

## DES LOGEMENTS SOCIAUX : POUR QUI, POURQUOI ?

*Notre Constitution garantit le droit au logement. Elle précise même à un logement décent ! Dans les faits, on ne peut que constater qu'il est de plus en plus difficile pour beaucoup de se loger également en milieu rural. Nous assistons à une véritable crise sociale. Comment en est-on arrivé là ?*

*En trois ans, les loyers ont grimpé de 40%. Nombreux sont ceux - surtout à Bruxelles - qui consacrent une part importante de leur revenu au paiement du loyer : jusqu'à 60% et plus. Les prix de vente des maisons et des appartements a augmenté de 36 à 40% en 5 ans (1).*

### Pourquoi une telle flambée ?

Chacun souhaite acquérir son logement. Cette volonté de devenir propriétaire ne joue qu'un rôle limité dans l'augmentation des prix et ce même si les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires sont très bas et ont poussé davantage de ménages à acquérir leur logement.

La raison principale est ailleurs. Promoteurs immobiliers, particuliers fortunés, grandes sociétés belges et multinationales, ... face à l'attrait limité des formes de placement proposées par les banques et la bourse se sont tournés vers l'immobilier. Ils ont trouvé dans l'acquisition de logements et de bureaux un placement intéressant. Bruxelles avec sa position stratégique, ses fonctionnaires et ses cadres supérieurs dont les revenus particulièrement élevés poussent le marché à la hausse est la première touchée mais les petites villes et le milieu rural n'échappent pas non plus à cette pression. Dans la région d'Arlon, il est courant de trouver des maisons à louer à 750 € et des appartements deux chambres à 600 €. Il est devenu difficile d'acquérir une maison moyenne ne nécessitant pas de travaux à moins de 125.000 € (2).

Si ce mouvement spéculatif fait l'affaire des investisseurs et des propriétaires, il n'en va pas de même pour une frange importante de la population qui a vu, ces dernières années, les loyers flamber mais aussi l'emploi se précariser et le pouvoir d'achat diminuer.

Il existe une disproportion croissante entre le revenu moyen et le prix de la location lequel croît nettement plus vite que le premier, constate Nicolas Bernard, professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis : + 46% entre 1986 et 2001 c'est-à-dire que si je gagne 100 de plus, le loyer lui augmente de 146. D'autres études indiquent qu'en Wallonie, le revenu moyen a augmenté de 9% alors que le prix de l'immobilier augmentait lui de 16% (3). Ce sont les loyers les plus bas qui grimpent le plus touchant surtout les plus pauvres même si la crise affecte aussi aujourd'hui les revenus moyens et les travailleurs actifs.

Dans le calcul de l'index, la part réservée aux frais de logement est sous-représentée. En effet, le poste loyer n'est repris dans le « panier de la ménagère » qu'à concurrence de 5,5% alors qu'il mange presque un tiers du budget global d'un ménage bruxellois moyen.

Alors, les familles à revenus modestes sont obligées de « choisir » des logements moins chers au détriment de l'espace, du confort et de l'environnement. Elles ne sont pas tirées d'affaire pour autant ! En cas de gros ennui de santé par exemple, il faudra encore « choisir » : se chauffer ou se soigner ! Et si elles ont le malheur d'accumuler les retards de paiement de loyers, ce sera l'expulsion.

## Logements sociaux : la solution ?

Beaucoup se tournent vers les logements sociaux. Un quart du marché locatif wallon est constitué du logement public : en 2006, on dénombrait 102.000 logements publics. Insuffisant quand on sait que 49.000 familles sont en attente ! De plus, ce parc locatif public nécessite de nombreuses rénovations, voire des démolitions et il est largement sous-occupé : à concurrence de 47% en raison notamment de l'inadaptation à la taille des ménages locataires : trop peu de petits logements et de logements adaptés aux grandes familles.

Le logement social, c'est aussi une mauvaise gouvernance de nombreuses sociétés de logement de service public, la trop faible rotation des logements loués, la mixité sociale à améliorer (pour éviter la stigmatisation), la réticence de certaines communes rurales à le développer, une hausse importante des loyers : + 18,02% depuis 96 contre une augmentation générale de 12,97% (2), une relégation à la périphérie, « là où on ne les voit pas », une architecture pauvre à moindre frais, une mauvaise isolation, des nuisances sonores, des règlements très stricts... On saura bientôt, remarquent Françoise Warrant et Françoise Ansay, chargées d'étude à l'ACRF, si les mécanismes de partenariat public-privé mis au point pour offrir un complément de réponse à l'insuffisance de l'offre publique de logements sociaux et moyens se révèlent efficaces (2).

Le candidat locataire doit franchir une série d'obstacles avant de pouvoir intégrer un logement social : remplir les conditions pour figurer sur une liste d'attente, patienter, subir le manque de petits logements de service public, subir le cas échéant la mal gouvernance de certaines SLSP, subir la très faible présence de logements de service public en province de Luxembourg et dans le Brabant wallon, deux provinces particulièrement concernées par la pression foncière, devoir rassembler une garantie locative à des conditions spécifiques au logement social....

On se donne bonne conscience en octroyant un toit et des murs, remarque Nicolas Bernard, or, c'est d'habitats dont les gens ont besoin, là où ils peuvent s'épanouir véritablement. Le logement est en effet bien plus qu'un abri, il est une condition fondamentale pour l'exercice de droits tout aussi fondamentaux. Comment être en bonne santé dans un logement insalubre ? Comment réussir à l'école quand on vit à plusieurs dans un deux pièces ? En l'absence d'un logement, comment s'intégrer socialement et se projeter dans l'avenir ?

« Les problèmes de logement fonctionnent comme des 'amplificateurs de pauvreté'. Mais ils ne se contentent pas d'accentuer les difficultés matérielles préexistantes des occupants. Ils les suscitent également. Souvent une difficulté sérieuse liée au logement comme l'éviction de l'habitation suffit à amorcer la spirale négative de l'exclusion sociale. » (3)

Francis est venu témoigner lors d'un récent colloque sur le logement. Il a 23 ans et est inquiet. Il a été sanctionné par le chômage. Ne sachant plus payer son loyer, il s'est retrouvé à la rue. Sans famille, il a été accueilli par ceux qui avaient dressé des tentes cet hiver le long de la Sambre à Charleroi. Que va-t-il devenir ? Voilà comment s'amorce la spirale de l'exclusion, expliquait Daniel, un ancien SDF devenu

éducateur. Allons-nous laisser tomber ce jeune ? Terrible question renvoyée aux politiques présents dans la salle, mais aussi aux associations et finalement à chacun de nous !

## Des mesures indispensables

Malgré la consécration du droit au logement par la Constitution belge, les objectifs sont loin d'être atteints. D'un côté, les logements publics sont insuffisants. Ils sont loin aussi de répondre aux attentes. On se prend à rêver devant les promesses qui fusent d'un peu partout en ces temps pré-électoraux... De l'autre, il y a le marché privé avec des logements- biens économiques soumis au droit de propriété privée. Des dispositifs ont été mis en place pour protéger le logement familial comme la loi Onkelinx qui donne aux bourgmestres la possibilité de réquisitionner les immeubles laissés à l'abandon pour les remettre en location mais cette loi n'est pas appliquée car elle se heurte au droit de propriété.

En l'absence d'un encadrement législatif efficace du marché locatif, la loi de l'offre et de la demande laisse l'initiative au seul marché. C'est inacceptable dit l'ACRF qui demande d'urgence une régulation du marché locatif privé et la construction de logements sociaux dans chaque commune (presque la moitié des communes rurales n'en a pas). Seule une offre diversifiée de logements acquisitifs et locatifs permettra de rencontrer les différents besoins des habitants des campagnes, précise-t-elle.

Si le politique ne prend pas des mesures courageuses pour protéger ce bien essentiel qu'est le logement, il y a fort à parier que des pans entiers de notre société glisseront vers la pauvreté et l'exclusion, une situation inacceptable en 2007 dans un pays qui se situe parmi les nations les plus riches.

Anne Vanhese, journaliste à l'ACRF – Plein Soleil

- (1) FGTB, *Logement et pouvoir d'achat des travailleurs*, Les cahiers du Militant n° 3, septembre 2006.
- (2) Françoise WARRANT et Françoise ANSAY, *Se loger en milieu rural, un défi*, Etude ACRF 2006, Série Milieu rural.
- (3) Nicolas BERNARD, *Une maison de rêve, tout le monde en rêve*, intervention aux Journées d'étude ACRF 2006.

**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

