



Logement : la porte d'entrée (bloquée) des droits

Texte intégral

Martin BOUHON,

collaborateur au Parlement de la Région de Bruxelles
et assistant en droit pénal à l'UCL

Il est malheureusement des constats qui perdurent : en matière d'accès au logement, celui-ci reste invariablement sombre et plombé par la lenteur des pouvoirs publics à (tenter de) remédier aux obstacles à ce droit pourtant essentiel puisque permettant la réalisation effective de nombreux autres droits fondamentaux. Pourtant, des pistes de solutions existent.

Le droit à un logement décent, s'il est un droit fondamental parmi d'autres, a cependant la particularité d'« héberger », littéralement, de nombreux autres droits dont il conditionne l'accès et l'effectivité.

Le droit à l'éducation par exemple, en termes d'accès à l'enseignement supérieur. A Bruxelles, il faut compter environ 80000 étudiants et une pénurie de logements adaptés d'environ 7000 unités. Une enquête de 2011 de la FEF démontre que la part du logement dans le budget des études dépasse les 50 % pour les étudiants « koteurs ». Or, l'accès aux études supérieures est du ressort des Communautés... dont les budgets sont serrés. Ainsi, la difficulté de se loger pour un prix abordable, à Bruxelles principalement, freine de façon conséquente l'accès aux études supérieures des plus précarisés.

Il en est de même pour nombre d'autres droits fondamentaux parmi lesquels on pourrait citer le droit à la santé (mentale également), le droit à l'aide sociale, à un environnement sain, etc... Sans toit, il devient difficile de faire valoir ses droits.

Malheureusement, le constat effectué l'an passé dans cette même revue est à réitérer cette année encore. Sombre constat et lenteur des pouvoirs publics à (tenter d') y remédier.

Les prix augmentent... la pauvreté aussi

En 2013, les prix d'acquisition des logements ont continué, globalement, à augmenter,

signe sans doute que « la brique » est restée une valeur refuge d'investissement en temps de crise financière. A Bruxelles par exemple, le coût moyen d'acquisition d'une maison ordinaire en 2012 était de 353.983 € (prix qui varie sensiblement en fonction des communes, passant du simple à plus du double entre Anderlecht et Ixelles par exemple, contribuant par là une dualisation néfaste de la Région). Ce prix augmente d'année en année (il a en certains endroits doublé voire quadruplé en 10 ans !) malgré la crise...

Parler d'accès à la propriété peut sembler étrange en termes d'accès au logement étant donné que les plus précarisés n'y ont un accès qu'hypothétique, mais c'est pourtant cohérent dans la mesure où cet aspect est déterminant sur tout le reste, notamment sur la hauteur des loyers demandés ou sur la capacité des pouvoirs publics à développer une offre suffisante de logements sociaux ou modérés.

Par ailleurs, à Bruxelles (60 % de locataires), cette année encore un constat récurrent : la pauvreté augmente (en 2013, 33,7 % des Bruxellois vivent avec un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté) et la part du loyer dans le budget des ménages est en constante augmentation. Pour respecter la composition actuelle de l'index, elle ne devrait pas dépasser le tiers des revenus. On constate cependant qu'il faudrait à Bruxelles « disposer de revenus disponibles de minimum 2000 € pour que la part du loyer dans le budget des

ménages soit inférieure ou égale à 30 % »¹... Cela donne le ton sur la possibilité d'effectivement accéder à un logement décent, à un prix accessible, en ne devant pas avoir à rogner sur toutes les autres dépenses quotidiennes (éducation, alimentation, transport, assurances, etc...) voire à s'endetter dangereusement.

Malgré les « Plans Logement » ambitieux annoncés depuis plusieurs années, on constate à l'heure actuelle que la liste des personnes en attente d'un logement social dépasse même la capacité totale du secteur public – qui devrait donc plus que doubler pour accueillir tout le monde ! Sur les 5000 logements sociaux annoncés en 2004, moins de la moitié est sortie de terre. Et on nous en annonce 6000 autres dans les années à venir, c'est-à-dire dans trop longtemps vu l'urgence. Dur d'y croire malgré les importants budgets dégagés.

Pistes de solutions

Ce qui est en définitive le plus regrettable, c'est que de nombreux mécanismes correctifs sont envisageables ou ont déjà été mis en place mais qu'ils rencontrent de nombreux obstacles à déployer leurs effets.

On pourrait citer par exemple la lutte contre les logements vides. Malgré les outils régionaux ou communaux existants, celle-ci stagne péniblement. Les obstacles techniques ou administratifs se disputent au manque de volonté politique la palme de l'inefficacité.

Les aides au loyer peinent également à prendre de l'ampleur malgré l'urgence. En effet, une allocation-loyer permet depuis 2008 aux communes bruxelloises et désormais aux CPAS d'aider les locataires de leur propre parc immobilier en leur faisant bénéficier, à certaines conditions, d'une importante aide dans le paiement de leur loyer, aide entièrement à charge du budget régional... Ce qui n'incite apparemment en rien les communes à prendre ce type d'initiative vu qu'en 2012, 111 ménages seulement étaient

aidés dans 6 communes pour un budget régional annuellement réduit vu sa sous-utilisation. Par ailleurs, une expérience-pilote testera en 2014 une nouvelle mouture d'allocation-loyer, accessible désormais, sous conditions, à des locataires du parc privé. Limitée dans le temps (2014), dans le nombre de bénéficiaires (1000 familles) et dans son budget (2 millions), cette expérience positive manque néanmoins d'envergure face à l'ampleur de la crise.

Un dernier exemple plaide pour l'individualisation des droits sociaux. Les revenus de remplacements d'un allocataire social varient en fonction de sa situation de logement (taux cohabitant ou isolé), ce qui entraîne la mutation progressive d'un système d'aide ou d'assurance sociale vers celui d'un contrôle ou d'une suspicion généralisée mais aussi une série d'abus. Fausses domiciliations du côté des demandeurs. De l'autre, il serait par exemple apparemment commun au CPAS de Charleroi d'attribuer un taux de cohabitant (et donc plus faible) à tous les demandeurs sans-abri sans vérification de leur situation personnelle. Leur seul recours, la justice²... Cette situation est un frein injustifiable à la solidarité et à la débrouillardise et se retrouve couramment dénoncée dans les projets innovants en matière d'habitat (habitat groupé, solidaire, intergénérationnel...). A pousser cette logique à l'absurde, il serait justifié de diminuer le RIS d'un sans-abri vu qu'il n'a pas de charges de loyer...

Bref, la route est encore longue avant que chacun ait un toit. La LDH encourage vivement les autorités, notamment régionales, à profiter de la réception en 2014 des compétences du fédéral en termes de logement (législation sur le bail, « bonus logement », etc...) pour se lancer, enfin, dans des réformes structurelles d'envergure et pas dans « plus de la même chose »...

¹ Exposé général du budget 2014 sur la politique du logement en Région bruxelloise, A-463/1, 2013-2014, p. 80.

² Question n° 11 posée par Zoé Genot, CRIV 53, n°172., séance plénière du 5.12.2013, p. 17.