

Pour une politique sociale du logement

Ces derniers mois, le secteur du logement a été secoué par la révélation de la gestion plus que discutable de certaines sociétés de logement social. Ces dérives doivent bien entendu être démasquées et sanctionnées, et des mesures doivent être prises pour empêcher qu'elles ne se reproduisent. Ces scandales ne peuvent cependant pas occulter une réalité gravissime qui dépasse largement le domaine du logement social : des centaines de milliers de ménages, dans notre pays, ne trouvent pas de logement décent en accord avec leur budget. Cette situation, qui s'explique par la faiblesse des revenus face à l'explosion du coût des loyers, devient une des principales causes de précarisation pour de nombreuses familles.

Habiter un logement adapté à la famille et en bon état est fondamental : dans une habitation insalubre ou trop petite, de nombreux problèmes apparaissent et se renforcent les uns les autres : des moisissures dues à l'humidité, par exemple, peuvent provoquer des problèmes de santé auxquels les revenus limités ne permettront pas de faire face. Le manque d'espace pour s'isoler peut nuire à la scolarité des enfants qui auront beaucoup de difficultés à faire leurs devoirs et à étudier. L'exiguïté du logement et les soucis financiers peuvent accentuer des difficultés relationnelles qui risquent de déboucher sur de la violence, sur l'éclatement de la famille, source d'une nouvelle cascade de problèmes... Le cercle vicieux de la pauvreté et de l'exclusion est alors enclenché...

Le logement social, qui devrait garantir le droit au logement (inscrit dans la Constitution depuis 1994), est, en règle générale, en piteux état : les immeubles, construits dans les années 60 – à une époque où les économies d'énergie n'étaient pas prioritaires-, sont vétustes, mal isolés, ne répondent pas aux normes de sécurité actuelles, dans un environnement qui respire rarement la joie de vivre. Et, surtout, ces habitations sont en nombre largement insuffisant, puisque, à Bruxelles et en Wallonie, respectivement 30 000 et 45 000 familles attendent leur tour. Ce n'est pas étonnant quand on sait que la proportion de logements sociaux en Belgique est beaucoup plus faible que dans les pays voisins : en Wallonie et à Bruxelles, elle varie entre 7 et 8 % pour 17% chez nos voisins français et 36% en Grande-Bretagne !

Le social, mais aussi le privé

Ceci dit, une politique sociale du logement ne se réduit pas à la politique du logement social. Il est d'ailleurs absurde aujourd'hui de compter uniquement sur le secteur public pour combler rapidement le manque de logements de qualité à prix abordable. Pour exemple : le gouvernement wallon s'est engagé à construire 800 nouveaux logements sociaux chaque année. A ce rythme, il faudrait... 50 ans pour loger toutes les familles présentes sur la liste d'attente. Les autorités régionales doivent bien sûr intensifier la construction de nouveaux logements et rénover les bâtiments existants. Elles doivent le faire dans la transparence et avec une attention toute particulière à la durabilité de ces bâtiments (solidité, mais aussi économies d'énergie, respect de l'environnement,...).

Mais le logement social est en quelque sorte une roue de secours ; il est également urgent d'améliorer l'état général du véhicule, à savoir le marché locatif privé, où trouvent à se loger – plus ou moins bien – la majorité des locataires. Car ceux qui végètent sur les listes d'attente

(jusqu'à 8 ans à Bruxelles !) ne dorment pas tous dans la rue. Ils louent des logements privés, parfois trop petits, vétustes, insalubres, pour un loyer doublement disproportionné : par rapport à leur budget – les 10% les plus pauvres de la population bruxelloise consacrent 64% de leurs revenus à leur logement - et par rapport à la qualité du logement qu'ils occupent. On le sait : ce sont les plus pauvres qui bénéficient du moins bon rapport qualité-prix en matière de logement. Parce qu'il vaut mieux dormir dans un taudis loué à prix d'or que sur le trottoir. C'est ce qu'ont bien compris certains propriétaires qui transforment leur immeuble en de multiples chambres garnies – et la plupart du temps garnies de très peu de confort et de dispositifs de sécurité - , où ce sont parfois les matelas que l'on loue à la nuit...

Les codes régionaux du logement, qui réglementent la qualité des logements, sont une première réponse à ce type de problèmes. Ils sont d'application depuis 1998 en Wallonie et depuis 2004 à Bruxelles et visent à réglementer la qualité des logements privés. Ces codes fixent les critères de conformité relativement à la salubrité, la dangerosité et la commodité d'un logement. Ces décrets sont obligatoires pour chaque bailleur qui met un bien en location. Reste à généraliser leur mise en œuvre et à appliquer les sanctions en cas d'abus.

Côté locataires...

Mais d'autres mesures devraient être prises, à l'égard des locataires comme des propriétaires. Pour les locataires à bas revenus, il convient de multiplier et renforcer les fonds de garantie locative, qui ne peuvent satisfaire qu'un petit nombre de demandes. La question d'une allocation loyer suscite des débats (notamment sur les risques d'effets indésirables, comme une augmentation des loyers), mais elle doit être posée rapidement, vu la situation dramatique de nombreuses familles. Il convient également de renforcer l'accompagnement des locataires à bas revenus : le travail des assistants sociaux doit commencer bien avant le moment où ils viennent réclamer des loyers impayés. Des expériences ont été menées, dans des sociétés de logements sociaux du Hainaut, pour aider les locataires à gérer leur budget, à faire baisser leurs charges locatives par une meilleure utilisation de l'énergie, etc.

Une autre piste prometteuse est celle des agences immobilières sociales, qui jouent le rôle d'intermédiaire entre locataires et propriétaires. Il n'est en effet pas toujours facile pour un propriétaire de faire face à tout ce qu'implique son « métier » : conflits avec les locataires, travaux de rénovation, connaissance des modifications législatives en la matière,... Pour être propriétaire, il faudrait à la fois être médiateur, juriste, chef de chantier,... L'agence immobilière sociale décharge le propriétaire de tous ces soucis. Le propriétaire qui lui confie son bien est assuré de recevoir un loyer (inférieur à ce qu'il obtiendrait sur le marché « classique ») et cela, que le bien soit ou non occupé, que le locataire paie ou non son loyer. L'agence s'occupe également d'effectuer (mais pas de payer, évidemment), avec l'accord du propriétaire, les travaux nécessaires au bon état du logement. Elle propose par ailleurs au locataire un accompagnement social qui lui permet d'améliorer sa situation de manière globale.

Ces agences sont nées à l'initiative d'associations et ont si bien fait leurs preuves que le secteur public est en train de reprendre l'idée à son compte, ce dont on ne peut que se réjouir. Ce « logement social privé » a le grand mérite de favoriser la mixité sociale des quartiers, puisque les logements mis en location sont forcément répartis sur tout le territoire de la zone d'action de l'agence. Des moyens supplémentaires permettraient à ces agences d'offrir des logements décentes à plus de ménages en difficulté.

Dans la même veine, des projets pilotes de commissions paritaires locatives ont également été lancés à certains endroits pour assurer la médiation entre propriétaires et locataires et résoudre les différends à l'amiable, sans avoir à faire appel à la Justice de paix. Le succès de cette initiative invite à les généraliser.

Récompenser les « bons » propriétaires

Côté propriétaires, la fiscalité est un terrain encore trop peu exploré. Il ne s'agit pas, disons-le d'emblée, de taxer plus, mais de taxer d'une manière plus équitable, en encourageant les propriétaires qui louent un logement en bon état à un prix raisonnable. Deux exemples : taxer les propriétaires sur les revenus locatifs réels - et non sur la base du revenu cadastral, qui reste le même quel que soit le nombre de logement aménagés - découragerait la multiplication des chambres meublées et inciterait le propriétaire à demander un loyer raisonnable. Autre proposition : la déduction des frais réellement engagés pour l'entretien du bien - et non d'un forfait de 40% du revenu cadastral comme c'est le cas actuellement - aurait pour double avantage d'encourager les propriétaires à rénover et entretenir leur logement et de décourager le travail au noir. On pourrait aussi offrir des déductions supplémentaires aux bailleurs qui confient la gestion de leur bien à une agence immobilière sociale...

Ca bouge... trop lentement !

On le voit, les pistes existent. Les différents niveaux de pouvoir sont en train de prendre conscience de la gravité de la situation et de l'urgence d'y porter remède. En témoigne la première conférence interministérielle sur le logement qui a eu lieu le cinq juillet 2005. Elle a déterminé onze pistes d'actions et de réflexion. Elle devait se réunir une nouvelle fois à la mi-octobre. Il semble que les groupes de travail tardent à se mettre en place. Il revient donc aux citoyens et aux associations de rappeler sans relâche le monde politique à son devoir et d'exiger qu'il tienne ses promesses.

Isabelle Franck
Vivre Ensemble Education