



Se loger avec un petit revenu : un défi



Avant-propos

Sabine est divorcée, maman d'une adolescente de 18 ans et travaille dans une société de titres-services. Elle loue pour 600€ un rez-de-chaussée d'une maison modeste disposant de simples vitrages. Un des volets du salon est défectueux. Le propriétaire ne se décide pas à faire les travaux. Claire est célibataire et travaille pour raison de santé à 4/5^{ème} temps à Bruxelles. Elle fait le choix de chercher un appartement en ville, près d'une gare, afin de diminuer les trajets quotidiens. Ces deux personnes disposent d'un revenu plus ou moins équivalent à 1300€ net par mois et cherchent un logement. Comme le démontre Annick Page, là commence un parcours semé d'embûches !



Le Cefoc (Centre de formation Cardijn) est une association d'Éducation permanente qui organise chaque année une cinquantaine de groupes de formation en Belgique. Ces groupes rassemblent des personnes issues ou solidaires des milieux populaires. Les différentes formations proposées visent à s'interroger sur le sens de la vie, à réfléchir à comment vivre ensemble de manière citoyenne, en agissant dans le sens d'une société plus démocratique et plus solidaire.

Dans le prolongement de ses activités de formation, le Cefoc publie chaque année de courts textes d'analyse et une étude. Les thématiques abordées trouvent leur source dans les réflexions mises sur la table par les participants aux formations. Les textes sont destinés aux acteurs du monde associatif et à tout citoyen à la recherche d'outils de compréhension de la société susceptibles de favoriser l'émancipation et la mobilisation individuelles et collectives.



Introduction

Une précédente analyse évoquait les difficultés liées au logement social¹. La vétusté du parc immobilier, les difficultés financières de nombreuses sociétés de logement, la gestion humaine parfois sujette à caution et le déficit de logements sont autant d'écueils à surmonter afin d'accéder à ce type d'habitat. Quelles alternatives s'ouvrent alors aux personnes et familles qui sont sur listes d'attente ? Une personne ou une famille aux revenus modestes a-t-elle les moyens financiers de se loger convenablement hors du système des logements sociaux ? Quelles démarches cela implique-t-il pour ces personnes ? Des facilités sont-elles proposées ?

Dans cette analyse, Annick Page (formatrice permanente au Cefoc) montre combien un droit fondamental, celui d'accéder à un logement décent, est mis à mal en particulier pour les personnes disposant de faibles revenus. Elle fait le tour de quelques alternatives possibles et porte un regard critique sur chacune d'elles.

Louer un bien

La première solution qui vient à l'esprit est la location d'un bien, maison ou appartement, dans le secteur privé. Un premier écueil surgit alors : trouver une location dont le loyer est acceptable au regard des revenus disponibles. Aujourd'hui, on ne peut nier que les loyers ont fortement augmenté depuis une dizaine d'années². Il n'est pas rare de voir des loyers de plus de 600€ pour une maison modeste. Quand on ne dispose que de 1 000 ou 1 200€ de revenus, le calcul est vite fait.

Les nouveaux immeubles à appartements que l'on voit fleurir un peu partout proposent des biens financièrement

réservés à des revenus garantis et élevés³, à l'image de ces appartements récemment rénovés au quai Arthur Rimbaud, à Charleroi, non loin de Rive Gauche, le nouveau centre commercial. Certains propriétaires haussent le montant du loyer pour éviter de devoir louer leur bien à des personnes vivant dans la précarité, qui véhiculent souvent l'image d'un risque de non-paiement ou de dégradation du bien.

Deuxième épreuve : être accepté comme locataire. Un ménage peut finalement trouver un loyer acceptable mais le propriétaire a encore son mot à dire. Dans certains cas, cela signifie, pour les personnes demandeuses, d'avoir à faire face à des discriminations, liées à la couleur de peau par exemple. Certains propriétaires exigent des revenus garantis ou veulent disposer de fiches de paie récentes, ce qui est interdit par la loi.

Si cette deuxième épreuve est réussie, il faut ensuite assurer le paiement des deux mois de caution (parfois même trois). En cas de difficulté, le Centre Public d'Action Sociale (CPAS) peut avancer la somme mais cela demande alors des démarches supplémentaires.

Enfin, on peut espérer avoir affaire à un propriétaire qui assurera les travaux nécessaires à la salubrité du bâtiment, qui aura placé la caution sur un compte au bénéfice du locataire et qui aura rédigé, signé et enregistré correctement le bail auprès du service adéquat. Cela ressemble un peu au parcours du combattant...

Face à tout cela, il y a une ouverture intéressante : les agences immobilières sociales⁴. Elles jouent le rôle

¹ A. PAGE, *La gestion du logement social en question*, analyse n°8, Namur, Cefoc, octobre 2017.

² On estime l'augmentation à 20% sur les dernières années : <https://www.levif.be/actualite/belgique/le-prix-des-loyers-a-augmente-de-20-en-5-ans/article-normal-34401.html>, article édité le 12 juin 2014.

³ Un gérant de banque explique qu'à la suite de la crise de 2008, même si peu de propriétaires ont été inscrits sur liste noire pour défaut de paiement du prêt hypothécaire, beaucoup de personnes à plus hauts revenus ont développé leur parc immobilier, les taux d'intérêts étant très bas. Cela permet une source de revenus intéressante car les revenus locatifs sont beaucoup moins taxés que les revenus du travail.

⁴ Une agence immobilière sociale, AIS, est une asbl qui gère des biens immobiliers pour le compte des propriétaires et sous-loue ces biens à un public disposant de revenus limités. Les AIS poursuivent un triple but : proposer un partenariat aux propriétaires privés trop souvent oubliés par les projets immobiliers sociaux ;

d'intermédiaire entre le locataire et le propriétaire, ce qui facilite souvent les relations entre les deux parties et rassure le propriétaire sur la garantie de son revenu locatif. Par ailleurs, des associations luttent concrètement pour le droit au logement. Ainsi, l'asbl Solidarités Nouvelles met en location, à Charleroi, une quinzaine de logements accompagnés, à loyers modérés, dans le cadre d'un projet de réinsertion⁵.

Acheter ou faire construire un bien

Lorsqu'on dispose d'un petit revenu, il est quasi impossible de se voir accorder un prêt par une banque classique. Les mensualités de remboursement ne pouvant dépasser un tiers des revenus, le montant du prêt ne suffit pas à l'acquisition d'une maison ou d'un appartement. En effet, si le revenu est d'environ 1 300€ net par mois, tout au plus peut-on espérer 50 000€. Ce qui est largement insuffisant (ou alors le bien exige des travaux d'aménagement, qu'il faudra aussi financer sur le prêt).

Il est toutefois possible de faire une demande de crédit social auprès d'organismes agréés par la Région Wallonne⁶. Cela requiert son lot de démarches administratives afin de compléter un dossier relativement épais (composition de ménage, avertissement-extrait de rôle, attestation de revenus, fiches de salaire, preuve d'existence de fonds propres, etc.). Certaines agences de crédit social demandent que les personnes disposent d'un CDI (Contrat à Durée Indéterminée) et de fonds propres, ce qui exclut de nombreux ménages. De plus, les agences disposent d'un budget limité par trimestre. Si l'argent a déjà été distribué, les demandeurs doivent attendre le trimestre suivant et postposer leur achat.

Enfin, les droits d'enregistrement sont parfois très élevés au regard du bien acheté. Le revenu cadastral ne reflète pas nécessairement la réalité : un appartement de 70m², vendu 80 000€ peut disposer

rendre le logement accessible aux personnes qui en ont le plus besoin ; réhabiliter le parc immobilier privé en luttant contre le vide locatif et le manque d'entretien des immeubles.

⁵ www.solidaritesnouvelles.org/.

⁶ Chaque province dispose de plusieurs agences de crédit agréées.

d'un revenu cadastral de 900€ et les frais d'enregistrement s'élèvent donc à 12,5%. Alors qu'une maison de 100m² de surface avec un étage, évaluée à 160 000€ et considérée comme maison modeste, même si parfaitement habitable, bénéficie d'une diminution des frais à 6%.

Certaines aides permettent de réduire des frais. En voici quelques exemples :

* le *Community Land trust*⁷ : des projets de logements privés et/ou locatifs, souvent intergénérationnels, socialement mixtes et multifonctionnels ;

* le droit de superficie : c'est le droit d'avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur le terrain d'autrui. Concrètement, le titulaire du droit de superficie a la possibilité d'ériger des « bâtiments, ouvrages ou plantations » sur un fonds dont il n'est pas lui-même propriétaire, mais qui appartient à autrui. Le « superficiaire » devient alors propriétaire des bâtiments érigés sur le terrain d'autrui, sans toutefois devenir propriétaire de ce terrain. Ce fonds appartient en effet toujours au propriétaire foncier qui a autorisé le superficiaire à ériger un bâtiment sur son fonds. Il en résulte une scission de la propriété entre le propriétaire foncier, d'une part et le propriétaire des bâtiments ou superficiaire, d'autre part. Une telle scission de la propriété est autorisée pendant au maximum cinquante ans, avec possibilité de renouvellement du terme. Les droits d'enregistrement sont fortement réduits et le prix du logement est inférieur au prix du marché immobilier ;

* le groupe d'épargne collective et solidaire du CIRE⁸ permet d'épargner en commun

⁷ Un exemple à Bruxelles : en rendant la propriété du terrain collective et la propriété des bâtiments individuelle, le *Community Land Trust Bruxelles* veut produire des logements et d'autres espaces qui répondent aux besoins de tous les Bruxellois, et en priorité à ceux des plus vulnérables. En limitant le prix de vente des logements et en plafonnant par la suite le prix de revente au moyen de clauses anti-spéculatives, le CLTB propose des logements de qualité qui restent abordables, génération après génération. De ce fait, il offre aux collectivités une alternative à l'inflation des prix immobiliers. D'autres projets fleurissent en Wallonie.

⁸ www.cire.be/services/logement/groupes-d-epargne-solidaire-et-collective.



afin de réunir la somme nécessaire pour payer les frais de notaire et d'enregistrement d'une nouvelle construction.

Ces différentes initiatives sont-elles suffisantes pour répondre à la demande ? Et sont-elles connues des personnes visées par ces projets ?

La débrouille

Concernant les personnes à très petits revenus, la débrouille est souvent de mise. Mais la législation n'accepte pas facilement ces solutions alternatives. C'est notamment le cas du logement en camping résidentiel. Caravanes ou chalets constituent souvent une alternative intéressante car ils demandent peu de frais. On peut comprendre le législateur qui redoute de voir ces caravanes mises en location par des marchands de sommeil profitant de la détresse des personnes précaires. Mais que faire lorsque les logements disponibles font défaut à cette catégorie de personnes à très petits revenus ? Il en va de même pour les habitats légers comme les yourtes, les roulottes ou les « *tiny houses* »⁹ : il est actuellement interdit de s'y domicilier. Le débat est ouvert, notamment pour les zones de camping résidentiel mais la situation n'est pas régularisée à ce jour.

Dernier recours, le squat¹⁰. Les autorités régionales n'apprécient que très modérément ce type d'hébergement. À Namur, on l'a vu récemment avec les événements du square Léopold. Les commerces adjacents étaient fermés depuis plusieurs mois, vitrines vides. Cependant, un groupe de personnes SDF a pris accord avec un des propriétaires de ces commerces et s'est installé en organisant le squat de manière réfléchi. Mais très vite, le propriétaire s'est rétracté et les SDF ont été sommés de partir. Immédiatement après leur départ, toutes les vitrines des commerces étaient barricadées avec de grands panneaux de bois. Et en septembre

2017, le gouvernement fédéral criminalisait le squat.

Quel droit au logement ?

Finalement, qu'en est-il aujourd'hui du droit au logement inscrit dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme ? L'article 25 de cette même déclaration affirme que « *toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement* ». Depuis 1994, l'accès au logement est d'ailleurs reconnu par l'article 23 de la Constitution belge comme élément constitutif du « droit à la dignité ». Parler de « droit » permet d'affirmer que la responsabilité d'assurer un toit pour chacun-e incombe à l'État et non aux seuls individus.

Or, on le voit dans ces différentes situations : la recherche d'un logement pour les personnes à petits revenus est parsemée de freins, qu'ils soient financiers, administratifs, relationnels ou législatifs. Même si l'État donne des facilités par l'offre de logements (via les sociétés de logements sociaux) ou l'octroi de prêts sociaux, les éléments qui interviennent dans l'acquisition ou la location d'un logement sont multiples et autant d'obstacles pour les personnes en situation financière fragile. Les alternatives émanent surtout de la société civile, au travers d'associations évoquées dans cette analyse. D'autres sont actives sur la question du droit au logement. On peut citer notamment le collectif Droit au Logement (DAL)¹¹. Le droit au logement fait l'objet de nombreuses publications et d'un lobbying important en Belgique, notamment par le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH), le Rassemblement wallon pour le Droit à l'Habitat (RWDH) et la Vlaams Huurders Platform (VHP), qui regroupent des dizaines d'associations œuvrant pour le respect de ce droit fondamental.

⁹ Une *tiny house* est un petit habitat léger, construit souvent en bois et monté sur une remorque. Il peut donc être déplacé.

¹⁰ Voir l'analyse de V. DELLA PIANA, *Lieux de fractures, lieux d'alternatives*, analyse n°5, Namur, Cefoc, 2015.

¹¹ www.daltournai.be.

Concernant les alternatives évoquées dans cette analyse, deux questions continuent à se poser : les publics fragilisés sont-ils conscients qu'elles existent et peuvent les aider ? Permettent-elles de répondre aux besoins et aux attentes de toutes les familles concernées ? Difficile de répondre positivement pour l'instant. Des combats restent à mener.



Annick Page,
Formatrice permanente au Cefoc

Analyse disponible sur le site www.cefoc.be et sur demande auprès du secretariat

