

Logement

# 10 ans pour le Projet Bethléem... et des pistes pour le logement à Bruxelles

**Le projet Bethléem, créé pour recenser et réhabiliter en logements sociaux des biens d'Église, fêtait en 2016 ses dix ans d'existence. L'occasion de revenir sur cette initiative qui peut se féliciter d'avoir relogé environ 700 personnes ; l'occasion aussi d'explorer, avec le juriste Nicolas Bernard, d'autres pistes pour remédier au manque criant de logements abordables dans la capitale belge.**

Avec le soutien de la



Du 28 octobre au 5 novembre 2006, l’Eglise de Bruxelles invitait les chrétiens de la capitale à réfléchir à leur rôle dans l’humanisation de la ville. Lors de la messe de clôture de l’événement, sur le parvis de la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule, **Mgr Godfried Danneels**, alors Archevêque de Malines-Bruxelles, **lançait un défi à l’Eglise locale : lancer un projet de logement social.**

Cette déclaration n’est pas tombée dans les oubliettes : des réunions, des concertations ont eu lieu dans les mois qui ont suivi. Un an plus tard, en novembre 2007, un colloque célébrait la naissance de **Bethléem, le projet du Vicariat de Bruxelles pour le logement social**<sup>1</sup>. Il s’agissait de se mettre en quête de biens immobiliers appartenant à l’Eglise ou à des chrétiens, de les réhabiliter et de les proposer à des personnes et familles à faibles revenus.



D’où viennent ces logements ? De paroisses, de fabriques d’Eglise (qui dépendent du pouvoir communal) de congrégations religieuses, voire de chrétiens qui trouvent là une réponse concrète à la question souvent posée : « que peut-on faire pour aider ? »

Dix ans après la déclaration de Mgr Danneels, **63 logements ont été réhabilités** et mis en location, permettant de loger **quelque 700 personnes**. Pour célébrer cet anniversaire, Bethléem a organisé le 25 novembre 2016 un nouveau colloque pour dresser le bilan de son action, mais aussi pour se pencher sur la situation du logement dans la capitale européenne en 2016.

**Bruxelles Toussaint 2006 ?**  
« Toussaint », ce sont des colloques lancés à l’initiative de cardinaux français, qui ont eu lieu dans différentes capitale européenne : Paris, Vienne, Lisbonne, Budapest... et à Bruxelles en 2006. Ces colloques visaient, « sans complexes et sans arrogance », à rendre l’Eglise visible au cœur de la ville, à montrer les actions d’humanisation de la cité qu’elle mène souvent dans l’ombre.

Quel peut être le rôle de l’Eglise dans la problématique du logement à Bruxelles ? Pour Nicolas Bernard, juriste<sup>2</sup>, il faut commencer par oublier ce fantasme de l’Eglise super-proprétaire d’un patrimoine immobilier gigantesque. En réalité, les biens dits « d’Eglise » appartiennent à trois catégories.

Premièrement, **certains biens appartiennent aux Fabriques d’Eglise**<sup>3</sup> et sont contrôlés généralement par la commune, qui doit éponger les éventuels déficits, ce

<sup>1</sup> [www.bethleem.be](http://www.bethleem.be)

<sup>2</sup> et professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis de Bruxelles.

<sup>3</sup> La fabrique d’Eglise est un établissement public chargé de la gestion des biens d’une communauté religieuse locale. Il est composé du curé, du bourgmestre et de quelques paroissiens, qui tous sont membres à titre bénévole.



Une partie des locaux parossiaux (ici à Woluwe) est transformée en logement (l'escalier à g.) © N. De Rijcke

qui la pousse à inciter à la rentabilité plus qu'à une affectation sociale des biens immobiliers liés à la paroisse.

Deuxièmement, certains biens appartiennent à des **asbl de droit privé**, comme pour des établissements de soins de santé ou des écoles.

Troisièmement, il y a les biens des **congrégations religieuses**, qu'elles gèrent elles-mêmes.

Bethléem s'est très judicieusement associée aux Agences immobilières sociales. Pour poursuivre et renforcer son action, l'association pourrait aujourd'hui envisager de se tourner vers **d'autres aides ou dispositifs** :

- Compléter **le cadastre des biens liés à l'Église** qui pourraient entrer dans une politique sociale du logement. Ce n'est pas facile à faire puisqu'il n'y a pas d'obligation pour les paroisses et les congrégations de déclarer leurs biens immobiliers à un tel cadastre.
- Transformer en logements des locaux conçus pour des collectivités (salles...). Il s'agit de **rénovations lourdes** et, malheureusement, **les personnes morales, hormis les AIS, n'ont pas droit aux primes à la rénovation**. Il conviendrait de demander au politique que certaines associations soient également éligibles pour ces primes. Pas seulement les associations qui travaillent dans le secteur du logement comme Bethléem, mais aussi les associations qui travaillent dans le secteur de l'aide sociale et qui ne peuvent pas non plus bénéficier de ces primes pour rénover leurs locaux et les rendre plus sobres en énergie.
- Pour ce qui est de **l'habitat solidaire**, qui a le mérite de recréer de la cohésion, il est freiné par **le statut cohabitant...** D'un côté, on pousse les personnes à se prendre en mains, à faire preuve de créativité pour s'en sortir, mais de l'autre on les sanctionne lorsqu'elles choisissent des pistes innovantes. Cela concerne les personnes qui trouvent un logement après avoir vécu dans la rue, mais aussi les personnes âgées bénéficiant de la GRAPA, qui sont d'accord d'accueillir un étudiant ou un jeune chez elles, mais refusent que ce dernier s'y fasse domicilier, sous peine de perdre leur statut d'isolé et donc une partie de leur allocation.
- **Les réfugiés** qui ont la chance d'accéder officiellement à ce statut ont deux mois pour quitter la structure d'hébergement qui les a accueillis pendant leur procédure. On sait combien trouver un logement abordable à Bruxelles est difficile, et ça l'est plus encore pour les étrangers, car la discrimination dans ce domaine reste une réalité. Par rapport aux migrants en situation illégale, le propriétaire qui leur louerait un bien risque des sanctions pénales, à moins que le loyer soit particulièrement bas, car c'est alors considéré comme une action humanitaire. Bethléem pourrait jouer l'interface entre migrants et bailleur potentiel, en le rassurant sur cette question.
- **Des milliers de logements sont inoccupés à Bruxelles** : ces propriétés soustraites à l'usage de la collectivité nous ramènent à Emmanuel Mounier et à sa conception de la propriété communautaire, du surplus de propriété dont on doit, par justice et



La discrimination envers les étrangers reste une réalité dans le logement.

charité, faire profiter autrui.<sup>4</sup> **La convention d'occupation précaire** permet la location de biens qui ne répondent pas aux normes en vigueur. Cet instrument est notamment utilisé par l'asbl Communa, qui lutte ainsi contre le mal-logement tout en développant des dynamiques communautaires et de quartier dans et autour de ces logements<sup>5</sup>.

- Dans la réglementation du logement social, il existe un dispositif qui permet **la contractualisation de l'attribution des logements** : la société de logements sociaux confie des logements à des associations (notamment celles qui accueillent des femmes victimes

de violences conjugales) ou à des CPAS, qui se chargent de les attribuer aux personnes qui sont dans des situations d'urgence particulière. Pourquoi d'autres associations ne pourraient-elles pas bénéficier de ce type de contractualisation ?

- On le sait : la demande de logements sociaux croît énormément, beaucoup plus rapidement que l'offre. **Plusieurs associations**, comme Habitat et Humanisme, la Fondation Josefa, Caritas, **se lancent dans la construction de logements, mais ne bénéficient pas du taux de TVA réduit de 6%** comme c'est le cas pour la construction de logements sociaux. Il pourrait en être autrement.

Pour améliorer la situation du logement à Bruxelles, on peut aussi aller **chercher de l'inspiration à l'étranger**.

#### **En Allemagne,**

- les personnes en situation illégale craignent de se rendre dans les centres d'hébergement, de peur d'être arrêtées et expulsées. Les paroisses leur ont ouvert leurs portes, sous l'œil tolérant de l'État.

- Il y a des sociétés de logements qui sont directement financées par les Églises.

- Brot für die Welt<sup>6</sup> aide les paroisses et les particuliers qui veulent faciliter aux réfugiés l'accès aux services de base. Soulignons qu'en Belgique, le Jesuit Refugees Service accompagne également les paroisses et communautés chrétiennes qui souhaitent aider un réfugié dans son installation et son intégration dans notre société.

#### **En Grande-Bretagne,**

- les *Housing associations* qui gèrent un tiers des logements sociaux et dont la moitié sont issues d'initiatives paroissiales. Ces *Housing associations* sont un héritage des décennies antérieures : dans les années 60, il y a eu un grand élan de solidarité et beaucoup de logements sociaux ont été construits. Sous le

<sup>4</sup> Sur les limites à poser au droit de propriété, voir aussi l'étude de Vivre Ensemble « Notre avenir en commun », publiée en 2016. <http://vivre-ensemble.be/Notre-avenir-en-Commun-Demain-entre-nos-mains>

<sup>5</sup> Voir [www.communa.be](http://www.communa.be)

<sup>6</sup> ONG protestante allemande

gouvernement de Margaret Thatcher, cette politique du logement s'est arrêtée et les sociétés de logement social ont transféré leur patrimoine aux *Housing associations*. Elles ont la particularité d'impliquer les locataires, notamment via leur participation au conseil d'administration de l'association.

- « *Faith in affordable housing* » est une association qui joue un peu le même rôle que Bethléem à Bruxelles : inviter les communautés paroissiales et religieuses à mettre leurs surplus de terres et de locaux à disposition pour créer des logements abordables, en lien avec les associations locales qui travaillent dans le secteur du logement (les *Housing associations* évoquées ci-dessus)<sup>7</sup>.

#### En France,

- des paroisses ouvrent leurs locaux aux sans-abri et reçoivent un financement de l'État.

- Emmaüs habitat est une société anonyme créée en 1954 pour gérer les nombreux dons reçus suite au fameux appel de l'abbé Pierre et les crédits votés à l'époque par le Parlement pour construire des logements d'urgence. Emmaüs habitat gère aujourd'hui un parc de 13000 logements sociaux.

- L'Association pour l'amitié met en place des appartements partagés où cohabitent des personnes qui vivaient dans la rue et des personnes qui ont un emploi (en général des jeunes), à Paris et Saint-Ouen.

À Bruxelles, la crise du logement est permanente. En cause : un marché locatif privé cher et pas toujours en bon état, de nombreux logements inoccupés, un éternel manque de logements sociaux... Les pouvoirs publics tentent de remédier à cette situation, mais ils ne peuvent le faire sans l'appui des citoyens et en particulier des associations. C'est ce qu'a souligné Céline Fremault lors de son intervention au colloque du 10<sup>e</sup> anniversaire de Bethléem. Pour que cette collaboration entre associations et pouvoirs publics porte tous ses fruits, il faudrait d'une part renforcer le soutien financier aux associations et, d'autre part, adapter la réglementation en vigueur (TVA, statut cohabitant) pour qu'elles puissent mener à bien leurs projets.

Nicolas Bernard  
et Isabelle Franck



Disponible sur [www.vivre-ensemble.be](http://www.vivre-ensemble.be)  
Contact : [info@vivre-ensemble.be](mailto:info@vivre-ensemble.be)  
02 227 66 80

Avec le soutien de la



<sup>7</sup> <http://www.housingjustice.org.uk/pages/fiah.html>