#### **Pour les organismes para-régionaux et autres organismes régionaux**

La Société wallonne du Logement (SWL) est compétente pour :

- favoriser l'accès à un logement décent pour tous soit par la location, l'achat ou la construction de logements, surtout pour les citoyens de condition modeste.
- agréer, conseiller et contrôler les 70 sociétés de logement de service public (SLSP)

---

<sup>13</sup> Source : AlteR&I Recherche & Innovation : « Acteurs et enjeux principaux du logement en Région wallonne » Rapport réalisé à la demande de la Fondation Roi Baudouin – extraits pages 4 à 17.



- soutenir les SLSP, les pouvoirs locaux et les régions communales autonomes par une assistance technique et financière

La Société Wallonne de Crédit social (SWCS) est compétente pour :

- développer la branche d'activité du « crédit hypothécaire » sous forme d'octroi de prêts hypothécaires à conditions préférentielles,
- gérer les « prêts jeunes ».

Les Sociétés de logement de service public (SLSP), actuellement au nombre de 70 sont compétentes pour :

- être en relation de proximité avec la population en s'organisant au niveau communal,
- agir en intermédiaire privilégiés entre la SWL et sa clientèle,
- louer des logements à des prix abordables à des personnes disposant de faibles revenus (pensionnés, isolés ; monoparentaux, allocataires sociaux, personnes sans-abri...).

Le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie (FLW) est compétent pour :

- fournir aux familles nombreuses de revenus moyens, modestes ou en état de précarité les moyens de construire, d'acheter, de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, de conserver, d'améliorer ou de préserver la propriété d'un premier logement en Région wallonne destiné à l'occupation personnelle, par l'octroi de crédits hypothécaires sociaux (prêts hypothécaires),
- gérer des opérations de rénovations immobilière dans des quartiers ou zones en difficultés,
- fournir aux familles nombreuses de revenus modestes ou en état de précarité, les moyens de prendre un logement en location sous forme d'une aide locative.

L'Agence wallonne pour l'intégration des Personnes Handicapées (A.W.I.P.H.) est compétente au niveau du logement pour :

- développer l'Aide à la vie journalière (AVJ) visant à améliorer le quotidien de personnes souffrant de handicaps physiques invalidant et nécessitant des aménagements adaptés au niveau du logement.

Le Conseil supérieur du logement (CSL) compte 20 membres représentants (logement social, monde associatif, des propriétaires privés, représentant des travailleurs et des employeurs, des provinces, des communes, des CPAS et des universités). Il est compétent pour :

- évaluer l'état du marché du logement, la qualité et la quantité des logements,
- élaborer des analyses prévisionnelles permettant d'anticiper les besoins en logement,
- constituer des bases de données contenant des informations sur le logement et sur la politique du logement
- élaborer et publier des études et des diagnostics,
- contribuer au développement et à la diffusion des connaissances en matière de logement, en menant des activités de recherche sur des thèmes qu'il détermine ou déterminés par le Gouvernement
- formuler à son initiative des avis à l'attention du Gouvernement,
- rendre, à la demande du Gouvernement, un avis sur des projets de décret et de disposition ayant une portée réglementaire et qui concernent la matière du logement.

Le Réseau Logement Wallon est compétent pour :

- organiser l'échange de savoir faire entre les acteurs du logement en Wallonie.
- mise à disposition des membres un forum d'échange, un centre de ressources, un accompagnement personnalisé, un pôle d'experts.
- réservé aux acteurs professionnels du logement : Cabinet du ministre du Logement, les SLSP, la SWL, l'Association du Logement social et d'Administration du logement (DGATLP).

### **Pour les Provinces**

On retiendra surtout les initiatives suivantes des diverses provinces wallonnes et destinées à aider les personnes en difficultés à se loger :

- des subsides aux agences immobilières sociales,

- des primes aux propriétaires qui confient leur logement à une AIS et doivent engager des travaux dans ce logement,
- des prêts complémentaires au logement avec des conditions spéciales pour les familles nombreuses et les personnes handicapées,
- des prêts pour l'achat, la construction ou l'amélioration d'un logement en tenant de certaines conditions de revenus destinées à conserver à ces prêts leur finalité sociale,
- des avances sans intérêt et des prêts sociaux dans le cadre de la prime à la réhabilitation octroyée par la Région wallonne,
- des prêts aux jeunes ménages pour leur permettre de s'installer (achat de mobilier, d'appareils ménagers...)
- des interventions financières en matière de téléphone,
- des subsides aux communes et CPAS créateurs de logements à loyers modérés.

### **Pour les Communes**

On retiendra surtout les initiatives suivantes de certaines communes wallonnes et destinées à aider les personnes en difficultés à se loger :

- l'élaboration d'un programme bisannuel d'action en matière de logement en concertation avec la Région, la province, le CPAS et les sociétés publiques de logement, le Fond des familles nombreuses de Wallonie...
- la tenue d'un inventaire des logements inoccupés, des terrains à bâtir, des bâtiments publics inoccupés et des possibilités de relogement d'urgence,
- la réquisition d'immeubles abandonnés (peu pratiquée par les Communes),
- des médiations portant sur les questions de logement et réunissant des acteurs impliqués diversement comme le Syndicat des propriétaires d'une région donnée, les AIS, les CPAS, le Juge de Paix, l'échevin du logement, des associations de défense de locataires précarisés, etc.
- des coordinations de CPAS regroupant des partenaires issus tant d'institutions publiques et privées et du tissu associatif.
- des maisons de transit et d'insertion, des maisons paroissiales.

**Certaines informations reprises ci-dessus sont recueillies par le Service de Lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale dans un rapport en ligne intitulé « Le droit au logement au regard des compétences communales » : mars 2007**

## **<sup>14</sup>Pour la Région Bruxelles-Capitale**

On retiendra les acteurs décisionnels suivants et leurs rôles distinctifs :

### **Pour le Gouvernement régional**

*Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale*

Compétent pour le Logement, l'Aménagement du Territoire, la Rénovation Urbaine, les Pouvoirs locaux, les Monuments et Sites, la Propreté Publique, la Coopération au Développement

*Secrétaire d'Etat*

Compétent pour le Logement et l'Urbanisme

« La compétence « logement » concerne toutes les matières liées au logement (normes de salubrité, AIS), au logement social et au logement acquisitif pour revenus faibles (Fonds du Logement) ».

---

<sup>14</sup> Source : AlteR&I Recherche & Innovation : « Acteurs et enjeux principaux du logement en Région de Bruxelles-Capitale » Rapport réalisé à la demande de la Fondation Roi Baudouin – extraits pages 4 à 16.

« La compétence « Rénovation urbaine » concerne les primes à la rénovation et à l'embellissement. Elles s'adressent aux propriétaires privés, aux Agences Immobilières Sociales et permettent de renforcer le confort des logements que ceux-ci soient occupés par des propriétaires ou des locataires.

### **Pour l'Administration régionale**

L'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (A.A.T.L.) est compétente pour :

- la subvention des communes pour la rénovation d'immeubles de logement,
- la politique de revitalisation des quartiers,
- la rénovation des sites industriels désaffectés,
- l'octroi des primes au logement (prime à la rénovation et à l'embellissement des façades, prime à la construction ou à l'acquisition d'un logement sur plans, les ADIL : allocation de déménagement-installation et allocation de loyer en faveur de personnes évacuées d'habitations insalubres ou d'habitations faisant l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'une autorisation de démolir, allocation de déménagement-installation et allocation de loyer en faveur de personnes âgées ou handicapées)
- la gestion de la politique foncière de la Région,

### **Pour les organismes para-régionaux et autres organismes régionaux**

La Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB) est compétente pour :

- promouvoir le logement social et assister financièrement les 33 sociétés immobilières de service public (SISP), appelée plus communément sociétés de logement social, dans leur gestion ;
- exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP,
- acquérir des biens immeubles, construire et aménager, les rénover et en assurer la gestion, la vente,
- promouvoir au sein des SISP la création de relations avec les locataires,
- donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement bruxellois,

Les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) sont compétentes pour :

- louer des logements à un prix abordables à des personnes disposant d'un faibles revenus

Le Fonds du Logement des Familles de la Région bruxelloise (FLRB) est compétent pour :

- fournir des prêts hypothécaires très avantageux, des prêts hypothécaires pour jeunes ménages, une formule de location-achat, des prêts régionaux pour la garantie locative,

la Société de Développement pour la région de Bruxelles-Capitale (SDRB) est compétente pour :

- mettre des logements à la disposition de ménages à revenus moyens dans le cadre de projet de rénovation urbaine dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Secrétariat Régional au développement urbain (SRDU) est compétent pour :

- s'impliquer dans les contrats de quartier, les projets de création de logement au-dessus des commerces.
- mener une réflexion générale sur les différentes possibilités pouvant favoriser la résolution de problématiques liées au logement.

Le Conseil consultatif du logement (CSL) compte 24 membres représentants (logement social, construction, agents immobiliers, monde associatif, des propriétaires privés, représentant des travailleurs et des employeurs, des notaires, des communes, des CPAS et des universités). Il est compétent pour :

- rendre un avis sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire dont l'objet principal est le logement,
- rendre des avis relatifs à la politique du logement, à la demande du Gouvernement ou des Ministres compétents du Logement, du Conseil de Région de Bruxelles-Capitale ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers des membres,



- exécuter des études et des analyses et soumettre des propositions au Gouvernement.

### **Pour les Communes**

On retiendra surtout les initiatives suivantes de la Ville de Bruxelles et destinées à aider les personnes en difficultés à se loger :

- le repérage de logements insalubres,
- la lutte contre la division des maisons unifamiliales en petits logements (caves et combles),
- la lutte contre les bureaux illégaux,
- les bourses d'achat collectif.

Les projets continuent à s'inscrire dans le « Plan du Logement » tracé en 2003 et qui prévoyait notamment la production de 5.000 logements en 5 ans. Ce Plan apparaît comme une succession de décisions mais il n'y a pas d'ancrage communal aussi marqué que dans les deux autres Régions.

**Certaines informations reprises ci-dessus sont recueillies par le Service de Lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale dans un rapport en ligne intitulé « Le droit au logement au regard des compétences communales » : mars 2007**

- ***Quel niveau décisionnel est le plus pertinent pour le logement (local, régional, national...)?***

La question doit être scindée. Si on peut admettre que l'attribution d'un logement à une famille se décide essentiellement au niveau local, il faut relever que les politiques décisionnelles, avec des programmes plus ou moins sociaux, selon les sensibilités politiques, jouent un rôle à long terme dans la création et l'attribution de budgets liés à la construction et à la rénovation dans le secteur du logement public. Ici, les interventions sont attendues par les instances régionales et nationales.

- ***Les décideurs politiques en matière de logement jouent-ils un rôle majeur dans la lutte et la prévention du sans-abrisme/mal logement ? Pourquoi (pas) ?***

**Il nous est apparu intéressant d'utiliser intégralement ce texte du Plan d'Action National Inclusion 2006-2008 – POD Maatschappelijke Integratie – SPP Intégration Sociale qui reprend très clairement, dans les pages 9 à 12 du rapport, les recommandations destinées aux décideurs politiques sur la question du logement et du sans-abrisme. Ce rapport est réalisé à partir d'un groupe d'action composé de membres d'associations locales, de porte-parole de fédérations, de travailleurs de terrain ou syndicalistes.**

### **axe 1. agir sur l'offre, tant quantitativement que qualitativement**

« L'accès au logement et la qualité de celui-ci doivent être une priorité dans les politiques mises en oeuvre. En Flandre, un ensemble de mesures coordonnées seront mises en oeuvre pour améliorer l'accès et la qualité du marché locatif privé et pour augmenter l'offre. Le régime des aides au loyer sera actualisé et centré sur le contrôle de la qualité et le respect des normes minimales de qualité, la possibilité de créer un fonds pour les garanties sera étudiée, le soutien aux agences immobilières sociales sera élargi et leur fonctionnement sera stimulé, et l'offre de service des unions de locataires sera développée. Pour augmenter l'offre de logements modestes et réaliser une mixité entre logement social et logement privé, une mise en parallèle de l'offre et des besoins sera organisée au niveau local en Flandre dans le but d'atteindre au travers des projets de développement un équilibre et une saine

mixité dans la répartition des différents types de logements sur l'ensemble de la commune. Afin de favoriser l'accès aux droits fondamentaux pour tous et en particulier au droit au logement, la Région wallonne concrétisera le volet logement de son Plan "HP" (plan d'action transversal visant l'habitat dans les équipements touristiques). Elle veillera également à la mobilisation du patrimoine existant, à l'amélioration de la qualité du parc de logements locatifs modestes, et multipliera le nombre de logements créés grâce à un partenariat avec le secteur privé. Enfin, la Région wallonne aidera à la création de petits logements collectifs intégrant une dimension communautaire sous l'égide d'une association reconnue. De son côté, la Région de Bruxelles-Capitale poursuivra la mise en oeuvre de son plan de construction de 5.000 nouveaux logements, soutiendra la transformation de bureaux abandonnés en logements et l'occupation des logements vides au dessus des commerces, et réduira le précompte immobilier dans les quartiers à discrimination positive ».

## **axe 2. abaisser le seuil d'accès au logement en agissant tant sur le coût que sur les revenus**

« Au niveau fédéral, des grilles indicatives de loyers seront déterminées dans le cadre des commissions paritaires locatives. Cela représentera une première étape vers l'objectif qui est de déterminer des plafonds de loyer en fonction de la taille de logement, de son état et de sa localisation, de réserver certains avantages (primes à la rénovation, exonération fiscale, certificats de conformité...) aux propriétaires qui les respectent, et d'autoriser les juges de paix à faire respecter ces maximums. Par ailleurs, la création d'un fonds pour le paiement des cautions est également prévue au niveau fédéral. En Flandre, le régime des aides au loyer connaîtra des modalités simplifiées et un élargissement structurel à de nouveaux groupes cibles en fonction desquels une extension progressive est prévue. Dans le cadre du nouvel arrêté sur le logement social, on examinera dans quelle mesure le revenu disponible, dans lequel il est tenu compte des dettes, peut servir de base pour l'inscription et pour l'attribution d'un logement. Les aides au loyer seront également réformées à Bruxelles, où leur accès sera facilité (recentrage sur la taille des ménages et les personnes régularisées), tandis qu'un système d'aide au loyer (transitoire) sera expérimenté progressivement dans un contexte d'encadrement des loyers pour des personnes entrant dans les critères du logement social et bénéficiant d'allocations du Centre Public d'Action Sociale (CPAS), via des conventions avec le secteur public. A Bruxelles, l'instauration d'une taxe régionale sur les immeubles laissés à l'abandon contribuera également à baisser le seuil d'accès au logement. Enfin, toujours à Bruxelles, la création d'un Centre d'Information du logement et la simplification administrative des documents destinés au grand public contribueront à une meilleure accessibilité des droits en matière de logement ».

## **axe 3. concrétiser le droit à l'énergie et à l'eau**

« Pour garantir que les personnes qui ont des problèmes de paiement de leurs factures d'énergie ne subissent plus de coupures, un certain nombre de mesures sociales en matière d'énergie ont été introduites en Flandre dès le début de la libéralisation du marché de l'énergie en juillet 2003. A côté de la procédure que les fournisseurs doivent suivre en cas de non paiement, il a été expressément précisé que les gestionnaires de réseau devaient continuer à fournir gaz et électricité auprès des personnes en difficulté de paiement. Pour l'électricité, un compteur à budget doit être installé. L'utilisateur peut ainsi disposer de la puissance maximale dès que le compteur est chargé. Quand le crédit chargé est épuisé, le compteur à budget repasse en 6 ampères. Pour les clients protégés, qui sont des personnes en difficulté de paiement, ce compteur est gratuit. Pour le gaz naturel, le gestionnaire de réseau continue à assurer la fourniture via un compteur ordinaire, dans l'attente d'un compteur à budget. Les coupures ne peuvent avoir lieu qu'en cas de fraude, de danger, ou quand quelqu'un refuse manifestement de payer alors qu'il en est capable. Sur la base d'une évaluation, un avant-projet de décret et un avant-projet d'arrêté ont reçu un accord de principe du gouvernement flamand le 20 juillet 2006. Il s'agira notamment d'augmenter la fourniture minimale d'électricité et de réglementer les coupures de façon encore plus stricte. A côté de cela, les gestionnaires de réseau de distribution sont aussi tenus, dans le cadre de

leurs obligations liées à une utilisation rationnelle de l'énergie, de prendre des mesures spécifiques à l'encontre des clients protégés. Par ailleurs, un projet pilote en matière d'audit énergétique social est actuellement en cours en Flandre orientale. L'audit consiste en une radiographie énergétique du logement, assortie de petites interventions comme le placement d'un pommeau de douche économique ou l'isolation d'un tuyau. Si ce projet est évalué positivement, il sera étendu à l'ensemble de la Flandre. En Région wallonne, le développement d'un fonds social de l'eau constituera un pas important vers l'instauration d'un véritable droit à l'énergie, tout en rencontrant l'objectif régional de définir une politique énergétique durable et équitable en veillant à l'accès à tous aux ressources vitales. En outre, la Région wallonne veillera à promouvoir un meilleur accès à l'électricité et/ou au gaz pour tous, et à assurer une meilleure protection des catégories de personnes les plus démunies. Dans les logements sociaux bruxellois, on instaurera progressivement des comptes individuels dans le cadre des limites budgétaires et, en cas de rénovation, on veillera à favoriser les économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables ».

#### **axe 4. renforcer la position des locataires et stimuler la participation**

« Au niveau fédéral, trois projets pilotes en matière de commission paritaire locative sont financés par la Politique des Grandes Villes dans les villes de Charleroi, Gand et Bruxelles. Ces projets pilotes ont notamment pour mission d'expérimenter le règlement de conflits locatifs, via la médiation, ainsi que de réfléchir au rôle qu'une commission paritaire locative peut jouer au niveau local et aux outils de concertation qui pourraient être développés. Ces commissions paritaires auront ainsi pour objectif d'établir des grilles indicatives de loyer. Celles-ci font par ailleurs l'objet d'un suivi scientifique, au terme duquel les chercheurs formuleront des recommandations pour un modèle de commission paritaire locative. L'objectif est de pouvoir valider un modèle qui puisse devenir un modèle de référence. Pour renforcer la position des locataires et leurs droits, l'enregistrement des contrats de bail, qui devront dès lors nécessairement être écrits, sera rendu obligatoire. Concernant le relogement des habitants de logements insalubres/inhabitables, deux nouvelles mesures sont prévues en Flandre: la règle de priorité pour les habitants de logements déclarés inhabitables sera reprise dans le nouvel arrêté relatif au logement social, tandis que dans le cadre du nouveau régime des allocations loyers les occupants de logements insalubres et/ou inhabitables recevront un soutien sous la forme d'une allocation loyer si ils déménagent vers un logement conforme. Le décret du 25 décembre 1995 portant des dispositions en matière de guidance budgétaire a introduit en Flandre une taxe sur les logements abandonnés. Cette réglementation a été modifiée en 2004, avec l'introduction d'un rapport technique qui rend possible une méthode plus homogène et plus objective pour déterminer le montant de la taxe. La Région wallonne veut améliorer l'accompagnement social des locataires des logements sociaux et inciter les sociétés de logement public à jouer pleinement leur rôle de bailleur "social" et promouvoir la qualité de l'environnement de ces logements et l'embellissement du quartier. Dans le cadre du logement privé, elle veut aussi infliger des sanctions administratives aux propriétaires qui laissent occuper un bien frappé d'une interdiction d'accès ou d'occupation. A Bruxelles, les logements sociaux seront dotés de services sociaux professionnels, et les conseils consultatifs de locataires seront étendus à tous les logements sociaux »

#### **axe 5. "socialiser" le logement privé**

« En Flandre, le budget des agences immobilières sociales, qui a déjà été doublé, passant de € 1.562.158 en 2003 à € 3.741.000 en 2006, sera encore augmenté. Les AIS ont la possibilité de conclure des baux à rénovation avec des particuliers et peuvent faire appel aux primes pour l'amélioration et/ou l'adaptation du logement. Une campagne de promotion sur le fonctionnement des AIS et les services qu'elles offrent a été développée en mettant l'accent sur les avantages que le système représente pour les propriétaires bailleurs. En Région wallonne, la mobilisation du patrimoine privé passera également par un refinancement des AIS, essentiellement via une aide aux travaux de rénovation/réhabilitation dans les immeubles inoccupés qu'elles prennent en gestion/location. Un audit énergétique



des logements locatifs privés pris en gestion par des AIS et des APL sera organisé pour assurer le droit à l'énergie et soutenir les locataires. A Bruxelles, le parc AIS sera augmenté de 2.000 unités, tandis que le Réseau Habitat permet, par la mise en oeuvre de son Plan pluriannuel, d'offrir différents services de type social aux habitants qui ne bénéficient pas d'un logement social : conseils en rénovation, accompagnement social et recherche de logement ».

#### **axe 6. renforcer l'accompagnement des sans-abri**

« L'autorité fédérale lèvera les obstacles qui font qu'une personne sans-abri ne peut prendre une adresse de référence si elle est encore inscrite au registre de la population sur la base d'une adresse qui n'a plus cours. La Région wallonne prévoit, outre la mise en oeuvre du volet logement de son Plan HP, la promotion de l'intégration des sans-abri par l'application du décret du 12 février 2004 visant la professionnalisation du secteur de l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des personnes en difficultés sociales et l'application de l'article 14§2 permettant l'autorisation de fonctionner en cohérence avec le Plan Gel. En Région bruxelloise, plusieurs mesures sont également prévues: En concertation avec le monde associatif et les acteurs publics du logement, une concertation sur les missions prioritaires de l'insertion par le logement et l'intensification des programmes de cohésion sociale aura lieu. Un abri de nuit sera organisé (dispositif hivernal pour personnes sans-abri), tandis que le nombre de places disponibles dans les lieux d'hébergement pour les femmes seules et avec enfants sera augmenté. Un lieu de parole pour personnes sans-abri sera créé, et les moyens budgétaires pour le travail de rue seront augmentés. Le développement de la construction de logement accompagné pour sans-abri bénéficiera d'un soutien, et un centre de référence sera créé conformément au Protocole d'accord entre les 3 commissions communautaires bruxelloise et la Communauté flamande en matière d'aide aux sans-abri. Pour sa part, la Communauté française développera un projet de sensibilisation des personnes sans abri à leur santé et d'orientation de ces personnes vers une prise en charge médicale. La Communauté Germanophone est en train d'analyser en détail le décret du 9 mai 1994 portant l'agrégation d'institutions accueillant et encadrant provisoirement des personnes en détresse et portant octroi de subsides en vue de l'achat, la construction, la location, la remise en état et l'équipement d'habitations destinées à l'accueil d'urgence ».

#### **axe 7. agir transversalement et favoriser la coordination des différents niveaux de pouvoir**

« Au niveau fédéral, les moyens supplémentaires alloués au logement sont destinés aux 15 villes et communes qui bénéficient déjà d'un soutien dans le cadre des contrats de ville, ainsi qu'à Malines et à Saint-Nicolas. Ces nouveaux moyens seront, pendant la période 2005-2007, avant tout alloués à des projets d'investissement, avec pour objectif de créer de nouveaux logements ou de remettre des logements existants aux normes en vigueur. Ces logements doivent notamment bénéficier aux personnes disposant d'un bas revenu. La Conférence Interministérielle Politique des Grandes Villes et Logement prévoit l'organisation d'un dialogue entre l'État fédéral et les entités fédérées, sur des questions tant urbaines que de logement. Dans ce cadre, dix groupes de travail ont été mis en place. Ceux-ci sont chargés d'examiner la situation et de faire des propositions sur des thèmes aussi variés que la lutte contre l'insalubrité, l'utilisation d'une fiscalité différenciée pour promouvoir l'accès au logement, les difficultés rencontrées lors de la constitution d'une garantie locative, la lutte contre la discrimination dans le logement, les possibilités de favoriser les formules de logements solidaires pour les personnes en situation de précarité,... Au niveau de la Région bruxelloise, il est prévu d'organiser une table ronde de coordination pour lutter contre les marchands de sommeil, ainsi qu'une réunion interrégionale sur l'accompagnement social ».

#### **axe 8. développer la connaissance de la problématique**

« En 2005, l'administration fédérale de la Politique des grandes villes a commencé à créer une banque de données sur les villes. Cette banque de données rassemble des statistiques

pour chaque ville en termes de population, d'emploi, de revenus, de logement, etc. En 2006, cette banque de données sera élargie et pourra être consultée sur le site web [www.politiquedesgrandesvilles.be](http://www.politiquedesgrandesvilles.be). Au niveau flamand, le Centre de Connaissance pour une Politique Durable du Logement met en oeuvre une large mission de recherche visant à recueillir et à analyser les données utiles actuelles sur la qualité des logements et les souhaits de habitants en la matière. Une recherche sur la politique de l'offre dans le secteur locatif privé est également en cours, tandis qu'une recherche sur les possibilités et les modalités d'un fonds de garanties locatives a démarré récemment. Plusieurs outils seront également développés en Région bruxelloise: Une évaluation des outils afin d'améliorer l'efficacité des dispositifs existants et d'assurer leur accessibilité aux personnes les plus pauvres, la mise en place d'un observatoire de l'habitat pour disposer de données fiables sur l'état du parc locatif et développer des grilles de loyers, une étude structurelle et prospective sur l'habitat, un Atlas des Quartiers (aperçu des investissements infra-communaux) et, enfin, la constitution d'un cadastre des propriétés publiques ».

➤ ***Quelle intervention / réglementation publique existe-t-il pour mettre un terme aux logements très inadéquats par des propriétaires de taudis ?***

Les décideurs politique en matière de logement pourraient/devraient jouer un rôle majeur dans la lutte et la prévention des précarités liées au logement mais nous devons constater que cela n'est pas toujours le cas. Cela dépend encore trop souvent des sensibilités et des choix politiques des communes ou régions plutôt que d'une prise en considération globale et nationale du problème.

**On retiendra les observations suivantes du Service de Lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusions sociale dans son rapport sur le droit au logement au regard des compétences communales :**

« Pour les acteurs de terrain, chaque commune doit se sentir responsable de l'accessibilité du logement sur son territoire et mettre en oeuvre une véritable politique en ce sens. Elle (la Commune) doit elle-même construire et rénover du logement, en sollicitant toutes les aides auxquelles elle pourrait prétendre au niveau régional ou fédéral (exemple : « Programme de la Politique des Grandes Villes ») ».

« Les acteurs insistent pour que toutes les communes donnent des terrains communaux à disposition pour la construction de logements sociaux. A cet égard des associations flamandes font observer sur ce sont des logements sociaux à louer qui sont nécessaires car certains parcs de logement « sociaux » sont actuellement destinés à la vente, alors même que leur prix les rend inaccessibles aux éventuels candidats-proprétaires modestes ».<sup>15</sup>

« La mise en place d'une phase incitative préalablement à une phrase répressive est importante. C'est aussi l'esprit du « Projet X » à **Bruxelles-Ville**. Ce projet, mené par le CPAS de la ville de Bruxelles, permet d'accroître le parc de logements accessibles aux plus démunis en améliorant la qualité de l'habitat urbain. Il s'agit de mobiliser les bâtiments privés vétustes ou insalubres, mais cependant occupés, pour les relouer aux locataires de départ. En pratique, le CPAS repère des bâtiments délabrés susceptibles de faire l'objet d'une convention de rénovation. Il convient alors avec les propriétaires qui le souhaitent de la remise en état de l'habitation moyennant l'engagement de louer le logement à un loyer très modéré. Si l'amiable ne fonctionne pas, on brandit le bâton des amendes et de l'inhabitabilité ».

---

<sup>15</sup> Source : Service de Lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale – Centre pour l'Egalité des Chances et la Lutte contre le Racisme : « le droit au logement au regard des compétences communales » - mars 2007 : pages 3-4.



FEANTSA

« Des expériences imprégnées de volontarisme politique, notamment à La Louvière et à Borgerhout, ont démontré qu'il était possible d'appliquer les formes régionales de « réquisition d'immeubles » et que par ailleurs, la décision de mettre en œuvre des politiques avait un effet dissuasif sur les propriétaires négligents. Il s'agit de la « gestion provisoire des logements inoccupés » en Wallonie, du « sociaal beheersrecht » en Flandre et du « droit de gestion publique » à Bruxelles. Les participants aux concertations déplorent que les lois qui existent depuis des années soient aussi faiblement appliquées »<sup>16</sup>.

Oui, on peut dire que le rôle des décideurs politiques dans la lutte et la prévention du sans-abrisme/mal logement est important.

<sup>17</sup>En **Région wallonne**, il apparaît que « les politiques menées vont dans le sens du développement de formules de crédits hypothécaires social afin d'encourager le secteur de l'acquisition du logement, tout en soutenant la quantité et la qualité de l'offre locative notamment par la rénovation du patrimoine public, les AIS qui soutiennent l'offre locative publique et l'extension de l'activité rénovation par le Fonds du logement. Ici, l'accès et la stabilité dans le logement des personnes précarisées passe par une « démarche sociale personnalisée ». On ne vise pas systématiquement des groupes de personnes comme « les sans-abris ». On remarque aussi que le Code du logement a permis de voir les communes inscrire cette question du logement à leur agenda, là où auparavant, certaines communes ne désignaient pas d'échevin du logement. Pour 2004-2006, l'accent aurait été mis sur la rénovation des bâtiments insalubres.

Pour les Communes de **la Région flamande**, il est prévu que <sup>18</sup>« le code flamand du logement désigne la commune comme coordinateur et donc comme acteur principal de la cohérence, même si elle n'est pas forcément toujours l'initiateur de toutes les initiatives de logement sur son territoire. Dès 2000, pour soutenir les communes, le département Woonbeleid (Politique du Logement) du ministère de la Communauté Flamande, la société flamande du logement (VHM) et l'association des villes et communes flamandes (VVSG) ont publié, en collaboration avec l'VOB (Vlaams Overleg Bewonersbelangen) et les provinces, un scénario pour une politique locale du logement en Flandres (Draaiboek lokaal woonbeleid). Ce guide contient un aperçu global de la situation du logement en Flandre et une description théorique de la méthodologie et des conditions pour parvenir à mettre sur pied une politique locale du logement, suivie d'un aperçu des instruments dont les communes peuvent disposer. Le guide a été réédité. Cette proximité communale a encore été renforcée par le nouveau décret «Lokaal Sociaal Beleid » (Politique Sociale Locale) du 4 mars 2004 qui introduit 4 modifications :

- la commune et le CPAS ont un rôle accru dans la politique sociale de la ville ce qui exige une planification et des objectifs clairs,
- la commune et le CPAS doivent collaborer avec les organisations sociales qui, a niveau local, offrent des services et proposent des activités,
- les diverses formes d'aide et de service doivent être mieux coordonnées de façon à éviter les doublons et à combler les manques,
- grâce à des « Sociale Huizen » (Maisons Sociales), les personnes doivent pouvoir être orientées mieux et plus vite vers le service adéquat. La « Sociaal Huis » ne doit pas forcément être une maison mais il s'agit plutôt d'un réseau qui permet de canaliser (ou de résoudre immédiatement) les questions ».

<sup>16</sup> Source : Service de Lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale – Centre pour l'Egalité des Chances et la Lutte contre le Racisme : « le droit au logement au regard des compétences communales » - mars 2007 : pages 3-4.

<sup>17</sup> Source : AlteR&I Recherche & Innovation : « Acteurs et enjeux principaux du logement en Région wallonne » Rapport réalisé à la demande de la Fondation Roi Baudouin – extraits pages 4 à 17.

<sup>18</sup> Source : Service de Lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale – Centre pour l'Egalité des Chances et la Lutte contre le Racisme : « le droit au logement au regard des compétences communales » - mars 2007 : pages 2-3.

### 3. L'accès au logement comme cause du sans-abrisme / mal logement

- ***Le logement joue-t-il un rôle important dans les causes ou solutions du sans-abrisme/mal logement ? Expliquez***

La lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale doit compter avec la disponibilité de logements de qualité et financièrement abordables.

Il semble qu'en Belgique, le fait d'être locataire d'un logement augmente le risque de pauvreté si on le compare avec le fait d'être propriétaire. On retrouve 29 % de locataires pauvres alors que seulement 9 % des propriétaires appartiennent à cette catégorie. La situation des locataires serait plus dégradée en Wallonie (37 %) qu'en Flandres (19 %).

**Les chiffres avancés ci-dessus sont relevés par le Service de Lutte contre la Pauvreté, la Précarité et l'Exclusions Sociale dans un rapport en ligne intitulé « des faits et des chiffres » - page 1.**

*Rappel de Dany Lescauwaert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

“Les gens ne deviennent pas sans-abri exclusivement à cause de la perte de leur logement. On remarque toujours un mélange de problèmes complexes.

Dans une optique de résolution du sans-abrisme, l'accès à un logement abordable et décent joue un rôle important. Lorsque cet accès est rendu trop difficile, les personnes sans-abri restent plus longtemps dans cette situation avec, comme conséquence, de bloquer également plus longtemps les places d'accueil disponibles en centre d'hébergement. Ceci a comme conséquence d'engendrer une perte d'efficacité dans la prise en charge au sein du secteur des sans-abris ».

- ***Avez-vous des preuves que le logement inadéquat est une cause du sans-abrisme/mal logement ? Expliquez***

Il est difficile de parler de preuves mais il est indéniable que le logement inadéquat est un facteur important à prendre en compte dans la spirale de désinsertion observée au sein de certains groupes et/ou famille. En effet, un logement inadéquat, que ce soit au niveaux des normes de salubrité, d'un équipement défectueux ou pour cause de surpeuplement entraînera une plus grande mobilité de la famille. La famille ou la personne qui occupe un logement qui ne lui convient pas, qu'elle n'aura pas choisi ni investi, entretiendra des relations plus tendues avec le(s) propriétaire(s) du logement et pourra aller jusqu'à contester voire ne plus payer le loyer prévu. Si des travaux ont été promis du chef de l'une des deux parties et ne sont pas réalisés, la partie « en attente » peut alors remettre en cause l'ensemble du contrat que les liait. Si la famille ou la personne mal logée choisit de concrétiser le conflit en ne respectant pas la voie légale, les décisions prises, comme la suspension du loyer, peuvent se retourner contre eux. Sans une solution négociée, les implications peuvent aller jusqu'à l'expulsion administrative et/ou effective de la famille ou de la personne entraînant une nouvelle recherche rapide, une entrée dans un logement parfois tout aussi précaire que le précédent, une demande urgente en centre d'hébergement émanant d'un CPAS, de la personne ou d'un service tiers. Certaines familles connaissent une errance plus marquée encore après des passages successifs dans des logements inadéquats.

- ***Avez-vous des preuves qui indiquent que le sans-abrisme/mal logement est en hausse lorsque le marché du logement est en régression (ou l'inverse) ? Expliquez***

Nous n'avons pas pu recueillir d'information disponible sur cette question.

- ***Quels sont les principaux problèmes de logement qui mènent au sans-abrisme/mal logement ? Expliquez***
- ❖ ***l'abordabilité***
  - ❖ ***la qualité***
  - ❖ ***les problèmes personnels***

Il est évident que la question de **l'abordabilité** (accessibilité financière) d'un logement reste primordiale dans la question du sans-abrisme/mal logement. De plus en plus de familles/personnes précarisées par un bas revenu rencontrent des difficultés pour être correctement logées. La question revient aussi régulièrement, semble-t-il, des choix à poser entre le paiement régulier et intégral d'un loyer qui dépasse la moitié de la ressource familiale globale et les charges liées à la vie courante : coût de l'énergie, taxes, alimentation. On voit donc que toute famille/personne avec un revenu très bas (bas salaire, allocations sociales, maladie ou handicap) est susceptible de rencontrer un déséquilibre financier dès que la moindre dépense imprévue surgit (frais médicaux, amendes...). Si le loyer, dès le départ, « étouffe » la personne qui le paie, il faut parier que cette personne ne le paiera pas longtemps, accumulera des retards sur des arriérés et cherchera rapidement à en sortir soit, au mieux, respectant les délais et procédures, soit, et cela « enfonce » souvent les personnes, en abandonnant parfois caution et meubles, quitte à repartir ailleurs avec un loyer à peine moins bas et l'obligation de se reconstruire matériellement.

**La qualité** des logements proposés aux personnes précarisées posent aussi souvent question : normes d'insalubrité non respectées, manque d'équipements élémentaires. Les personnes pauvres ou sans-abris sont souvent très conscientes des différences que représentent les 200 € de différence qu'elles ne peuvent pas donner pour avoir accès à un logement meilleur.

Parmi **les problèmes personnels** qui sont susceptibles de mener des personnes vers le sans-abrisme/mal logement, il nous semble primordial d'avancer **la problématique de l'endettement**. En effet, il s'agit ici d'une véritable spirale qui aspire les personnes/familles vers une désinsertion progressive incluant le logement. Des personnes arrivent de plus en plus avec cette problématique (hommes, femmes, couples) récurrente et les dispositifs mis en place pour pallier aux phénomènes (Médiation de Dettes, Regroupement Collectif de dettes) peinent à endiguer les conséquences dramatiques que cela peut avoir sur la qualité de vie des familles notamment eu égard au fait que ces services, malgré des renforcements conséquents, fonctionnent avec des délais d'intervention et de prise en compte, qui sont de plus en plus longs. Il n'est plus rare de devoir prendre en compte une année complète entre le dépôt d'un dossier constitué par une assistante sociale et le démarrage de la procédure qui va permettre d'arrêter les poursuites liées à l'endettement (rappel des créanciers, procédures d'huissier et de saisie). Le logement est directement touché car il s'agit souvent ici d'un choix entre ne plus payer le loyer pour faire face à l'urgence de certaines factures notamment portant sur l'énergie (eau, électricité, mazout). La multiplicité de plans d'apurement portant sur de très petits montants et visant à arrêter des poursuites suffit parfois à empêcher les personnes précarisées à vivre correctement.

*Rappel de Dany Lescrauwaert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

« Dans le cadre d'un projet flamand portant sur la prévention du sans-abrisme, nous avons observé que 50 % des personnes en risque de perdre leur logement présentaient des problèmes personnels de type psychologiques (Lescrauwaet D., Rapport Woonbegeleiding, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, 2004). On peut donc en déduire que les problèmes psychologiques peuvent être reliés au sans-abrisme ou en être la conséquence ».

## 4. Le rôle des centres d'hébergement

Avant tout, il semble important de clarifier le fait que la population présente, à un moment donné, dans l'ensemble des centres d'hébergement d'une nation et/ou d'une région est loin d'être une population homogène et qu'il est difficile d'en parler comme telle. En effet, le fait de fréquenter un centre d'hébergement ne signifie pas forcément qu'on n'a pas accès au logement ou qu'on appartient à la catégorie de personnes sans-abri/mal logée. Cette nuance à apporter semble plus perceptible lorsque la personne accueillie est une femme : dans les situations de violence conjugale, il n'est pas rare d'accueillir en centre d'hébergement pour femmes, des personnes qui travaillent et viennent d'un logement correct, dont elles sont parfois même copropriétaires. Le danger est alors le seul facteur qui ne leur donne pas accès à ce logement.

Au sein des centres d'hébergement, le sous-groupe des personnes sans domicile ne présente pas toujours une homogénéité absolue en ce sens qu'on y accueille des personnes qui ont perdu un logement pour des raisons très diverses. Devoir quitter un logement suite à une procédure d'expulsion liée la plupart du temps à un non paiement du loyer ou quitter un logement insalubre et/ou mal équipé car les services d'aide à l'enfance s'inquiètent de la situation ou demander un accueil dans la suite d'un séjour dans une autre structure (prison, psychiatrie) ne relève pas de la même histoire. Des personnes accueillies dans les centres d'hébergement n'ont parfois jamais eu accès à un logement personnel (exemple : mineurs, migrants...).

A partir de là, on peut admettre qu'un grand nombre de personnes qui se retrouvent en centre d'hébergement sont en attente de retrouver et/ou de s'installer dans un logement personnel ou un habitat moins collectif.

Les centres d'hébergement en Belgique se présentent comme suit <sup>19</sup> :

	Région Wallonne	Région Bruxelles-Capitale			Région Flamande
		Cocof	Cocom	VGC	
maisons d'accueil	53	14	5		113
maisons de vie communautaire	10				
maisons de type familial	2				
abris de nuit / centres d'urgence	6	0	3		3
logement de transit / d'insertion					
habitat supervisé / protégé / accompagné			7		2.500
centrum voor algemeen welzijnswerk (CAW)*				2	27

Les chiffres pour la Région Flamande nous ont été transmis par D. Lescauwert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk

\* Les initiatives développées en Flandres pour les sans-abris sont organisées dans le cadre des centres régionaux pour travail social.

**En Région Bruxelles-Capitale**, on relèvera des particularités portant sur l'appartenance à l'une ou l'autre des Communautés linguistiques de la Région.

<sup>19</sup> Source et Chiffres : Les Cent Portes de l'Accueil : héberger des adultes et des familles sans-abri : Bernard De Backer. Réalisé dans le cadre des 40 ans de l'Association des Maisons d'Accueil (A.M.A.) - Editions Couleur Livres a.s.b.l.



Législation : décret du 27.05.1999, arrêtés du 20.07.2000 et du 27.02.2003.

**Cocof** : Commission Communautaire Française compétente pour les services francophones de la Région Bruxelles Capitale.

Législation : ordonnance-cadre du 07.11.2002, arrêté du 09.12.2004

**Cocom** : Commission Communautaire Commune compétente pour les services bilingues de la Région Bruxelles Capitale.

« Deux législations sont donc en vigueur pour un nombre relativement faible d'institutions (19 maisons d'accueil, 2 centres d'accueil d'urgence et 1 asile de nuit francophones ou bilingues mais ayant une capacité totale d'accueillir près de 950 personnes »<sup>20</sup>.

**VGC** : Vlaamse Gemeenschapscommissie compétente pour les services néerlandophones de la Région Bruxelles Capitale.

*Rappel de Dany Lescauwaert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

**En Flandres**, les centres d'accueil pour adultes relèvent du « Algemeen Welzijnswerk » qui comprend un certain nombre de centres régionaux, les CAW (Centrum voor Algemeen Welzijnswerk) qui orientent les personnes en difficulté vers une aide spécialisée. Les adultes sans abri peuvent être dirigés vers 4 types d'aide avec hébergement :

- l'aide de crise (crisishulp) avec hébergement de courte durée,
- l'aide résidentielle (« residentiele hulpverlening »), maisons d'accueil adressée à un public spécifique : jeunes de 18 à 25 ans, femmes avec enfants, hommes isolés, couples et familles,
- le logement accompagné qui représente la plus grande partie du secteur d'aide aux sans-abris. Le logement accompagné accueille pour une durée limitée ou pas limitée.
- les refuges (« vluchthuis ») destinées aux femmes menacées dont l'adresse est tenue secrète.
- les centres de jour.

Législation : décret du 19.09.1997, arrêté du 12.12.2001.

**En Wallonie**, les maisons d'accueil représentent 87 % de la capacité d'hébergement.

Législation : décret du 04.02.2004 et arrêtés du 03.06.2004.

- ***Veillez expliquer le rôle des centres d'hébergement dans le processus transitionnel vers le logement permanent/indépendant pour les personnes sans domicile ?***

Les centres d'hébergement en Belgique présentent des organisations diverses liées à des missions spécifiques. Certains centres d'hébergement revendiquent des spécificités portant sur les modalités d'accueil, la durée des séjours, les usagers accueillis.

Au delà des missions et des pratiques diversifiées, ces centres d'hébergement visent la réintégration de la personne sans domicile vers un logement permanent/indépendant. Il s'agit souvent d'un processus lent visant à sensibiliser et informer des personnes, parfois très marginalisées de par leur histoire, à des notions simples portant sur l'habitat et l'entretien. Des équipes socio-éducatives présentes en centre d'hébergement peuvent tenter de valoriser auprès des usagers des gestes et des habitudes qui vont leur permettre de se réinsérer dans une habitation.

<sup>20</sup> Sources : Les cent portes de l'accueil : héberger des adultes et des familles sans-abri : Bernard De Backer. Réalisé dans le cadre des 40 ans de l'Association des Maisons d'Accueil (A.MA.) - Editions Couleur Livres a.s.b.l.

- ***Pensez-vous que les centres d'hébergement représentent une étape nécessaire vers des formes plus indépendantes d'hébergement pour des personnes sans domicile ? Expliquez.***

Si les centres d'hébergement décident d'inclure cette mission dans leur projet et de travailler sur le long terme le maintien de la personne dans un logement autonome où elle peut se stabiliser, il est clair que le passage dans ce type de structure peut représenter une étape importante.

Mais il semble essentiel de retenir qu'il s'agit ici un travail qui tient compte des valeurs et des réalités des uns et des autres. Souvent, on retrouve chez les usagers des centres d'hébergement des difficultés qui touchent directement des thèmes comme l'Appartenance, la Transmission. On retrouve, dans le parcours qui amène ces personnes en centres d'hébergement, des vécus similaires dans ce qui touche l'absence d'attachement à ce qui compose, pour beaucoup, un quotidien. Les objets, le linge, les vêtements disparaissent, se perdent, se dégradent. Il en va de même pour ce qui leur a appartenu à l'intérieur des habitations louées, période après l'autre.

- ***Quels sont les principaux obstacles pour que les personnes passent d'un centre d'hébergement à un logement plus indépendant ?***

L'obstacle principal qui tend de plus en plus à limiter les personnes issues de centre d'hébergement vers une installation dans un logement de bonne qualité et abordable est trop souvent **le faible revenu** de la famille face à des loyers de plus en plus élevés. Très souvent, ces personnes passant dans un centre d'hébergement sont tenues de participer financièrement aux services offerts par le lieu d'accueil, ce qui limite fortement la possibilité de constituer un montant disponible pendant le séjour (caution, achat de meubles). Par ailleurs, certaines familles ont déjà fait appel au CPAS compétent pour des constitutions de caution locatives précédentes dans leur parcours. La non récupération ou la récupération incomplète de ces cautions ont comme conséquence **des refus d'intervention** de la part des CPAS pour intervenir dans d'autres démarches.

En écoutant et en accompagnant des usagers, on s'aperçoit aussi que des anciens états des lieux d'entrée témoignent de logements loués dans un très bon état, soigneusement finis et aménagés. La sortie (l'échec ?) de la famille amène les professionnels impliqués (CPAS, propriétaires, agence immobilière sociale, société de logements sociaux...) à faire des constats qui vont dans un tout autre sens et qui témoignent **d'une incapacité parfois marquée à investir et/ou à protéger un lieu**, des murs, des meubles. Que ce soit parce qu'un propriétaire parvient à se faire « rendre » les lieux par l'une ou l'autre démarches administratives ou judiciaires, que ce soit à cause du non-paiement du loyer pendant des périodes plus ou moins longues, que ce soit parfois après un processus d'expulsion, la famille est amenée à bouger. Il s'agit sans doute là d'une des raisons majeures de l'arrivée en maison d'accueil pour des familles qui vivent la précarité.

Il s'agit d'une dynamique qui a toute son importance dans la mesure où, imperceptiblement, sans qu'on attache beaucoup d'attention au phénomène, elle fragilise encore plus ces usagers sur le plan social. Tout est en place pour rendre la situation encore plus précaire : cautions perdues, loyers impayés que le propriétaire va parfois continuer longtemps à réclamer, perte des meubles qui sont parfois saisis et placés dans des dépôts par des propriétaires qui tentent ainsi de récupérer les loyers non perçus (légalement ou pas), états des lieux de sortie qui témoignent de dégradations pour lesquelles la remise en état va, dans le meilleur des cas, être couverte par la caution, constats d'huissiers qui annoncent souvent des poursuites futures.

La rencontre entre un habitat dégradé, mal équipé, mis en location par un propriétaire pour des raisons purement spéculative et le manque ou l'absence d'investissement que l'on remarque chez ces usagers en difficultés sociales face à l'habitat peut être directement une des causes d'une désinsertion sociale encore plus profonde et marquée. On peut en parler comme d'un aspect de la spirale de désinsertion : **plus l'habitat auquel ils ont accès avec leur famille est peu soigné et/ou dégradé, moins ils auront tendance à l'investir**, à comprendre la valeur d'un contrat signé (état des lieux, bail). Dans le cas où le logement était très correct, on peut aussi s'interroger sur la difficulté que certaines personnes semblent éprouver pour l'entretenir, imposer le respect aux enfants, ne pas abriter d'animaux qui dégradent les lieux...

*Intervention de Dany Lescauwert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

« En Flandres, les sans-abris n'ont pas légalement d'accès prioritaire pour l'attribution d'un logement social. En conséquence, ils sont tenus de trouver du logement sur le marché locatif privé où les loyers demandés sont plus élevés car non reliés au revenu. Cette recherche de logement, suivie d'une entrée, prend plus de temps et donc, très souvent, les personnes restent plus longtemps que nécessaires dans des centres d'hébergement ».

- **Nombre de personnes pensent que de nombreuses personnes sans domicile (qui sont à la rue ou dans des centres d'hébergement) ne sont pas capables de vivre de façon indépendante. Veuillez expliquer en quoi les centres d'hébergement aident ces personnes sans domicile à franchir le pas.**

*Intervention de Dany Lescauwert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

« Une recherche effectuée par le Steunpunt Algemeen Welzijnswerk a établi que 30 % des personnes sans-abris accueillies dans les centres d'hébergement ne détenaient pas la capacité de vivre de manière indépendante. (Lescauwert D., Behoeftetepeiling Begeleid Wonen, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, 2002). Pour ces personnes, le logement accompagné/encadré/supervisé peut être une solution intéressante à long terme, si renforcée par des activations à la recherche d'emploi et la reconstruction d'un réseau social de la personne sans-abri ».

De nombreux centres d'hébergement qui ont pris le temps de la réflexion et de la rencontre avec des personnes en difficultés sociales choisissent de construire leur accompagnement sur le risque de la confiance, le pari qui situe ces usagers, d'entrée de jeu, à une place de « partenaires » dans un nouveau contrat autour de l'habitat. Il s'agit ici que le temps du séjour, parfois long, permettent qu'avec l'arrivée dans un nouveau lieu de vie, choisi par eux et trouvé grâce à l'accompagnement logistique et social du centre d'hébergement, ces personnes sans domicile puissent utiliser l'opportunité du séjour pour se positionner autrement face à l'entretien de l'habitat. Parler des expériences précédentes dans des logements précédents et analyser les causes d'un ou de plusieurs échecs liés au logement peut aider les personnes dans la prise de conscience de ce qui s'est mis en place précédemment.

Que l'espace institutionnel soit de type communautaire ou qu'il s'agisse d'une structure d'accueil organisée en logements relativement indépendants, il semble nécessaire que, pendant le temps du séjour, un espace minimum réservé à l'intimité de la personne ou de la famille et que cet espace puisse être un peu investi (parfois avec l'aide d'une équipe). Les centres d'hébergement sont souvent amenés à constater que le vandalisme amène le vandalisme et qu'à installer la famille en difficultés sociales dans des lieux dégradés par d'autres consiste à envoyer à cette famille un message peu respectueux : en clair, on commence par dire implicitement aux gens que « *puisque'ils sont abîmés, on les place dans des lieux abîmés* ». **La plupart des centres d'hébergement tentent certainement, selon**

**leur moyen et leur histoire financière, d'améliorer les lieux de vie des personnes hébergées.**

Des expériences intéressantes peuvent être tentées en hébergeant les personnes sans domicile dans un espace privé rénové et dans un état impeccable en profitant pour que le contrat d'accueil et d'accompagnement soit le plus proche possible de ce à quoi elles vont être confrontées au moment de la réinsertion dans un logement personnel ou familial. Faire signer un état des lieux par un usager qui arrive dans une chambre, parler des meubles et des aménagements permettent à la personne de constater la mobilisation de l'équipe face à l'habitat qui lui est offert pour dépasser sa situation de crise. Des éléments qui composent la chambre peuvent être passés en revue, comme avec un « vrai » propriétaire et la personne peut être sensibilisée aux précautions qu'elle se doit de prendre avec les enfants si elle veut que la chambre soit ensuite rendue à une autre personne en difficulté qui la suivra. Changer des petites choses abîmées, réparer des dégâts ou payer des factures liées à des dégradations volontaires au sein du centre d'hébergement peuvent aider les personnes à modifier des comportements au sein d'un logement. Au moment de la sortie des lieux institutionnels, l'usager peut être invité à procéder à un nettoyage complet et minutieux.

Nous pensons que des approches pédagogiques diverses mais étayées par une relation de confiance avec la personne et sur le respect de son statut d'adulte responsable de son habitat et des éléments mobiliers qui le composent, peuvent récolter des fruits dans la mesure où des personnes sans domicile qui se retrouvent dans des lieux nouvellement rénovés, paraissent s'appuyer sur cette expérience positive pour investir correctement ce type de lieux pendant des séjours.

Une autre approche peut être de mobiliser des personnes ou des familles dans des lieux extrêmement dégradés avec des équipes d'accompagnement et des projets de rénovation/construction qui vont permettre aux personnes sans domicile d'investir les lieux et de la mission de les maintenir en état.

➤ ***Les centres d'hébergement peuvent-ils être une solution permanente de logement pour certaines personnes sans domicile ? Veuillez expliquer ?***

En Wallonie, le décret du 4 février 2004 et les arrêtés d'application du 3 juin 2004 qui déterminent le secteur des maisons d'accueil, des maisons de vie communautaire et des abris de nuit prévoient des durées maximales de séjour pour les maisons d'accueil : 275 nuits + 2 prolongations de 90 nuits (15 mois au total). Les maisons de vie communautaires, par contre, sont conçues avec la possibilité d'accueillir des personnes, après un séjour en maison d'accueil, pour une durée qui n'est pas définie et pourraient donc s'envisager comme une solution permanente de logement. Il est clair que certaines personnes très blessées dans des parcours de vie peuvent parfois trouver un ancrage au sein d'une institution où elles choisissent de rester et à travers les liens qu'elles créent et maintiennent avec une équipe. Il faut toujours évidemment travailler la demande de la personne et il est clair que la logique du logement indépendant à tout prix peut faire autant de dégâts que celle du maintien institutionnel au-delà de l'idée que la personne s'en fait. Il est important de soutenir l'idée que les centres d'hébergement restent des lieux de vie transitoires ou permanents avec des possibilités d'aller et venir, d'entrer et sortir, de refaire des demandes après des échecs de réinsertion.

*Intervention de Dany Lescauwert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

« Ces dix dernières années, il semble que la Flandres a consenti à investir de manière importante dans l'habitat accompagné/encadré/supervisé destiné à accueillir des personnes sans-abris qui ne peuvent pas mener une vie indépendante. Cet effort d'investissement a été mis en place pour éviter aux personnes sans-abri de trop longs séjours dans les centres

d'hébergement. La Région Flamande ne conçoit pas les séjours à long terme en centres d'hébergement comme une solution durable pour ces usagers. Actuellement, la Flandre offre 1.150 places en centres d'hébergement et environ 2.500 places en habitat accompagné. Cet investissement ne serait pas suffisant et le besoin persisterait pour 2.000 places complémentaires dans ce programme général d'habitat accompagné. Il est également perçu que l'habitat accompagné augmente les chances de la personne de reconstruire un réseau social. »

- ***Pensez-vous que la réinsertion par le logement (fournir immédiatement un logement permanent/indépendant, fournir un accompagnement dans ce logement et l'adapter aux besoins du propriétaire au lieu de garder les personnes sans domicile dans un logement temporaire, essayer de résoudre leurs problèmes dans des logements temporaires, à travers un accompagnement, et fournir un logement indépendant lorsqu'on juge la personne prête à franchir le pas) peut fonctionner dans votre pays ? Pourquoi/ Pourquoi pas ? Veuillez expliquer.***

Evidemment, cette formule très complète peut fonctionner et être déterminante dans la réussite du projet de réinsertion de certaines personnes/familles mais il nous semble que ce programme va surtout permettre d'accélérer le processus dans la catégorie des personnes mal logées (insalubrité et défaut d'équipement car précarité). Il ne faut pas nier que l'accès à un logement décent peut donner envie de se mobiliser à nouveau dans une recherche d'emploi ou dans le rétablissement de liens familiaux et sociaux. En ce sens là, la réinsertion par le logement est possible.

Par contre, il faut insister sur le fait qu'un logement, à moins d'en être propriétaire, reste un espace en lien, une convention passée avec un autre (avec ou sans contrat) qui est un propriétaire. Que celui-ci soit une personne physique (un particulier) ou une personne morale (firme, banque, société de logement social). Les personnes qui mettent un logement à disposition ont des attentes financières ou des attentes liées à l'entretien et à la récupération des lieux tels qu'ils étaient avant la location. L'accompagnement, s'il est mis en place, doit, pour réussir, immanquablement porter sur l'ensemble des attentes du propriétaire tout en respectant les droits et libertés du locataire. Certains groupes de personnes sans-abris, très marginalisées, présentent des conduites dysfonctionnantes qui sont susceptibles d'effrayer des propriétaires. On peut retenir ici des habitudes quotidiennes décalées, du vandalisme, l'absence de respect des règles de vie communément établies pour les immeubles à appartement, des incivilités et des comportements menaçants, des violences. On retiendra ici la nécessité d'un travail d'accompagnement individuel axé sur les difficultés voire l'impossibilité d'une réinsertion complète de la personne selon un code établi pour tous. Il nous semble donc plus cohérent de soutenir des projets qui vont dans le sens d'un logement indépendant lorsqu'on juge que la personne a réfléchi à ces questions. La revendication d'un logement pour tous, tout de suite et à tout prix fait l'impasse, pour des populations de gens qui ont vécu dans la rue et sont très marginalisées (toxicomane, grande assuétude alcoolique, clochardisation sur fond de maladie mentale...), sur leur capacité de mobilisation à long terme autour de la question du logement.

## 5. L'accès à la propriété

- ***La saisie à cause de non paiement de l'hypothèque est-elle un problème lié au sans-abrisme / mal logement dans votre pays ?***
- ***Le sans-abrisme/mal logement a-t-il récemment augmenté à cause de l'augmentation du coût de l'accès à la propriété et de taux de récupération ?***

D'une manière générale, nous observons peu ce phénomène lié au taux de récupération. Les banques belges ont tendance à conseiller des taux de remboursement fixés pour des périodes de 15-20-25 ans et donc peu sensibles aux fluctuations des marchés bancaires mondiaux. Une crise de type « sub-prime » n'est pas possible avec ce type de formules hypothécaires.

- ***Pouvez-vous donner des exemples de programmes (publics ou volontaires) qui rendent l'accès à la propriété possible pour les personnes sans domicile (copropriété, accès à la propriété graduel... ?). Veuillez expliquer***

Dans son rapport d'activité 2006<sup>21</sup>, le **Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie** fait état de 1.167 prêts hypothécaires accordés pour un montant de 112 millions d'euros. Ces prêts hypothécaires portent sur des constructions, des achats d'habitation, des travaux importants et peu importants, des remboursements de dettes hypothécaires auprès d'autres organismes bancaires.

Cette répartition des prêts accordés se fait selon des critères déterminés par le Code wallon du logement c'est-à-dire le nombre d'emprunteurs et des barèmes de revenus. On remarquera en 2006 que 682 prêts hypothécaires ont été accordés à des familles nombreuses dont les revenus s'inscrivent dans la catégorie « précarité » (63 %). Dans ce groupe, 504 de ces prêts s'adressent à des familles à 1 revenu (56 % des prêts).

- La pauvreté extrême parmi les propriétaires (en particulier pour les personnes sans taxes hypothécaires) est-elle un problème dans votre pays ?
- Connaissez-vous des situations de logement parmi les propriétaires qui équivaldraient à des formes d'exclusion liée au logement (propriétaire de taudis, surpeuplement extrême ?). Expliquez
- ***Quelle intervention de l'Etat est-elle possible/nécessaire pour améliorer la situation des propriétaires en situation de pauvreté extrême ?***

On retiendra que la Région de Bruxelles-Capitale a développé un système de primes régionales qui ont comme objectif d'aider les propriétaires à améliorer leur habitat. Mais il ne s'agit pas d'un programme destiné uniquement aux propriétaires en situation de pauvreté extrême bien que la question du revenu principal soit considérée comme un élément important au moment de la demande. Entre 1989 et 2005, l'Observatoire Régional de l'Habitat (tableau de synthèse de P. Zimmer) dénombre 29.630 primes à la rénovation, 6.999

---

<sup>21</sup> Les Echos du Logement n° 3 / Septembre 2007 – Rapport d'activité 2006 sur le Fond du Logement des familles nombreuses de Wallonie : pages 51-52.

primes au confort, 12.045 primes pour des travaux de façades, 2.922 primes le réaménagement des trottoirs.

- ***Pensez-vous que le droit d'acheter ou d'autres formes de promotion de l'accès à la propriété parmi les locataires de logements sociaux est une bonne façon de garantir la fluidité nécessaire dans le parc de logements sociaux et augmente les options de logements sociaux pour les personnes sans domicile ? Veuillez expliquer.***

<sup>22</sup>« En date du 15.07.2005, le **Parlement flamand** a adopté un nouveau décret modifiant le décret du 15.07.1997 contenant le Code flamand du Logement. Ce décret permet à l'occupant d'un logement social de pouvoir acheter, dans certaines conditions, l'immeuble qu'il occupe. Cette mesure s'inscrit dans les priorités de la politique flamande de logement qui visent à faciliter l'accès à la propriété. Les revenus provenant de ces ventes sont réinvesties dans le secteur locatif par les sociétés de logement social. Ce droit n'est ni absolu, ni inconditionnel. Pour être exercé, il faut que :

- l'occupant ait été locataire pendant une période de 5 ans non interrompue et qu'il ne soit propriétaire d'aucune autre habitation ou parcelle constructive au moment de l'achat
- l'acheteur occupe l'habitation pendant 20 ans suivant son achat.
- le prix de l'habitation sur laquelle le locataire peut exercer le droit d'achat est égal à la valeur vénale telle qu'estimée par un receveur de l'Enregistrement et des Domaines.

Selon les estimations du Gouvernement flamand, environ 3.000 à 4.000 des 130.000 locataires sociaux pourraient être intéressés par l'acquisition de leur maison et 1/3 du parc locatif actuel de la Flandre répondrait aux conditions et critères mentionnés plus haut ».

Les arguments avancés dans la présente mesure sont les suivants :

- augmenter par le biais de l'accession à la propriété, le degré d'engagement vis-à-vis de sa propre résidence,
- renforcer la mixité sociale entre propriétaires et locataires,
- valoriser la qualité de vie au sein des quartiers,
- augmenter le degré d'implication du citoyen par la possession de sa maison,
- permettre un investissement pour l'avenir de la personne ».

Dans la mesure le revenu des ventes sont réinvestis dans l'achat ou l'amélioration de logements destinés au secteur locatif et garantissent donc la fluidité d'un accès au parc locatif pour d'autres personnes qui en ont besoin, la mesure ne peut être perçue que comme intéressante

---

<sup>22</sup> Les Echos du Logement n° 1 / 2006 – article de Yves Schreel (Vlaamse Huisvestingsmaatschappij – droit d'acquisition des locataires sociaux : pages 30-31.

## 6. Le rôle du marché du logement locatif privé

- ***Pensez-vous que le secteur du logement locatif privé puisse jouer un véritable rôle dans la provision de logements décents et abordables pour les personnes sans domicile ?***
- ***Connaissez-vous des politiques destinées à socialiser le secteur locatif privé pour les personnes sans domicile. Veuillez expliquer comment et pourquoi elles fonctionnent ou ne fonctionnent pas ?***
- ***Etes-vous au courant d'une éventuelle coopération entre le secteur associatif d'aide aux sans-abri et les opérateurs de logements sociaux ? Si oui, pouvez-vous expliquer la manière avec laquelle cette coopération est organisée (volontairement ou statutairement et donner des exemples de bonnes pratiques ?***

<sup>23</sup> « Une enquête a été menée durant les 5 premiers mois de 2006 sur l'évolution des loyer su parc locatif privé de la Région bruxelloise avec une représentation de tous les types de logement (kot, appartement, maison), des surfaces et du confort général. Cette enquête démontre que les prix sont en évolution et que le loyer mensuel moyen d'élève à 508 € avec près 50 % disposent d'un revenu mensuel inférieur à 1.000 €. Un nivellement vers le haut des loyers régionaux est observés avec une augmentation de loyer largement supérieure dans des quartiers fragilisés. Au moment d'un déménagement, un locataire risque de devoir faire face à une augmentation de loyer largement supérieure à l'indexation légale ».

### <sup>24</sup> Pour la Région Wallonne, la Région Flamande et la Région Bruxelles-Capitale

ont retiendra l'expérience des **les Agences Immobilières Sociales** démarrée en 1998 Il s'agit ici d'une agence qui agit comme « un intermédiaire entre un propriétaire-bailleur et un candidat locataire. Elle est liée au propriétaire qui fait appel à ses services soit par un mandat de gestion soit par un bail.

L' AIS offre une double garantie au propriétaire :

- l'assurance de percevoir le loyer, qui qu'il arrive,
- la certitude, en fin de bail, de retrouver le bien tel que dans l'état initial.

L' AIS assure un accompagnement social du locataire.

« En Wallonie, fin 2005, les AIS étaient au nombre de 21 et géraient 2.043 logements dans 106 commune (alors que 132 communes sont membres d'une AIS). Plus de 72 % de ces logements proviennent du secteur privé, 60 % du parc AIS concernent des appartements. Le loyer moyen à charge des locataires est de l'ordre de 280 €. Il s'agit toujours de ménages à revenus précaires ou modestes. La majorité des locataires sont sans activité professionnelle (76 %) et 7 % reçoivent un revenu de remplacement. Les logements AIS étaient occupés par 44 % de personnes seules et 37 % de familles monoparentales».<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Source : Les Echos du Logement n° 5 / mai 2007 – Observatoire des loyer 2006 – Etude de l'Observatoire régional de l'habitat, commandée par la S.L.R.B. à la demande de Mme Dupuis, Secrétaire d'Etat au Logement de la RBC.

<sup>24</sup> Source : AlteR&I Recherche & Innovation : « Acteurs et enjeux principaux du logement en Région wallonne » Rapport réalisé à la demande de la Fondation Roi Baudouin – extraits pages 4 à 17.

<sup>25</sup> Source : Les Echos du Logement n° 3 / Septembre 2007 – Rapport d'activité 2006 sur le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie – pages 54-55



FEANTSA

A Bruxelles, actuellement, les AIS sont au nombre de 14». <sup>26</sup>  
« Entre 1997 et 2005, 1.367 logements seraient loués dans le cadre de ces AIS ». <sup>27</sup>

Les communes ont la possibilité d'accorder aux propriétaires qui confient leur bien à une AIS une réduction sur la part du précompte immobilier qui leur revient.

Un certain nombre d'associations sont également très actives et visent ouvrir le marché locatif privé aux personnes précarisées ou sans domicile. On retiendra quelques unes de ces associations pour la place qu'elles occupent dans les questions de droit au logement, droit des usagers...

*Intervention de Dany Lescauwert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

« En 2006, la Région Flamande comptait 43 agences immobilières sociales offrant 3.543 logements . Le Gouvernement Flamand subsidie 32 de ces agences. Les 14 autres agences sont subsidiées par les autorités locales.

Les agences immobilières sociales sont essentielles dans la problématique "logement" des personnes sans-abris. L'accès à une agence immobilière sociale est régulé par un système de points. Le fait d'être déclaré sans-abri entraîne l'attribution d'un nombre élevé de points. En conséquence, plus de sans-abris trouvent un logement dans le cadre des agences immobilières sociales que dans le parc de logement social qui est déjà trop largement couvert et peu flexible (mais qui comprend 130.000 logements) ! Il s'agit de résultats établis par une recherche effectuée par Steunpunt Algemeen Welzijnswerk (Lecrauwaet D., Toegankelijkheid van de sociale huisvestingsmarkt voor thuislozen, Nieuwsbrief Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, 2000). Une autre raison expliquant le succès des agences immobilières sociales auprès des sans-abris est la bonne collaboration constatée entre eux et le secteur des sans-abris ».

**ATD Quart-Monde** « organise un groupe de réflexion sur le logement. L'objectif est de rassembler des personnes démunies connaissant des problèmes de logement, des professionnels (juristes) et des bénévoles de l'association pour une mise en commun des informations, des conseils, des prises de conscience autour de la problématique du logement ».

**Solidarités Nouvelles** « aide et informe les locataires parfois mal logés et les sans-abris. Elle informe, forme et réalise des actions collectives avec ce public et s'organise pour promouvoir le droit au logement pour tous ; L'association a participé aux groupes d'actions Droit au Logement dans plusieurs villes de Wallonie et à Bruxelles. Cette association a initié des projets innovants dans la région de Charleroi (exemple : Sans-abri Castors qui pratique l'autorénovation de logements) et des permanences juridiques à Bruxelles ».

## <sup>28</sup>Pour la Région Wallonne

**Lutte Solidarité Travail** est un « mouvement d'éducation permanente et de lutte en résistance à ce qui produit la pauvreté. Il rassemble des familles parmi les plus pauvres et d'autres qui leur sont solidaires. Il s'agit ici de restaurer la solidarité entre les personnes. L'atelier logement a comme objectif de :

<sup>26</sup> Source : AlteR&I Recherche & Innovation : « Acteurs et enjeux principaux du logement en Région Bruxelles-Capitale » Rapport réalisé à la demande de la Fondation Roi Baudouin – extraits page 13.

<sup>27</sup> Source : Rapport Pauvreté 2006 – Observatoire du Social et de la Santé – Annette Perdaens – Le logement – tab. Page 36 : repris du travaux effectué par Pol Zimmer de l'Observatoire régional de l'habitat.

<sup>28</sup> Source : AlteR&I Recherche & Innovation : « Acteurs et enjeux principaux du logement en Région wallonne » Rapport réalisé à la demande de la Fondation Roi Baudouin – extraits pages 4 à 17.



- accompagner des personnes dans des démarches liées au logement (recherche dossiers d'inscriptions dans des sociétés de logements sociaux, AIS...
- mener des action en justice contre certains propriétaires qui exploitent ou ne respectent pas les prescriptions légales,
- mener une action au niveau de l'habitat permanent dans les campings ».

**Les Associations de Promotion du Logement (APL)** <sup>29</sup> « contribuent à la mise en œuvre du droit à un logement décent notamment en poursuivant l'une des missions suivantes :

- favoriser l'intégration sociale dans le logement par la mise à disposition d'un logement adapté,
- procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement prioritairement aux ménages en état de précarité,
- mener des projets expérimentaux permettant le développement des objectifs fixés par le gouvernement ».

« En 2006, les 9 APL agréées géraient 132 logements ».

**Les Régies de Quartier** <sup>30</sup> poursuivent 2 missions spécifiques :

- « agir vis-à-vis des habitant d'un quartier, les informer, renforcer la cohésion sociale, travailler à l'amélioration du cadre de vie et accorder leur appuis aux actions d'éducation permanente
- entreprendre, pour des sociétés de logement et pour des communes, des chantiers d'entretien ou de petite rénovation dans le cadre d'un stage de préformation visant l'intégration sociale, la remise à niveau et l'autonomie par un apprentissage technique, adressé aux habitants demandeurs d'emploi du quartier ».

« En 2006 existaient en Wallonie, 26 régies de quartier et 44 services d'activités citoyennes. Les régies ont accueilli 864 personnes pour des stages de réinsertion ».

**Les Relais sociaux** se donnent comme mission « d'aller à la rencontre, dans leur milieu de vie ou au sein des lieux d'accueil, des personnes en complète désaffiliation sociale, en collaboration avec le monde associatif et le service d'urgence sociale d'une étendue urbaine ».

## <sup>31</sup>Pour la Région Bruxelles-Capitale

**Le Syndicat des locataire** « assure la défense des locataires et plus particulièrement des locataires sociaux notamment en tenant une permanence de conseils aux locataires ».

**Le Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat / de Brusselse Bond voor het Recht of Wonen (RBDH/BBRoW)** « est un regroupement d'associations qui, chacune sur son terrain, oeuvrent pour la réalisation du droit à l'habitat (+ de 40 membres). Le RBDH/BBRoW se donne comme mission :

- entreprendre des actions et réaliser des projets pour mettre en place un véritable droit à l'habitat,
- organiser un lieu d'échanges, d'informations et de réflexions sur l'habitat et le logement à Bruxelles,
- publier une revue trimestrielle « Article 23 ».
- est membre du rassemblement fédéral pour le droit à l'habitat (RFDH) ».

<sup>29</sup> Source : Les Echos du Logement n° 3 / Septembre 2007 – Rapport d'activité 2006 sur le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie – page 55

<sup>30</sup> Source : Les Echos du Logement n° 3 / Septembre 2007 – Rapport d'activité 2006 sur le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie – page 54

<sup>31</sup> Source : AlteR&I Recherche & Innovation : « Acteurs et enjeux principaux du logement en Région Bruxelles-Capitales » Rapport réalisé à la demande de la Fondation Roi Baudouin – extraits pages 4 à 16.

Les thèmes traités : « allocations de loyers, AIS, aide à l'acquisition, logement pour handicapés, bail à loyer, CPAS, Energie, garanties locatives, logements vides et réquisition, meublés, normes de salubrité, statut des réfugiés ».

**La Fédération bruxelloise des Unions de Locataires (FÉBUL)** est une association qui se donnait « comme objectif premier de permettre aux grandes familles immigrées d'accéder au logement social, en particulier à l'occasion d'opération immobilières qui impliquaient de raser ou de restructurer des quartiers populaires anciens (ex : les Marolles, le quartier Nord, etc.). Elle organise la défense collective des locataires. Le FÉBUL fédère les 7 Unions de Locataires existant dans la Région de Bruxelles-Capitale ».

**Les Centres d'Action Sociale Globale (CASG)** fonctionnent en réseau et « sont composés de 10 services sociaux. Ils ont pour mission d'accueillir toute personne isolée, famille, groupe ou public spécifique en difficulté. Ils agissent comme des services sociaux généralistes notamment au niveau du logement dans le cadre d'un accompagnement individualisé ».

**Le Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS)** est « un service social commun à toutes les sociétés de logement, destiné à lutter contre la précarisation croissante des locataires de logements sociaux. Il a pour objectif de tenter de résoudre les nombreux problèmes sociaux rencontrés par les locataires de logements sociaux (surendettement, etc.) ».

**Les Projets de Cohésion Sociale (PCS)** « sont apparus en 1999. Ils concernent les sites de différentes sociétés de logement social (SISP). Il s'agit d'un partenariat impliquant l'asbl porteuse du PCS et la SISP, au mieux élargi par la commune. La finalité est de retisser les liens sociaux entre les habitants des sociétés de logement social en Région de Bruxelles-Capitale. Concrètement, il s'agit de favoriser la cohabitation et la communication entre locataires de générations et de cultures différentes, de développer et soutenir une dynamique de concertation entre les locataires et le bailleur public (SISP) et de favoriser l'émergence de projets visant à valoriser la participation à la dynamique du site ou du quartier »

*Intervention de Dany Lescauwert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

« En 2006, les 7 syndicats de locataires en Région Flamande regroupaient 18.292 membres individuels et 502 membres collectifs principalement des organisations (source : Vlaams Overleg Bewonersbelangen) ».

- **Quels sont les principaux obstacles pour convaincre les propriétaires privés de louer leurs logements aux personnes sans domicile ? Comment est-il possible de surmonter ces obstacles ?**

Les propriétaires et leurs fédérations évoquent assez systématiquement 2 facteurs dans la réticence à louer des logements aux personnes sans domicile. Cette double demande se retrouve d'ailleurs présente lors de la location à n'importe quel candidat-locataire : une garantie de perception du loyer intégrale et régulière et le maintien des lieux dans l'état loué (même dans le cas où cet état peut être contesté). Il est évident que la personne/famille sans domicile ne part pas gagnante lorsqu'il s'agit de présenter des garanties de ce type.

Les propriétaires de logement peuvent être rassurés par le fait que la personne soit encadrée financièrement par un CPAS (système de guidance budgétaire avec un paiement des charges fixes dont le loyer par une assistante sociale dès la perception du revenu principal) ou par le fait d'une association/institution puisse accompagner la personne précarisée. Le fait de s'être constituée un montant disponible pendant un séjour dans un

centre d'hébergement peut aider la personne à entrer dans un logement car l'idée d'une caution dont la personne est propriétaire ainsi que le fait qu'elle peut acheter de l'équipement complémentaire peut rassurer également. La question d'un système d'organisation de constitution et/ou recouvrement de garanties locatives à niveau fédéral ou régional revient régulièrement mais en attendant cette décision, le CPAS continue à être le partenaire principal pour des avances et des garanties financières liées à l'entrée dans un logement.

Selon le rapport du Service de Lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, il semble nécessaire que « les CPAS réforment leurs politiques en la matière :

- des décisions plus rapides sont attendues,
  - si la somme est remboursable, la période doit être raisonnable compte tenu du budget faible des personnes,
  - le CPAS ne doit pas limiter l'aide aux bénéficiaires du RIS mais aussi prendre en compte d'autres locataires fragilisés (chômeurs, travailleurs pauvres...)
  - le cautionnement moral (lettre) est souvent refusé par les propriétaires car les CPAS ne s'engagent pas,
  - les cautions avancées par les CPAS ne couvrent pas les loyers impayés et ce rebute les propriétaires ».
- ***Pensez-vous que la réglementation des loyers fonctionne pour apaiser les pressions du marché du logement et pour rendre les logements locatifs privés plus abordables pour les groupes très vulnérables tels que les personnes sans domicile ? Veuillez expliquer.***

<sup>32</sup>« En 2007, des modifications ont été apportées au régime du bail à loyer en Belgique<sup>33</sup>. Ces nouvelles dispositions étaient destinées, selon le législateur, à assurer un meilleur équilibre entre les droits des propriétaires et des locataires tout en facilitant un meilleur accès au logement. Ces modifications portent, en résumé, sur l'obligation d'un bail écrit, l'indication du loyer et des charges communes dans la communication, l'obligation de faire un état des lieux d'entrée et l'obligation d'annexer cet état des lieux au bail et de l'enregistrer, l'obligation d'annexer au bail les normes de salubrité, de sécurité et d'habitabilité, les réparations autres que locatives obligatoirement à la charge du bailleur, l'obligation de joindre une annexe explicative de la législation et d'appliquer le nouveau régime en matière de garantie locative ».

Par cette série de mesures, « il était prévu des possibilités d'encadrement des loyers par une meilleure connaissance des marchés locatifs. La logique imaginée est (était) la suivante : Existence actuellement de 3 projets-pilotes de commissions paritaires locative à Bruxelles, Charleroi et Gand qui ont été mises en place en 2005. En fonction des besoins, les Régions pourront introduire une demande à l'Etat fédéral pour la création de nouvelles commissions paritaires logement sur des communes spécifiques. »

« Ces commissions paritaires logement établiront une grille objective de loyer par quartier. Elles se verront attribuer une compétence supplémentaire : le recueil des plaintes de locataire s'estimant lésé par un loyer trop élevé. Elles pourront ainsi mettre en exergue une anomalie du marché locatif. »

« Si une flambée est constatée, le gouvernement Régional pourra saisir le gouvernement fédéral pour la signature d'un accord de coopération comprenant des instruments visant à contrer ces hausses anormales des loyers. Il s'agira de compléter l'article 7 de la loi du 20.02.1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer permettant ainsi un blocage des loyers pour une période définie et un quartier circonscrit dans l'accord de coopération ».

<sup>32</sup> Les Echos du Logement n° 3 / Septembre 2007 – Réforme du Bail à loyer cuvée 2007 : grand cru ou piquette ?  
Luc Tholomé – pages 29 à 35

<sup>33</sup> Article 62 à 75 de la loi-programme du 27.12.2006 (M.B. 28.12.2006).



« Grâce à l'enregistrement obligatoire des baux locatifs, la Belgique se doterait d'un véritable outil statistique en matière de loyers : chaque année, l'I.N.S. ferait un rapport sur l'évolution des loyers ».

Telle était l'actualité pour la Belgique en début d'année 2007.

On voit bien ainsi que, bien que l'augmentation des loyers dans notre pays, soit incontestablement constatée pour les acteurs du terrain, toutes régions et/ou villes confondues, cette réglementation des loyers ne fonctionnent pas vraiment en ce sens que les modifications apportées par la loi n'ont pas encore fait l'objet d'une évaluation et qu'il n'existe pas de « grille » ou « d'échelle » qui établissent des prix permis par rapport à des quartiers, des type de lieux ou des services offerts. La règle de l'offre et de la demande l'emporte : si un propriétaire exige, au moment de la signature d'un bail, un loyer démesuré pour un endroit vétuste ou ne correspondant pas aux normes de salubrité ou d'équipement et que le locataire précarisé, mal logé ou sans domicile l'accepte par nécessité, ce contrat ne fait l'objet d'aucune vérification à la base et le locataire ne pourra ensuite que contester par les moyens mis à sa dispositions... s'il parvient à les mobiliser. Le dispositif législatif actuel est loin de prendre en compte les groupes vulnérables.

- **Connaissez-vous des politiques efficaces qui visent à réduire les taux de logements vacants et de rendre les logements vacants disponibles pour les personnes sans domicile ?**
- **Connaissez-vous des politiques destinées à des propriétaires spécifiques avec un nombre important de logements vacants tels que les magasins, l'église ... ?**

<sup>34</sup>Le Fonds du Logement wallon, les secteur des Agences Immobilières Sociales (AIS) et des Associations de Promotion du Logement (APL et des propriétaires de bâtiments non habités ou anciens logements vacants, dans le cadre d'une relation triangulaire, tentent d'apporter des solutions à un problème régulièrement rencontré à savoir trouver des logement respectant les critères de salubrité. Il s'agit ici de permettre à des propriétaires d'immeubles en mauvais état et qui n'ont pas les moyens de financer la réhabilitation de les rénover ou de les réhabiliter dans le cadre d'un prêt à la condition qu'ils les donnent ensuite en gestion à un organisme à finalité sociale (OFS). Le Fonds agit comme prêteur, le propriétaire comme emprunteur et l'AIS/APL comme gestionnaire pendant 20 ans. Le Fonds prête l'ensemble du coût des travaux et les dépenses accessoires, le projet se réalise sans que le propriétaire débourse d'argent. Les produits locatifs perçus par la suite par l'OFS remboursent le prêt du Fonds ? Fin 2005, le Gouvernement wallon a donc décidé d'accorder des aides en vue de les affecter à la réhabilitation et la restructuration de biens inoccupés. Ces crédits consistent soit d'avances remboursables (prêt à taux 0 aux propriétaires), soit de subventions avec un loyer limité à 20 % des ressources des locataires.

« Pour les exercices 2005 et 2006, la Région wallonne a mobilisé un budget global de 3.140.000 € pour ce programme. A la fin 2007, 23 dossiers avaient reçu un accord favorable du Fonds avec 1.690.951 € d'aides accordées. Ces aides ont permis de créer 41 logements. Le montant moyen de l'aide varie entre 35.000 € et 45.000 € ».

La restructuration consiste soit en travaux de réhabilitation dans des logements existant, soit la création de logement dans des bâtiments qui n'étaient, anciennement, pas utilisés comme des logements (granges, anciennes gares, moulins, églises..). La moitié des aides a été consentie à des personnes physiques. Ensuite, des asbl subsidiées ou agréées ainsi que les

<sup>34</sup> Source : Les Echos du Logement n° 1 / mars2008 – Lutte contre l'inoccupation : les AIS et les APL se mobilisent avec le Fonds du Logement – pages 47-50

fabriques d'église qui ont intéressées par ce type d'aide dans le cadre de la remise en état d'anciennes cures.

- ***Les personnes sans domicile sont-elles placées dans des hôtels bon marché à cause du manque d'alternatives ? Pourquoi ? Quel est le coût ? Quelles mesures publiques sont prises pour réduire l'utilisation de l'hébergement dans les hôtels ?***

<sup>35</sup>En 2001, en Région Bruxelles-Capitale « des bons d'hôtel ont été distribués aux services d'urgence pour faciliter l'accueil et la prise en charge de personnes victimes de situations d'urgence, telles que la violence. L'hébergement était offert à l'hôtel pendant la période de crise et au maximum pour 3 nuits. Cette mesure est qualifiée de « dernière instance », lorsqu'il n'existe plus d'autre possibilité d'hébergement. Les personnes peuvent bénéficier d'un accompagnement social en vue de trouver rapidement un logement ».

« Depuis l'hiver 2003-2004, un abri de nuit qualifié de « dispositif hivernal » est mis à disposition des personnes sans-abri. Ce dispositif est géré conjointement par des abris de nuit et services d'urgence de Bruxelles-Capitale ».

---

<sup>35</sup> Source : Rapport Pauvreté 2006 – Observatoire du Social et de la Santé – Annette Perdaens

## 7. Le rôle du marché du logement social/public

- **Comment le logement social est-il défini dans votre pays et quels sont les objectifs statutaires ?**

**La Société Wallonne du Logement (SWL)**, en collaboration avec 74 sociétés de logement de service public (SLSP), a pour mission de concrétiser à travers la location et la vente de logement de service public le droit à un logement décent reconnu à chaque citoyen par la Constitution belge et confirmé dans le Code wallon du logement (CWL).

En vertu de l'article 88 du Code wallon du Logement, les objectifs statutaires de la SWL sont les suivants :

- « agréer, conseiller et contrôler les 74 sociétés de logement de service public (SLSP),
- participer à la mise en œuvre du droit au logement,
- soutenir les SLSP, les pouvoirs locaux et les régies communales autonomes par une assistance technique et financière,
- promouvoir l'expérimentation de la recherche en matière de logement
- proposer au gouvernement des politiques nouvelles ou donner son avis sur les politiques qui visent à accroître les synergies avec la politique communale du logement et le partenariat des SLSP avec d'autres acteurs du secteur public, privé et avec le monde associatif ».<sup>36</sup>

**La Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB)** est compétente pour :

- promouvoir le logement social et assister financièrement les 33 sociétés immobilières de service public (SISP), appelée plus communément sociétés de logement social, dans leur gestion ;
- exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP,
- acquérir des biens immeubles, construire et aménager, les rénover et en assurer la gestion, la vente,
- promouvoir au sein des SISP la création de relations avec les locataires,
- donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement bruxellois,

*Intervention de Dany Lescauwaert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

**La Société du Logement de la Région flamande** est compétente pour :

- exécuter le programme d'investissement au sein du parc de logement social : programme de financement annuel, accompagnement des sociétés immobilières,
- gérer financièrement : l'obtention de crédit pour le développement du parc et le respect des budgets votés,
- promouvoir les sociétés immobilières sociales axant leur approche sur le service de l'utilisateur : accompagnement portant sur les renforts logistique, financiers, légaux...
- Contrôler et réaliser les audits.

<sup>36</sup> Source : Les Echos du Logement n° 3 / Septembre 2007 – Rapport d'activité 2006 sur la société wallonne du Logement : page 48.

➤ **Quel est le rôle joué par le secteur du logement social pour prévenir le sans-abrisme/mal logement ?**

<sup>37</sup> « Il semble, selon le rapport d'activité 2006 de la SWL, que le total des marchés de travaux passé pour l'année 2006 a atteint, **pour la Wallonie**, 310 millions d'euros. Le montant des investissements réalisés pour la création et l'entretien des logements wallons a doublé de 2004 à 2006. Cette progression traduit essentiellement l'essor des investissements consacrés à la rénovation des logements existants, en particulier au travers du Programme exceptionnel d'investissement (PEI) 2004-2008 visant à la sécurisation et à la salubrité du parc locatif.

On retiendra pour 2006, pour les logements locatifs 507 logements achevés, 546 chantier entamés et 846 projets en développement c'est-à-dire la création en cours de 1.899 logements locatifs, ce qui est un chiffre inférieur à 2005 au cours de laquelle 2.235 logements avaient été créés. On constate aussi la création de 62 logements acquisitifs ».

« Les 507 nouveaux logements loués sont composés de 451 logements sociaux et 56 logements moyens mais on constate l'absence de logement d'insertion ».

« Au total, en 2005, le secteur public wallon louait 103.052 logements dont 102.364 logements sociaux, 638 logements moyens, 29 logements d'insertion, 21 logements de transit ».

« Le secteur du logement de service public offre un toit à 215.205 personnes réparties dans 99.173 familles soit 6.3 % de la population wallonne. Trois chefs de ménage sur 4 sont sans activité professionnelle. En 10 ans, la proportion d'actifs parmi les chefs de ménages locataires aurait diminué de 33 %. Les personnes dont le revenu principal est la pension de retraite représentent 31 % des chefs de ménages locataires, les chômeurs sont bénéficiaires à concurrence de 28 %, les bénéficiaires du RIS (revenu d'intégration sociale) sont présents pour 5.8 %. Le nombre de demandes de logement social en attente sont évalués à 42.000 ménages compte tenu des demandes dans plusieurs sociétés. Plus de 77 % des ménages en attente vivent dans la précarité et par conséquent sont prioritaires ».

On voit ici, malgré l'insuffisance des logements prévus, l'importance du logement social dans la prévention du sans-abrisme/mal logement. Il s'agit incontestablement de familles/personnes qui ne pourraient pas rejoindre le marché locatif privé sans précariser encore plus leur quotidien voire sans basculer dans des types de logement très précaires (chalets de vacances, caravanes, squat, rue...).

On retiendra aussi la formule de **l'Aide Locative (AL) proposée par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie** qui, dans son rapport d'activité 2006, fait état d'une « aide locative pour 684 familles nombreuses et 139 petites familles en état de précarité ou disposant de revenus modestes qui sont correctement logées grâce à cette aide spécifique. Le programme de l'Aide Locative assure également un accompagnement technico-social à chaque famille de locataire »<sup>38</sup>.

➤ **Pensez-vous que le parc de logements sociaux est suffisamment grand pour permettre aux propriétaires de logement sociaux de jouer un rôle efficace dans la lutte contre le sans-abrisme/mal logement ? A défaut,**

<sup>37</sup> Source : Les Echos du Logement n° 3 / Septembre 2007 – Rapport d'activité 2006 sur la société wallonne du Logement : pages 48-49.

<sup>38</sup> Les Echos du Logement n° 3 / Septembre 2007 – Rapport d'activité 2006 sur le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie – page 53

## **que se passe-t-il avec les personnes sans domicile pendant la construction de nouveaux logements sociaux ?**

Il semble évident vu la liste de demandes actuellement non rencontrées dans les 3 régions (RW : +/- 40.000, RBC : +/- 25.000 et RF : +/- 75.000) que le parc de logement social apparaît insuffisant pour faire face aux situations d'urgence liées aux sans-abris. Les personnes sans domicile trouvent essentiellement refuge dans les centres d'hébergement pour adultes en attendant de pouvoir se réinstaller dans des logements du parc locatif privé grâce à l'aide des équipes sociales et les interventions et aides des CPAS.

### *Intervention de Dany Lescauwaert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

« Cette année, le Gouvernement flamand a décidé de construire 45.000 logements sociaux complémentaires entre 2009 et 2020. lorsque ces logements seront disponibles, la totalité du parc offert augmentera de 137.000 logements à environ 180.000 logements. L'offre du logement social passera des 5.7 % actuels à 7.5 % après la finalisation du programme ».

- **Le régime de financement aide-t-il les opérateurs de logements sociaux à se concentrer sur les personnes sans domicile ?**

Nous n'avons pas trouvé d'information disponible pour répondre à cette question pour les Régions wallonne et Bruxelles-Capitale.

### *Intervention de Dany Lescauwaert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

« Actuellement, la Région flamande n'est pas favorable à la concentration des personnes sans-abris dans les parcs de logements sociaux. En effet, le financement actuel des sociétés de logements sociaux prévoit une intervention financière importante des locataires sociaux. Trop de locataires à bas revenu serait défavorable à l'équilibre financier de ces sociétés ».

- **Les propriétaires de logement sociaux ont-ils une obligation statutaire d'héberger les personnes sans domicile ? Si oui, expliquez.**
- **Connaissez-vous d'autres politiques qui aident/incitent les propriétaires de logements sociaux à fournir un logement aux personnes sans domicile ?**
- **Sur quelle base les logements sociaux sont-ils alloués aux locataires ? Les critères de sélection favorisent-ils ou obstruent-ils l'accès au logement pour les personnes sans domicile ?**

<sup>39</sup> « Pour pouvoir bénéficier d'un logement social, le candidat locataire doit remplir 2 conditions :

1. condition patrimoniale

Ne peut être ni propriétaire, ni usufruitier d'un logement, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté.

2. condition de revenu

ne peut disposer de revenus annuels imposables supérieurs à :

20.000 € pour une personne isolée

25.000 € pour un ménage augmenté de 1.860 € par enfant à charge ».

« Après le dépôt de candidature, la société de logement social calcule les points de priorité dont peut se prévaloir le candidat en fonction de certaines situations sociales ou familiales ».

<sup>39</sup> Source : Les Echos du Logement n° 1 / mars 2008 – Programme Communaux du Logement – Ancrage 2007-2008: page 19 – reprise de la circulaire explicative de la SWL de la nouvelle réglementation locative : nouveau guide locatif 2008.

Ce système de point favorise la personne sans abri/mal logée dans le sens où le maximum de points (8) lui est automatiquement attribuée. L'entrée dans le logement dépendra ensuite des possibilités locatives... largement insuffisante comme nous l'avons vu. L'ancienneté de la demande est considérée ainsi que la procédure de renouvellement à déposer annuellement et qui vaut pour 2 points supplémentaires.

« On retiendra dans la liste des personnes prioritaires à qui 8 points sont systématiquement attribués dans le cadre d'un logement social

- Le locataire qui quitte un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabilité.
- L'occupant d'un logement reconnu inhabitable par l'administration du logement.
- L'occupant d'une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale ou domicilié dans une zone définie par le plan « Habitat permanent ».
- L'occupant d'un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'expropriation.
- Le locataire qui doit quitter un logement insalubre par surpeuplement.
- La personne qui se trouve dans un cas d'extrême urgence sociale : victime d'un événement calamiteux, reconnue sans-abri par un CPAS, écartée d'un logement pour violences conjugales ».
- 

*Intervention de Dany Lescauwert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

“En région Flamande, l'attribution d'un logement social s'organise autour des critères suivants :

- être adulte ( + 18 ans)
- percevoir un revenu annuel de moins de 17.800 € pour une personne seule,
- ne pas être propriétaire d'un autre logement,
- s'engager à apprendre le néerlandais,
- faire la preuve d'une éventuelle priorité légale :exemple : un handicap, une expulsion,
- les sans-abris ne peuvent pas alléger d'une priorité légale mais le Centre Public d'Aide Sociale (CPAS) peut demander un accès accéléré en logement social pour des personnes sans-abris. Il s'agit de décisions prises au cas par cas. La société de logement social peut demander que la personne sans-abris accepte une guidance budgétaire. Dans la réalité, peu de sans-abris profite de cette opportunité ».

- ***Veillez fournir des détails sur la répartition des logements sociaux parmi les différents groupes de revenus – en particulier la part des personnes dans les deux déciles les plus faibles de revenus.***

En Région Wallonne, <sup>40</sup>« il y a obligation d'attribuer, au cours d'une même année civile, un minimum de 2/3 des logements, à des ménages en état de précarité (c'est-à-dire des ménages qui ont des revenus annuels imposables qui n'excèdent pas 10.000 € pour une personne isolée ou 20.000 € pour un ménage, augmentés de 1.860 € par enfant) et un maximum de 1/3 des logements aux autres ménages à revenus modeste ».

- ***Convendez-vous que les logements sociaux devraient être alloués principalement sur base de l'urgence du sans-abrisme/mal logement - même si cela mettrait en péril la mixité sociale dans le parc de logements sociaux ? Expliquez.***

<sup>40</sup> Source : Les Echos du Logement n° 1 / mars 2008 – Programme Communaux du Logement – Ancrage 2007-2008: page 20– reprise de la circulaire explicative de la SWL de la nouvelle réglementation locative : nouveau guide locatif 2008.



Nous pensons qu'accorder une allocation prioritaire autre que celle définie par la procédure d'usage peut se révéler problématique. En effet, des familles nombreuses à faibles revenus, des personnes percevant des petites retraites à + de 65 ans qui connaissent de brusques diminutions de revenu peuvent se trouver très précarisées par la flambée immobilière et/ou l'incapacité temporaire ou définitive de faire face à un loyer. Il est important de maintenir de la mixité sociale et intergénérationnelle de manière à éviter le phénomène « ghetto pour sans-abris » qui placera les personnes vivant dans ces quartiers, citées ou immeubles dans des situations de réinsertion beaucoup plus compliquée car stigmatisées.

*Intervention de Dany Lescauwaert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

« Ce concept de "mixité sociale" n'est pas forcément constaté dans la réalité . Il s'agit plutôt d'un objectif politique et moral. Mais dans la réalité, il s'agirait plutôt d'un moyen de limiter l'accès au parc de logement social pour les personnes sans-abris et d'autres groupes de personnes non-souhaités tels que les migrants qui sont souvent perçus comme des locataires difficiles présentant un risque de non-paiement du loyers.

Avec un parc de logements sociaux de 6 %, il est difficile d'envisager la question selon l'angle du « ghetto » ou de la « mixité sociale ». Qui mélanger ou séparer dans ce parc représentant 6 % de l'habitat global ? Si les politiciens ne veulent pas de « ghettos pour pauvres », ils devraient, par conséquent, être contre les « ghettos pour riches »... Mais nous entendons rarement ce genre d'opposition ».

## 8. La prévention du sans-abrisme/mal logement

- **Quels sont les principales interventions dans le domaine du logement qui sont destinées à prévenir le sans-abrisme/mal logement ? Veuillez expliquer.**
- **Quelles sont les principales causes d'expulsion ?**
- **Quelles interventions publiques existe-il pour prévenir les expulsions ?**

En Belgique, un dispositif législatif assez protecteur des locataires est mis en place. Un locataire ne peut être expulsé que dans certaines conditions et cette expulsion ne peut se faire que dans le cadre d'une procédure décrite par la loi.

<sup>41</sup> « Ne peut faire l'objet d'une procédure d'expulsion que le locataire qui ne paie plus ses loyers depuis plusieurs mois, dégrade les lieux, provoque le graves troubles de voisinage ou refuse tout simplement de quitter les lieux occupés sans titre ni droit.

Le propriétaire peut alors demander au juge de paix du canton pour démarrer la procédure. Cette procédure est régie par la loi du 30.11.1998 (appelée aussi loi sur l'humanisation des expulsions). Cette loi prévoit que le juge dispose d'un grand pouvoir discrétionnaire pour apprécier la situation. Il peut tenir compte de l'âge du locataire, de sa situation financière et familiale, des risques sur la santé en cas d'expulsion surtout en hiver mais aussi de situations présentant une extrême gravité, comme une maladie incurable ».

<sup>42</sup>Par ailleurs, on retiendra 3 critères qui sont susceptibles d'allonger le délai de l'expulsion effective :

- **La conciliation obligatoire préalable** qui prévoit qu'une assignation d'expulsion ne puisse pas être envoyée par le propriétaire au locataire sans que la demande du propriétaire ne soit soumise au juge que cette demande porte sur des arriérés de loyers ou l'adaptation du loyer. Cette procédure de conciliation est destinée à donner du temps au locataire pour s'organiser autrement. Certains juges permettent aussi, en cas d'échec, que la procédure liée à l'expulsion ne soit pas allongée.
- **Le rôle du CPAS** : dans le cadre de la loi de 1998, dite « loi d'humanisation des expulsions » prévoit qu'une copie de tout acte introductif d'instance qui vise l'expulsion d'un locataire soit envoyée au CPAS. Cette obligation est effectuée par un greffier (requête écrite ou comparution volontaire) ou un huissier (citation à comparaître). L'objectif est ici de permettre au CPAS d'apporter son aide de la manière la plus appropriée.

### *Intervention de Dany Lescauwert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

« Cette loi prévoyait la compétence des CPAS pour éviter les expulsions mais que des moyens complémentaires prévus par le Gouvernement Fédéral n'ont jamais été consentis. En réalité, beaucoup de CPAS se contentent d'écrire une lettre aux personnes en danger de expulsion ».

- **La prolongation pour circonstance exceptionnelle** permet à un locataire de prolonger l'occupation du bien en évoquant « des circonstance qui rendent problématiques, pendant un certain temps, la perspective d'un déménagement ou la recherche d'un logement. Elles visent des situations d'urgence, imprévisibles ou

<sup>41</sup> Source : Site On-line : « De Particuliers à Particuliers » - Pages Conseils et Services – Conseils Immobiliers : L'expulsion du locataire.

<sup>42</sup> Source : Idem

subites... et des difficultés moins ponctuelles mais aiguës qui ne peuvent être aplanies que par le maintien temporaire dans les lieux loués (ex. : maladies graves, vieillesse extrême, accident...)

- ***L'expulsion est-elle un problème important par rapport au sans-abrisme/mal logement ? Pourquoi ou pas. Expliquez***

*Intervention de Dany Lescauwaert de Steunpunt Algemeen Welzijnswerk :*

« L'expulsion et les problèmes personnels sont les facteurs décisifs de l'installation du sans-abrisme. Mais l'expulsion peut être évitée, à concurrence de 80 %, grâce à la mise en place de guidance sociale préventive. (Lecrauwaet D., Evaluatierapport pilotregio's begeleid wonen , Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, 2004 )”.

## 9. Le droit au logement

- ***Le droit au logement est-il inscrit dans la constitution et/ou la législation de votre pays ? Si non, pourquoi ?***

L'article 23 de la constitution belge prévoit que « chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

A cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels et déterminent les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment :

1° le droit au travail et au libre choix d'une activité professionnelle dans le cadre d'une politique générale de l'emploi, visant entre autres à assurer un niveau d'emploi aussi stable et élevé que possible, le droit à des conditions de travail et à une rémunération équitables, ainsi que le droit d'information, de consultation et de négociation collective,

2° le droit à la sécurité sociale, à la protection de la santé et à l'aide sociale, médicale et juridique,

3° le droit à un logement décent,

4° le droit à la protection d'un environnement sain,

5° le droit à l'épanouissement culturel et social.

En Belgique, l'état fédéral a délégué aux différentes régions les compétences en matière de logement et de politique du logement. Ces matières, régionalisées, sont donc réglementées différemment dans les 3 régions du pays qui se sont dotées d'une législation propre reprise dans le code wallon, le code bruxellois et le code flamand du logement.

- ***Le droit au logement est-il opposable (peut-il être invoqué via des procédures judiciaires) ? Pour qui (quelle catégorie de la population) ? Comment ? Cela est-il efficace ? pourquoi ou pas ?***
- ***Connaissez-vous une jurisprudence liée au droit au logement ?***

<sup>43</sup> « Le droit du logement, consacré par les articles 23 de la Constitution et 3 du Code bruxellois du logement implique qu'un juge ne puisse faire droit à une demande d'expulsion d'un locataire qui se maintient sans titre ni droit dans un immeuble, après que la bail ait pris fin, sans enjoindre aux pouvoirs publics de le reloger préalablement ».

« La thèse de Nicolas BERNARD (« Le droit constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail » in *Le bail de résidence principale*, La Charte, 2006, p. 28) a trouvé un écho dans la jurisprudence : « une vingtaine de décisions favorables au droit au logement ont été rendues sur le pied – notamment de l'article 23 de la Constitution. »

Dans ces observation (« Pas d'expulsions sans relogement... du moins quand il s'agit d'un bailleur public », Nicolas BERNARD note que cette décision, bien qu'imparfaitement fondée sur le Code bruxellois du logement, est audacieuse : elle reconnaît qu'une occupation même sans titre ni droit n'en reste pas moins digne de considération juridique.

« De même, en matière de lutte contre l'insalubrité, le Conseil d'Etat a été amené, dans plusieurs arrêts, à examiner si le bourgmestre a suffisamment tenu compte des possibilités des occupants de trouver un logement ou une solution d'hébergement avant de prendre un arrêté d'inhabitabilité ».

---

<sup>43</sup> Source : Les Echos du Logement n° 3 / Septembre 2007 – Droit au Logement : Jurisprudence– J.P. Uccle 16 avril 2007 : extraits de l'article de Luc Tholomé – pages 23 à 26.

Nous avons également trouvé un arrêt rendu le 09.01.2007 par la 6<sup>ème</sup> Chambre du tribunal correctionnel de Charleroi et qui rappelle que <sup>44</sup>« l'article 433decis du Code pénal prévoit que sera puni d'un emprisonnement 6 mois à 3 ans et d'une amende de 500 à 25.000 €, quiconque aura abusé, soit directement, soit par un intermédiaire, de la position particulièrement vulnérable dans laquelle se trouve une personne en raison de sa situation administrative illégale ou précaire ou de situation sociale précaire, en vendant, louant ou mettant à disposition, dans l'intention de réaliser un profit anormal, un bien meublé, un partie de celui-ci un bien immeuble, une chambre ou un autre espace dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, de manière telle que la personne n'a, en fait, pas d'autre choix véritable et acceptable que de se soumettre à cet abus ».

Le Tribunal de Charleroi, dans cette affaire de marchand de sommeil, a considéré que « l'occupation des logement s'effectuait dans des conditions contraires à la dignité humaine (superficies inadaptées au nombre d'occupant, absence d'intimité...) et qu'il importait peu que les victimes aient été d'accord de louer les lieux dans ces conditions... ».

➤ ***La discrimination dans l'accès au logement (social/privé locatif/propriétaire) est-elle un problème par rapport au sans-abrisme/mal logement ? Si oui, pour qui et pourquoi ?***

Certains propriétaires demandent à être rassurés concrètement sur les capacités de paiement du loyer à court et moyen termes. Souvent, des preuves liées au revenu perçu sont réclamés. Des propriétaires imposent également la perception directe d'une caution non bloquées par une double signature sur un compte bancaire en évoquant des expériences négatives de non paiement et de dégradations vécues précédemment. Dans certaines régions rurales, l'habitude de demander les coordonnées d'un précédent propriétaire du candidat-locataire persiste chez les bailleurs de manière à vérifier si les personnes ont connu un passif locatif. Il est évident que les familles/personnes vivant une situation de précarité ou qui sont sans domicile et/ou ne peuvent pas présenter ce type de garanties au moment de la démarche ne partent pas à égalité surtout dans le secteur privé locatif.

---

<sup>44</sup> Source : Les Echos du Logement n° 1 / mars2008 – Jurisprudence : Lutte contre les marchands de sommeil – page 30.

## 10. L'immigration

- ***A la demande du Conseil d'Administration, nous avons ajouté une section sur l'immigration. Il pourrait être utile de fournir quelques informations sur l'impact de l'immigration sur le marché du logement et sur la situation de logement des immigrants (dans la mesure où cela est lié au sans-abrisme). Un problème important pourrait être les droits des immigrants européens (en particulier des migrants des nouveaux Etats membres de l'UE vers les anciens Etats Membres) au logement et au logement dans des centres d'hébergement.***

Dans un article intitulé « l'épargne collective solidaire : une solution pour sortir « par le haut » de la crise du logement, les auteurs Nicolas BERNARD, Maria-Elvira AYALDE et Pascale DEGRYSE font état de difficultés de logement exacerbées lorsque vécues par un étranger. Ils relèvent que les difficultés importantes d'un candidat précarisé belge « de souche » s'approfondissent encore lorsqu'il s'agit d'un allochtone. Pour diverses raisons, le ménage étranger doit négocier plus d'obstacles pour accéder à un habitat de qualité. Dans le parc locatif privé, les discriminations sont nombreuses et près de 2 plaintes sur 3 (63 %) déposées au centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme visent l'ethnie (origine, nationalité, couleur de peau, etc.) ». Il semble que la possession de la nationalité belge ne change rien quant à la discrimination exercée et que le critère de la couleur de peau l'emporte. « Effectuée à Molenbeek en 2002, une étude révèle que 58 % des bailleurs annoncent un bien déjà loué lorsque se présente un candidat locataire de couleur et que ce même logement redevient subitement vacant lorsqu'il est sollicité par un Belge (...) ».

La loi du 10.05.2007 est prévue pour « lutter contre ces attitudes discriminatoires et sanctionner l'inégalité de traitement reposant sur la nationalité, une prétendue race, la couleur de la peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique ». Dans la mesure où la loi du 25.04.2007 impose au bailleur de rendre public le prix de la location, cela vise aussi à limiter les risques de voir augmenter fortement ce prix si un candidat-locataire étranger se présente. Néanmoins, il apparaît que les communes qui sont censées détecter et poursuivre l'infraction se montrent plus que réticentes.

On retiendra également une expérience intéressante « d'épargne collective solidaire » organisée par l'a.s.b.l. « Coordination et initiatives pour et avec Réfugiées et Etrangers » (C.I.R.E.) qui consiste à aider les étrangers à devenir propriétaires d'une habitation. Il s'agit donc d'un projet visant à ouvrir le secteur acquisitif à des personnes migrantes.<sup>45</sup> « Ce système mutualiste requiert que chacun des participants cotise à un « pot commun » en échange d'un « droit de tirage » à exercer en cas d'achat d'un bien. L'argent fourni par la caisse sert alors à régler l'acompte exigible au moment du compromis de vente, dans l'attente du prêt du Fonds du Logement bruxellois ou wallon qui n'interviendra pas avant la signature de l'acte authentique 4 mois plus tard. Il s'agit ici d'aider des personnes migrantes fragilisées par un parc locatif hors de prix ou congestionné, un secteur acquisitif en proie à un emballement des valeurs immobilières et l'exacerbation des difficultés de logement lorsqu'on est étranger ».

<sup>45</sup> Source : Les Echos du Logement n° 1 / mars 2008 – L'épargne collective solidaire : une solution pour sortir par le haut de la crise du logement : extrait de l'article de BERNARD Nicolas, AYALDE Maria-Elvira, DEGRYSE Pascale : page 33-35