

LES ANALYSES DE L'ACRF

2006 / 24

OBSOLETE NOTRE CONCEPTION DE LA PROPRIETE

L'habitat n'est pas un lieu comme les autres. C'est bien sûr un abri, qui nous permet d'échapper aux intempéries et de dormir mais c'est aussi et surtout le lieu où l'homme doit pouvoir se constituer une identité « digne et valorisante », précise Nicolas Bernard, professeur aux Facultés St Louis à Bruxelles¹, « le lieu qui favorise la vie intime comme la vie communautaire, le repli sur soi comme la rencontre avec autrui ». On comprend pourquoi la plupart d'entre nous rêvent d'un chez soi à eux. La loi n'y est pas insensible mais que dit-elle au juste ? Et, petite révolution : faut-il vraiment devenir propriétaire ?

Que dit la loi ?

La Constitution, notre outil législatif majeur, reconnaît à chacun le droit à un logement décent. Cette obligation, déjà prise en compte internationalement bien avant notre Constitution, manquait de clarté et de précision.

Avec l'article 23 de la Constitution apparaît enfin une déclaration unique, mieux : le droit au logement est enraciné dans la notion de dignité humaine. Le logement constitue le soubassement de la dignité humaine. Un danger demeure pourtant : celui de considérer le droit au logement de façon minimaliste, autrement dit qu'il serve à survivre.

Il existe plusieurs types de droits humains. Les droits civils et politiques : droit de vote, droit de liberté de pensée, droit de liberté de culte... furent les premiers octroyés. Il était juste demandé à l'Etat de ne pas intervenir. Au 20^e siècle, on prend conscience que le droit le plus menacé n'est pas la liberté mais l'égalité. C'est avoir droit au logement, à la vie familiale... Les droits humains de la seconde génération sont le contraire des premiers : l'Etat devait d'abord s'abstenir, il doit maintenant intervenir pour les garantir.

L'article 23 entraîne une série d'effets indirects. Le législateur a d'abord l'obligation d'agir. Ensuite, lorsqu'il agit, il ne peut réduire le niveau des protections déjà accordées, autrement dit revenir sur des acquis. Enfin, le juge doit interpréter les conflits à la lumière de la norme constitutionnelle. L'article 23 a donc un impact. Un code du logement a été voté dans les trois régions du pays ainsi qu'une loi sur la protection des locataires. Comment les magistrats réagissent-ils ? Certains avocats n'ont pas attendu que le droit soit effectif pour l'utiliser, ils ont eux-mêmes forcé la porte ! Une jurisprudence intéressante s'est développée. Une vingtaine de décisions ont été publiées qui s'appuient sur le droit au logement. Des juges l'appliquent donc concrètement. Ils disent par exemple que l'arriéré de loyers ne constitue pas un motif suffisant à la résiliation du bail. Le droit au logement doit être autonome et non lié aux revenus. Le bailleur public est tenu au même

¹ Nicolas Bernard aux Journées d'étude ACRF, septembre 2006

**ACTION CHRETIENNE RURALE DES FEMMES
ACRF - ASBL**

Rue Maurice Jaumain, 15 B-5330 Assesse

Editrice responsable : Léonie Gérard

Rédaction : Françoise Ansay

Site Internet : www.acrf.be

respect. Des squatters occupant un bâtiment appartenant à un CPAS n'ont pas pu être expulsés en vertu de ce droit.

Le juge arbitre au cas par cas face à des conflits. C'est le droit au logement, contreponds au droit à la propriété, qui doit primer, ce qui ne signifie pas que le premier l'emportera à chaque fois. Malgré tout, l'article 23 reste encore insuffisamment appliqué.

Le droit, instrument conservateur, peut constituer un levier de changement. Il façonne moins le réel qu'il n'entérine des évolutions de société. Il est essentiel de prendre conscience du fait qu'on peut agir pour le faire changer et que nous sommes potentiellement des acteurs de ce changement.

Propriété ... une réalité dépassée ?

Nicolas Bernard nous interpelle : ne faut-il pas retravailler nos stéréotypes mentaux et envisager d'autres formes d'habitat ? La propriété est certes un concept séduisant mais il est aussi dangereux.

En Belgique, toutes les politiques en matière de logement sont axées sur la propriété. Contrairement aux propriétaires, les locataires sont peu aidés et les loyers ne sont pas encadrés comme c'est le cas en Hollande et en France. En Allemagne et en Grande-Bretagne, des allocations loyers sont accordées aux ménages en difficulté.

Pourquoi en est-il ainsi ? La Belgique a compris que soutenir la propriété revenait moins cher que soutenir la location. En effet, le propriétaire consacre une part importante de son budget à son logement. Etre propriétaire c'est aussi être fixé dans un lieu, ce qui facilite les contrôles pour des pouvoirs publics hantés par les révoltes. Les cités-jardins du début du siècle dernier en sont un bon exemple. Elles servaient d'habitat aux ouvriers que l'Etat aidait à devenir propriétaires. Ils s'installaient et l'autorité les gardaient à l'œil.

Notre conception de la propriété est héritée de la Révolution française. L'idée était de rompre avec l'Ancien régime et la soumission aux grands propriétaires. Elle en fait désormais un droit. Mais notre conception est trop absolue et doit être, pour le juriste, battue en brèche par le droit au logement. La propriété est moins un droit qu'une fonction au service d'une fin, explique-t-il. Si cette dernière n'est pas remplie, la fonction disparaît. On ne favorise pas le droit au logement en laissant son bien inoccupé, par exemple. Si un propriétaire persiste, l'Etat interviendra, il existe des outils permettant de réquisitionner les logements vides.

En Belgique, tous rêvent de devenir propriétaires.. une maison individuelle... une 4 façades... Or, cet idéal ne peut être généralisé en raison de la disponibilité foncière, de l'aménagement des villages... Des risques existent aussi en termes de mixité dans les villes face à l'exode vers les périphéries ou les campagnes.

Mais pourquoi donc ce rêve ? Derrière lui, se cache le désir de maîtriser son logis. Cela signifie d'une part une volonté de stabilité dans le temps et d'autre part une volonté de configuration de son logement à son image.

Quand on a compris cela, on peut se demander s'il n'existerait pas d'autres façons d'y répondre que l'accès à la propriété. Des outils juridiques fonctionnent déjà. Ce sont le bail à vie qui prend fin au décès du locataire, le bail de rénovation qui voit le propriétaire diminuer le loyer ou le suspendre durant une période déterminée en échange de travaux effectués par le locataire, les AIS, Agences immobilières sociales, qui se constituent comme intermédiaires entre propriétaires et personnes défavorisées. On pourrait imaginer que les locataires de logements sociaux deviennent propriétaires, un logement social sur 20 se libère. Ils gèreraient sans aucun doute avec plus d'enthousiasme leur bien.

Le squat est un phénomène un peu particulier qui touche généralement des bâtiments laissés à l'abandon et pour lesquels il n'existe pas de projet de réaffectation. Il répond à un problème de logement, mais il s'accompagne souvent d'un projet plus large de revitalisation d'un quartier et de diverses expressions artistiques et culturelles. Il agit un peu comme un aiguillon : il interpelle les propriétaires qui se voient obligés de penser un projet d'affectation pour leur bien, il réveille les pouvoirs publics et sensibilise l'opinion publique. Si les expériences ne sont pas relayées par l'Etat, elles s'épuisent et disparaissent. C'est là que réside un paradoxe, remarque Nicolas Bernard. « Entrés dans l'illégalité pour résister, précisément, aux schémas institutionnels établis, les occupants ne trouvent généralement leur salut que dans un partenariat avec cette même puissance publique. S'il veut être durable, le squat devra immanquablement se faire

‘régulariser’. Sa survie dépend désormais de sa capacité à faire valider son action par les pouvoirs publics. Le mouvement y perdra peut-être en dynamisme ce qu’il a gagné en légitimité, mais le but d’un collectif, à notre sens, ne doit jamais être de s’installer définitivement en marge de la société. Bien au contraire, sa vocation en forme d’aiguillon consiste à intriguer celle-ci, à la rafraîchir. »².

C’est en creusant de telles questions et de telles alternatives que l’on viendra à bout du mal-être grandissant dans le logement.

Anne Vanhese, journaliste à l’ACRF - Plein Soleil

**L’ACRF souhaite que
les informations qu’elle publie soient diffusées et reproduites ;
n’oubliez pas dans ce cas de mentionner la source.**



Avec le soutien de



² Nicolas Bernard, J’habite donc je suis, Editions Labor, 2005.