Propriétaires solidaires : agir contre le mal-logement

En février dernier, un numéro du Contrastes consacré au logement a fait réagir Jean-Marie Lefèbvre, membre des Équipes Populaires du Brabant wallon. L'objet du désaccord ? L'interview de Hugo Périlleux[1], dont le titre énonçait, en substance, que le rapport entre propriétaire et locataire est nécessairement un rapport social d'exploitation, ou le premier s'enrichit sur le dos du second. Si cet angle d'approche a particulièrement touché Jean-Marie Lefèbvre, c'est qu'il fait partie du groupe « Nivellois Citoyens Hospitaliers » et que lui et son épouse sont des « propriétaires solidaires ». Pour mieux comprendre ce concept, il a répondu à nos questions, accompagné pour l'interview par deux autres bénévoles : Etienne Minne, coordinateur du collectif nivellois citoyen hospitalier et Anne Smeets, impliquée plus précisément dans l'aspect logement.

Comment est né « Nivelles Commune Hospitalière » ?

Etienne : En mars 2018, suite à une interpellation d'un groupe de citoyens actifs auprès de familles d'origine étrangère, la commune de Nivelles a décidé de se déclarer « commune hospitalière ». La ville a accepté que nous rédigions ensemble une motion. Ce texte, ambitieux, couvre de nombreux aspects. (Garantir un accueil de qualité, un soutien à l'intégration, personnelle et socio-professionnelle mais aussi soutenir les initiatives d'accès au logement). Le comité de pilotage et de suivi de la motion est sous la houlette du service « prévention et cohésion » de Nivelles, ce qui est unique en son genre pour une commune hospitalière. Le comité rassemble des mandataires et des citoyens autour de la thématique de la migration, de l'accueil, des familles, des réfugiés... Il est chapeauté par la présidente du CPAS, Colette Delmotte. Nous la rencontrons 3 à 4 fois par an et nous abordons toutes les thématiques qui nous interpellent concernant l'accueil des réfugiés.

Pourquoi cette attention plus particulière au logement ?

Jean-Marie : Il y a quatre axes de travail dans Nivelles Commune Hospitalière, dont l'accès au logement. Nous avons fait le tour de la situation sur Nivelles et dressé de nombreux constats : les logements sociaux qui ne sont pas accessibles car en attente de rénovation, le fait que des personnes restent dans des habitations trop grandes alors que la famille s'est réduite, le manque de personnel à l'Agence Immobilière Sociale (AIS) du Brabant wallon, qui n'a donc pas le temps de répondre à l'ampleur de la demande tant des propriétaires que des locataires, les loyers très élevés, le nombre de logements vides… Il y a cinq ans d'attente pour bénéficier d'un logement social ! Nous aurions espéré que la ville en crée, mais Nivelles se situe déjà dans les champions du nombre d'habitations sociales avec 9% du bâti. Même si nous avons baissé ces dernières années, nous sommes bien au-dessus des autres communes de la province (Tubize 5%, Waterloo 0,4%...), donc il n'y a pas de volonté du pouvoir communal d'augmenter ce nombre. Nous avons aussi fait plusieurs fois l'expérience que, quand nous accompagnons des candidats locataires qui passent par les agences immobilières, cela ne débouche jamais sur une location. Une fois ces différents constats sur la table, nous nous sommes posé la question de ce que nous pouvions faire. C'est alors que nous avons rencontré une propriétaire solidaire qui a accueilli une famille d'Erythréens, et nous avons compris que ce qu'il nous restait à faire, c'était de trouver des propriétaires qui seraient prêts à se lancer dans une mini-aventure, celle des « Propriétaires solidaires ».

Une **commune hospitalière** est une commune qui s'engage, par le vote d'une motion, à améliorer l'information et l'accueil des personnes migrantes, quel que soit leur statut. Elle s'engage à sensibiliser la population aux questions migratoires, mais aussi à améliorer concrètement l'accueil des migrants dans le respect des droits.

Les « **Nivellois Citoyens Hospitaliers** » sont des bénévoles qui s'engagent à accompagner des personnes et des familles d'origine étrangère dans les divers aspects de la vie journalière pour que ces personnes et ces familles puissent s'intégrer au mieux dans la commune et s'y épanouir pleinement.

Qu'est-ce qu'un propriétaire solidaire ?

Jean-Marie : C'est une personne qui accepte de louer un bien salubre, ou rénové, à des gens qui n'ont pas le « bon » profil pour être acceptés par une agence immobilière[2], idéalement en respectant la grille des loyers. Nous devons aider les propriétaires à oser se lancer, sinon ils vont préférer, comme tout le monde, des gens avec des CDI, etc.

Anne : Nous comptons actuellement plus d'une vingtaine de logements mis à disposition par des propriétaires solidaires. La plupart ont été trouvés par le bouche-à-oreille, mais nous stagnons. Nous devons à présent travailler sur la sensibilisation, et rassurer les propriétaires. Aujourd'hui, ces derniers demandent beaucoup de garanties, et nous, nous travaillons avec un public qui en a parfois très peu. Rassurer, c'est faire comprendre que des revenus CPAS, ce SONT des revenus. On peut très bien perdre son job, au même titre qu'une allocation ou un revenu d'intégration. Rassurer, c'est aussi établir un suivi, aider pour l'état des lieux, accompagner les candidats locataires… en bref, ne pas laisser les propriétaires seuls. Il faut aussi les informer sur le fait de pratiquer des loyers raisonnables car les prix actuels s'envolent. La grille des loyers, c'est une base de référence, mais le propriétaire solidaire demande ce qu'il veut, il n'y a aucune obligation.

Et comment sensibiliser les propriétaires ?

Etienne : En cherchant sur le net, nous avons trouvé des vidéos « Devenez propriétaires solidaires » et cela nous a motivés à créer notre propre capsule pour essayer d'entrer en contact avec des propriétaires. Nous avons choisi de mettre en avant le « capteur de logement du Brabant wallon » car c'est une personne ressource qu'il est important de faire connaître. Le capteur de logement est un facilitateur entre des propriétaires candidats à la location solidaire et un public qui aura des difficultés à trouver un logement facilement.

Quand un logement social est vide, il faut le remettre en conformité avec les règles actuelles, et cela doit passer par des marchés publics. Il faut accumuler 10 ou 15 logements vides avant qu'un prestataire accepte de répondre à un marché. Il faut recommencer pour chaque corps de métier, et suite à cela des habitations restent vides pendant des années. Nous avons demandé à occuper, même temporairement, ces lieux de vie, mais cela nous a été refusé.

Jean-Marie Lefèbvre

Etienne Minne

Nous avons quelques familles, en ILA[3], reconnues réfugiées. Comme citoyens, ils devraient trouver un logement afin de laisser la place pour les suivants. Mais la famille cherche sans succès depuis un an. La situation est bloquée, et en attendant, 2500 demandeurs d'asile dorment dehors à Bruxelles.

Jean-Marie : Ce n'est ni le défenseur du propriétaire, ni celui du locataire, il essaye seulement que les choses avancent dans un cadre légal et dans le respect des uns et des autres.

Comment avez-vous réussi un tel pari ?

Etienne : La ville disposait d'un budget de 5000 euros dans le cadre de la motion « Commune hospitalière ». Nous avons présenté notre projet au comité de pilotage qui l'a validé. L'année précédente, nous avions justement rencontré un vidéaste qui était hébergeur et qui nous avait proposé son aide. Nous avons trouvé des comédiens bénévoles via une prof d'art dramatique de Nivelles, et le capteur de logement a préparé les messages à faire passer. Le relais social a mis un budget sur la table pour faire sponsoriser la vidéo sur les réseaux sociaux pendant deux mois. C'est ce qu'on appelle une Vidéo Solidaire ! Nous avons déjà récolté des milliers de vues et deux propriétaires intéressés sont entrés en contact avec le capteur de logement. Nous attendons beaucoup de cette vidéo, c'est un outil important et nous espérons qu'elle soit partagée par le plus de monde possible.

Vous avez d'autres propositions de solutions ?

Anne : Il existe tant d'idées et d'initiatives différentes. Par exemple, en France, des personnes se mettent ensemble pour construire des immeubles et permettent à des personnes qui n'ont pas le budget d'en payer l'entièreté, d'avoir des parts dans leur appartement. Des habitats groupés peuvent consacrer une partie des bâtiments à des locataires qui ont des difficultés à se loger par les chemins traditionnels. Il y aussi l'allocation au logement qui change la donne chez nos voisins français. L'utilisation de container est discutable, mais c'est une piste. Soyons créatifs ! Mais pour cela, il faut se pencher réellement sur ce dossier. On doit « ouvrir le jeu », pour les propriétaires comme pour les locataires. Le but est de DONNER l'ACCÈS AU LOGEMENT, quelle que soit la solution.

Jean-Marie : Les AIS ont des niveaux d'exigence élevés en termes de PEB, ils doivent être A ou B. Nous pourrions travailler avec les propriétaires dont les PEB sont moindres. D'ailleurs cette

Reloger une famille nombreuse avec 6 enfants ou plus, c'est extrêmement compliqué. La réponse est parfois d'aller voir dans une autre ville. Mais les enfants vont à l'école, ils sont intégrés, les parents ont fait toutes les démarches nécessaires… c'est difficile de devoir recommencer un parcours qui est déjà bien en place.

Anne Smeets

contrainte des normes et des PEB est tout à fait légitime, mais elle ne va pas enlever la pression de l'accès au logement, car si on exige que tous les logements soient A et B, il y a peu de chance que les loyers restent accessibles. Dans un autre registre, nous avons plaidé pour l'habitat léger, mais la ville n'est pas du tout preneuse de ces solutions. Il y a aussi de nombreux commerces en ville dont les étages sont inhabités. Les logements vides, c'est encore un autre souci. Entrer en contact avec les proprios qui disposent de logements vides et tenter de les sensibiliser, c'est aussi une démarche importante.

Est-ce normal que ce soient les citoyens qui prennent en charge les problèmes de logement ?

Anne : Quand les organismes officiels comme le CPAS n'ont pas de solution pour reloger des familles, ils s'adressent à nous. Pourtant, des structures existent, comme les AIS, mais comme elles manquent de moyens pour agir, on nous demande de réinventer la roue, alors qu'elle existe déjà. Ces structures mériteraient plus de budget.

Jean-Marie : Nous ne croyons plus que les pouvoirs publics vont s'engager vraiment, il n'y a pas la volonté d'accroitre les logements accessibles sur Nivelles. Nous sommes dans une logique de privatisation maximal et même de changement de population, car les personnes qui ont des difficultés à trouver un logement et ont peu de moyens ne sont pas intéressantes pour la commune. Il faut que les logements deviennent un bien commun et plus une marchandise. Une des premières règles que la ministre De Bue a supprimée, c'est celle des 10% de logements sociaux par ville, règle qui n'était de toute façon pas très sanctionnée.

Pourquoi était-ce important pour vous de témoigner aujourd'hui ?

Etienne : Contrairement à ce que laisse penser l'interview d'Hugo Périlleux parue dans le Contrastes, tous les propriétaires ne veulent pas nécessairement se lancer dans un rapport social d'exploitation.

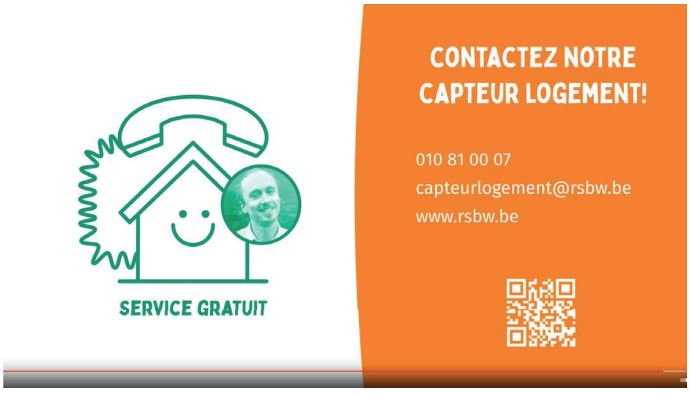
Anne : C'est vrai que certains propriétaires sont dans une démarche de rentabilité, mais nous avons envie de rééquilibrer les choses et de donner sa chance à un autre type d'impulsion. Il y a urgence. Pour cela, mettre en lien, créer un tissu solidaire est important. Nous cherchons de façon large car nous avons beaucoup de besoins, pour des personnes de statuts très différents. On a envie de voir grand, même si fondamentalement je m'interroge sur la justesse de continuer à héberger car est-ce à nous, citoyens, de devoir porter ça ? Nous aimerions que ces préoccupations remontent à un plus haut niveau et que s'installe une dynamique différente.

---

1. « Le rapport entre propriétaire et locataire, c'est un rapport social d'exploitation », in Contrastes n° 214 « *Le logement : droit ou marchandise* » ? pages 10 à 12.

2. Qui éprouvent des difficultés à trouver un logement à cause de leur situation sociale, leur origine, couleur, santé.

3. Initiative Locale d'Accueil.

Vidéo disponible sur https://www.youtube.com/watch?v=gPbMTjrlKsQ

Partagez-la en masse !