

SOMMAIRE

- 3. Se loger, c'est se construire
- 6. La régulation des loyers... en balbutiement
- 10. Interview : **Hugo Périlleux**
- 13. Logements vides : quand l'arsenal législatif ne suffit pas
- 17. Logement social : Entre politiques publiques et investissements privés

Le logement : DROIT OU MARCHANDISE ?



Le logement, ce droit si précieux



Willy Sandra

En 2015, la journaliste et essayiste française Mona Chollet, publiait un ouvrage intitulé « Chez soi. Une odyssée de l'espace domestique ». Elle y parlait de l'importance du foyer, de la maison, de cet espace de repli et de sécurité que peut être l'habitat : « *A l'écart d'un univers social saturé d'impuissance, de simulacre et d'animosité, parfois de violence, dans un monde à l'horizon bouché, la maison desserre l'étau. Elle permet de respirer, de se laisser exister, d'explorer ses désirs*¹ ». Mais elle y évoquait aussi la difficulté du plus grand nombre à se loger, elle parlait de la relation locataire-propriétaire comme un reflet de la violence des inégalités et des rapports de domination.

Aujourd'hui, c'est l'explosion des prix. Partout, en Belgique et en Europe, dans les villes et les campagnes le constat est le même. Manque de place dans les abris de nuit, saturation du logement public, loyers exorbitants sur le parc locatif, prêts hypothécaires qui endettent sur une vie entière. Se loger est un combat pour la plupart des gens et une bonne partie des revenus y passe.

Pour ceux qui en ont les moyens, l'immobilier reste pourtant une valeur sûre, un investissement souvent rentable. Promoteurs immobiliers et investisseurs l'ont compris et les villes européennes subissent les assauts de groupes privés qui rachètent et spéculent, faisant augmenter chaque jour un peu plus les prix pour les habitants.

Le logement est un des thèmes que nous travaillons depuis toujours aux Equipes Populaires. Ces dernières années, nos revendications et nos actions ont notamment porté sur la régulation des loyers, les logements vides et le logement social. Dans ce numéro, nous avons souhaité faire le point sur les avancées qui ont eu lieu, ou non, dans ce domaine. Nous avons aussi voulu questionner nos certitudes et réfléchir avec Hugo Périlleux, chercheur à l'ULB, aux améliorations à apporter au dispositif de la grille d'objectivation des loyers.

Une question de fond traverse notre Contrastes de ce mois : Quelle est la fonction première du logement ? Enrichir les personnes disposant d'un capital à investir ? Mettre à l'abri, sécuriser, fournir un lieu de vie, un espace où se reposer et se construire ?

Dans la tension entre droit au logement et droit à la propriété, les défis à relever pour les prochaines années sont conséquents. Nous aurons à cœur de continuer à nous en soucier.

Bonne lecture !

Muriel Vanderborght

Equipe de rédaction :

Claudia Benedetto, Françoise Caudron,
Laurence Delperdange, Guillaume Lohest,
Muriel Vanderborght

Rédactrice en chef : Muriel Vanderborght

Mise en page : Hassan Govahian

Editeur responsable :

Guillaume Lohest, rue du Lombard 8

5000 Namur - Tél : 081/73.40.86

secretariat@equipespopulaires.be

Prix au n° : 4 €

Pour s'abonner (Contrastes + Fourmilière) :

Versez 20 € au compte BE46 7865 7139 3436

des Equipes Populaires, avec la mention :

"Abonnement à Contrastes" + votre nom

1. Chollet M, *Chez soi. Une odyssée de l'espace domestique*, La Découverte, Paris 2015, p. 11.

SE LOGER, C'EST SE CONSTRUIRE

Dans nos contrées, sous un climat rarement au beau fixe, vivre sous abri peut se révéler vital. Et il en va du logement comme il en va de tout ce qui donne à la vie sa dignité. Dans *Poétique de l'espace*¹, le philosophe Gaston Bachelard dit combien le logement nous construit. « ... La maison est une des plus grandes puissances d'intégration pour les pensées, les souvenirs et les rêves de l'homme... Elle maintient l'homme à travers les orages du ciel et les orages de la vie... Elle est le premier monde de l'être humain... La vie commence bien, elle commence enfermée, protégée, toute tiède dans le giron de la maison. »



Valérie Linder

Mais pourquoi ce qui semble aller de soi n'est-il pas une réalité pour tous ? Pourquoi ce droit fondamental est-il à ce point bafoué aujourd'hui dans notre pays ? L'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme, adoptée par les Nations Unies en 1948, énonce pourtant que *toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires...*

En matière d'accès au logement, le constat reste invariablement sombre et lesté par la lenteur des pouvoirs publics, tardant à remédier aux obstacles à ce droit pourtant fondamental. Pourtant, des pistes de solutions existent, déplorait Martin Bouhon, membre de la Ligue des droits humains et assistant en droit pénal à l'UCL². C'était en 2013.

Humains sans berceau

Dix ans plus tard, de plus en plus de personnes sont sans abri ou mal logées. Même s'il n'existe pas de chiffres officiels, en marchant dans les villes, on peut facilement réaliser l'aggravation de la situation. L'Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS) a recensé en 2016³ le nombre de nuitées dans les centres d'hébergement des grandes villes wal-

lonnes. Elles atteignaient un chiffre proche des 20 000 à Charleroi et à Liège, ce qui correspond à 1 580 utilisateurs à Charleroi, 1 378 à Liège, 478 à Verviers. À Bruxelles, la Strada (Centre d'appui du secteur bruxellois de l'aide aux sans-abri) relevait que de plus en plus de groupes et de familles s'installent dans des tentes et des édifices réalisés avec des restes de matériaux sur des terrains vagues ou dans des parcs. Et ajoutait : *Il est difficile de déterminer le nombre d'enfants vivant dans ces situations*. Il y aurait deux fois plus de sans-abri en Wallonie qu'en Flandre mais c'est à Bruxelles que la moyenne est la plus élevée (30 personnes pour 10 000 habitants⁴). Un drame qui dure... Et peu de réponses de la part des pouvoirs publics.

Sous certaines conditions, les personnes sans abri peuvent bénéficier d'une prime d'installation afin de s'installer dans un logement qu'ils ou elles auraient trouvé. L'octroi de ces primes, délivrées par les CPAS, est en forte augmentation (1 680 en 2003 pour 10 731 en 2016). *La vie des personnes sans abri se caractérise par une répétition de ruptures, de l'enfance à l'âge adulte ; c'est ce qui ressort d'une enquête menée par l'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale*⁵.

Le sort des sans-abri nous renvoie indiscutablement aux failles de notre solidarité. L'écri-

vain Alain Mabankou évoque l'exemple d'un moineau appelé 'républicain'. *En Afrique Australe, le 'républicain' est une espèce de moineau qui édifie un nid collectif dans les arbres où se reproduiront plusieurs couples d'oiseaux. En quoi un républicain à plumes est-il si différent d'un politicien républicain américain ? se demande-t-il, non sans ironie... Le premier, soucieux de loger ses compères sans nid fixe, n'est pas payé pour sa contribution solidaire, c'est un élan naturel qui l'anime depuis que le monde existe. Les républicains africains volent toute l'année d'arbre en arbre pour accomplir leur devoir, construire des nids gigantesques, parfois d'une dizaine de mètres de haut, où des centaines de leurs pairs peuvent se retrouver, et même sur plusieurs générations. Le droit au logement, nos oiseaux africains en connaissent quelque chose⁶. Peut-on en dire autant de nos gouvernants ?*

Un toit à soi, à eux

Pour les personnes qui ont un toit au-dessus de leur tête, les inégalités sont aussi bien présentes. Accéder à la propriété d'un bien immobilier est impossible pour de nombreux Belges. Un peu partout, les prix des loyers explosent. La deuxième édition de l'Observatoire des loyers, réalisée par le Centre d'Etude en Habitat Durable (CEHD)⁷ a été publiée fin 2020. Cette édition confirme les tendances de l'édi-

tion précédente. On y découvre que le loyer moyen passe à 629,60 euros, soit une augmentation de 2,15% en un an, plus forte que l'inflation. Les locataires consacrent en moyenne 31,4% de leurs revenus au loyer. Pour les revenus les plus faibles, ce taux d'effort passe à 53,6% ! Les loyers des logements de meilleure performance énergétique (A, B, C et D) augmentent plus vite que ceux de moindre qualité qui, eux, restent stables. La région de Charleroi présente toujours les loyers moyens les plus bas et c'est dans le Brabant wallon qu'on trouve évidemment les plus élevés (795 euros en moyenne).

Cela explique en partie pourquoi de plus en plus de personnes, majoritairement des hommes, mais aussi des femmes et même des familles, en arrivent à vivre sans maison, *ce corps d'images qui donnent à l'homme des raisons ou des illusions de stabilité*, disait Gaston Bachelard.

En 2023, la part des coûts énergétiques dans le budget des ménages laisse supposer que des familles vivent dans des conditions de plus en plus difficiles. La pauvreté augmente et avec elle, le mal-logement et tout ce qui en découle en matière de santé. Des rapports montrent des liens directs entre santé et lieux de vie. Nous ne sommes pas égaux en ces domaines. Les locataires sont les plus touchés par la pauvreté, la part du loyer dans le budget des ménages étant en constante augmentation. Accéder à un logement décent, à un prix accessible, est un parcours du combattant alors même que les conditions de vie précaires épuisent.

Acheter ou louer

S'il est communément admis que les Belges ont une brique dans le ventre (70% de la population est propriétaire de son logement), il est néanmoins de plus en plus difficile d'assouvir cet appétit immobilier. Les banques demandent de nombreuses garanties à ceux qui souhaitent accéder à la propriété et les prix des logements à vendre ne cessent de grimper. Or, louer son logement peut apparaître comme 'jeter de l'argent par les fenêtres' et enrichir un propriétaire. Bien sûr, posséder sa maison ou son appartement peut être source de quelques soucis de gestion et oblige à se fixer à long terme dans un endroit alors qu'on souhaiterait parfois en changer... Mais au final, un jour, ce logement sera entièrement remboursé, ce qui, à l'âge de la retraite qui s'accompagne d'une diminution de revenus, constitue un réel soulagement.

Vers une politique de sortie du sans-abrisme plus efficace ?

Le gouvernement wallon a adopté en 2021 un plan de sortie de la pauvreté qui inclut la mise en place d'une stratégie coordonnée de sortie du sans-abrisme¹. Le plan prévoit notamment d'augmenter l'offre de logements en agences immobilières sociales (AIS) ainsi qu'un soutien au dispositif Housing First - Housing Led qui consiste à accompagner sans préalable des personnes sans abri très précarisées (long parcours de vie en rue, problématique de santé mentale, assuétudes, etc.) afin qu'elles trouvent un logement et à poursuivre leur accompagnement pour favoriser le maintien dans le logement. Le logement est considéré comme l'étape essentielle et prioritaire à l'enclenchement du processus d'insertion sociale. Ce modèle, inspiré des Etats-Unis, est testé en Belgique et en Wallonie depuis 2013 et les résultats sont encourageants². Au niveau européen, le Réseau Urbact Roof est aussi un exemple intéressant. *Piloté par la Ville de Gand, ce réseau regroupant de nombreuses villes européennes dont celle de Liège, vise à éradiquer le sans-abrisme par des solutions de logement innovantes. L'objectif est de renforcer la stratégie locale, par l'échange de bonnes pratiques, de connaissances, d'approches, de méthodologies, afin de trouver, collectivement, de nouvelles réponses à cet enjeu social fondamental³.*

1. <https://luttepauvrete.wallonie.be>

2. Plan de sortie de la pauvreté, p. 50, 2021

3. <http://www.habitat-service.be/node/77>

Un article paru dans *L'Echo* compare le coût, sur toute une vie, d'un logement acheté 200 000 euros remboursés sur 25 ans pour un couple de trentenaires et ce que leur aurait coûté, pour la même période, une location de 850 euros⁸. La comparaison prend en compte le coût total de la maison (prix d'achat, frais d'acte, assurances, précompte immobilier ainsi que les avantages fiscaux pour enfants à charge, abattements, etc.). Le coût pour l'achat variera selon que le logement se situe en Wallonie, en Flandre ou à Bruxelles. L'article conclut qu'après avoir remboursé sa maison, le couple de propriétaires disposera de 676 euros mensuels de plus que le couple de locataires. Voilà qui plaide donc pour l'achat, pour autant qu'on puisse se le permettre...

Nouvelles manières d'habiter

Le logement pose question et de plus en plus de personnes, confrontées ou pas à des difficultés de se loger, se tournent vers « l'habitat léger » (yourte, caravane, cabane, tiny house...). Le 2 mai 2019, le gouvernement wallon a adopté un décret qui apporte des modifications au Code de l'habitation durable. Son objectif est de reconnaître l'habitat léger sur le territoire wallon. Le texte intègre pour la première fois cette notion 'd'habitation légère'. Non, il n'y a pas que la brique ! Cette avancée importante est le fruit du travail mené en concertation avec le secteur du droit à l'habitat et s'appuie sur une étude juridique participative menée par des associations, parmi lesquelles le Réseau Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL), deux universités et des habitant·e·s du léger. Le RBDL et ses partenaires ont sorti un tutoriel vidéo, intitulé *Fais ton permis toi-même !*, pour aider les personnes demandeurs à s'approprier leur habitat et développer leur capacité à agir⁹.

Aujourd'hui, de nouvelles formules voient le jour. Ainsi, de plus en plus de jeunes adultes font le choix de la colocation ou se lancent dans des projets immobiliers avec d'autres candidats à l'achat. Les habitats groupés ont le vent en poupe et permettent de tisser des liens solidaires. L'asbl Habitat et Participation travaille à promouvoir le droit à un logement décent et de qualité. Elle est une source précieuse d'informations, de soutien, de réflexion pour tous ceux qui souhaitent se lancer dans de tels projets¹⁰.

Une chose est sûre, tant que les pouvoirs publics ne mèneront pas une politique volontariste, les citoyens devront faire preuve d'ima-



gination pour créer leur habitat, pourvu que celui-ci soit digne d'une société qui, il n'y a pas si longtemps, avait initié la création de logements sociaux. Aujourd'hui, ce sont les immeubles de standing qui grignotent chaque espace vert, en même temps que les inégalités gagnent un autre terrain, celui de la rue.

Laurence Delperdange

1. Gaston Bachelard, *Poétique de l'espace*, PUF, 1957
2. *Des droits qui craquent, santé, logement, éducation*, Dossier paru dans La Chronique de la Ligue des droits de l'homme asbl, n°160, 2014 - La Ligue des droits humains : www.liguedh.be
3. *La prise en charge de la grande précarité et du sans-abrisme dans six grandes villes wallonnes*, Rapport de recherche de l'IWEPS, n°15, avril 2016
4. Dans <https://www.luttepauvrete.be/des-faits-et-des-chiffres/des-faits-et-des-chiffres-sans-abri/>
5. *Vivre sans chez soi à Bruxelles*, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté, 2010, COCOM
6. Alain Mabanckou, *Rumeurs d'Amérique*, Ed. Points, 2021
7. Centre d'études en habitat durable de Wallonie - <https://www.cehd.be>
8. Dirk Selleslagh, *Mythe ou réalité ? Il vaut mieux être propriétaire que locataire*, paru dans L'Echo, 14 août 2019
9. Réseau brabançon pour le droit au logement : <https://www.rbdl.be> - *Fais ton permis toi-même !* : <https://youtu.be/loaDCBVSqGE>
10. <https://www.habitat-participation.be>

Une autre idée qui fait son chemin : les Community Land Trust

Un Community Land Trust (CLT) est une asbl dont l'objectif est de permettre à des familles à bas revenus de devenir propriétaires d'un logement en séparant la propriété du sol de celle du logement. En restant propriétaire du terrain, le CLT permet aux familles d'acheter seulement le bâtiment à un prix nettement plus abordable. Le CLT acquiert, possède et gère des terrains et des bâtiments pour le bien de la collectivité pour les maintenir accessibles à perpétuité à des personnes plus fragilisées et faire de la terre un bien commun, géré par la collectivité. En Belgique, différentes initiatives se réclamant du CLT ont vu le jour. La plateforme CLTWallonie est une structure associative et citoyenne sans but lucratif qui réunit aujourd'hui une vingtaine d'associations actives sur l'ensemble du territoire wallon. Ces associations sont réunies autour d'un même principe : *La terre est un bien commun qui ne peut être privatisé*. Sur Bruxelles, une plateforme regroupe des associations travaillant à ce projet, soutenu par les pouvoirs publics. Un CLT sera composé de représentants des habitants (1/3), de représentants des membres du quartier (1/3) et de représentants des pouvoirs publics (1/3). En cas de revente, les propriétaires récupèrent 25% de la plus-value, le solde étant rétrocédé au CLT. Ce mécanisme favorise ainsi la revente du bien à prix abordable, par la CLT, à une autre famille à faible revenu.

LA RÉGULATION DES LOYERS... EN BALBUTIEMENT

Dans la jungle du marché locatif privé, le locataire est souvent bien seul pour faire valoir ses droits quand il s'agit de remettre en question le coût parfois exorbitant de son loyer. Si la Belgique est loin d'être à la pointe en la matière, il existe pourtant quelques mesures qui tendent timidement à une régulation des loyers.



Willy Sandra

Depuis que les Equipes Populaires s'intéressent à la question de l'accès au logement, une des mesures phares que notre Mouvement a toujours défendu est la régulation des loyers dans le parc locatif privé. Une revendication qui paraît évidente quand on analyse l'augmentation constante des coûts liés au logement. A Bruxelles par exemple, les prix des locations ont évolué plus vite que l'inflation : plus de 20% d'augmentation hors indexation entre 2010 et 2020.

En 2010 déjà, une enquête menée par les Equipes auprès des locataires dans le parc privé mettait en évidence l'absence complète de régulation du marché et la totale liberté des propriétaires quant à la fixation du montant des loyers. L'enquête avait notamment montré que le loyer de deux biens situés dans le même quartier et disposant de caractéristiques similaires pouvait varier de manière importante, que le loyer d'un petit logement était proportionnellement plus élevé que celui d'un logement de plus grande taille et que les logements de mauvaise qualité

se louaient en moyenne plus cher que les logements de qualité supérieure.

Jusqu'il y a peu, la seule régulation des loyers consistait en l'interdiction d'augmenter le loyer entre deux baux de courte durée. Une mesure difficile à contrôler étant donné l'impossibilité pour un locataire de connaître le loyer pratiqué avant son arrivée dans le logement, à moins de connaître le locataire précédent.

Contrairement à d'autres pays européens (voir encadré), la régulation des loyers en Belgique n'en est donc encore qu'aux balbutiements mais la question est enfin débattue dans les assemblées parlementaires et des avancées, parfois timides, semblent bien avoir lieu.

Grille indicative des loyers et commission paritaire locative

Dans sa déclaration de politique gouvernementale¹, le gouvernement bruxellois a fait de la lutte contre les loyers excessifs une priorité

avec la mise en place d'une série d'outils pour développer une politique de soutien à la qualité et à l'accessibilité du marché locatif. Parmi ceux-ci la grille d'objectivation des loyers, la définition d'un loyer abusif et la commission paritaire locative.

Un loyer sera dorénavant jugé abusif s'il dépasse de 20% le loyer médian de référence calculé sur base de la grille d'objectivation des loyers ou si le logement présente des défauts importants. Depuis décembre 2021, dans la région de Bruxelles-Capitale, tout propriétaire a le devoir d'indiquer ce loyer de référence dans tout nouveau contrat de bail pour information au locataire.

Une ordonnance bruxelloise, votée en octobre 2021, a également instauré la création d'une commission paritaire locative², lieu de concertation entre propriétaires et locataires. Cette commission, qui n'a pas encore commencé ses travaux à ce jour, pourra être saisie par un locataire qui estime son loyer abusif.

Le dispositif montre cependant des limites, principalement pour deux raisons. Premièrement, la définition d'un loyer abusif reste problématique à partir du moment où la référence de départ est un loyer fixé librement par le marché. En ce sens, la grille d'objectivation des loyers, qui aide à calculer le loyer médian d'un logement, ne fait pas l'unanimité et a rencontré diverses critiques (voir interview de Hugo Périlleux, page 10). Deuxièmement, c'est au locataire à saisir la commission locative en cas de pratique abusive. Pour ce faire, il doit avoir connaissance du dispositif et avoir assez de confiance en lui, d'énergie et de temps pour entamer des démarches qui risquent de compliquer sa relation à son propriétaire.

La commission n'a par ailleurs aucun pouvoir contraignant et repose donc sur le bon vouloir et la capacité de négociation des membres assis autour de la table. Si les parties ne trouvent pas d'accord, le juge de paix peut être saisi. On est donc en droit de se demander s'il ne serait pas plus efficace et moins chronophage de réguler les loyers à la base pour éviter de renvoyer cette question à la responsabilité individuelle du locataire et à sa capacité à saisir une commission locative ou un juge de paix.

En région wallonne, rien de tel pour le moment. Une grille indicative des loyers existe bel et bien et est mise à disposition de chacun mais uniquement à titre informatif³.

L'allocation loyer, un palliatif au manque de logements sociaux

L'allocation loyer est une aide financière réservée aux personnes en attente d'un logement social. Elle leur permet de couvrir une partie du loyer payé dans le parc privé, en attendant qu'un logement social se libère. Cette allocation existe en région bruxelloise depuis 2021⁴ et devrait être mise en œuvre début 2023⁵ en région wallonne, sous l'appellation *Allocation d'Attente Logement* (AAL).

Si les conditions d'octroi et les montants diffèrent sensiblement entre les deux régions, le principe est le même. L'allocation loyer vise à répondre à une injustice, le fait que des milliers de personnes sont aujourd'hui dans les conditions pour obtenir un logement social mais en sont privées étant donné le manque de logements sociaux.

Si cette mesure soutient en effet les locataires les plus fragilisés, signalons toutefois que le montant de l'allocation est loin de couvrir la différence entre le montant d'un loyer privé et celui d'un loyer social. Et au vu de l'envolée des prix des loyers, on pourrait se demander s'il ne serait pas juste d'étendre cette allocation à tout locataire. Mais le risque serait alors que cette mesure provoque l'effet pervers de pousser les loyers à la hausse et se transforme finalement en un transfert de plus en plus massif d'argent public vers les propriétaires privés.

Et ailleurs en Europe ?

La France a adopté récemment la loi sur le pouvoir d'achat (août 2022) qui vise à limiter les effets de l'inflation sur les loyers d'habitation. Le taux d'indexation variera désormais selon l'emplacement géographique du bien. Les logements situés en métropole présentant un PEB F ou G ne pourront plus être indexés. Par ailleurs, les propriétaires sont obligés de mentionner sur le contrat de bail le montant du loyer demandé au locataire précédent.

L'Allemagne a également une législation intéressante. Un « observatoire des loyers » (le Mietspiegel) existe depuis les années 70 et détermine les prix raisonnables par quartier. Un locataire s'estimant lésé peut poursuivre en justice son propriétaire.

En Suède, il y a quelques années, les loyers étaient fixés non pas librement par le propriétaire mais via des négociations à l'échelle de chaque ville. Syndicat des locataires et conseils municipaux fixaient ensemble le prix du parc immobilier public et les logements privés ne pouvaient dépasser de plus de 5% ce montant. Ce système a été dénoncé par la Commission européenne sous le motif d'entrave à la concurrence et a donc dû être réaménagé. Depuis, les représentants des propriétaires sont partie prenante des négociations et aujourd'hui environ 90% des loyers privés sont négociés collectivement.



Lier l'indexation ou le montant du loyer à la performance énergétique

La crise énergétique sans précédent que nous vivons aujourd'hui et l'envolée des prix du gaz, de l'électricité et du mazout de chauffage ont amené nos autorités politiques à agir pour soutenir les ménages. Depuis le 14 octobre en région bruxelloise⁶ et depuis le 1^{er} novembre 2022 en région wallonne⁷, l'indexation des loyers est conditionnée à la note du certificat PEB des logements mis en location. L'indexation des logements les moins bien isolés est donc gelée⁸ et cette mesure pourra être renouvelée selon la situation socio-économique des années à venir.

Cette mesure va dans le bon sens mais pose néanmoins plusieurs questions. Tout d'abord, les certificats PEB étant une matière régionalisée, chaque région dispose d'un système de notation différent. Des logements aux mêmes caractéristiques mais situés dans trois régions différentes obtiendront peut-être des notations différentes, certains pourront être indexés et d'autres pas. Tout récemment l'émission Investigation⁹ a d'ailleurs mis en évidence le manque de fiabilité du certificat PEB.

La question de la rénovation énergétique des bâtiments se pose également. La plupart des logements mis en location à Bruxelles sont des appartements situés dans des immeubles en copropriété. Les travaux de rénovation et d'isolation nécessitent souvent un accord du syndicat de l'immeuble et une coordination entre les différents propriétaires. Améliorer la performance énergétique d'un bien pose souvent des problèmes techniques, nécessite de pouvoir gérer des dossiers, des contacts et suivis de différents corps de métier. Bien sûr, il faut absolument inciter les propriétaires à isoler et

rénover, d'autant qu'ils peuvent bénéficier de primes pour le faire. Mais laisser cette question à la seule responsabilité individuelle du propriétaire sera insuffisant dans de nombreuses situations. Ne serait-il dès lors pas enfin temps de réfléchir à organiser collectivement - éventuellement par un plan d'investissement public massif - la rénovation énergétique des bâtiments publics et privés ?

L'enregistrement des baux, un outil sous-exploité ?

Le Code des droits d'enregistrement a rendu obligatoire l'enregistrement de tout bail en Belgique. Les bureaux d'enregistrement détiennent donc potentiellement une mine d'information sur la composition des logements et sur le montant des loyers.

Ces informations pourraient être très utiles pour identifier les loyers abusifs, pour connaître le montant des revenus locatifs, pour identifier les multipropriétaires. Cela permettrait une transparence totale du secteur et aiderait à travailler plus efficacement à un encadrement des loyers. A condition bien sûr que les baux soient réellement tous enregistrés, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Un incitant de taille existe néanmoins pour encourager les propriétaires à cet enregistrement : tout logement dont le bail n'a pas été enregistré ne peut pas être indexé, tant en région wallonne qu'à Bruxelles. Un pas de plus vers un encadrement des loyers... On avance, on avance...

Une régulation à penser hors de la relation locataire/propriétaire

Les locataires ont une épée de Damoclès au-dessus de leur tête. Agir sur le coût du logement est indispensable et urgent. Or on l'observe, un encadrement des loyers qui repose *in fine* sur la capacité du locataire à saisir une instance (commission paritaire ou justice de paix) pour faire valoir ses droits face à un propriétaire, est insuffisant. Il faut encadrer autrement. Comme pour toute législation, il faut se donner les moyens de sa mise en œuvre et de son contrôle. C'est une responsabilité collective que d'assurer l'accès à un logement décent à tous et en priorité aux personnes les plus fragilisées.

Réguler les loyers est un combat révélateur de la tension entre le droit à la propriété privée et le droit à un logement décent. Toucher au rendement des propriétaires reste un tabou et l'ar-

gument du risque de désinvestissement locatif est brandi comme une menace.

Pourtant, comme le constate Nicolas Bernard, professeur de droit à l'université Saint-Louis à Bruxelles, *ailleurs, en Allemagne, en France, au Grand-Duché de Luxembourg ou encore aux Pays-Bas, il existe un encadrement plus ou moins fort des loyers. Aussi, l'un des contre-arguments est de dire que l'encadrement des loyers entraînerait un désengagement des bailleurs, les encourageant à vendre leurs biens. La conséquence serait alors naturellement une baisse des prix de vente. Ce qui augmenterait l'accès à la propriété. Or, cela ne s'est pas vérifié. Dans ces pays, le marché ne s'est pas écroulé et les catastrophes annoncées ne se sont pas produites*¹⁰.

Se plonger dans l'histoire et constater que l'encadrement des loyers a été appliqué sous des appellations diverses, avec des mécanismes variés depuis le XIX^{ème} siècle¹¹, observer ce qui se fait aujourd'hui dans nos pays voisins devrait suffire à trouver les arguments et la motivation pour poursuivre le combat et battre le fer tant qu'il est chaud. Parce que le logement est un droit de première nécessité qui devrait pouvoir être garanti à tou-te-s...

Françoise Caudron

1. <https://www.parlement.brussels/wp-content/uploads/2019/07/07-20-D%C3%A9claration-gouvernementale-parlement-bruxellois-2019.pdf>
2. https://etaamb.openjustice.be/fr/ordonnance-du-28-octobre-2021_n2021043030.html
3. <https://loyerswallonie.be/>
4. Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation de loyer du 15 juillet 2021 <https://logement.brussels/louer/allocation-loyer/>
5. Le projet d'arrêté relatif à cette mesure a été adopté en 2^e lecture par le gouvernement wallon le 22 décembre dernier. La mesure deviendra réellement effective après un 3^e et dernier passage au gouvernement, fin janvier/début février 2023.
6. <https://logement.brussels/nouvelle-methode-de-calcul-de-lindexation-des-loyers-basee-sur-le-peb/>
7. https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/bail/fiche/64
8. Indexation à 100% pour les logements ayant un certificat PEB avec la note A, B, C ou D, indexation à 50% pour les logements E et gel complet pour les catégories F ou G.
9. <https://auvio.rtf.be/media/investigation-investigation-peb-la-performance-embarrassante-des-batiments-medecins-generalistes-linquietante-penurie-2996326>
10. Soraya Ghali, *Encadrer le prix des loyers ? « Le marché ne s'est pas effondré dans les pays qui le font »*, Le Vif, 16/06/2022
11. Danièle Voldman, *L'encadrement des loyers depuis 1900, une question européenne*, Le mouvement social, pages 137-147

Living Rent¹, mobilisation de masse en Ecosse pour une régulation des loyers

En Ecosse, jusqu'il y a peu, aucune régulation des loyers n'avait cours. Les propriétaires fixaient le montant du loyer à leur guise et pouvaient décider librement d'augmenter le loyer en cours de bail ou même d'expulser un locataire sans préavis.

Après avoir organisé plusieurs campagnes de sensibilisation pour dénoncer ces pratiques, Emma Saunders et quelques amis décident en 2016 de créer un syndicat des locataires, l'objectif étant de faire masse pour obtenir des avancées législatives pour un meilleur accès au logement de qualité en Ecosse.



Le porte-à-porte commence : rencontrer les habitants, écouter leurs difficultés, les mobiliser... et récolter des cotisations (entre 5 et 20€) qui permettent de financer le travail de recherche et de lobbying mené par le syndicat. Aujourd'hui, le syndicat compte 3 000 membres cotisants et 20 000 contacts. Son objectif est de s'implanter partout, dans chaque région, chaque ville, chaque village d'Ecosse. Petit à petit, la défense des membres s'organise contre les expulsions et contre l'augmentation excessive des loyers.

Après 6 ans de travail et de mobilisation, le syndicat a réussi à faire bouger les lignes politiques. Il a obtenu ses premières victoires : une première loi sur le gel des loyers a été votée en septembre 2022.

Au sein de Living Rent, ce sont les membres eux-mêmes qui font des interventions publiques devant la presse ou les représentants politiques. Ce qui est important, c'est de rester dans le combat, de ne rien lâcher et de relever la tête, ensemble. *Voir des locataires prendre confiance en eux et reprendre le pouvoir c'est génial*, raconte Emma. *On commence toujours petit. La première année on était 5, la deuxième année on était 100... et maintenant ils sont 3 000.*

Une rencontre entre Emma Saunders et des militants pour le droit au logement a eu lieu en décembre à Bruxelles² et le récit de cette expérience n'a pas laissé les participant-e-s à la rencontre indifférent-e-s. Je parierais même que le rêve d'un « living rent » belge est en train de germer dans la tête de certain-e-s. Et quand on rêve ensemble, le rêve n'est pas loin de devenir réalité...

Ils seront plus que probablement nombreux. Les à se retrouver autour du Housing Action Day³ organisé le 26 mars prochain dans toutes les grandes villes d'Europe. On ne lâche rien !

1. <https://www.livingrent.org/>

2. Rencontre organisée par la plateforme Housing Action Day de Bruxelles

3. <https://www.housing-action-day.be/fr>

« LE RAPPORT ENTRE PROPRIÉTAIRE ET LOCATAIRE, C'EST UN RAPPORT SOCIAL D'EXPLOITATION »

Rencontre avec Hugo Périlleux

En septembre 2021, Hugo Périlleux et Pierre Marissal, membres de l'équipe de recherche de l'ULB-IGEAT chargée par le gouvernement bruxellois d'évaluer et de mettre à jour la grille des loyers, publiaient un article intitulé « En finir avec la grille des loyers... et la rente locative »¹. Pour nous, qui défendons l'idée d'une grille des loyers depuis de nombreuses années, il s'agissait d'une remise en question sérieuse d'un fondement de notre combat pour la régulation des loyers. Nous avons donc rencontré Hugo Périlleux et lui avons demandé de nous éclairer de son regard critique...



Equipes Populaires

■ **Qu'est-ce qui vous a amené à travailler sur le sujet ?**

□ Je suis assistant en géographie à l'Université Libre de Bruxelles et j'ai mené ma thèse de doctorat sur l'extraction de la rente dans le secteur de l'allocation de logement. Notre service joue un peu le rôle de bureau d'études pour répondre aux questions posées par les administrations et les gouvernements.

En 2020, nous avons répondu à un appel d'offre pour critiquer et mettre à jour la grille d'objectivation des loyers. La première partie de notre recherche consistait en une analyse critique du système-loyer. Dans la deuxième partie, plus opérationnelle, nous devons créer une nouvelle grille, avec un nouveau système

de calcul permettant de déterminer le loyer de référence pour la région bruxelloise.

La grille de référence de 2018 posait une série de problèmes. Nous avons donc travaillé à une deuxième grille en 2022 et, actuellement, nous sommes en train d'en construire une nouvelle qui ne devrait pas engendrer d'aussi grands changements.

■ **Quels étaient les problèmes que soulevait cette grille des loyers ?**

□ La grille des loyers de 2018 a énormément sous-évalué les loyers des petits logements. La surface n'était prise en compte qu'à travers le nombre de chambres et les petits logements avaient un loyer par mètre carré très faible. Cela

donnait l'impression que la grille était bonne et allait tirer les loyers vers le bas mais en même temps tout le monde était d'accord pour dire que c'était absurde parce que la grille était censée être aussi une photo du marché. Or, on arrivait par exemple à des loyers à 230€ pour 30 m², ce qui, dans les faits, n'existe pas à Bruxelles.

Lorsque nous avons retravaillé la grille pour la remettre à jour, il nous a été demandé de faire coller au mieux les valeurs du loyer de référence aux valeurs du marché. Un des principes donc, et un des principaux problèmes, c'est que la référence, c'est le marché.

■ Avec quels outils peut-on analyser les prix du marché ?

□ Le fait est qu'on a une très mauvaise connaissance de l'état du marché. Il y a bien l'enregistrement des baux mais c'est un outil qu'on a très mal géré. Quand la date du bail est dépassée, il n'existe aucun moyen pour savoir si le bail est toujours en cours ou non et par ailleurs, tous les baux ne sont pas enregistrés.

Une base pour l'analyse du marché, c'est aussi l'enquête de l'Observatoire des Loyers, qui comporte toutes les données servant à la construction de la grille des loyers. Mais ces données ne sont pas toujours très fiables, sans doute parce qu'il y a trop peu de moyens qui ont été mis à la disposition des enquêteurs.

Normalement, quand on fait une enquête, on interroge des gens en proportion égale à ce qu'on peut retrouver dans la population, on est vigilant à ne pas avoir de surreprésentation de certains groupes sociaux. Pour cela, il faut se mettre des règles et faire des tirages aléatoires. Or il n'y a pas eu cette attention dans le cadre de l'Observatoire des Loyers. On a juste dit aux enquêteurs d'interroger assez de personnes par secteur statistique, ce qui est assez imprécis parce qu'il y a beaucoup de diversité au sein de ces secteurs. L'échantillon est donc biaisé et ne reflète pas la réalité de manière correcte.

■ Indépendamment de la question technique des petits loyers, qu'est-ce qui ne fonctionne pas dans le dispositif ?

□ Le premier problème, c'est que la contestation est laissée à l'initiative individuelle du locataire. C'est lui qui doit entreprendre la démarche et rentrer en conflit avec son propriétaire pour demander une révision du loyer. Vu le rapport de force très défavorable au locataire, on ne peut pas s'attendre à ce que beau-

coup de locataires fassent les démarches. Ce que l'on peut juste espérer, c'est que les gens qui sont déjà dans un engrenage conflictuel, par exemple en justice de paix, utilisent cet outil.

La grille permet de dégager un loyer de référence avec un plafond qui est placé à 20% au-dessus du loyer de référence et un plancher à 30% en-dessous du loyer de référence. A Paris, un système similaire a été mis en place et il y a eu très peu de démarches entreprises par des locataires pour revoir les loyers. En plus, il y a eu autant de demandes de hausse de loyer que de demandes de baisse de loyer. Un propriétaire dont le loyer est en-dessous du loyer de référence peut donc faire des démarches pour augmenter son loyer, et les locataires doivent accepter cette hausse. C'est un vrai risque.

Le deuxième problème, c'est que ce sont plutôt les petits loyers, ceux des personnes qui ont un petit revenu, qui sont en-dessous du loyer de référence. Tandis que les gros loyers, ceux des personnes qui ont un revenu plus important, sont plutôt au-dessus du loyer de référence. Le système proposé ne va donc pas aider fondamentalement les personnes qui en auraient le plus besoin. Au contraire, il pourrait surtout faire augmenter les plus petits loyers. Il faut donc prendre en compte tout ce qui risque de se passer en publiant le loyer de référence.

■ Avons-nous donc vraiment accepté que le logement soit devenu un bien du marché ? N'est-ce pas une forme de spoliation des richesses ?

□ C'est la critique portée par Marx dans *Le Capital*. La marchandise semble avoir une valeur d'usage et une valeur d'échange. On est obnubilé par ces deux choses-là. Pour le logement, on ne voit que l'utilité du logement et le montant du loyer, sans regarder le rapport social entre le locataire et le propriétaire, alors qu'il me semble que c'est un rapport social d'exploitation.

Les propriétaires bailleurs vont mettre quelques journées de travail pour entretenir leur bien tandis que les locataires doivent dépenser de l'ordre de 30, 40, voire 50% de leur salaire, c'est-à-dire une à deux semaines de travail par mois, uniquement pour payer leur logement. Les propriétaires arrivent donc indirectement à s'accaparer le travail de leur locataire, et ce uniquement grâce à la détention d'un titre de propriété.

Il y a deux visions, soit on observe un logement sur le marché et on considère normal que ce

soit un bien qui permette à quelqu'un de s'enrichir grâce au travail de quelqu'un d'autre, soit on considère que le logement, c'est uniquement pour se loger soi-même et que si on le met en location, c'est pour le récupérer ensuite pour soi.

Aujourd'hui, à la fin d'un bail, le propriétaire a touché tous les loyers et possède toujours son bien, dont la valeur sur le marché a généralement augmenté. Il est plus riche à la fin qu'il ne l'était au début. C'est évident qu'un propriétaire bailleur s'enrichit sur le dos de ses locataires.

75% des logements loués appartiennent à des propriétaires qui sont dans les cinq derniers déciles (la moitié la plus riche de la population). 35% sont dans les trois derniers déciles les plus riches. Par contre, il y a une surreprésentation des locataires dans les déciles inférieurs. Les loyers constituent donc un transfert massif d'argent des ménages les plus pauvres vers les ménages les plus riches.

■ *Un loyer juste, ce serait quoi ?*

□ Un loyer calculé uniquement sur base des frais des propriétaires. Il est normal de payer le petit, voire le gros entretien d'un logement, or ces entretiens équivalent à 10 à 20% du prix du loyer. Plus de la moitié du loyer va donc directement dans la poche du propriétaire. On pourrait aussi prendre en compte les heures passées à gérer la relation locative, les taxes, l'impôt foncier et les assurances... Par contre, ce qu'il ne faut pas prendre en compte, à mon sens, c'est le prix d'achat du bien, étant donné que le bien garde sa valeur. Un loyer juste, ce ne serait plus celui que dicte le marché, mais plutôt un loyer sans enrichissement.

Cela peut peut-être poser des problèmes à court terme quand les propriétaires sont dans des positions où ils doivent rembourser un prêt mais dans la plupart des situations, ce n'est pas le cas. A Bruxelles, on observe que l'essentiel des biens sont déjà achetés et ne sont pas soumis à hypothèque.

■ *En attendant qu'un tel système soit accepté, pensez-vous qu'il faudrait viser principalement les plus gros bailleurs ?*

□ En Espagne, une mesure proposée était de s'attaquer aux propriétaires de plus de dix logements. Si on fait ça à Bruxelles, on toucherait à peine 10 à 12% des logements.

Les loyers représentent une masse d'argent importante et je pense que ce que nous devons

faire, c'est redistribuer ces loyers. Cela veut donc dire les taxer mais il faut faire aussi en sorte que le coût ne soit pas répercuté sur les locataires. Il faut donc geler les loyers pour que la charge soit bien portée par les propriétaires et non pas par les locataires.

Le revenu cadastral est un mécanisme qui permet d'estimer le revenu que les propriétaires tirent d'un bien si celui-ci est mis en location. Le problème, c'est que les revenus cadastraux n'ont pas été remis à niveau depuis 1980 (sur des données de 1975). On ne colle plus du tout aux valeurs locatives actuelles. Si on compare les revenus cadastraux aux loyers, les revenus cadastraux sont en moyenne à 30% du loyer. On estime donc très mal ce que les propriétaires bailleurs gagnent.

Remettre à jour les revenus cadastraux, en se basant sur les baux et donc les loyers réellement perçus, est donc un premier pas indispensable pour pouvoir taxer les propriétaires bailleurs. Et on pourrait imaginer un système d'exonération pour les propriétaires non-bailleurs.

■ *Pour une association comme la nôtre, votre rapport a soulevé beaucoup de questions. Si vous vous mettez dans la peau des militants, quelles actions concrètes poseriez-vous ?*

□ Le monde associatif avait mis beaucoup d'espoir dans la première grille des loyers et nous avons beaucoup été invités à présenter nos résultats. C'est vrai que ça peut être difficile pour des associations de se rendre compte qu'une revendication portée haut et fort comportait au final des effets pervers qui n'avaient pas été mesurés.

Ce qu'on peut faire aujourd'hui dans nos associations, c'est pointer le rapport social entre le propriétaire et le locataire. Dans des ateliers, calculer ce que rapporte un loyer à un propriétaire au regard des frais et travaux qu'il a effectués dernièrement dans son logement. Mettre en évidence la différence entre le temps de travail nécessaire pour payer les frais ou pour payer les loyers, voir ce que les propriétaires se mettent effectivement dans la poche... cela permettrait déjà de détailler le rapport d'exploitation.

Interview réalisée par Guillaume Lohest

1. <https://inegalites.be/En-finir-avec-la-grille-des-loyers>

LOGEMENTS VIDES : QUAND L'ARSENAL LÉGISLATIF NE SUFFIT PAS

Ce n'est un secret pour personne, le marché locatif privé est financièrement de plus en plus inaccessible et les listes d'attente pour un logement social sont longues. Le nombre de logements à louer disponibles au regard de la demande est faible en Wallonie. Dès lors, l'utilisation des logements vides existant sur un territoire donné nous a paru depuis longtemps, aux *Equipes Populaires*, être une solution adaptée pour répondre en partie à la crise du logement. Qu'en est-il aujourd'hui ? Comment les autorités compétentes ont-elles fait évoluer ce mécanisme ?



Equipes Populaires

Le nombre de logements vides¹ est estimé entre 30 000 et 50 000² en Wallonie et entre 17 000 et 26 000³ à Bruxelles. *On n'a pas de chiffres clairs et précis*, souligne David Praile, coordinateur du Réseau wallon pour le droit à l'habitat (RWDH), coupole wallonne d'associations qui militent pour le droit à un logement décent, *mais on compte des logements inoccupés tant dans le privé que dans le secteur du logement public*.

Des logements vides, ce sont bien entendu des lieux de vie qui pourraient servir à des personnes qui en ont besoin, et elles sont nombreuses actuellement. Mais ce sont aussi des quartiers dont l'image se dégrade, un sentiment d'insécurité chez les voisins, des pro-

blèmes d'humidité et d'insalubrité qui affectent les habitations directement mitoyennes.

En Wallonie et à Bruxelles, l'arsenal législatif qui permet aux autorités administratives des communes de lutter contre l'inoccupation des logements existe depuis plusieurs années et pourtant, les autorités peinent à les activer réellement.

Une législation solide

La loi Onkelinx de 1993 prévoit un mécanisme de réquisition d'immeubles abandonnés pour y loger des personnes sans abri. C'est le président du CPAS qui, moyennant l'accord du bourgmestre, est habilité à réquisitionner un

logement. Ce mécanisme a été activé deux fois seulement en Wallonie depuis lors. Pour David Praile, *c'était une loi emblématique mais qui s'est avérée décevante à l'arrivée puisque quasi inutilisée, en raison notamment d'un manque de volonté politique mais également parce que les conditions énoncées pour pouvoir y prétendre posaient problème, comme celle de ne pas avoir sur son territoire de logement public vide. Or, on sait que les communes ont des logements publics qui sont abandonnés.*

Depuis 1998, il existe également en Wallonie un mécanisme de réquisition douce ou prise en gestion. Celle-ci peut être volontaire ou forcée. La commune peut négocier avec le propriétaire et, s'il ne réagit pas, intenter une action en justice pour autoriser la prise en gestion du bâtiment inoccupé ou insalubre afin de le rénover et de le mettre en location via une Agence Immobilière Sociale (AIS) à un loyer réduit pour une période de 9 ans.

Par ailleurs, les communes sont soumises à une obligation légale de tenir un inventaire des logements vacants. *Mais il s'agit d'une obligation de moyens* précise David Praile, *or on sait que les communes ne sont pas à égalité au niveau budget et personnel. Une commune rurale n'a pas les mêmes possibilités qu'une agglomération.* Et il est vrai que, dans la lutte contre la vacance immobilière, ce sont en général des villes de taille moyenne, comme Namur, qui sont pionnières.

Autre dispositif, plus récent celui-là, puisqu'il est activé depuis le 1^{er} septembre 2022, c'est l'obligation faite aux gestionnaires de réseau et de distribution en Wallonie de communiquer aux communes les données de consommation en électricité et en eau pour les logements où celles-ci sont particulièrement basses. *Les gestionnaires ont l'obligation légale de le faire automatiquement une fois par an mais en pratique, c'est plus compliqué. Les communes se doivent, et c'est normal, de respecter la protection des données personnelles et doivent suivre un protocole pour la réception de ces données. A l'heure actuelle, il y a donc seulement vingt communes wallonnes (sur les 262) qui ont signé cet accord,* déplore David Praile.

Une fois un logement vide repéré, une taxe communale peut être perçue auprès de son propriétaire. Récemment, c'est l'amende régionale qui a été réactivée mais elle ne peut être perçue qu'en alternance avec la taxe communale alors qu'une association comme le RWDH plaide pour que les deux cohabitent en même temps.



Alter 1fo- Flickr

Ouverture aux associations

Depuis 2017, les autorités administratives d'une commune wallonne peuvent introduire une action judiciaire, appelée action en cessation, pour faire cesser l'inoccupation d'un bien sans passer par une négociation, une proposition de prise en gestion ou autre. Après plusieurs années d'existence, il faut cependant constater que peu d'entre elles y ont eu recours. On cite les communes de Tournai et de Huy, auxquelles s'ajoute la Ville de Namur ce mois de janvier 2023⁴.

Afin de lutter plus efficacement contre la vacance immobilière, le gouvernement wallon souhaite aujourd'hui s'appuyer davantage sur le travail des associations actives dans le droit au logement. Le dispositif d'action en cessation vient donc d'être ouvert (au 1^{er} septembre 2022) aux associations qui en ont reçu l'agrément. Un agrément qui sera accordé aux associations qui le demandent pour 5 ans, avec l'octroi éventuel d'une subvention annuelle, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, pour couvrir les frais de fonctionnement, les frais de procédure judiciaire et les frais d'avocat liés à la procédure⁵.

Les associations saluent ce dispositif tout en soulignant néanmoins plusieurs questions. *On s'en réjouit mais, en même temps, on peut se dire que c'est assez interpellant que les pouvoirs publics délèguent au secteur associatif ce qu'ils ne savent pas faire. Et la question de l'agrément des associations pose question par rapport à la liberté associative. On sent clairement que ça permet de filtrer la capacité d'action des associations*, alerte David Praile.

Les associations s'interrogent aussi sur le montant qui leur sera alloué pour ces démarches. La question du budget est importante étant donné qu'utiliser l'action en cessation augmenterait une charge de travail déjà bien conséquente. Le RWDH réfléchit à cette question avec d'autres associations comme le Réseau brabançon pour le droit à l'habitat et Habitat et participation pour imaginer les différents scénarios de financement possibles. Leur première estimation, dans le cas où l'action en cessation serait l'activité principale d'une association, s'élève à environ 100 000 euros pour une année.

A Bruxelles, l'ouverture de l'action en cessation aux associations et aux communes est plus ancienne (2009) et le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) a déjà eu l'occasion de lancer plusieurs actions dont, par exemple, une sur Ixelles en 2014. *Le jugement avait alors fini par ordonner au propriétaire de réaliser les travaux nécessaires et d'assurer cette occupation sous peine d'astreintes. Résultat: quatre adultes et trois enfants sont désormais domiciliés à cette adresse*⁶.

L'action en cessation peut donc être utilisée quand tous les autres mécanismes n'ont rien donné mais il peut aussi être intéressant de l'utiliser dès le départ, aussitôt qu'un logement est considéré comme vide. Cela permet d'éviter une dégradation trop importante du logement étant donné que le temps de la négociation peut être long.

Avec ce mécanisme, ce qu'il est important de souligner, précise David Praile, *c'est qu'on envoie un signal fort à la population : laisser son logement vide est une infraction pénale !*

Une application mitigée

Depuis 1993 et la loi Onkelinx, des outils de lutte contre les logements vides ont été mis en place. L'arsenal législatif n'est pas maigre et au-delà de la réquisition, il existe des dispositifs complémentaires qui devraient inciter les

propriétaires à rénover et à mettre leurs biens en location (prêts, primes et subventions, notamment par le fonds des familles nombreuses). Mais à aucun moment, on a réellement connu des politiques locales drastiques de lutte contre l'inoccupation.

Quelques communes se sont un peu plus que d'autres emparées de la législation pour faire de la lutte contre les logements vides autre chose qu'un vœu pieux. Namur, Tournai ou Ottignies-Louvain-la-Neuve par exemple sont identifiées comme des communes proactives mais *de manière générale*, nous rappelle David Praile, *on peut dire que les communes ne font pas des logements vides une question centrale. Elles ont des obligations légales mais la sanction n'est pas toujours dissuasive. Et puis, on sait que les communes ont une autonomie importante et que les capacités de contraintes de la région sur les communes sont limitées.*

Les raisons de ce manque d'enthousiasme sont multiples : le manque de moyens en personnel, la complexité de la réglementation, le manque de volonté... et de courage politique. Pour David Praile, il faut aussi se défaire de l'idée qu'on s'attaque à des pauvres petits propriétaires qui n'arrivent pas à s'en sortir. *Ça existe mais il y a aussi des multipropriétaires qui spéculent, qui laissent les logements inoccupés en attendant que les prix du marché augmentent et revendent au moment le plus intéressant, des fonds d'investissement qui sont en train de racheter des quartiers entiers.*

Un pas plus loin ?

Durant de nombreuses années, les Equipes Populaires de Bruxelles ont sillonné les rues de la Capitale, ont réfléchi au problème de la vacance immobilière, ont interpellé le politique (voir encadré). Pour Charlotte Renouprez, responsable de la Régionale, il faut néanmoins sortir de l'idée que c'est la réquisition de logements vides seule qui va solutionner le problème du mal-logement. *Dire il y a x logements vides et x sans-abri, il suffit de... ce serait mentir sur la réalité qui est complexe. La lutte contre la vacance immobilière ne permet donc pas de solutionner véritablement le problème du mal-logement ou du sans-abrisme. Résoudre le problème du mal-logement passe*



Affiche du Réseau Brabançon pour le Droit à l'Habitat

nécessairement par une régulation du marché et des loyers. Et plus largement, c'est la question de la spéculation immobilière qu'il est important de creuser, parce que une des raisons qui expliquent qu'un logement est vide, c'est que les propriétaires attendent de voir si le quartier va devenir plus prisé pour vendre au prix le plus élevé possible.

Charlotte Renouprez évoque également la piste de l'expropriation pure et simple pour aller un pas plus loin que la prise en gestion publique d'un bâtiment vide. *Quand on est multipropriétaire, on a une responsabilité sociale. Si on a les moyens d'entretenir son bien, tant mieux, mais si ce n'est pas le cas, ce serait normal d'être exproprié par les pouvoirs publics qui l'utiliseraient. Le système de la prise en gestion pose question car il prévoit qu'après 9 ans, le propriétaire récupère son bien et qu'en plus, il a pu bénéficier de l'argent public pour sa rénovation.*

Claudia Benedetto

1. L'art 80 du Code wallon de l'habitation durable introduit quatre présomptions d'inoccupation :

- Le logement déclaré inhabitable depuis au moins 12 mois ;
- Le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son occupation depuis au moins 12 mois ;
- Le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité sur une période de 12 mois est inférieure à 15m³ d'eau inclus ; 100 kWh d'électricité inclus.
- Le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période de 12 mois.

2. Chiffres cités à la matinée d'information sur l'action en cessation, Réseau Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL), le 3 juin 2022.

3. Chiffres cités dans Occuper des bâtiments vides : hébergement temporaire, combat politique, analyse du RBDH (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat), novembre 2022.

4. <https://www.rtb.be/article/namur-premiere-procedure-daction-en-cessation-contre-un-propretaire-dimmeuble-inoccupe-11137885>

5. Matinée d'information sur l'action en cessation, Réseau Brabançon pour le Droit au Logement (RBDL), le 3 juin 2022.

6. <https://www.alterechos.be/laction-en-cessation-une-arme-efficace-si-meconnue>

La lutte contre les logements vides, dans l'ADN des Equipes Populaires



Equipes Populaires

Aux Equipes Populaires, le droit au logement est une préoccupation de longue date, en particulier à Bruxelles. En matière de logements vides, en 2011 déjà, *des militants voyaient en marchant dans la ville qu'il y avait de nombreux logements vides. Ils ont voulu comprendre ce qu'il était possible de faire au niveau communal. A Anderlecht, Ixelles et Schaerbeek, nos groupes ont analysé quelle était la politique de leur commune en la matière. Et en parallèle, ils ont commencé à recenser des logements vides en organisant des maraudes.*

Vu l'absence de données officielles, la régionale a créé en 2012 un site internet (aujourd'hui indisponible) qui permettait de cartographier les logements vides. La réflexion a été portée au travers d'un colloque en 2013 intitulé *Tous ensemble contre les logements vides. Associations et pouvoirs publics : quelles articulations pour plus d'efficacité ?*

En 2018, la régionale a relancé des maraudes dans deux quartier d'Anderlecht qui comptaient des logements sociaux laissés à l'abandon.

On parle souvent de logements privés vides mais il existe des logements sociaux vides ! Au total, le groupe a recensé 130 logements vides, certains étaient murés, d'autres étaient tagués et avaient été squattés. Les habitants du quartier nous ont alors confié qu'ils se sentaient en insécurité, délaissés par les autorités communales et que cela donnait une mauvaise image de leur quartier. Les maisons mitoyennes à ces logements inhabités essayaient des problème d'humidité et d'infiltration. Le groupe de militants a interpellé la commune. Nous avons rencontré le bourgmestre et l'échevine du logement. Nous avons échangé sur la politique de logements vides et sur ce qui est mis en place dans d'autres communes comme notamment la cellule capteur de logement chargée d'identifier les logements vides et d'entrer en contact avec le propriétaire et de l'accompagner dans la remise sur le marché de son logement. On nous a aussi appris lors de cet entretien que les travaux avaient été entamés avec une entreprise privée qui avait fait faillite. La commune a perdu beaucoup d'argent puis relancé le marché public. Des rénovations sont actuellement en cours...

Propos de Charlotte Renouprez, responsable régionale des Equipes Populaires de Bruxelles

LOGEMENT SOCIAL : ENTRE POLITIQUES PUBLIQUES ET INVESTISSEMENTS PRIVÉS

C'est une rengaine que l'on entend souvent... la Belgique manque cruellement de logements sociaux et nombre de logements existants doivent être rénovés. A défaut d'une vision ambitieuse, les pouvoirs publics tentent de pallier ce manque par des mesures de soutien aux locataires et par des partenariats avec le privé. Des mesures d'urgence qui posent question pour l'avenir.



Laure Wayaffe - Flickr

Logement locatif à destination des ménages à faible revenu, le logement social est attribué aux personnes en fonction de leurs besoins et de leurs moyens. La mise en location de ces logements se fait par les Sociétés de Logement de Service Public en Wallonie (SLSP) ou par les Sociétés Immobilières de Service Public à Bruxelles (SISP).

Avec une démographie en augmentation (particulièrement à Bruxelles), des conditions économiques difficiles et incertaines, des ménages qui se restructurent et sont plus petits et plus nombreux, le logement social doit faire face à une forte demande et à de nombreux défis pour assurer l'avenir.

Le manque de logement social, un refrain récurrent

Que ce soit à Bruxelles ou en région wallonne, l'offre en logements sociaux est insuffisante et les listes d'attente sont longues. A Bruxelles, on parle de 51 615 ménages (environ 100 000 personnes) recensés sur les listes d'attente au 31 décembre 2021¹. En Wallonie, on arrive à plus de 40 000 ménages. Des chiffres en augmentation constante.

Les personnes remplissant les conditions d'accès et désireuses d'intégrer le parc de logement public sont probablement bien plus nombreuses mais elles ne prennent souvent

pas la peine de s'inscrire sur les listes d'attente tellement le délai est réputé long : dix ans d'attente en moyenne à Bruxelles pour un petit logement, jusqu'à quinze ans pour des logements plus grands². Inscrits ou non sur listes d'attente, ce sont donc autant de ménages qui sont contraints de se débrouiller pour trouver à se loger dans le parc privé, parfois dans des conditions précaires ou insalubres.

Le gouvernement wallon s'est fixé la barre de 10% de logement public sur son territoire. En Wallonie, le taux de couverture est actuellement de 7% avec d'importantes disparités. En Brabant wallon par exemple, c'est à peine un taux de 4% qui est atteint³.

Construire de nouveaux logements, un défi de taille

Les gouvernements wallon et bruxellois ont multiplié les plans visant à accroître l'offre de logements publics et à rénover le parc existant.

A Bruxelles, pour la construction de logements sociaux et moyens, le Plan Régional du Logement (PRL) de 2005 visait la construction de 5000 logements. En 2013, un deuxième plan, l'Alliance Habitat, envisageait 6 720 nouveaux logements publics. Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) observait en 2022 que ces objectifs étaient encore loin d'être atteints : *un peu plus de la moitié des logements projetés par le PRL sont réceptionnés, un quart pour l'Alliance Habitat*⁴. Mais le RBDH constatait néanmoins que la production s'était quelque peu accélérée depuis 2019 puisqu'on compte environ 200 nouveaux logements réceptionnés par an à Bruxelles alors que la moyenne était de 110 les années précédentes⁵.

Pourquoi un tel retard dans la mise en œuvre de ces plans ? Les excuses, tant des édiles que des sociétés de logement, sont nombreuses et pas toujours défendables. Les terrains ne seraient pas disponibles, ou trop coûteux, et l'opposition des riverains serait trop forte.

Pour les associations militantes, l'argument du manque de terrains ne tient pas. En Wallonie, les communes, les CPAS, les fabriques d'églises sont propriétaires de terrains⁶. A Bruxelles, plus de 50 hectares sont propriétés de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et des SISP⁷ et pourtant peu de logements sociaux y fleurissent, ces organismes ayant eu tendance à y réaliser des projets plus rentables : ventes de terrains et construction de logements moyens⁸.

Quant à la résistance des riverains, certains projets se sont en effet enlisés et ont subi de fortes oppositions des habitants, voire des autorités locales elles-mêmes. Parfois, pour des raisons louables (préserver des espaces verts, ne pas densifier l'habitat), mais aussi par crainte de voir venir s'installer près de chez soi une population plus pauvre. C'est le plus souvent dans les quartiers les mieux dotés et les plus verts, avec des populations aisées et plus à même de défendre leurs droits que la résistance est la plus forte. Pour Nicolas Bernard, professeur en droit à l'université Saint-Louis à Bruxelles et spécialiste du logement social, *un peu plus de proactivité aurait permis de désamorcer les contestations parfois vives qui ont émané des riverains (...) Susciter, en amont, la concertation est le meilleur moyen de provoquer l'adhésion du quartier à ce qu'il risque sinon d'interpréter comme un envahissement (« Certes, on va construire du logement social à côté de chez vous, mais dans le même temps on va ériger une salle de sports par exemple, une crèche, etc. »)*⁹.

Pour débloquer les projets, les sociétés de logements sociaux ont plutôt revu à la baisse la proportion de logement social dans les nouvelles constructions prévues. Des compromis qui ont parfois contenté les riverains - et les autorités locales désireuses d'attirer une population aux revenus moyens - mais qui ne contribuent pas vraiment à résoudre la crise que le logement social traverse.

Délaissé par le politique... mais convoité par le privé

Pour combler quelque peu le manque de logements à prix abordable, les pouvoirs publics misent depuis plusieurs années sur des partenariats avec les bailleurs privés, notamment par le biais des Agences Immobilières Sociales (AIS).

La piste est en effet réellement intéressante et a été longtemps sous-exploitée. Un propriétaire privé décide de mettre son logement en location à un public précarisé. Il ne le fait pas par un contact direct avec le locataire mais via une AIS qui lui garantit plusieurs choses : une rentrée locative stable, pas de vide locatif entre deux locataires, une remise en état du logement après location. C'est donc un système qui rassure les propriétaires et offre des garanties.

Lent au démarrage, c'est un secteur qui monte en puissance et qui contraste avec la production publique qui tourne au ralenti. La production de nouveaux logements sociaux par des privés bénéficie d'un soutien public par un allègement

de la fiscalité : réduction de la TVA à 12% et exonération complète du précompte immobilier sur un bien neuf placé en AIS pour une durée minimale de 15 ans. Si l'on y ajoute la gestion de la relation locative par l'AIS, l'absence de vide locatif et la prise en charge des réparations, le calcul est intéressant et le rendement peut atteindre les 3%, presque aussi bien que celui du marché¹⁰, les ennuis en moins.

Pendant longtemps, les AIS ont touché les propriétaires d'un ou deux logements. Mais le système attire aujourd'hui les investisseurs financiers et les promoteurs immobiliers qui y voient un produit de placement rentable.

L'agence immobilière TREVI propose aujourd'hui comme produit d'investissement la vente de logements avec conclusion d'un bail en agence immobilière sociale. Trevi se charge de tout, de la conception du projet jusqu'à la négociation avec l'AIS. En 2018, Trevi avait déjà vendu en quelques mois près de 80 logements sous ce label, presque autant que la production annuelle de logements sociaux. Quant à la société d'investissement Inclusio, composée de certaines des plus grandes fortunes du pays, elle détenait déjà près de 640 logements à Bruxelles et en Wallonie lors de son entrée en Bourse en 2020. Entrée en Bourse qui rappelle l'objectif premier de rendement de ce type de structure, au risque d'une dilution du projet social porté normalement par le logement public.

Des risques pour les agences immobilières sociales

Comment ne pas se réjouir de cette éclosion de logements privés socialisés ? Dans son étude « Le privé à l'assaut du social »¹¹ publiée en 2018, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat s'inquiète néanmoins et soulève plusieurs questions pour l'avenir.

Les projets portés par les investisseurs concernent des logements qui, tôt ou tard, retourneront dans le parc privé puisque la mise à disposition en agence immobilière sociale est de 15, 20 ou 27 ans au mieux. Un des enjeux sera donc d'anticiper le retour de ces logements vers le parc privé ainsi que le relogement des locataires.

Par ailleurs, afin d'obtenir le meilleur rendement, les promoteurs cherchent à diminuer les coûts totaux de leurs bâtis. Les terrains les moins chers se situant dans les communes les plus pauvres, c'est là que se sont implantés les derniers projets d'envergure. Alors que le

système des AIS permettait une plus grande mixité sociale dans les quartiers en socialisant des logements disséminés sur tout le territoire, la logique repart ici vers une plus grande concentration des populations précarisées. A Bruxelles par exemple, les projets portés par les groupes immobiliers se retrouvent tous au nord du Canal, ce qui contribue à renforcer la division sociale de l'espace.

Autre enjeu pour les AIS, la gestion du suivi de cette manne de nouveaux logements. Jusqu'à aujourd'hui, les AIS s'occupaient principalement de maisons isolées dont elles géraient uniquement la question locative. Ici, elles vont devoir s'occuper de la mise en gestion de plusieurs appartements mais sans avoir à disposition les moyens humains et financiers qu'ont les sociétés de logement pour réaliser ce genre de travail. Par ailleurs, les AIS, contrairement aux sociétés de logement, n'ont pas d'obligation de suivi social. Devront-elles assumer ce rôle à l'avenir ?

Et enfin, le développement des projets immobiliers d'ampleur mis en location via des AIS peut inquiéter pour l'indépendance de ces dernières. Lorsqu'un investisseur possèdera 10% ou plus du parc locatif d'une AIS, sera-t-il en droit de faire pression afin de déverrouiller les loyers ?

Le logement social, pourtant une merveilleuse idée...

L'Observatoire Belge des Inégalités le rappelle, le logement social est un outil merveilleux à plusieurs niveaux parce qu'il permet *de sortir de la*



logique du logement-marchandise, d'éviter l'appropriation des subsides publics par quelques-uns, de lutter contre les discriminations au logement, d'assurer la justice sociale et le droit à la ville¹².

Dans son idéal, le logement social met les plus fragiles à l'abri des aléas du marché, il rend accessible à tous des quartiers souvent réservés aux plus aisés, il amène une stabilité et une sécurité aux locataires, il évite la concurrence entre locataires sur le marché privé. En cela, il bénéficie aux personnes, particulièrement aux plus précaires. Mais il bénéficie aussi à la collectivité parce que ses bâtiments font partie d'un patrimoine architectural et social, parce qu'un parc locatif public fort permet aussi de lutter contre la spéculation, parce qu'il est le résultat d'une société solidaire et parce que les aménagements publics qui entourent les logements sont là pour tous (voir à ce titre l'exemple de Vienne en encadré).

La Belgique a connu plusieurs vagues de construction de logement social depuis la fin du 19^e siècle mais la politique publique en la matière est toujours restée secondaire à côté d'un objectif général qui était celui de l'accès à la propriété¹³. Aujourd'hui, les listes d'attente sont tellement longues que, *même en faisant du logement social une priorité en termes de construction, on ne résorbera pas cet écart*¹⁴. D'où l'importance de multiplier les approches. En ce sens, les allocations-loyers, les primes, les subsides, le dispositif des agences immobilières sociales sont aujourd'hui incontournables. Mais il est important de bien garder en tête que ces mesures sont soumises aux lois du marché et restent des transferts irréversibles d'argent public vers des particuliers.

Nicolas Bernard interroge également l'avenir du logement social et pose une réflexion sur l'urgence : *obnubilés par l'urgence, les responsables politiques en oublient parfois qu'une mesure doit se construire patiemment, dans la durée, si elle veut espérer peser véritablement sur le réel. Et encore, en politique, l'urgence est relative et procède bien plutôt d'un défaut d'anticipation (...)*¹⁵.

Aujourd'hui, le logement social ne peut continuer de se penser dans l'urgence. C'est un investissement qui a besoin d'une vision à long terme, de logements bien conçus, bien construits et bien gérés, pour le bien-être et la dignité de ses locataires, présents et à venir.

Muriel Vanderborght

Diego BIS-Flickr



Vienne, ville du logement public

Vienne est la ville européenne qui possède le plus grand parc immobilier public d'Europe. Mise en place et tenue sur plus de 100 ans, la politique du logement bénéficie au plus grand nombre. Aujourd'hui encore, environ 60% de la population viennoise vit dans un logement qui appartient à la ville ou à des bailleurs subventionnés, qu'il s'agisse de logement social ou à loyer modéré. Ces logements sont répartis dans l'ensemble de la ville et les critères d'accès sont peu restrictifs. Dans ce contexte, habiter un logement public n'a rien de stigmatisant. De plus, ce vaste ensemble immobilier fait de la ville le concurrent le plus important pour les promoteurs, et régule ainsi de fait le marché locatif viennois.

Alors que beaucoup de capitales européennes ont vendu leur parc de logements publics depuis les années 1990, Vienne a conservé son patrimoine et semble être la capitale qui résiste le mieux à la crise du logement. Mais Vienne n'est pas entièrement à l'abri des assauts du privé et, là comme ailleurs, la nouvelle tendance est au désengagement de l'Etat au profit du privé. Une partie des logements publics construits ces vingt dernières années ne sont plus propriétés de la ville mais de sociétés qui en ont modifié les conditions d'accès afin de toucher une population plus aisée.

1. Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, *Baromètre du logement* 2022, p. 7.
2. Bernard N., *Le logement social à Bruxelles : origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes*. In : *Les cahiers des sciences administratives*, n°13, p. 77-102.
3. Attout X. et Dunski C., *Dix questions pour tout savoir sur le logement public*, publié le 1^{er} novembre 2016 sur www.rddl.be
4. Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, *Baromètre du logement* 2022, p. 7.
5. Idem, p. 8.
6. Attout X. et Dunski C., op. cit.
7. Bernard N., op. cit.
8. Idem
9. Idem
10. Le rendement locatif brut d'un privé tourne autour de 4,5% à Bruxelles. Il faut en soustraire les éventuels mois de vide locatif et les réparations. Le bailleur privé arrive donc à un rendement net de 3 à 3,5%.
11. Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, *Le privé à l'assaut du social*, décembre 2018.
12. Idem
13. Collinet M., *Le logement social est-il une solution pour l'avenir ou un héritage aujourd'hui dépassé ?*, *Le Soir*, 12 novembre 2018.
14. Idem
15. Bernard, Nicolas, op. cit.