

Se loger, le parcours

Rester chez ses parents jusqu'à trente ans, qui en rêve ? L'autonomie passe naturellement par le fait d'avoir un « chez-soi ». Mais pour avoir un logement, il s'avère qu'il vaut mieux avoir « bon teint », les poches pleines, une bonne expérience et... ne pas avoir l'air trop jeune. Ou gare à la galère !

Au mois de septembre dernier, Juliette, 24 ans, achève glorieusement son parcours et sa vie d'étudiante en présentant son mémoire. Désormais munie d'un diplôme de psychopédagogue, elle a la chance de décrocher bientôt un job dans une asbl. Ce n'est que temporaire : un contrat à durée déterminée de douze mois pour un projet subventionné, sans garantie de continuité. Mais c'est un début et puisqu'elle a un salaire, Juliette a bien envie de prendre son essor et de s'installer avec son Roméo dans un logement bien à eux. Acheter, ils n'y pensent même pas. Se mettre déjà un lourd crédit hypothécaire sur le dos les tentent peu et ils doutent qu'une banque leur accorderait ce crédit. Ils pensent plutôt à louer un appartement. De préférence en ville pour pouvoir profiter des transports en commun et ne pas s'imposer l'achat d'un véhicule.

Décrypter les annonces

Oui mais quelle ville ? Le compagnon de Juliette enseigne dans trois écoles namuroises. L'asbl où travaille Juliette siège à Charleroi. Après une étude approfondie des services TEC et SNCB selon leurs horaires respectifs, ils optent pour Namur et se mettent en chasse. Sans se douter du parcours du combattant qui les attend.

Rapidement, notre jeune couple s'aperçoit qu'il n'est pas si facile de se faire une idée du logement mis en location sur base de l'annonce. Si certaines sont très complètes, d'autres s'avèrent sibyllines. Le prix du loyer n'est pas toujours mentionné. Ou alors on ne précise pas ce que recouvrent les charges : entretien des communs, forfait eau, énergie...? Par contre, d'autres indications laissent perplexes : « idéal pour célibataire » veut-il dire que le logement est trop petit pour deux ou que le bailleur n'aime pas louer à des couples ? D'autres font froid dans le dos : « CPAS et chômeurs s'abstenir ». Sans être concernée, Juliette se dit que son statut actuel ne durera qu'un an. Et après ? Et si un jour... ? Dans une autre annonce, le bailleur exigeait le paiement dès l'entrée des six premiers mois de loyer !⁽¹⁾



Désolée, c'est loué !

La question financière vient en deuxième place dans le rang des motifs de discrimination en matière d'accès au logement. Parfois, il se révèle très nettement dès la lecture de l'annonce, comme lorsqu'on exige plusieurs loyers d'avance ou la preuve d'un contrat à durée indéterminée (ce que ni Juliette ni son compagnon ne possèdent). Parfois, comme le note le Centre pour l'égalité des chances, cela se fait de manière plus subtile et il faut repérer des mots-clés, qui découlent certains profils : « idéal pour célibataire » est par exemple une façon d'écarter une mère célibataire

du jeune combattant !



Van Dieren

avec un enfant. Un revenu unique paraît insuffisant à certains bailleurs.

Pour la même raison, une partie d'entre eux n'aiment pas louer à des jeunes. Ou alors ils exigent la caution des parents. Autre motif invoqué pour écarter les jeunes : la crainte qu'ils n'entretiennent pas convenablement le logement. Ou encore qu'ils se montrent trop bruyants. En fait de discrimination, notre couple fera quelques découvertes amères. Non seulement ils sont jeunes et n'ont que des contrats de travail temporaire, mais le Roméo de Juliette ne s'appelle pas Roméo. Il s'appelle Djalil. Il a bien la chevelure noire

du héros de Shakespeare mais elle est très frisée. Il est certes né en Belgique mais son nom sonne étranger. Alors il arrive qu'après un entretien au téléphone prometteur, lorsque la visite a lieu, le bailleur ou la bailleuse s'exclame un peu vite, « désolée, c'est déjà loué » ou monte le prix, ou en rajoute aux conditions. La discrimination sur base de l'origine vient en tête du tiercé sombre dressé par le Centre pour l'égalité des chances dans son baromètre. Le Centre recommande de mener des actions d'information et de sensibilisation auprès des bailleurs et des agences immobilières. Le gouvernement wallon a notamment prévu dans sa déclaration de politique régionale de mener des testings (ou contrôles mystères) pour décourager ces pratiques trop courantes.

Un prêt pour la garantie locative ? On n'a pas ça madame !

En même temps qu'ils poursuivent leurs recherches, Juliette et Djalil se demandent comment faire pour réunir la somme nécessaire au versement de la garantie locative. S'ils peuvent y parvenir, ils ne devraient avancer « que » deux mois de loyer (ce qui signifie en payer trois le premier mois de location). L'air de rien, pour un loyer moyen wallon situé (selon les sources) entre 417 et 509 €⁽²⁾, cela représente →

On ne peut pas tout demander !

Le Centre interfédéral pour l'Égalité des chances est régulièrement interpellé par des candidats locataires qui se demandent si les multiples informations exigées par certains bailleurs sont légales ou pas. Certaines de ces exigences peuvent refléter des pratiques discriminatoires : « Un bailleur qui s'informe sur le lieu de naissance d'un candidat, son passé judiciaire, son état de santé, etc. pourrait utiliser ces données pour écarter certains profils de candidats ». Ce peut être aussi le fait de ne pas accepter les revenus de remplacement. Aussi, puisque désormais les Régions sont compétentes en matière de bail de résidence principale, le Centre leur recommande-t-il d'organiser une concertation entre représentants des bailleurs et des locataires et la Commission de la protection de la vie privée, pour inscrire dans la législation une liste des informations légalement exigibles. Un formulaire-type existe déjà, à l'initiative de cette Commission et du Centre.

Quant à l'obligation d'affichage des loyers lors d'une mise en location, en vigueur depuis 2007, elle n'est pas suffisamment respectée et les communes se mobilisent trop peu pour effectuer l'information et le contrôle nécessaires. Or ce déficit d'information sur le prix est aussi source de discrimination.

→ plus d'un mois de salaire. Mais le couple apprend qu'il est possible de demander à leur banque d'avancer la somme, qu'ils rembourseront en trois ans maximum, par dépôts mensuels. Bizarrement, c'est alors trois mois de garantie locative qu'ils devront assurer au lieu de deux. Mais c'est moins lourd pour le budget mensuel. Juliette se rend donc auprès de sa banque et là, surprise ! On lui répond que ce produit n'existe pas. Elle peut prendre un prêt à tempérament si elle veut. Faisant la même démarche auprès de la sienne, Djalil s'entend dire qu'il devra déboursier 250 € pour frais de dossier.

Créer un Fonds des garanties locatives

Le secteur bancaire n'a guère apprécié le dispositif inscrit dans la loi-programme de 2007 et l'a sapé. A Bruxelles et en région namuroise, des militants des EP ont testé leurs banques et vérifié cette attitude. La vraie solution consisterait en la création d'un système mutualisé, un fonds des garanties locatives, universel et obligatoire⁽³⁾. L'associatif le réclame depuis des années. C'est dans les cartons des Régions wallonne et bruxelloise de cette législature, heureusement, mais rien n'est encore fait et notre couple candidat locataire devra quémander le soutien des parents pour entrer dans son futur logement. Un coup dans l'aile du désir d'autonomie !

La colocation : une bonne idée mais...

Une quinzaine de visites plus tard, Djalil et Juliette, n'ont toujours pas trouvé un appartement correspondant à leurs moyens et à leurs espérances, ils ont rencontré quelques bailleurs avenants mais aussi avalé quelques couleuvres. Un ami leur suggère de jeter un œil sur les sites qui proposent des logements en colocation. Il en existe plusieurs, dont Infor-Jeunes tient la liste⁽⁴⁾. L'idée connaît déjà un franc succès auprès des jeunes en particulier. Ils seraient 13% à la pratiquer en Région bruxelloise. On partage une location à plusieurs, ce qui divise le montant du loyer. D'autres objectifs peuvent ainsi être rencontrés : développer du lien, vivre un partage de valeurs, s'entraider entre générations... Une pratique intéressante donc. Mais qui nécessite de clarifier les relations tant envers le bailleur qu'entre les colocataires eux-mêmes. Qui est responsable dans la relation contractuelle ? Qu'est-il prévu si un colocataire s'en va ou éprouve des difficultés de paiement ? Autre risque : celui d'y perdre un statut. Là encore, il y a une discrimination entre travailleurs avec et sans emploi. Si vous en avez un, personne ne contrôle avec qui vous vivez. Sinon, vous risquez de basculer dans le statut de cohabitant. Ce que vous avez gagné en partageant le loyer est perdu. Juliette et Djalil doivent y songer vu leur situation professionnelle incertaine. Ici encore, les Régions ont désormais la compétence de mener une réflexion et de prendre des mesures pour

faire avancer cette nouvelle forme d'habiter. Il s'agit de donner à la colocation une meilleure assise juridique, et d'étoffer la définition de ce qu'est un logement de telle sorte que la colocation soit reconnue distinctement d'une cohabitation.

Encadrer les loyers pour lutter contre les discriminations

On ne peut clôturer ce petit tour d'horizon sans évoquer deux autres problématiques spécifiques aux jeunes, dont il faut se saisir. Tout d'abord le manque de kots sociaux pour étudiants. En 2014, il y en avait... un et un seul en Wallonie, à Mons. Depuis septembre 2015, on en compte 49 aussi à Louvain-la-Neuve. C'est un frein important pour l'accès aux études universitaires. Une autre problématique concerne les jeunes qui ont connu les institutions d'aide à la jeunesse. Lorsqu'ils en sortent et doivent trouver un logement, ils se trouvent le plus souvent démunis face à un secteur locatif guère régulé, dont les prix flambent. L'accompagnement dont ils bénéficiaient disparaît en même temps. Autant dire qu'en termes d'aide à l'autonomie, le compte n'y est pas.

Soutenir la prise d'autonomie des jeunes, tout comme lutter contre les discriminations, passe par des décisions qui doivent contribuer à encadrer le secteur locatif privé. Le centre pour l'égalité des chances nous rejoint en ce sens puisqu'il recommande lui aussi d'instaurer des commissions paritaires locatives qui seraient chargées d'établir, dans un esprit de concertation, des propositions pour un bail-type, des grilles de loyers de référence et des procédures de médiation locative. Ces mesures, ainsi que le fonds des garanties locatives et la colocation, sont en discussion dans les Régions wallonne et bruxelloise et c'est de bon augure. Il convient d'encourager nos élus à concrétiser des avancées dans ce domaine. Nous devons offrir aux jeunes générations autre chose que les fins de droit infligées par le gouvernement fédéral, qui obscurcissent leurs horizons, brisent la solidarité et les renvoient à eux-mêmes.

Christine Steinbach

1. Ces exemples proviennent de témoignages de militants du mouvement et du baromètre de la diversité - logement, publié en 2014 par le Centre interfédéral pour l'Égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations. Disponible en ligne.
2. Nicolas Bernard, Encadrement des loyers (grille de « référence » et taxation des loyers réels) : développements récents, Les Echos du Logement, mai 2014, pp8-9, édité par la Région wallonne.
3. Voir aussi Muriel Vanderborght et Christine Steinbach, « Des balises pour un Fonds de garantie locative », Contrastes n°167, pp14-16, édité par les Equipes Populaires.
4. Lire aussi dans la brochure « Prendre son autonomie », Les dossiers Infor-Jeunes, 2015. Disponible en ligne.