



« ASSOCIE-TOIT ! »

**Pour une participation associative
dans la politique du logement**

Journée d'étude du CIEP
organisé à LLN le 15 février 2008

Table des matières

1 - Introduction	
Par Etienne STRUYF	
.....	3
2 - La situation du logement en Région wallonne et à Bruxelles	
Par Nicolas BERNARD	
.....	5
3 - Les lieux et les enjeux de la participation	
Par Pascale THYS	
.....	18
4 - Des témoignages de participation en matière de logement en Communauté française	
Par Marie Claire BRANCART : Les Conseils Consultatifs de Locataires et Propriétaires	24
Par Magali VERDIER : Des projets d'autoconstruction	27
Par Nathanaëlle DELALEUWE : Le Ministère de la Crise du Logement	28
Par Claudio PESCAROLLO : L'associatif au sein des Agences Immobilières Sociales.....	29
Par Paul TRIGALET : Le développement des solidarités.....	33
5 - Synthèse des interventions des Ministres wallon et bruxellois du Logement	
Madame Françoise DUPUIS	35
Monsieur André ANTOINE	36
6 - Analyse du discours politique : un diagnostic	
Par Virginie DELVAUX	
.....	38

1 Introduction

Etienne STRUYF – Secrétaire MOC Brabant Wallon, Président du groupe de travail « Logement » du CIEP

Pour introduire cette journée sur la participation associative dans la politique du logement, voici quelques chiffres assez éclairants illustrant la situation actuelle :

- Louer une maison 3 chambres à Ottignies / Louvain-La-Neuve coûte aux alentours de 980€ alors que le chômage complet indemnisé d'une personne chef de famille représente 1000€.
- Le budget logement d'une personne bénéficiant du revenu d'intégration sociale représente de 50% à 80% de son revenu.
- 140.000 logements sociaux existent en Communauté française. Rien qu'en Région wallonne, 40.000 ménages attendent un logement.

La demande sociale augmente. Les revenus diminuant et les prix augmentant, l'accès à l'offre privée se restreint davantage au cours des mois. Dans une province comme le Brabant Wallon, l'offre publique diminue : on est passé proportionnellement de 6 à 5% puisque le marché privé explose alors que l'offre publique stagne. L'exclusion par le logement est une réalité criante. Nous sommes donc face à un état d'urgence, nous le savons.

Nicolas Bernard abordera les besoins et enjeux du logement, éléments cruciaux de compréhension de la situation.

En tant que mouvement social, pour modifier ces constats, nous plaçons fortement pour une mobilisation globale des acteurs publics

de quelque niveau que ce soit: local, provincial, régional, communautaire et fédéral. Mais nous plaçons aussi pour une réelle participation de l'associatif dans cette politique du logement.

Les associations remplissent plusieurs rôles que le pouvoir public doit valoriser et encourager. Tout d'abord, les associations sont des révélateurs des besoins sociaux avec par exemple l'initiative de l'habitat groupé et la cohabitation. Ce rôle et cette connaissance à partir d'un travail collectif avec les gens, indiquent aussi l'importance capitale de la participation de l'associatif dans l'ancrage communal.

Les associations façonnent les identités collectives, elles permettent l'émergence de positions et d'avis, elles développent l'esprit critique. Elles génèrent des liens sociaux et idéologiques, une culture de la discussion et une éducation politique (notons l'importance de l'action culturelle contre l'effet n.i.m.by)

L'association est également une école de démocratie. Elle prépare la prise de responsabilité dans la cité. Pour prendre un exemple « logement », regardons le travail des locataires des logements sociaux ainsi que la participation de l'associatif dans certaines sociétés de logements.

Enfin, les associations sont autant de leviers d'action pour l'obtention et la défense de nouveaux droits sociaux et de libertés grâce à la campagne 10%, le travail de plate-formes associatives comme le RBDH , etc.

Il faut aussi mettre en lumière le rôle de l'acteur concret, l'artisan, le constructeur d'initiatives nouvelles. Pensons, par exemple, aux associations comme Solidarités Nouvelles et bien d'autres qui agissent au quotidien avec les personnes en situation d'exclusion par le logement et qui développent une aide concrète parfois alternative.

Ces quelques en-têtes de paragraphe sur l'importance de l'associatif ne sortent pas d'un manifeste ou d'un carnet de revendications du MOC. Ces quelques lignes, sauf le dernier point initiateur, viennent tout droit de la déclaration gouvernementale de la Région wallonne. Des phrases similaires se retrouvent dans les déclarations de la COCOF et de la Communauté française. Elles sont la base même et la motivation de la création d'un pacte associatif.

Pour relever les défis, la participation de tous est nécessaire : « Le monde associatif est un partenaire incontournable avec lequel les pouvoirs publics doivent travailler ».

Au lieu d'être incontournable, notre sentiment est plutôt d'être souvent contourné, d'être peu soutenu, peu entendu,

Parfois parce que nous ne sommes pas assez présents et parfois parce que l'on préfère ne pas nous voir autour de la table. Pourtant, les acteurs politiques seuls ne pourront pas tout régler.

Nous voulons développer la participation. C'est pourquoi nous avons organisé ce colloque qui doit permettre à chacune de mieux connaître les territoires de la participation, pour mieux comprendre le rôle que nous pouvons jouer, pour échanger nos idées entre acteurs, trouver des pistes nouvelles, formuler des propositions innovantes pour favoriser une réelle participation associative dans la politique du logement ou simplement pour dire les inégalités vécues par les gens face au logement.

Garantir à chacun un logement décent et accessible est une nécessité. Alors, associe-toi, associons-nous. Ensemble, nous devons relever le défi !



2 La situation du logement en Région wallonne et à Bruxelles

Par **Nicolas BERNARD** - Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis, Bruxelles

1. LA SITUATION STATISTIQUE

1.1 Structure du bâti et statuts d'occupation

Actuellement en Région wallonne, la structure du marché est composée à 75% de maisons unifamiliales et à 25% d'appartements. Cependant, l'évolution montre que le marché des appartements est en progression constante depuis les années 90, progression liée à un mouvement de subdivision et de découpe du bâti (ainsi, le nombre d'immeubles multifamiliaux a presque doublé depuis 1994). Par ailleurs, vu la flambée des prix à l'achat, les candidats acquéreurs sont contraints de «changer de rêve» et de reporter leurs aspirations propriétaires sur l'appartement, encore (relativement) accessible financièrement, mais d'une superficie moindre.

En Région wallonne, en ce qui concerne cette fois le statut d'occupation, on compte 68% de propriétaires et 32 % de locataires (dont 24% logent dans le parc privé et 8% dans le parc social). Par ailleurs, 80% des maisons unifamiliales sont occupées par leurs propriétaires. À Bruxelles, par contre, la situation est très différente. On enregistre moins de propriétaires (43%) que de locataires (57%, dont 46% dans le secteur privé et 11% dans le logement social). La progression de propriétaires est donc plus faible à Bruxelles, mais en hausse depuis 15 ans (passant de 32% à 43% de propriétaires).

1.2 Le logement social

L'offre et la demande

L'offre en logement social représente 103.000 unités en Région wallonne et 38.000 à Bruxelles. On pourrait donc penser, à première vue, que Bruxelles est favorisée en chiffres relatifs (c'est-à-dire par rapport à l'ensemble de la population: 1 million de Bruxellois pour 3,3 millions de Wallons), mais il faut en fait rapporter l'offre en logement social aux seuls candidats potentiels à un logement social (par exemple, les propriétaires – plus nombreux proportionnellement dans le sud du pays que dans la capitale – ne sont, eux, nullement éligibles au parc public). À ce moment, la tendance s'inverse avec une offre alors plus importante en Région wallonne (1 locataire potentiel sur 4 est hébergé dans le parc public en Wallonie, pour un 1 sur 7 à Bruxelles).

Ces chiffres, quoi qu'il en soit, doivent être sérieusement relativisés à la lumière de la situation dans les autres pays européens. On compte ainsi 17% de logement social en France, 24 % en Angleterre, 26%, en Allemagne et 36% aux Pays-Bas. Il reste donc bien des efforts à fournir en matière d'offre, qu'on soit en Wallonie ou à Bruxelles.

Cette sous-offre se révèle d'autant plus problématique que, dans le même temps, la dynamique de la demande, elle, explose actuellement. En cause : à la fois une paupérisation des

ménages, une hausse des séparations (engendrant une demande doublée de logements) et, à Bruxelles, une augmentation du nombre d'habitants, de près de 70.000 unités depuis 1995 (des personnes défavorisées pour l'essentiel, souvent issues de l'immigration, bien davantage que la classe moyenne qui reviendrait en ville après un épisode d'exode urbain).

En ce qui concerne la localisation du logement social, force est de constater qu'elle est très peu uniforme ou linéaire. À Bruxelles par exemple, on trouve 20% de logement social à Watermael-Boitsfort contre seulement 3% à Ixelles. La distribution, on le voit, n'a rien d'homogène. Une logique similaire prévaut en Région wallonne : pas moins de la moitié du parc social se trouve dans le Hainaut, et un tiers en province de Liège, le reste étant réparti – de manière presque marginale – dans les autres provinces. On assiste donc bien à une polarisation spatiale de fait, imputable aux autorités elles-mêmes. Car il est bien de la responsabilité des pouvoirs publics de créer – ou non – des habitations sociales. Les locataires sociaux ne rapportent cependant rien en termes de fiscalité mais, au contraire, «mangent» des budgets sociaux, épinglent, pour mieux se dédouaner, certaines autorités.

La population

Au sujet de la population du logement social, et plus particulièrement en Région wallonne, le nombre d'actifs a baissé de 30% depuis 1994, ce qui met en exergue une paupérisation certaine des personnes déjà défavorisées. Aujourd'hui, 1/5ème seulement des locataires sociaux a une activité rémunérée, les 4/5ème relevant donc d'un régime particulier de la sécurité sociale. Le nombre important d'inactifs est également lié à la sur-représentation des seniors (40% dans le parc social bruxellois, 33% en Wallonie). Ce phénomène ne va pas sans induire de sérieuses conséquences sur le caractère proportionné – ou non – du logement social. Ainsi, pas moins de la moitié du parc public wallon est trop grande pour les occupants actuels (le cas de figure classique est celui des parents âgés qui habitent un logement social devenu trop vaste car déserté par les enfants à l'âge adulte). Pour remédier à

ce problème, vient d'être mis en place en Région wallonne le bail à durée déterminée (9 ans) qui permet à la société de logement de réexaminer la situation au terme du contrat et, même, à l'expiration de chaque triennat (Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

La forte présence des allocataires sociaux en général dans le parc social a une autre conséquence. La différence financière existant entre les allocations au taux isolé et celles au taux cohabitant entraîne une certaine dissimulation du couple dans le logement social. Ce contournement (via domiciliation fictive dans le parc privé) engendre cependant un coût financier important puisque la personne doit prendre en location une sonnette ou une boîte aux lettres auprès de peu scrupuleux personnages (des «marchands de sonnette»), ce coût pouvant culminer à 250€ par mois, rien moins !

Dans le parc social par ailleurs, les ménages monoparentaux gagnent en importance jusqu'à représenter un tiers du public. Soulignons par ailleurs que, de manière générale, 3/4 de ces ménages monoparentaux sont dirigés par des femmes, qui ont donc la garde des enfants. D'ailleurs, la population en logement social est majoritairement féminine (61%), ce qui s'explique notamment par le fait que les femmes en général sont surexposées à la précarité matérielle (et que le logement social s'adresse avant tout aux personnes défavorisées) et par le fait aussi que les règles d'attribution des habitations sociales font la part belle en Wallonie à certains critères plus féminins que masculins (points de priorité en cas de violence conjugale, de charge d'enfants pour un parent seul, de grossesse, ...)

Pointons, enfin, que les trois quarts des locataires sociaux sont célibataires (officiellement à tout le moins), avec ou sans enfants, et qu'un locataire social sur deux est un ménage constitué d'une seule personne. Dans le même temps, la moitié du parc social wallon est constituée de maisons unifamiliales.



1.3 Les agences immobilières sociales

Les agences immobilières sociales gèrent 2.000 logements à Bruxelles et plus de 3.000 en Wallonie (chaque région comptant, et c'est une coïncidence – provisoire probablement –, 21 A.I.S.). Même si ces initiatives sont stimulantes et complémentaires au logement social traditionnel, elles restent cependant marginales en termes quantitatifs, le stock de logements n'étant pas suffisant pour entraîner un réel effet déflationniste des loyers.

Pour dynamiser encore le secteur A.I.S., deux mesures doivent être rappelées :

- exemption totale du précompte immobilier en Wallonie pour le propriétaire qui confie son bien à une A.I.S (Décret wallon du 27 avril 2006);
- réduction fédérale d'impôt – pouvant aller jusqu'à 750 euros annuels – pendant une durée totale de 9 ans (loi du 27 décembre 2006).

Par ailleurs, pour rendre le système encore plus attractif auprès des propriétaires encore réticents, il conviendrait, au niveau fédéral, de supprimer la majoration (de 40%) du revenu cadastral en cas de location d'un bien.

En tout état de cause, les A.I.S. sont porteuses d'une double mixité sociale. Tout d'abord, elles mêlent, dans leur public cible, ménages à revenus précaires et ménages à revenus modestes. Ensuite, comme elles captent des logements dans le parc privé, çà et là, elles évitent une concentration et un confinement dans certains quartiers disqualifiés des personnes fragilisées socio-économiquement, réparties ainsi plus harmonieusement au sein du tissu urbain que les locataires sociaux.

1.4 Les loyers

Par rapport à la Wallonie, Bruxelles doit composer avec des loyers en moyenne plus élevés (imputables pour partie à la présence des institutions européennes) alors que les revenus de substitution, eux, sont uniformes dans tous le pays. Les bénéficiaires du revenu d'intégration sociale éprouvent donc plus de difficultés à habiter dans la capitale car il n'existe pas d'évolution des allocations en lien avec la localisation du domicile.

Actuellement, on doit déplorer un flou certain sur la question des loyers. On manque ainsi d'outils statistiques susceptibles de fournir une vue claire et transversale sur cette problématique pourtant cardinale. De plus, les données disponibles ne sont pas toujours longitudinales et, partant, se prêtent difficilement à une analyse un tant soi peu dynamique, évolutive dans le temps ou prospective.

Ce qu'il est permis toutefois de dire avec certitude, c'est que la hauteur des loyers croît plus vite que celle de l'indice-santé (et donc plus vite que les revenus), à hauteur très exactement de 46%. Quand le revenu augmente donc de 100, le loyer grimpe, lui, de 146. En cause notamment : le faible poids du loyer (5,5%) dans le calcul de l'indice-santé, alors qu'il pèse entre 25% et 30% dans le budget du ménage moyen. Résultat : la courbe du loyer et celle des revenus sont donc condamnées à s'éloigner toujours plus.

À Bruxelles plus spécifiquement, plus de la moitié des locataires (54%) consacre pour se loger une somme oscillant entre 40 et 65% des revenus. Il s'agit, clairement, d'une proportion intolérable. De plus, les personnes précarisées s'avèrent être le plus directement touchées par cette surchauffe car ce sont les logements en mauvais état qui augmentent le plus. Par ailleurs, les personnes précarisées déménagent davantage que la moyenne, ce qui permet au propriétaire de réévaluer son loyer à chaque nouvel emménagement.

Pour ce qui est maintenant du loyer dans le logement social, il progresse aussi mais reste, en moyenne, deux fois moins élevé que les tarifs en vigueur dans le secteur privé.

1.5 Les prix à l'acquisition

La problématique des prix à l'acquisition est directement liée à celle des loyers tant la hauteur de ces derniers dépend directement du premier (le propriétaire cherchant en effet à amortir son investissement). À Bruxelles en tout cas, le prix à l'acquisition a doublé en 10-15 ans. Pour freiner cette flambée, il serait peut-être opportun d'instaurer une véritable taxation sur les plus-values immobilières (d'application uniquement, aujourd'hui, si la revente a lieu dans les 5 ans).

Même si certains discours rassurants soutiennent que, dans le même temps, les taux d'intérêt ont diminué et que les salaires ont connu une revalorisation, il s'avère que cette réalité touche bien davantage la périphérie bruxelloise que la capitale elle-même et ne peut donc pas constituer une réponse satisfaisante. Par ailleurs, si le montant de la mensualité n'a pas trop augmenté en dépit de l'encherissement des valeurs, c'est souvent parce que les banques tendent, en contrepartie, à allonger la durée des prêts. Il n'est pas rare, actuellement, de voir des accédants rembourser leur emprunt en 30 ou 40 ans, ce qui signifie qu'au total, ils paieront quand même beaucoup plus et s'endetteront sur du plus long terme.

Il convient encore de pointer, dans le domaine de l'acquisitif, le phénomène des « noodkoopers » qui monte en puissance et qui, en substance, voit des personnes pauvres « acheter par nécessité »; le remboursement d'un emprunt hypothécaire ne coûte pas nécessairement plus cher par mois qu'un loyer en effet vu la surchauffe du coût de la location). Problème : ces personnes ont souvent dû se saigner pour procéder à l'achat (au prix duquel il faut d'ailleurs ajouter encore le coût de la remise en état du bien, de l'assurance, etc.). Elles ne disposent plus toujours, par conséquent, des ressources nécessaires pour entretenir et gérer leur bâti sur le long terme. Au moindre pépin matériel (comme une réparation imprévue ou encore un accroissement de la fiscalité immobilière, souvent oubliée dans le coût global lié à la propriété), ils sont « dans le rouge ». Le risque alors est la saisie et la revente du logement avec, parfois, une moins-value à la clef (la vente ne se fait pas toujours dans des conditions optimales en effet) et un endettement au long cours pour un bien qu'ils ne possèdent pourtant plus... Pas moins de 8.000 propriétaires perdent chaque année en tout cas leur bien pour cette raison.

Il est intéressant de noter, enfin, qu'un propriétaire sur deux en Wallonie n'a pas ou plus de charge hypothécaire liée à son logement. En cause : l'allongement de la durée de vie, qui fait qu'un ménage peut jouir plus longtemps

(qu'auparavant) d'un bien totalement remboursé. Toutefois, l'extension actuelle de la durée des prêts se répercutera négativement sur cette statistique, avec le risque parfois d'endetter les enfants eux-mêmes comme on l'a vu.

1.6 La qualité du logement

Une étude menée en 2007 a montré que, globalement, 2/3 des logements sont en bon ou en très bon état en Wallonie. L'indice général de salubrité est par ailleurs passé de 46% en 1994 à 62% aujourd'hui. Un effort substantiel a donc bel et bien été fourni en cette matière.

Dans les centres urbains par contre, la qualité générale des logements est de 10% inférieure à la moyenne, tout comme la qualité de l'environnement extérieur. Pareillement, le logement social est généralement en moins bon état que l'habitation standard, avec 45% des unités en déficit de confort par exemple.

On peut tracer par ailleurs un lien direct entre la qualité du logement et le statut d'occupation puisque 70% de propriétaires ont un logement en bon état, contre 45% des locataires.

Il est interdit, enfin, de dessiner une évolution parfaitement linéaire dans le temps en matière de qualité des logements (comme si, moins un logement était ancien, en meilleur état il serait). En effet, les logements d'après guerre ont de graves défauts d'isolation acoustique par exemple tandis que les logements d'entre-deux-guerres présentent, eux, des systèmes électriques déficients. Par ailleurs, les logements d'avant 1875 affichent un meilleur état que ceux du début du XX^e siècle. Et ainsi de suite.



2. DES IDÉES REÇUES À DÉMONTER

La compréhension d'une matière aussi complexe que le logement est souvent obstruée par une série d'idées reçues qui compliquent d'autant la prise de décision. Passons-en quelques-unes en revue, pour mieux les démonter.

2.1 « Il y a assez de logements à Bruxelles »

Asséner simplement l'idée qu'il n'existerait aucune pénurie de logements dans la capitale puisqu'on compte 500.000 unités d'habitation à Bruxelles pour 500.000 ménages reviendrait à faire l'impasse sur quatre réalités majeures.

- La plupart de ces logements sont inaccessibles financièrement pour les plus défavorisés. Ainsi, les 30% des Bruxellois les plus pauvres n'ont accès qu'à 4% seulement du parc locatif (si on met comme limite qu'un ménage ne peut affecter à son loyer davantage que 25% de ses revenus).
- 15.000 à 30.000 logements sont vides à Bruxelles (même si cet état de fait est difficilement objectivable). Il est particulièrement instructif d'ailleurs de mettre ce stock inutilisé en regard de la liste d'attente du logement social (composée de... 30.000 personnes). À cet égard, l'idée de reconvertir les bureaux vides en logement est assurément stimulante, mais elle risque alors, sauf peut-être pour les bureaux qui étaient déjà précédemment du logement, de requérir des travaux de rénovation assez lourds (vu la hauteur et la spécificité des normes de qualité des bureaux) qui auront pour effet de faire rentrer ces bureaux reconvertis en habitat dans le segment résidentiel haut de gamme, parc déjà en suroffre (et, en toute hypothèse, en totale inadéquation avec les besoins sociaux actuels).
- Une frange substantielle du parc immobilier bruxellois est, par ailleurs, impropre à l'habitation vu l'état dégradé du bâti. Ainsi, pas moins d'un quart des habitations bruxel-

lois devraient subir des rénovations plus ou moins profondes.

- Pointons, enfin, l'inadaptation du bâti bruxellois par rapport aux besoins. Ainsi, 91% du parc locatif sont constitués d'appartements et près de la moitié d'entre eux (43%) ne comportent qu'une seule chambre (il s'agit souvent d'immeubles découpés/subdivisés en petites unités d'habitations par le propriétaire afin d'augmenter la rentabilité générale du bâtiment).

2.2 « La fragmentation des familles amenuise la nécessité de grands logements »

Certes, on fait actuellement moins d'enfants que nos parents par exemple et, parallèlement, le nombre de séparations gonfle, ce qui pourrait induire la nécessité de renforcer l'offre en petits logements. Dans le même temps cependant, avec l'instauration de l'hébergement égalitaire par la loi du 18 juillet 2006, la garde des enfants est, par défaut (c'est-à-dire à défaut d'indication en sens contraire des ex-conjoints), alternée. Le père aura donc, plus qu'auparavant (et les premières indications sur l'effectivité de la loi en attestent avec éloquence), la garde de ses enfants pendant la moitié du temps. Il faut par conséquent non pas moins de grands logements, comme on pourrait le croire, mais au contraire deux fois plus de grands logements, chacun des parents devant en effet accueillir la progéniture une semaine sur deux.

À cet égard, le nombre de logements de 4 chambres par exemple est actuellement insuffisant. Ce segment représente 4% à peine du parc social à Bruxelles et est en régression depuis les années 90. En cause notamment les rénovations dans le logement social qui ont fait baisser le nombre de chambres afin de respecter, entre autres, les normes minimales de superficie légale. Les familles nombreuses en attente d'un logement social patientent donc parfois pendant près de 10 ans dans le marché privé où ne règne, là, aucune régulation des loyers. De plus le taux de rotation dans le parc social est extrêmement faible : à Bruxelles, seulement un logement sur

20 se libère au terme de l'année, pour 1 sur 12 en Région wallonne.

2.3 « Il ne s'agit pas d'une crise du logement, mais d'une crise des locataires »

De fait, les locataires deviennent de plus en plus pauvres, mais il ne faut pas oublier que, souvent, c'est la hauteur des loyers qui les précarise justement, poussant alors les locataires à s'endetter (avec par conséquent une enveloppe budgétaire réservée normalement aux soins médicaux, mais rognée la plupart du temps en premier lieu, entraînant à son tour des problèmes de santé, et donc d'emploi, etc...). Si dès lors le problème du logement peut se révéler être une conséquence directe de la pauvreté, il constitue également – et surtout – un élément déclencheur de cette paupérisation.

2.4 « Bruxelles reste encore abordable financièrement en regard d'autres capitales européennes »

Il est vrai, par rapport à des villes comme Londres, Paris, Rome ou Berlin, le coût de l'immobilier est moins affolant à Bruxelles et ce, tant sur le plan locatif qu'acquisitif. Il faut cependant dire en contrepartie qu'on compte aussi beaucoup plus de logements sociaux dans ces métropoles que dans la capitale belge. À Amsterdam par exemple, 2/3 des locataires occupent un logement du parc public. De plus, dans nombre de grandes villes européennes, un système d'allocation-loyer a été instauré, sorte de complément financier mensuel payé par la puissance publique au locataire en difficulté. Dans la mesure dès lors où Bruxelles reste en retrait à la fois en termes d'offre publique et de soutien financier à la location, il est difficile de comparer valablement sa situation avec celle d'autres places européennes.

3. TROIS DOSSIERS EN SOUFFRANCE

3.1 La régulation des loyers

On l'a vu, le parc social se révèle exigu, très exigu, beaucoup trop en tout cas pour répondre à la demande des ménages qui y auraient droit; ainsi pas moins d'un Bruxellois sur deux y est éligible par exemple, et 30.000 demandes sont en souffrance. Dès lors, les candidats au logement social n'ont d'autre choix, dans l'attente d'une décision favorable, de patienter dans le parc privé, là où n'existe aucune régulation des loyers. Le secteur privé est un peu devenu, par nécessité, le bailleur social de fait. D'où la nécessité impérieuse d'agir sur ce marché-là.

Face à cette difficile question de la régulation des loyers, trois obstacles sont traditionnellement soulevés :

- « L'exercice est malaisé et conflictuel »
Cela est vrai mais, il y a deux ans d'ici, le pouvoir fédéral a mis sur pied une expérience pilote (les « Commissions Paritaires Locatives ») qui a initié une réflexion sur une objectivation des loyers, en partenariat étroit avec les locataires et les bailleurs. Des éléments très intéressants de ce travail se sont dégagés ainsi que des pistes de solution. Malheureusement, ces commissions n'ont pas connu de suite et leurs résultats n'ont pas été communiqués vers l'extérieur. Du reste, cette expérience pilote aurait dû être prolongée, voire amplifiée ou même généralisée eu égard en effet aux enseignements extrêmement instructifs qu'elle a délivrés.
- « Il faut une base de données statistiques (des loyers existants) avant de songer à régler »
L'assertion est vraie également, mais cette base est précisément en train de se constituer actuellement, grâce à la loi du 27 décembre 2006 qui a institué l'obligation d'enregistrement du bail à charge du bailleur. Il est donc temps maintenant de commencer à classer, mettre en forme et, par la suite, exploiter ces précieuses données.
- « Les régions ne sont pas compétentes en la matière »

Si elle emprunte pour partie à la vérité (le bail est bien, pour l'heure encore, du ressort du pou-

voir fédéral), l'allégation est fautive – ou à tout le moins réductrice – dans la mesure où les régions ont tout de même reçu un important pouvoir en la matière en 2001, par l'entremise de la fiscalité immobilière (le précompte immobilier en l'espèce). Il est donc parfaitement possible aujourd'hui de contrôler les loyers par ce biais-là, tout en veillant naturellement à ne pas instituer des mesures qui pousseraient les bailleurs à quitter le marché locatif. Or, des mécanismes de régulation au bénéfice mutuel des parties, via des incitants fiscaux par exemple et des loyers de référence, existent bel et bien. Il revient aux autorités régionales dès lors de les mettre en place, fût-ce à titre expérimental.

De manière générale, l'argument tiré de l'incompétence des entités fédérées en matière de loyer risque de perdre toute sa pertinence dans les semaines à venir (si ce n'est déjà fait à l'heure où le lecteur lira ces lignes) dès lors que l'actuel gouvernement fédéral s'est mis d'accord pour transférer aux régions la matière du bail de résidence principale. Les Régions ne pourront plus dès lors se réfugier derrière le fédéral pour (tenter de) masquer leur propre incurie en ce domaine.

3.2 L'allocation-loyer

Loin d'être un épouvantail, l'allocation-loyer constitue une solution de pur bon sens dans la mesure où, face à la saturation du parc public et à la hauteur des loyers dans le secteur privé, il n'y a d'autre choix que d'assurer une certaine solvabilité aux ménages en attente d'un logement social et qui, dans l'intervalle, patientent dans un parc privé extrêmement onéreux alors qu'ils n'ont que des revenus modestes. Si les pouvoirs publics peinent à étoffer l'offre publique, qu'au moins ils assument cette impuissance et aménagent alors des solutions (transitoires ?) susceptibles d'atténuer le sacrifice financier produit par d'aucuns pour se loger. Et, pour solvabiliser le locataire, deux solutions seulement existent : soit on limite ses dépenses en instaurant une régulation des loyers (ce qui n'est pas près d'être fait visiblement), soit on augmente alors son pouvoir d'achat via un complément financier mensuel : l'allocation-loyer.

Contrairement aux prédictions de certains, ce système d'allocation-loyer ne contribuera pas forcément à faire grimper les loyers si l'on veille bien à mettre en place, parallèlement, un certain nombre de garde-fous. Sur ce sujet précisément, les Conseils Supérieurs du Logement, tant de Wallonie que de la Région bruxelloise, ont initié – et conclu – une réflexion de longue haleine, et ont remis récemment des rapports particulièrement instructifs dont les pouvoirs publics gagneraient à s'inspirer.

Précisément, en Région wallonne, une forme encore embryonnaire d'allocation-loyer a vu le jour au début de l'année 2008, dans la foulée directe donc des travaux du Conseil Supérieur du Logement. Ce projet-pilote mérite d'être suivi et encouragé même si, pour l'heure, il reste assez restreint : 300 logements par an, sur 74 communes, pourront ainsi être aidés. Et il faudra impérativement que l'opération, si elle est couronnée de succès, prenne beaucoup plus d'ampleur.

À Bruxelles, il existe également un projet, mais il se révèle fort restrictif. Seraient uniquement visées en effet par l'allocation-loyer les personnes logées dans le secteur public non social (régies communales, CPAS, etc.). Dans la mesure cependant où les difficultés les plus aiguës se situent non pas dans ce segment-là mais bien dans le parc privé, cette option, de fait, ne peut manquer d'étonner.

3.3 La taxation des loyers réels

Le système fiscal immobilier actuel a quelque chose de profondément paradoxal, pour ne pas dire injuste. Le propriétaire est en effet taxé sur la base d'un revenu cadastral en défaut de péréquation depuis 1980 et qui, par conséquent, ne correspond plus en rien aux revenus locatifs réellement tirés du bien aujourd'hui. Certes, ce revenu cadastral est soumis à l'indexation. D'une part, cependant, la chose ne s'est faite qu'à partir de 1991. De l'autre, et plus fondamentalement, cette indexation, loin de résorber le fossé entre ce revenu hautement théorique et les valeurs actuelles, a pour effet strictement inverse de figer le différentiel puisque le coût de l'immobilier a littéralement explosé sur ces 10-15 dernières années (sans même parler du boom immobilier

de la fin des années 80), augmentant nettement plus rapidement en tout cas que l'indice-santé.

Quoi qu'il en soit, notre système fiscal n'a en rien pour effet d'encourager la location à prix modeste puisque, que le loyer soit élevé ou non, le propriétaire sera taxé exactement de la même manière. Pourquoi alors faire un effort qui ne sera aucunement récompensé par l'État? Par ailleurs, ce mode de taxation favorise fortement la subdivision d'immeubles (dommageable sur le plan urbanistique aussi bien que pour la qualité de vie d'un quartier) puisque, là aussi, l'opération se révélera absolument indolore sur le plan fiscal (le revenu cadastral vaut en effet pour l'ensemble du bâtiment, qu'il soit découpé ou non) alors que, sur le plan des rentrées locatives, ce saucissonnage maximisera les revenus du (multi-)bailleur.

Il convient dès lors de baser la taxation non pas sur un revenu cadastral largement obsolète et sous-évalué mais, bien plutôt, sur le loyer réellement perçu par le propriétaire. Un triple avantage devrait en découler:

- Vu la progressivité du taux de l'impôt (plus on gagne, plus le pourcentage d'imposition est élevé), le bailleur sera incité à la modération s'il veut éviter de basculer dans une tranche supérieure d'imposition.
- De ses revenus locatifs réels, le bailleur pourrait en contrepartie déduire ses charges réelles de rénovation (alors que, ici aussi, c'est un forfait qui est retiré de la base imposable – 40% – sans aucune nécessité d'accomplir réellement les travaux !). Résultat : on dynamiserait ainsi la requalification – effective – du parc. À l'heure actuelle, justement, on assiste à la situation inverse : les propriétaires craignent d'entreprendre des réfections d'envergure car l'opération entraîne souvent une réévaluation dudit revenu cadastral (pour peu qu'un permis d'urbanisme soit demandé).
- Enfin, pour pouvoir être valablement déclarées et déduites, ces charges réelles devront avoir fait l'objet d'une facture, fatalement. D'où une diminution probable du recours au travail au noir.

4. QUELQUES EXEMPLES DE DISPOSITIFS PARTICIPATIFS

Autant il importe de développer des mesures susceptibles d'apporter une solution à la crise du logement, autant il est capital que celles-ci soient élaborées en concertation étroite avec les personnes directement concernées. Ce n'est qu'à cette condition-là que les habitants, traditionnellement considérés comme de simples objets des politiques publiques (lesquelles tendent dès lors à écraser leurs spécificités), pourront devenir les véritables sujets desdites actions mises en place par les autorités. Examinons dès lors, sur la place bruxelloise, les ressorts de deux dispositifs participatifs particulièrement intéressants l'un déjà confirmé, l'autre encore en germe.

4.1 Les conseils consultatifs des locataires dans les logements sociaux bruxellois (COCOLO)

Dans le parc social, la coexistence entre locataires peut parfois être vécue sur un mode assez explosif de fait de la grande hétérogénéité du public qui, schématiquement, se répartit entre Belges (plutôt âgés) et étrangers (plutôt jeunes). Il s'avère donc éminemment nécessaire de travailler la participation dans les logements sociaux. Et pourtant, l'instauration de ces conseils consultatifs n'a nullement été issue d'une demande des locataires eux-mêmes. Que du contraire, ce projet a émané des autorités politiques directement. Dans la «greffe» et l'implantation de ces COCOLO au sein des cités sociales, en revanche, le secteur associatif a, là, joué un rôle de premier plan.

À Bruxelles, lors des premières élections en 2004, on a enregistré un fort taux de participation puisque 18% des locataires (le double de la Wallonie) s'étaient déplacés. Par contre, le scrutin suivant, en 2007, n'a plus mobilisé que 11% des preneurs. En cause : une certaine déception/désillusion dans le chef des locataires face à la première expérience participative dans le logement social.

De manière générale, on note une participation plus forte dans les quartiers « favorisés » où les gens possèdent sans doute un capital socio-

culturel plus élevé et où beaucoup de locataires se révèlent être des personnes déjà mobilisées dans des réseaux associatifs divers. Ce n'est pas pour autant qu'il n'y a eu aucune mobilisation dans les quartiers moins valorisés, mais cela a demandé alors une forte implication du monde associatif, qui a assumé là une essentielle fonction de relais – ou de passeur – auprès des habitants.

On constate par ailleurs une certaine corrélation entre les non-votants aux élections politiques (fédérales, régionales, ..) et les non-votants aux élections COCOLO. Ce sont les mêmes bien souvent, alors qu'au sein des COCOLO, on peut voter à partir de 16 ans déjà, et que la nationalité, là, n'importe pas. La possibilité offerte à un public d'enfin s'exprimer n'a manifestement pas porté ses fruits. Il y a donc un enjeu essentiel à combler le fossé entre ceux qui sont déjà impliqués à la base dans le devenir de la société et tous ceux qui restent en dehors de tout processus de participation (qui s'auto-excluent en quelque sorte). Cela ne sert à rien, en d'autres termes, de prêcher des convaincus de longue date.

Pour expliquer la baisse de participation observée lors des secondes élections COCOLO, on peut pointer entre autres la propre position des sociétés de logements sociaux face à ces comités consultatifs de locataires d'un genre nouveau. Ainsi, deux attitudes extrêmes se rencontrent fréquemment. Si certaines de ces sociétés de logement considèrent le représentant des locataires comme un réel partenaire, elles versent parfois dans l'excès en utilisant alors le délégué COCOLO comme courroie de transmission des décisions venant des responsables. Le délégué se trouve alors dans une situation des plus inconfortables, réduit à être une sorte d'antenne décentralisée du Conseil d'Administration, un simple relais des ordres émanant d'en haut, alors qu'il est censé exercer un rôle de porte-parole des locataires avant tout. Ceci étant dit, la posture inverse se rencontre également, à savoir que la société de logement ne tient nullement le délégué COCOLO comme un égal, ce qui débouche alors soit sur un conflit frontal, soit, au contraire, sur de l'indifférence froide et polie. Dans les deux cas, le désenchantement guette, et le désinvestissement est à attendre.

De leur côté, les délégués COCOLO disent ne pas toujours se sentir suffisamment soutenus par leur «base», les locataires sociaux eux-mêmes, leurs mandants. Ce à quoi ces derniers rétorquent : si les locataires qui votent doivent en plus participer aux réunions, à quoi cela sert-il alors de déléguer une personne et d'avoir des représentants ?!

Enfin, les locataires souhaiteraient évoquer aussi au sein des COCOLO des problèmes spécifiques qu'ils estiment cruciaux comme la hauteur des loyers ou l'attribution des logements, alors qu'ils sont réglementairement tenus de traiter de sujets plus «neutres» (encore que...), tels que les équipements, les charges locatives ou encore les programmes culturels. Et, même sur ces points que d'aucuns jugent limités, les COCOLO n'ont de toute façon qu'un pouvoir d'avis, aucunement décisionnel donc, ce qui peut contribuer à décourager les locataires.

4.2 Plan pour l'avenir du logement à Bruxelles

À Bruxelles, un vaste plan envisage de créer 5.000 logements, dont 3.500 logements sociaux. Dans un but assumé de mixité sociale, des projets relativement imposants sont alors élaborés sur certains terrains choisis dans des communes plutôt cossues : 300 logements à Ixelles, 100 logements à Uccle et 1.000 logements à Woluwé-Saint-Pierre, commune la plus riche de Bruxelles. Par un classique effet NIMBY, les riverains se sont toutefois élevés contre ces projets, pas toujours sans raison du reste. Ce qui a amené alors les autorités, concernant le terrain à Woluwé-Saint-Pierre plus particulièrement, à mettre sur pied des ateliers de participation spécifiques en vue de désamorcer la contestation.

Certes, il est encore trop tôt pour évaluer ces lieux de participation citoyenne, mais la démarche n'en est pas moins digne d'intérêt, pourvu qu'elle débouche bien sur une réelle prise en considération, dans une certaine mesure, de l'opinion des habitants et ne soit pas réduite à un simple alibi, un paravent pour la bonne conscience.

5. LA VITALITÉ ET LA FÉCONDITÉ DU SECTEUR ASSOCIATIF

5.1 Le principe

On a l'habitude d'enseigner que c'est le droit qui permet de changer la société mais, dans la pratique, on constate que, souvent, l'instance juridique ne fait «que» (c'est déjà beaucoup) ratifier des évolutions de société bien antérieures à l'adoption de la loi. Beaucoup d'initiatives sont en effet prises «en bas», par la société civile elle-même. Le législateur a donc également pour mission, après les avoir dûment évalués de repérer et faire croître ces projets informels, sans vouloir toujours chercher à innover ou à imposer ses propres solutions. Hautement valorisées aujourd'hui par les responsables politiques, les agences immobilières sociales, exemple pris parmi d'autres, sont issues en fait de formules associatives locales qui n'ont été reconnues par les autorités (récupérées disent certains) que dans un second temps. Les pouvoirs publics gagneraient donc à cultiver une certaine modestie en vue de faire éclore et grandir (par un encadrement juridique et financier adéquat) des idées novatrices en dépit du fait que celles-ci ne proviennent pas de leur giron.

5.2 Quelques exemples

5.2.1 L'habitat intergénérationnel

Dans la liste, longue assurément, des projets associatifs qui éveillent l'intérêt et qui devraient jouer un rôle d'aiguillon auprès des pouvoirs publics, on pointera tout d'abord l'habitat dit intergénérationnel qui, comme son nom l'indique, fait se côtoyer au sein d'un même bâtiment un couple de seniors (au rez-de-chaussée) et un ménage plus jeune (aux étages).

L'habitat intergénérationnel incarne de manière emblématique les vertus d'une formule «gagnant-gagnant» qui voit l'ensemble des parties (ici, le propriétaire âgé, le jeune couple et, même, la puissance publique) tirer profit ensemble du dispositif mis en place.

- Du point de vue du senior tout d'abord, les bénéfices sont évidents. La présence habi-

tuelle sous le même toit d'une ou plusieurs autres personnes est clairement de nature à rasséréner la personne âgée, surexposée traditionnellement en cas de chute par exemple. Cette même présence induit par ailleurs un sentiment de sécurité appréciable, tout en contribuant à atténuer la solitude dont souffrent particulièrement les aînés. Au-delà, le jeune couple hébergé pourra livrer quelques menus services, dont la – faible – charge de travail sera sans commune mesure avec l'agrément qu'en retirera le senior. Un peu de bricolage par-ci, une petite course par-là: la personne âgée accueillera vraisemblablement ces coups de pouce (qui ne «coûtent» pas grand chose à leur auteur) comme une bénédiction. Signalons au demeurant que, sur un strict plan pécuniaire, l'hébergement intra-muros d'un autre ménage dans un bien laissé – partiellement – à l'abandon auparavant représente une opération passablement avantageuse. Non seulement le bâtiment précédemment improductif génère à présent un revenu locatif mais, également, l'occupation de l'intégralité de la maison prémunit celle-ci contre une dégradation trop rapide. Enfin, last but not least, l'aménagement d'une formule de ce type permettra au senior de rester dans ses murs.

- En ce qui concerne cette fois le ménage hébergé, les avantages ne sont pas moins nombreux. Il trouvera là tout d'abord, en échange des menus services évoqués plus haut, l'occasion de se loger à prix doux, ce qui se révèle notablement malaisé à l'heure actuelle. Plus spécifiquement, dans une logique de solidarité informelle bilatérale, le ménage hébergé est fondé à son tour à attendre quelque appui de la part de son cocontractant (âgé). Ce dernier réceptionnera un colis postal pour son locataire durant les heures de travail par exemple, tout comme, au pied levé, il pourra éventuellement faire office de baby-sitter providentiel.
- Avantageuse pour les deux parties au contrat de bail, la formule de l'habitat intergénérationnel ne va pas sans induire de très substantiels bénéfices pour la puissance publique

également. Confrontées à un manque criant de logements appropriés pour les personnes âgées et, en même temps, dramatiquement impuissantes à résorber le phénomène de la vacance immobilière (particulièrement lorsque le bien n'est pas intégralement à l'abandon, comme l'illustre la problématique – lancinante – des étages vides au-dessus des commerces), les autorités trouveront dans le mécanisme de l'habitat intergénérationnel le moyen de travailler sur ces deux fronts simultanément; elles feront «d'une pierre d'un coup» en quelque sorte. Par ailleurs, cette fameuse mixité sociale que les instances étatiques appellent de leurs vœux les plus chers sera réalisée au sein même de chaque immeuble kangourou. Dans la ligne, il peut être opportun de signaler que les étudiants qui viennent de l'extérieur suivre leur parcours académique – et habiter – à Bruxelles choisissent, dans 50% des cas, de demeurer dans la ville une fois leur cursus achevé. Voilà des «clients» tout indiqués pour l'habitat intergénérationnel, qui viendraient ainsi renforcer avantageusement l'assiette fiscale de la Région à moyen terme (alors que, à l'heure actuelle, les pouvoirs locaux ont plutôt tendance à surtaxer les kots d'étudiants). Plus globalement, l'éclosion de pareils îlots de solidarité ne peut que contribuer, fût-ce à la marge, à remailler le tissu social et à réintroduire la figure du collectif dans un domaine – l'habitat – presque exclusivement décliné sur le mode des relations inter/individuelles. Au demeurant, une décrue des tarifs locatifs ne pourra que soulager une puissance publique ayant depuis longtemps abdiqué toute velléité de régulation dans le domaine des loyers. Encadrer, enfin, la formule du logement kangourou en la dotant par exemple d'incitants fiscaux coûte en toute hypothèse moins cher à la puissance publique que de subventionner des maisons de repos (ou de financer des aides à domicile). Or, en extrapolant les données actuelles, il faudra à moyen terme prévoir plus de 15.000 lits supplémentaires en home (sur les 125.000 existants) si l'on veut épouser l'évolution démographique

en cours aujourd'hui. Et une autre étude, menée par la Confédération de la construction de Bruxelles, de préconiser même, sur une base linéaire, la construction de 80 maisons de repos par an d'ici 2050.

Cumulant les avantages, le logement intergénérationnel n'en reste pas moins grevé d'importantes limites sur le plan légal. Pour le dire autrement, le mécanisme se heurte à différents obstacles d'ordre juridique qui non seulement empêchent toute généralisation du principe mais, même, sont susceptibles de mettre en péril l'existence des quelques initiatives existantes. Citons deux de ces obstacles:

- Un habitat intergénérationnel un peu trop intégré, qui prévoirait un ou plusieurs espaces communs par exemple, risque d'entraîner pour ses occupants allocataires sociaux un glissement plus que fâcheux du taux isolé au taux cohabitant, avec une perte sèche oscillant en moyenne, suivant les situations, entre 200 et 400 euros par mois. Et ce, quand bien même les deux couples ne formeraient aucunement une unité socio-économique au sens traditionnel du terme.
- Au-delà des considérations pécuniaires, l'habitat intergénérationnel affronte également des vicissitudes juridiques liées aux prescrits urbanistiques. Par exemple, le couple de seniors qui désirerait aménager les étages supérieurs de sa maison dans la perspective d'une location (de type kangourou ou autre) sera très probablement contraint d'engager des travaux afin de créer une ou plusieurs unités de logement autonomes dans ce qui était auparavant une unifamiliale. Or, s'ils sont lourds (ce qu'ils risquent d'être dès lors qu'on modifie l'affectation même du bâti), ces travaux requièrent impérativement un permis d'urbanisme, lequel ne s'obtient plus cependant – de la commune – qu'avec grande difficulté. Il est vrai que bien des excès ont été commis dans le passé.

5.2.2 L'épargne collective solidaire

L'épargne collective solidaire est un outil qui permet l'accès à la propriété pour les personnes qui, justement, cumulent les difficultés les plus aiguës à trouver un logement (étrangers, familles nombreuses, défavorisés). Le CIRÉ et le Fonds du Logement (qu'il soit de Wallonie ou de Bruxelles) ont ainsi développé un système de tontine qui permet à chaque membre de cotiser dans un pot commun, qu'il peut activer lorsqu'il souhaite acheter une maison.

Certes, l'accédant à la propriété peut recevoir un prêt hypothécaire couvrant jusqu'à 100% de la somme, mais l'argent n'arrive sur le compte en fait qu'au moment de la signature de l'acte officiel de vente alors qu'il faut déjà, au moment de la signature cette fois du compromis de vente (qui intervient 4 mois plus tôt), verser – sur fonds propres donc – 1/10 du montant total, ce qui est souvent insurmontable pour les personnes défavorisées. D'où l'utilité de recourir à ce pot commun pour régler cet acompte, laquelle cagnotte sera renflouée quatre mois après, au moment de l'octroi du prêt, ce qui permettra à d'autres d'y faire appel, et ainsi de suite.

Quel bilan tirer de l'expérience ? Un premier groupe (de 25 familles nombreuses allochtones) s'est constitué en 2003 sous l'égide du CIRÉ. Le montant mensuel de l'épargne s'élevait à 75€ et la durée totale de cotisation, à 30 mois, pour l'ensemble des participants (tous doivent donc épargner jusqu'au bout même – et surtout ! – ceux qui auraient acheté un bien avant l'arrivée du terme). À l'arrivée, près de la moitié du groupe (11 ménages) a pu accéder à la propriété grâce à ce mécanisme, ce qui constitue un résultat tout à fait encourageant si l'on considère le profil extrêmement précarisé du public visé, et un seul d'entre eux a arrêté de cotiser après son achat (avant d'être rappelé à l'ordre par le groupe, soucieux de voir reconstituée la cagnotte). Au total, on ne compte d'ailleurs pas plus de 10% d'arriérés de cotisation. Après deux ans et demi, cette association momentanée de fait s'est donc dissoute et tout le monde a récupéré alors son argent – majoré des intérêts –, même ceux qui ont puisé dans le pot pour acquérir un bien (l'avance a en effet été remboursée, et en une

fois, quatre mois plus tard via le prêt du Fonds du Logement). Suite au succès rencontré par ce groupe «fondateur», deux autres se sont constitués courant 2006, dont l'un s'oriente même vers la construction (d'un immeuble collectif, avec le Fonds bruxellois du Logement comme maître d'ouvrage). Relevons d'ores et déjà que les accédants de cette seconde vague, bien qu'habitants Bruxelles à la base, choisissent dans leur majorité d'acheter en Wallonie (où les prix sont – légèrement – plus doux que dans la capitale), alors que ce type de migration-là était largement minoritaire au sein de la première «fournée».

En ce qui concerne les personnes en état de précarité spécifiquement, cette mise en réseau et ce partage d'expériences en matière d'accès à la propriété semblent d'autant plus pertinents que la pauvreté, contrairement à une opinion courante, n'est pas qu'une affaire de ressources pécuniaires. D'abord et avant tout, elle procède d'un délitement du lien social, d'un affaiblissement du réseau informel d'entraide et de solidarité. Également, elle trouve sa source dans le défaut de maîtrise des mesures législatives et des réglementations en vigueur dans le chef de ceux qui ne disposent que d'un capital culturel et social restreint. Qui ne comprend ni – a fortiori – ne connaît la loi est tôt ou tard amené à en subir la rigueur. Dans ce cadre, l'épargne collective solidaire contribue avantageusement à la diffusion de la norme et, in fine, au remaillage du tissu social.

La propriété en résumé, à laquelle le système d'épargne collective solidaire offre une voie d'accès privilégiée, a ceci de particulièrement bénéfique pour les ménages précarisés qu'elle constitue sans doute, en matière d'habitat, le plus puissant vecteur d'intégration sociale et d'émancipation économique. Mettant l'occupant à l'abri des fluctuations de volonté du bailleur, la propriété garantit à son titulaire une certaine indépendance dans les lieux. Le pouvoir de gestion que l'attribut confère par ailleurs au propriétaire permet à ce dernier d'investir – matériellement et affectivement – le bien et de le façonner à son image, ce qui ne peut que favoriser l'appropriation du logement par son habitant. La qualité globale du bâti dans une ville augmente d'ailleurs

à proportion du taux de propriétaires. En plus, enfin, de constituer une épargne «forcée» (que son titulaire pourra réutiliser à terme, lui donnant un autre usage), la propriété représente un rempart de choix contre l'inflation dès lors que, par rapport à des loyers traditionnellement indexés, le montant mensuel du remboursement de l'emprunt hypothécaire reste, lui, la plupart du temps invariable avec le temps.

Souvent tentés de réinventer la roue, les pouvoirs publics doivent surtout avoir l'humilité de ne pas casser les initiatives existantes, par des réglementations inappropriées notamment. «D'abord ne pas nuire», prescrit justement le serment d'Hippocrate aux jeunes médecins (« primum non nocere »). Loin d'être un acte passif, ce comportement demande au contraire de la part des responsables une vision, un sens de l'anticipation (qui sait en effet si ces formules alternatives d'habitat, élaborées le plus souvent en réaction à une crise du logement qui tend à s'installer pour de bon, ne deviendront pas de-

main de véritables modèles pérennes – à l'instar des A.I.S. ?) et une certaine dose de courage politique. Repérer les initiatives stimulantes, les encadrer (juridiquement et financièrement) et les accompagner tout au long de leur développement constituent assurément un office exigeant, mais ô combien exaltant.

À ce sujet, par exemple, il est urgent d'entamer la réforme des statuts d'isolé et cohabitant dans le cadre des allocations sociales. À peine de quoi, le phénomène dit de l'habitat dit solidaire (qui voit des personnes défavorisées habiter dans un même lieu sans former pour autant une communauté de vie) ne connaîtra jamais l'expansion qu'il mérite, eu égard aux très vives difficultés d'accès, à titre individuel, à un logement décent et abordable financièrement.

En tout état de cause, ce n'est qu'à cette condition (le support d'initiatives associatives existantes par les autorités) que la tant vantée participation des habitants à la prise de décision publique pourra, enfin, être prise au sérieux.



3 Les lieux et les enjeux de la participation

Par **Pascale THYS** – Représentante de l'association « Habitat et Participation », LLN

Le concept de participation

« *La participation... Un mot unique, c'est comme un seul café sur une place, on ne peut se fâcher avec le patron* ». En conséquence de quoi, « *il ne faut pas moraliser les mots du mouvement participatif, il faut les multiplier, en inventer de nouveaux, enrichir peu à peu.* »

(Pierre Mahey, architecte urbaniste français)¹

Il est assez difficile de décrire la participation, chacun y allant de sa bonne parole. Cependant, avant de tenter une description de la participation dans la politique du logement, il est important de rappeler que la participation au logement touche à la fois la participation associative ainsi que la participation des habitants, le premier ne pouvant exister sans le second. L'enjeu est donc bien de travailler à la participation effective de ces deux types d'acteurs.

Pour définir le concept de participation, il est intéressant d'aborder le travail mené par Sherry Arnstein², qui a travaillé sur le sujet et a conçu une « échelle de la participation » :

Les paliers situés au bas de l'échelle correspondent à la Manipulation et la Thérapie. Ces deux paliers décrivent le niveau de « non-participation ». Leur objectif en réalité n'est pas de

- 8. Contrôle citoyen
- 7. Délégation de pouvoir
- 6. Partenariat

- 5. Implication
- 4. Consultation
- 3. Information

- 2. Thérapie
- 1. Manipulation

Pouvoir effectif des citoyens = un certain pouvoir est donné aux citoyens

Coopération symbolique = un rituel pour canaliser les mécontents

Absence de participation = on s'intéresse aux préoccupations des gens

permettre aux gens de participer à la planification ou au suivi des programmes, mais de permettre à ceux qui ont le pouvoir de les « éduquer » ou de les « guérir ».

Les barreaux 1 et 2 démontrent une absence de participation : le public n'est pas considéré comme apte à comprendre les enjeux réels. La manipulation se construit à partir d'une information partielle et parcellaire pour induire le jugement des personnes. La thérapie commence, elle, à s'intéresser aux préoccupations des gens afin de soigner leurs angoisses, leurs peurs via l'implication d'experts et de scientifiques.

Les barreaux 3, 4, 5 occupent une place de plus en plus importante dans le champ politique belge. Ils prennent la forme d'une certaine

1 P.Mahey, « Pour une culture de la participation » Ed. Adels, France, 2005
P. Mahey, P. Madeec, C. Grandin-Maurin, P. Dujardin, « Agir sur la ville : habitants & transformations urbaines en Rhône-Alpes », Ed La passe du vent, juillet 2005.
2 sociologue et urbaniste, auteur de « A Ladder of Citizen Participation, »

coopération symbolique afin de canaliser les mécontents. Les décideurs considèrent que le public est mature et capable de comprendre les enjeux d'un problème. De fait, ils permettent à ceux qui n'ont pas le pouvoir d'avoir accès à l'information et de se faire entendre à travers la consultation. Mais dans ces conditions, ils n'ont pas le pouvoir de s'assurer que leurs avis seront pris en compte par ceux qui ont le pouvoir. De plus, ces formules proposent que les membres choisis puissent jouer le rôle de relais du discours entendu. On leur permet donc uniquement de participer à la participation car si les règles de base permettent aux « faibles » de donner des conseils, ceux qui ont le pouvoir conservent le droit inaliénable de décider.

Actuellement, la plupart des instances participatives proposées par les pouvoirs publics résultent de ces formes de participation.

Les niveaux correspondant au pouvoir des citoyens se situent sur les trois derniers paliers de l'échelle. Les citoyens peuvent alors créer des partenariats qui leur permettent de négocier et d'échanger avec les détenteurs traditionnels du pouvoir. Au sommet de l'échelle (qui correspond à la délégation de pouvoir et au contrôle citoyen), les citoyens qui n'ont pas le pouvoir obtiennent la majorité des sièges de décideurs ou les pleins pouvoirs en termes de management.

Un concept en évolution

L'échelle de la participation de Sherry Arnstein s'est construite à la fin des années soixante dans

une société revendicative. La participation était donc vécue sous le mode de l'implication et du conflit.

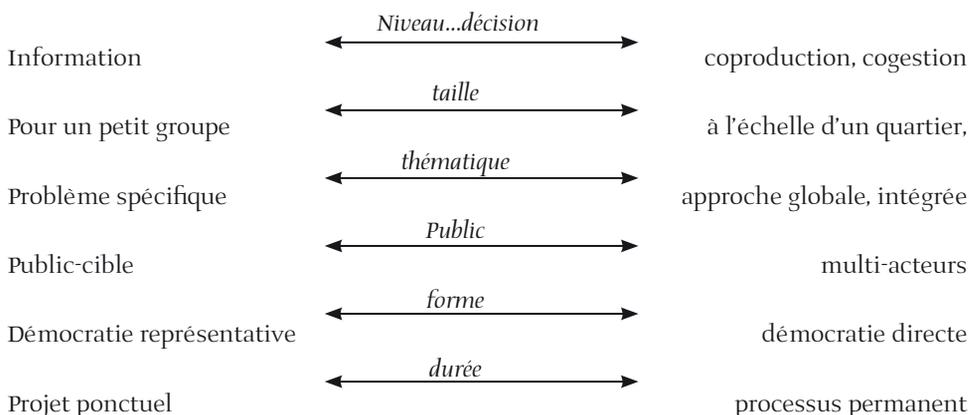
Les années '80 ainsi que les années '90 ont ensuite laissé place à une participation concertée. L'institutionnalisation de la participation a donc pris des formes de plus en plus variées et en phase avec un certain consensus.

Aujourd'hui, enfin, nous assistons davantage au développement d'un nouveau modèle de participation : la capacitation ou mise en capacité des acteurs. Cette forme s'éloigne donc très fortement des modèles thérapeutiques présentés sur l'échelle de Sherry Arnstein pour donner une réelle place de compréhension, mais aussi d'actions des citoyens sur un modèle collectif.

La participation : question de gradient

La «platform Participation» est une coordination belge d'associations travaillant sur le concept de participation. Elle regroupe des associations wallonnes, bruxelloises et flamandes. Les membres de la plate-forme ont analysé en détail les phénomènes de participation pour en donner une description large, diversifiée et la moins rigide possible. L'idée est que la participation peut être vécue sur des modes différents, chacun développant peu ou prou certaines formes de participation.

Cette notion de gradient de la participation permet de sortir du clivage « participation/ non participation » et permet d'affiner sa place sur l'échiquier de la participation.



La participation : objectif ou méthodologie ?

Enfin il est bon de distinguer la participation par rapport à deux enjeux :

la participation comme enjeu de démocratie

Les personnes et les associations participent à la construction de la démocratie en donnant un espace de parole, de débats sur la construction de la société

La participation comme enjeu de bonne gestion

Les pouvoirs publics considèrent la participation comme un enjeu de bonne gestion des affaires publiques. Ils interpellent pour cela les associations afin de mettre en œuvre cette gestion vu leur expertise en la matière (on parle souvent du « savoir-faire » de l'associatif).

Ces deux volets peuvent donc être ambigus. L'associatif doit pouvoir soulever cela avec le politique afin de débattre de la place de chaque acteur et de ses finalités sans quoi l'associatif risque bien d'être continuellement relégué à une place purement fonctionnelle et non politique.

Dans d'autres champs, comme par exemple l'aménagement du territoire, il existe des lieux de participation plus formalisés bien qu'améliorables. Ces instances sont créées dans un souci de bonne gestion et d'intégration sociale. Peut-on dire dès lors que ce ne sont que des rituels symboliques de participation ? Il faut espérer que non. La Commission Locale de Développement Rural est une formule méthodologique de la participation qui est assez intéressante. Pourquoi donc alors le logement est-il le parent pauvre de la participation des habitants ?

Participation et Logement : situation en Wallonie

Les comités consultatifs de locataires et propriétaires (CCLP)

La C.C.L.P. est avant tout l'organe de représentation des habitants auprès de leur société de logement de service public. Il rend un avis préalable et obligatoire sur des sujets divers tels que.

- La mission fondamentale du C.C.L.P. est de défendre les intérêts des locataires et des propriétaires et de relayer leurs préoccupations auprès de la société de logement.
- Le Comité désigne un représentant des locataires pour siéger au sein du Conseil d'Administration de sa société de logement, participant ainsi pleinement à sa gestion et aux prises de décisions stratégiques concernant son avenir.

Le conseil supérieur du logement

Le Conseil Supérieur du Logement est une instance de réflexion où peuvent être mises en débat les diverses dimensions de la question du logement. Il en existe un en Région wallonne et un en Région bruxelloise. Ce lieu est un espace élargi d'acteurs où l'associatif a une place réelle. Ses missions sont entre autres d'évaluer l'état du marché du logement, la qualité et la quantité des logements, d'élaborer des analyses prévisionnelles permettant d'anticiper les besoins en logement, de contribuer au développement et à la diffusion des connaissances en matière de logement, en menant des activités de recherche, rendre, à la demande du Gouvernement, un avis sur des projets de décret, etc.

Les organismes à Finalité sociale

Les Agences Immobilières Sociales (AIS)

Les Agences Immobilières Sociales jouent le rôle d'intermédiaire entre les propriétaires et les ménages connaissant des difficultés d'ordre socio-économiques. 19 AIS offrent aujourd'hui près de 1.700 logements en location et couvrent 117 communes sur 262 en Région wallonne.

Les régies de quartier

Les régies de quartiers contribuent à l'insertion socio-professionnelle de demandeurs d'emploi ou de bénéficiaires de l'aide sociale en offrant à ces derniers une préformation en matière de travaux d'amélioration du cadre de vie. Aujourd'hui, 41 régies de quartier sont actives dans des quartiers de logements sociaux et dans des quartiers déshérités ou dégradés dans les anciens noyaux d'habitat.

Les associations de promotion du logement

Les associations de promotion du logement sont des ASBL actives en matière de logement par une action concrète de mise de logements sur le marché ou par des missions d'accompagnement social ou d'information relative au logement.

Quelques exemples de participation en Europe

La conception de l'aménagement du territoire

Lucien Kroll est un architecte belge qui travaille depuis des années à la participation des gens dans la rénovation de leur cité sociale. Il est notamment l'auteur d'une partie importante du campus de Woluwe-Saint-Lambert de l'Université catholique de Louvain. Le bâtiment principal du site est la Maison Médicale, «la mémé», qui rappelle un bidonville par l'utilisation de multiples matériaux, d'absence de symétrie, un aspect chaotique et des couleurs différentes. En 1982, il a également réalisé la station de métro Alma. Lucien Kroll démontre, dans ses écrits, combien le lien entre la crise des banlieues et l'aménagement des cités sociales en France est important.

Actuellement, de plus en plus d'architectes reviennent à une conception plus traditionnelle, de l'habitat, habitat où l'homme participe à la construction de son propre logement.

« Je ne connais à peu près que deux gestes humains qui créent de l'urbanisme : un piéton marche et trace un sentier. Il a fait une rue virtuelle : il suffit de la laisser s'habiller de maisons pour la voir apparaître. Un autre piéton marche à sa rencontre : ils s'arrêtent et se parlent. Ils ont créé une place : il suffit de la laisser s'équiper d'institutions politiques, religieuses ou marchandes pour la révéler. » (Lucien Kroll)

L'auto-construction : projet Seagle

Depuis plus de 20 ans à Londres, des sociétés de logements sociaux reçoivent des points et donc du financement si leurs projets répondent aux critères de lutte contre la précarité. Par petits groupes d'une quinzaine, des familles construisent leur logement en bois via un financement de ces sociétés de logement. De plus, ces derniers bénéficient d'un soutien technique d'associations expertes dans le domaine de la construction. Ce soutien est complété par un soutien social.

Les habitants peuvent être locataire ou propriétaire de leur logement à des degrés divers (10%, 25%, 100%,...) tout en empêchant que le bâtiment sorte du marché acquisitif social (un logement ne peut être vendu au prix du marché, mais doit rester dans une fourchette « logement social »).

Ces projets ont du succès. Ils répondent à la fois à une exigence de resocialisation, d'accessibilité financière, d'acquisition de nouvelles compétences en matière de construction.

Les groupes de pression

À Rome, des habitants se sont organisés pour faire pression sur leur municipalité afin qu'elle dépénalise le squat. Ce combat gagné fait avancer le cadre du logement. Se pose la question de la manipulation possible des habitants dans ce type de combat avec un risque de prise en otage des témoins des crises.

On peut penser davantage ce passage comme un passage obligé dans la formulation de revendications. De plus, pour prendre un exemple similaire, le combat des sans-abri a souvent été un combat où l'associatif a soutenu la démarche des personnes en difficulté.

Les États Généraux européens du logement¹

Cette démarche a rassemblé les 5 et 6 novembre 2007 plus de 130 participants venant de 13 pays et représentant des organisations diverses, autorités locales, mouvements sociaux, ONG, associations d'habitants et des locataires, organisations de mal logés et de sans toit, syndicats, gestionnaires de logements sociaux, coopératives, députés européens progressistes ...

Cette plate-forme a la volonté d'élargir ce réseau à tous les pays du continent européen et à tous ceux qui voudront y participer sur une base de principes partagés pour la défense et la promotion du droit au logement et du droit à la ville.

Les États Généraux veulent afficher leur solidarité avec les luttes menées par tous les défenseurs de ces droits en Europe. Leur prochain rassemblement européen s'est tenue lors du Forum Social Européen à Malmö en septembre 2008.

La coordination souhaite rendre permanents ces échanges d'expériences, d'actions et de prises de positions comme notre travail de construction d'une plate-forme européenne unitaire et mobilisatrice.

Les enjeux d'une participation associative dans le logement

Le logement a une valeur macroéconomique

Le calcul du PIB se construit comme ceci :
 $PIB = C + I + G + XN^2$

Le I représentant les investissements, et donc entre autres le marché du logement et des maisons neuves. Dès lors, l'immobilier est un placement financier intéressant et reste une valeur refuge quand la bourse se trouve en difficulté. Ce facteur a donc une énorme influence financière et entraîne bien souvent les acteurs financiers et politiques à mettre l'associatif en marge du marché : « chacun jouant dans sa cour ! ».

Le logement a une valeur macrosociale

Les politiques renvoient vers l'associatif les personnes dont ils ne savent plus quoi faire (mission logement des CPAS). Cet état de fait représente un danger pour l'associatif d'être cantonné à un rôle de 'maintien de la paix' sociale face à la montée des problèmes de logement. Il est essentiel que l'associatif puisse se positionner par rapport à cette ambiguïté.

Plus une question (en matière de logement) est difficile pour le politique, plus la tentation est forte de créer un débat « participatif » pour crédibiliser la décision politique

L'associatif peut jouer un rôle d'appui méthodologique. Cette spécificité peut cependant l'amener à soutenir une 'participation alibi' ou une 'participation symbolique'.

Les associations sont aussi parfois tentées de créer une «élite participative» pour entrer en dialogue avec le politique en éduquant les gens.

Plus une association est capable de mobiliser les citoyens, plus elle crédibilise sa propre action et acquiert du pouvoir

N'est-ce pas un piège potentiel de la démarche participative menée par les associations que de manipuler à son tour les citoyens pour asseoir son pouvoir (cfr. question sur le squat en Italie)?

¹ <http://groups.google.com/group/etats-gnraux-du-logement-en-europe/web/bruxelles-6-nov-2007---dclaration-finale>

² C = consommation, G = dépenses publiques et XN = exportations nettes

Les pouvoirs publics ont l'obligation d'accueillir tout le monde et ce de la même manière

Mais une vraie démarche participative menée par les associations requiert des approches spécifiques, selon les publics cibles.

Les associations peuvent se permettre de prendre en compte les dimensions émotionnelles, subjectives, culturelles. Les politiques non.

Améliorer la participation en matière de logement comme un enjeu de démocratie

Le logement, l'habitat, ne serait plus seulement une propriété privée, mais un bien commun à léguer aux générations futures ('mettre en capacité' les citoyens à dépasser le NIMBY).

Dès lors, les associations devraient jouer un rôle important afin d'amener les citoyens à proposer d'autres réponses pour un mieux vivre ensemble - une autre manière de prendre des décisions 'multi-acteurs'.

Améliorer la participation en matière de logement comme un enjeu de stratégie efficace

Les associations sont souvent soit dans la confrontation militante soit dans la concertation pour faire évoluer le cadre du logement. Une grande force de l'associatif serait d'être capable de mener les deux stratégies afin de découvrir les failles du système pour redéfinir les rôles de chacun et créer des espaces inconnus d'action.



4 Des témoignages de participation en matière de logement en Communauté française

1. Les Conseils Consultatifs de Locataires et Propriétaires

Marie Claire BRANCART – Présidente de UWCCLP

Tout simplement, c'est à travers mon expérience de locataire (depuis 9 ans) dans une société de logement de service public en tant que déléguée au Comité Consultatif des locataires et propriétaires (CCLP) ainsi que représentante de l'Association qui fédère ces CCLP en Wallonie que je vous parlerai du bien-fondé de l'existence des CCLP dans la progression de la politique du logement. Ce bien fondé n'est plus à prouver, même s'il est encore trop méconnu voire parfois rejeté.

Pour expliquer cette importance des CCLP, il faudra tout d'abord dresser brièvement l'aperçu historique des ceux-ci avant de développer pourquoi la mobilisation des locataires via les CCLP et à travers la réalisation de leurs missions, peut à son tour mobiliser les sociétés de logement, les instances

Les premiers CCLP ont démarré en 1984. Avant cette date, les locataires sociaux étaient parfois traités avec mépris par certaines sociétés qui estimaient avoir une autonomie excluant une quelconque participation des locataires. Les Sociétés estimaient ne devoir rendre des comptes qu'à leur tutelle. A cette époque, les locataires se réunissaient en comités de quartier, soit lorsqu'il se produisait un événement ou une problématique collective (ex : problème d'égouttage, problème de charges locatives, etc.), soit pour élaborer un programme de festivités ou d'activités sportives.

Ces diverses actions permettaient le financement des comités et créaient un esprit de solidarité et de convivialité (St Nicolas des enfants, etc.).

Mais lorsque les comités se présentaient auprès de leur société pour diverses raisons (renseignements, explication, collaboration, etc.), ils étaient souvent reçus suivant le bon vouloir du personnel ; le directeur-gérant restait assez souvent la personne inaccessible.

Pourquoi ? La raison en est très simple, les questions qui touchaient au loyer, aux charges, les responsabilités, dérangeaient et les réponses pourraient se résumer par : « Cela ne vous regarde pas, ou bien, nous n'avons pas de compte à vous rendre, ou encore les décisions sont prises par le Conseil d'Administration. Nous ne faisons que les appliquer » disaient les anciens.

Trop de sociétés restaient donc réfractaires aux revendications de ces comités et en 1984, les responsables politiques ont alors décidé d'instituer un CCLP auprès des sociétés de logement afin que les habitants puissent être entendus et reçus obligatoirement.

Mais la loi était très floue et le mot consultatif servait encore de bouclier à un réel échange de point de vue.

NMr Paul Trigalet de l'ASBL «Solidarité nouvelle» et bien d'autres (ici présents) ont d'ailleurs à l'époque été les chevilles ouvrières de ce combat des locataires pour la reconnaissance de leur identité et de leurs droits auprès des sociétés.

Pendant 15 ans toutefois, les CCLP se sont accrochés à cette seule possibilité de dialogue avec leurs responsables mais c'est un espoir qui souvent se transformait en monologue.

En 1999, un nouvel arrêté du gouvernement sort ses effets et définit mieux les missions des CCLP. Pour la première fois, les CCLP ne devaient plus s'en tenir à donner leur avis sur les charges mais ils devaient également les approuver. Ils devenaient aussi décisionnels.

Malheureusement, un manque de formation, la peur de rompre le dialogue, voire des représailles amenaient les CCLP à ne pas forcer les sociétés à respecter la réglementation. Une grande partie des CCLP n'arrivaient parfois même pas à obtenir les documents nécessaires pour élaborer une vérification digne de ce nom. L'exemple de quelques CCLP battants, qui commençaient à obtenir des résultats avec leur société plus à l'écoute, plus respectueuse des locataires, commença à faire « tache d'huile » dans les désirs des autres CCLP frustrés dans leurs droits.

Les locataires essayaient de démontrer et d'expliquer à quiconque voulait bien les entendre, qu'ils étaient les utilisateurs des logements donc les premiers concernés. Par leur qualité de locataire, les CCLP connaissaient parfaitement les problèmes rencontrés sur le terrain et étaient donc à la pointe des revendications des locataires. C'est pour cela qu'en 2004, les CCLP les plus motivés, se sont regroupés pour se fédérer. L'AWCCLP était née. L'ASBL est très vite devenue un relais pour les CCLP, il devenait évident que des mêmes personnes soient un relais et gardent le contact avec les instances. Le besoin de l'organisation d'antennes locales s'est très vite fait sentir, afin de permettre une meilleure diffusion des informations récoltées. Ces rencontres régulières, les échanges, les expériences rencontrées par d'autres CCLP, apportaient un réel soutien et une nouvelle force aux CCLP en difficulté.

Les missions des CCLP sont un véritable travail de partenariat avec les responsables des sociétés.

Et cette vision du partenariat qui me tient tant à cœur pour les CCLP me fait dire que dorénavant les sociétés de logement ne travaillent plus « pour le locataire » mais « avec le locataire ».

Un exemple concret : les locataires peuvent participer à l'élaboration de projet d'amélioration de leur environnement. Ces projets sont toutefois concrètement réalisables s'ils sont portés et soutenus par le milieu associatif local.

Oui, les CCLP sont des acteurs à part entière qui font avancer la politique du logement car ils peuvent mobiliser un maximum de citoyens et ainsi mieux asseoir leur pouvoir face aux SLSP.

Avec la participation des locataires, les comités contribuent à la responsabilisation de ceux-ci ; qui dit responsabilisation, parle aussi de plus de respect mais aussi du besoin d'être eux-mêmes respectés.

Grâce à cette implication, le locataire peut se constituer une identité digne, se valoriser et par là même s'épanouir. Les CCLP permettent ainsi de quitter une forme d'infantilisme des locataires trop souvent habitués à la résiliation et l'acceptation : ils deviennent acteurs. Le locataire-citoyen peut par cet outil domestiquer le monde extérieur et de ce fait, contribue à une structuration de son environnement.

Par ailleurs, les comités de locataires, de par leurs missions bien spécifiques, permettent aussi d'estomper les préjugés qui collent malheureusement trop souvent aux quartiers d'habitations sociales.

Les CCLP peuvent être des relais qui corrigent la vision extérieure sur les cités, qui par trop réductrice, en deviendrait simpliste. Ils sont un moyen supplémentaire d'aider le citoyen à une insertion sociale d'abord dans son milieu de vie ce qui entraînera une intégration plus aisée au sens large par la suite. Les CCLP permettent que les locataires soient reconnus par l'extérieur et à fortiori permettent au locataire de se reconnaître lui-même, de retrouver ou de renforcer son identité propre.

Le bien-être dans son quartier engendre un bien-être personnel. S'approprier son logement se fait parfois avec l'aide de tiers, voire de l'associatif attentif aux besoins du locataire. Les missions du CCLP permettent aux délégués d'acquérir un savoir faire et un savoir-être à transmettre aux autres locataires. Elles permettent de favoriser les relations avec les sociétés de logement où des logiques différentes cohabitent.

Les CCLP rappellent à leur société le droit prévu par la constitution à un logement décent ; ils favorisent la cohésion sociale, en stimulant entre autre la rénovation du patrimoine et en créant des projets d'aménagement d'espaces publics, en animant des activités socio-culturelles dans leur noyau d'habitat, en prévenant d'éventuels conflits sociaux.

Comme je le disais plus haut, les comités de locataires peuvent et ont tout intérêt à travailler en synergie avec le milieu associatif local : régie de quartiers, cellule de prévention, AMO, etc La collaboration des CCLP avec l'associatif permet à ceux-ci de faire émerger des pistes de réflexions et les aide à se positionneren quelque sorte semer des graines d'autonomisation.

Lors d'un récent voyage au Québec, j'ai pu constater la force des Comités consultatifs de résidents, ainsi nommés dans cette région. En effet, les comités sont constitués d'un représentant de chaque association locale œuvrant sur le terrain, véritable porte-paroles et relais des locataires. Les CCR se sentent « portés » et respectés.

L'associatif permet également aux comités de locataires d'élaborer une meilleure méthodologie de travail et de mieux ajuster leurs projets aux besoins des personnes et des sociétés de logement concernées. Il est pour moi, très important que l'associatif soutienne le travail des CCLP qui parfois n'ont pas la chance d'avoir la formation qui a été dispensée aux membres de ces associations.

Les CCLP sont donc des liens, des acteurs de citoyenneté incontournables dans la politique du logement. Depuis la réforme de l'an dernier, un locataire, élu par le CCLP, siège au CA des sociétés de logement. Les CCLP sont aussi amenés à rencontrer les divers acteurs de la politique du logement dans le cadre de l'ancrage communal.

Les délégués CCLP établissent donc une relation qui donne du sens aux locataires et aux

Sociétés. Les besoins sont évidemment très importants et les moyens financiers mis en œuvre sont toujours insuffisants, mais il est indiscutable de constater que le monde politique a décidé de rendre une certaine dignité aux différents allocataires sociaux en leur apportant des moyens supplémentaires pour les aider à une insertion sociale qui les amènera progressivement vers une intégration plus facile à la vie courante.

2008 voit le renouvellement du mandat des CCLP tout proche : la procédure est entamée et les candidatures doivent être déposées pour le 3 mars. En résumé, depuis leur mise en route en 1984, et renouvelés depuis lors tous les quatre ans, les CCLP :

- entendent appliquer une politique non politique, mais sociale;
- se débattent dans un arsenal juridique et réglementaire et entendent dépasser celui-ci dans le sens d'une véritable justice pour tous;
- poursuivent une éthique de responsabilité afin que les institutions et les écrits débouchent vers une vie agréable sous un toit décent.

Mais n'oublions pas qu'un logement c'est aussi un habitat !! Faites circuler l'information et l'image positive des CCLP autour de vous et dans les quartiers que vous fréquentez, ils en ont besoin. Ils sont une nouvelle fois appelés à faire acte de participation citoyenne. Quel serait le sens d'une société de logement de service public si le locataire n'est pas au centre de ses préoccupations ?

Sans la reconnaissance et l'acceptation délibérée des CCLP, la politique du logement perdrait un maillon. Ils sont des acteurs principaux de citoyenneté et une dynamique interactive qui mêle le passé, le présent et le futur.



2. Des projets d'auto-construction

Par Magali VERDIER Secrétaire de Vie Féminine Bruxelles

L'auto-construction est un concept qui est né à Fortaleza, une des métropoles du Nordeste brésilien via des «mutirões». Ce mot d'origine indigène désigne des expériences au sein desquelles les biens sont partagés entre les participants et deviennent des propriétés collectives. Dans le secteur de la construction de logements sociaux et de gestion urbaine, la notion est fréquemment reprise pour désigner un mode d'organisation collective qui favorise l'action coopérative.

Ainsi, à Fortaleza, un groupe de personnes a décidé d'occuper des terrains à la périphérie de la ville afin de mettre en place une initiative de ce type. La ville ainsi qu'une ONG ont soutenu le projet. Les participants ont construit eux-mêmes leur logement. Il est remarquable de signaler que, dans ces projets, les femmes occupent une place très importante car ce sont elles qui, bien souvent, construisent les logements pendant que les hommes travaillent. Lorsque ces projets de construction de logements ont abouti, ils sont distribués par un tirage au sort à leurs constructeurs.

Apprendre la citoyenneté par l'urbanité

Ce type de projet s'est reproduit, a traversé l'Atlantique pour germer en Grande-Bretagne vers les années 2000. Là-bas, les projets sont plus aboutis et protégés qu'en France ou en Belgique.

Au-delà de l'accès à la propriété, l'objectif de ce type d'initiative s'inscrit également dans une démarche d'insertion professionnelle. De fait, hormis l'apprentissage technique de la construction, il y a tout l'apprentissage du vivre ensemble, des relations avec les pouvoirs publics, de la garde des enfants, etc... La «capacitation» (voir la définition qu'en donne Pascale Thys) de l'individuel vers le collectif est un aspect important du projet anglais. Les participants deviennent

acteurs de leur projet, de leur logement, de la société, car ils apprennent à vivre avec un groupe, à rencontrer et négocier avec les pouvoirs publics, la commune, les entreprises, etc..

De plus, l'engagement personnel est un aspect important également. Il est important de libérer du temps pour le projet. Bien plus que les compétences et l'efficacité, c'est avant tout la construction des règles de vie commune, de la sanction, tout cela avec l'appui d'animateurs extérieurs.

Du nécessaire appui financier et technique...

L'accompagnement financier et technique est important pour que ces projets aboutissent. Le temps de construction varie entre un an et 18 mois. C'est un projet assez dur physiquement et moralement. Il est donc essentiel de garder un temps assez court dans la réalisation du projet. Bon nombre de techniques de faisabilité sont inspirées du Mexique et sont développées afin de limiter la difficulté physique de la construction (cf aussi le travail des femmes au Brésil).

L'aspect écologique est également présent afin de diminuer le coût des énergies. Par exemple, une maison de 100m² coûtent 150€ par an. Ce sont des charges très faibles au regard de ce qu'on vit au Royaume-Uni.

Comme le démontre Pascale Thys dans son exposé, les sociétés de logement jouent un rôle essentiel dans les projets d'auto-construction en proposant de devenir copropriétaire. Le locataire construit son logement pendant un an et paie dès lors un loyer moindre. Quand celui-ci veut quitter son logement, il récupère une partie de son investissement dans le logement. On constate que ces formules rendent les locataires très attentifs à leur logement et se l'approprient davantage.

Une expérience menée à Dunkerke

S'inspirant de ces initiatives, un projet d'auto construction de logements a vu le jour à Dunkerke. En France, l'objectif était de s'adresser à un public qui éprouve des difficultés d'accès au logement, faute de moyens. A Dunkerque, pour réaliser l'enquête de faisabilité, nous avons été rencontrer des locataires de logements dans les grandes barres. Les habitants ont relevé l'importance pour eux d'avoir leur propre logement, mais aussi l'importance des liens sociaux à recréer via la construction sur l'échelle d'un quartier (une rue ou deux).

Plus précisément, les femmes étaient très sensibles au projet personnel et familial de construction de maisons, ainsi qu'à l'intérêt de créer du lien social pour leurs enfants via un voisinage et un contrôle social.

Les hommes étaient, eux, très attentifs à l'aspect technique, bien que les femmes occupaient une grande place dans le travail de rénovation (peinture, tapis plein, etc..). La démarche de ce groupe a permis d'interroger les relations et la place des acteurs, citoyens et pouvoirs publics.

Une expérience similaire s'est aussi développée à Grenoble pour des habitants de HLM avec le soutien de l'agence d'urbanisme de Grenoble.

Le projet n'a cependant pas abouti par la construction de maisons mais a permis de lancer la réflexion. A Dunkerque, en raison du manque de volonté politique le projet n'a pu aboutir non plus.

L'aspect d'auto-construction solidaire et d'économie sociale ne sont pas du tout reconnus en France. C'est un enjeu que de se mobiliser sur ce sujet aujourd'hui. ■

3. Le Ministère de la Crise du Logement

Par **Nathanaëlle DELALEUWE** Représentante du RBDH

Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH-BBROW) est un regroupement bilingue d'associations qui, chacune sur son terrain, œuvrent pour la réalisation du droit à l'habitat pour tous à Bruxelles¹. Comme chaque association particulière, le RBDH entreprend des actions et mène des projets pour mettre en place un véritable droit à l'habitat. C'est un lieu d'échange, d'informations et de réflexions sur l'habitat et le logement à Bruxelles, ainsi qu'un espace d'initiatives, d'actions coordonnées. Son objectif est la concrétisation et la défense du droit à un logement décent.

Récemment, le RBDH a lancé une plateforme nationale autour du logement : le Ministère de la Crise du Logement². L'idée est de rassembler des associations sur la problématique de la

crise du Logement afin de devenir un interlocuteur crédible, incontournable et cohérent. A ce titre, le RBDH entend mener un travail de lobbying politique et soutenir des projets concrets d'habitat solidaire. C'est pour cela que le Ministère de la Crise du Logement doit être une plateforme de concertation aussi bien entre des associations bruxelloises, flamandes et wallonnes, qu'avec des organisations de pays voisins qui travaillent pour le droit au logement.

Leurs revendications sont principalement axées autour de la lutte contre les logements vides. Le Ministère de la Crise du Logement propose d'adopter une loi permettant aux citoyens d'habiter effectivement une habitation vide depuis plus d'un an. Il souhaite aussi doubler le nombre de logements sociaux en exerçant les pressions

¹ Pour plus d'informations sur le Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat, voir <http://www.rbdh-bbrow.be>

² Pour plus d'informations sur le Ministère de la Crise du Logement, voir www.crisedulogement.be et <http://www.wooncrisis.be/>

nécessaires sur les pouvoirs publics afin qu'ils construisent davantage de logements sociaux, contrôler les loyers par la mise en place d'un « Code des loyers » qui définirait les prix des logements et instaurer des commissions paritaires locatives qui veilleraient au contrôle des loyers. Il souhaite aussi introduire, tant pour les logements publics et privés, une allocation-loyer avec le contrôle des loyers. Cette allocation-loyer permettrait à ces personnes de payer leur loyer. Toutefois, cette mesure ne serait que provisoire. Lorsque les loyers auront à nouveau atteint un niveau acceptable ou lorsque un nombre suffisant de logements sociaux auront été construits, la prime pourra être supprimée.

Une autre des revendications du Ministère du Logement est la reconnaissance des projets d'habitat solidaire. De plus en plus de personnes cherchent une solution « alternative » pour se loger, et notamment via des projets d'habitat collectif. Les réglementations sociales actuelles et la législation sur le bail constituent encore trop souvent des obstacles face à ce type d'habitat. Le Ministère de la Crise du Logement demande donc l'adaptation des dispositions légales afin de faciliter et reconnaître les projets d'habitat solidaire. Pour toutes ces raisons, le Ministère de la Crise du Logement s'engage à se battre pour la réalisation effective du droit au logement pour tous et toutes. ■

4. L'associatif au sein des Agences Immobilières Sociales

Par **Claudio PESCAROLLO** Représentant de la Plate-forme associative logement des cantons Gembloux-Fosses

AIS

Quel est le problème ?

Le problème de base, ce sont des loyers hors de prix. C'est la pénurie de logements à prix abordables, la pénurie de logements décentes accessibles aux paupérisations, aux familles décomposées et recomposées et aux ménages monoparentaux.

Une des réponses a consisté à créer des AIS, des organismes sociaux constitués en ASBL agissant comme intermédiaires entre des propriétaires bailleurs et des locataires (à faible revenus) à la recherche d'un logement.

L'objectif principal est de favoriser la mise à disposition d'immeubles issus tant du parc privé que public en vue de répondre à la demande, sans cesse croissante, de logements de qualité.

Des garanties sont apportées aux propriétaires :

- Le paiement du loyer est calculé en fonction du nombre de clauses c'est-à-dire entre 250 et 350 € y compris lors des éventuels vides locatifs qui surviendraient pendant la période de gestion ;
- Le bien est suivi en terme d'entretien par le locataire et s'il devait y avoir dégradation, l'AIS s'engage à remettre le logement en état ;
- La province de Namur accorde au propriétaire une prime après visite du bien. Cette prime est calculée au prorata de la surface habitable et compense en partie le loyer qui est moins important que ce qu'il aurait pu prétendre s'il avait loué lui-même son bien ;
- Il est octroyé au propriétaire l'exonération du précompte pour le bien mis en gestion à l'AIS.

D'autre part, c'est l'AIS qui décide à qui elle attribue le logement et elle assure éventuellement le suivi via le travail du médiateur social. Ce suivi peut s'avérer nécessaire si le loyer n'est pas payé ou si le logement n'est pas occupé en « bon père de famille ».

Le propriétaire peut être une personne privée, une ASBL ou le Fonds du Logement lui-même qui acquiert des logements, les remet en état et ensuite les confie à l'AIS.

L'AIS des Cantons de Fosses et de Gembloux concerne huit communes :

Sambreville, Jemeppe s/S, Fosses-la-Ville et Floreffe d'une part,

Gembloux, Sombreffe, Profondeville et Mettet d'autre part.

Les instances de l'AIS sont composées par des représentants des communes, de CPAS et de la Province à raison de 60 % et du monde associatif à raison de 40 %. Ce partage est consécutif à la création même de l'AIS dans la Province de Namur lorsque l'associatif s'est mobilisé de manière importante et a apporté tout son concours et son énergie. Cette mobilisation s'inscrivait et s'inscrit toujours dans le travail des associations d'éducation permanente qui luttent contre les exclusions sociales et qui s'étaient rassemblées de manière pluraliste.

La répartition 60-40 était valable et l'est toujours aujourd'hui tant au niveau de l'Assemblée Générale qu'au niveau du Conseil d'Administration qu'au niveau du Comité de Gestion.

Le personnel est composé d'un gestionnaire immobilier chargé de trouver des propriétaires et surtout des logements et de négocier avec eux un contrat de gestion. Il se charge de vérifier la conformité du logement avant de l'attribuer à un locataire, il s'assure qu'il est salubre. Et de plus en plus aujourd'hui il s'interroge sur la question de l'isolation car de très nombreux logements proposés n'ont pas par exemple de double vitrage et de toiture isolée.

Il y a le médiateur social qui établit la « carte d'identité du logement », c'est-à-dire qui identifie la commune, le nombre de chambres, la localisation précise, c'est-à-dire si le logement est situé dans le centre ville ou s'il est éloigné des magasins, de la gare, des bus, des écoles ;

qui identifie le type de chauffage et d'approvisionnement (gaz de ville, mazout, pellets,...) ; qui voit la surface du jardin et du potager. C'est le médiateur social qui cherchera l'adéquation entre le logement et le locataire dans une liste longue de personnes inscrites au préalable, qui vérifie si la personne a droit à des allocations de loyer, qui tiendra compte aussi des demandes du CPAS de la commune et qui enfin établira le contrat de bail et les modalités qui y sont liées comme la construction d'une garantie locative pour les nombreuses personnes qui n'ont pas les moyens de la déposer dès le départ. C'est aussi le médiateur social qui interviendra très vite dès que le loyer fait défaut afin d'établir un accord de remboursement de l'impayé, ou qui cherchera une collaboration avec le CPAS pour instaurer éventuellement une guidance budgétaire ou en faisant appel au service de médiation de dettes. Toutes ces démarches afin d'éviter le passage devant le juge de paix, en conciliation ou pour une requête d'expulsion. Mais plus tôt intervient le médiateur et plus on prévient les problèmes majeurs qui pendent au nez de beaucoup de locataires compte tenu de leur revenu et des charges malgré tout de plus en plus importantes qui leur incombent, notamment énergétiques.

Dans l'équipe, il y a une secrétaire-aide comptable et un ouvrier polyvalent.

Le nombre de logements pris en gestion est aujourd'hui de 110. Il était de 70 il y a deux ans.

Plate-forme Logement

L'associatif est regroupé dans une Plate-forme Logement qui se définit comme un « groupe pluraliste de coordination sur l'exclusion sociale en Province de Namur ».

Ses membres sont des individus, des militants et des permanents de diverses associations dont essentiellement des associations d'éducation permanente. Il y a bien sûr le MOC de Namur, la CSC locale, Vie Féminine, les Femmes prévoyantes Socialistes, le PAC, les Equipes Populaires, la Ligue des Familles, le Groupe Animation de la Basse-Sambre qui en même temps assure la coordination et le secrétariat de la Plate-forme, ATD ¼ monde, mais aussi une association travaillant avec des personnes à mobilité

réduite, une autre qui s'occupe localement de personnes réfugiées politiques ou encore la Mutualité Libérale. Ce sont des associations, parfois représentées par plusieurs personnes provenant de communes différentes qui composent la Plate-forme Logement et qui en sont le moteur.

Situation de crise

Il y a 4 ans, une véritable crise est apparue au sein de l' AIS, crise liée à une multitude de dysfonctionnements importants : comptabilité mal tenue, gestion des ressources humaines, inexistante voire des attitudes partisans, instances de l'association non convoquées ou convocations reportées parce que les comptes n'étaient jamais prêts, rapports tendus avec des propriétaires parce que les promesses liées à l'octroi des primes ou à la réalisation de travaux n'étaient pas tenues. Et un Conseil d'Administration qui finalement administrait de moins en moins.

L'attitude des trois communes a été de se retirer de l'ASBL en démissionnant.

Par contre, l'attitude du monde associatif a été de s'investir encore davantage dans la gestion de l'outil dont nous continuons à dire qu'il est important et utile. Le président de l' AIS, échevin par ailleurs d'une des communes, a été forcé de démissionner, un travailleur a malheureusement été licencié et tous les mois, la Plate-forme Logement se réunissait pour analyser la situation et pour définir une position commune au sein de l' AIS.

Action de l'associatif

Plutôt que de stigmatiser publiquement l'attitude du politique, l'associatif a demandé l'intervention du Fonds du Logement, qui a envoyé le directeur adjoint, tuteur en quelque sorte de l' AIS pendant la période de reconstruction. Période pendant laquelle l'associatif est restée en première ligne en accédant notamment à la fonction d'Administrateur délégué.

L'associatif a obtenu :

- d'abord l'intervention d'un réviseur d'entreprise qui a constaté une surévaluation des avoirs de l'ASBL de quelques 60.000 € ;
- ensuite, il y a eu une réécriture des statuts afin de rendre l'ASBL gouvernable. Précédem-

- ment il y avait plus de 70 personnes à l'Assemblée Générale parce que chaque commune était représentée par au moins 4 personnes, du moins en théorie. On est passé à une trentaine de personnes et à une quinzaine dans le Conseil d'Administration toujours en utilisant la clé 60 % pouvoirs publics et 40 % associatif ;
 - des procédures ont été mises en place afin que les rapports avec les propriétaires et avec les locataires soient clarifiées ;
 - les instances se sont mises à fonctionner normalement : le réviseur vient depuis deux ans présenter les comptes avec un rapport contenant parfois des réserves liées à la gestion du passé ;
 - le Conseil d'Administration aborde des questions de politique de logement et aborde des sujets qui peuvent sembler basiques, mais qui ont cruellement manqué jusque là : on s'interroge ainsi sur les types de logement à prendre en gestion compte tenu des caractéristiques générales des personnes inscrites sur notre liste d'attente et spécialement la question de la qualité énergétique du logement, mais aussi la position qui devient très préoccupante. On s'interroge sur les attitudes de certains CPAS qui ne prennent plus en charge les loyers de candidats réfugiés politiques qui sont en fin de recours,...
 - nous avons fait mettre en place un plan de communication avec l'édition trimestrielle d'une partie revue adressée à l'ensemble des membres des conseils communaux, des conseils de l'action sociale des CPAS, du Conseil Provincial et des membres des associations dans les huit communes normalement couvertes par l' AIS. Cet outil fait la preuve du renouveau, du dynamisme et fait la publicité permanente de l' AIS afin de continuer à trouver de nouveaux propriétaires qui confient leur logement.
- L'associatif a également organisé dans la plupart des communes couvertes par l' AIS des rencontres pour valoriser l'outil AIS auprès de tous les acteurs politiques et associatifs. Nous voulions que chacun comprenne bien les mécanismes et les avantages à la fois pour les propriétaires signant un contrat de gestion et pour les locataires qui retrouvaient ainsi un logement

s'insérant dans l'habitat normal, en dehors des cités parfois ghettos.

Aujourd'hui

La Plate-forme Logement continue son travail et l'élargit même. En effet, même si le travail au sein de l'AIS reste d'importance, il ne requiert plus le même investissement. La Plate-forme Logement s'est maintenant redéfini de nouvelles priorités, et un nouveau plan de travail comprend notamment :

- la préparation des prochaines élections des Comités Consultatifs dans les sociétés d'habitations sociales ;
- la recherche de garanties d'accès à l'énergie pour un coût raisonnable dans les logements attribués à des personnes qui ont un faible revenu ;
- une action contre les marchands de sommeil qui louent à des prix prohibitifs des kots, meublés et autres garnis ;
- la réflexion au sein de l'AIS de l'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- le travail d'information et de défense des locataires au sens large en faisant la promotion des aides existantes pour favoriser l'accès à un logement digne ;
- le travail de décodage des plans communaux du logement sur les huit communes couvertes par l'AIS. Les associations membres de la Plate-forme Logement travaillent en réunion plénière ces plans communaux et un Livre blanc du logement sera édité dans les prochains mois dans lequel seront formulés des avis et des propositions à usage des communes en général et de chaque cause en particulier. ■

5. Le développement des solidarités

Par Paul TRIGALET – Représentant de l'association 'Solidarités Nouvelles'

L'asbl «Solidarités Nouvelles» est une association qui s'inscrit dans la longue tradition de solidarité pour et par les personnes les plus précarisées et ce via la lutte et la participation des travailleurs. Historiquement, la lutte de base s'est construite à partir des syndicats et des mutuelles entre autres, puis soutenue par le mouvement ouvrier. La mobilisation et la participation se sont donc créées, par les gens, mais n'est jamais née d'une volonté du politique. Le politique, lui, n'a toujours fait que suivre quand on l'a acculé.

Depuis 1973, Solidarités Nouvelles s'est développée à partir des Conseils Consultatifs de Locataires et a toujours utilisé, elle aussi, la lutte : lutte pour être écouté, lutte pour devenir représentatif, lutte pour devenir un interlocuteur valable. L'objectif principal de l'association est de susciter des solidarités nouvelles à partir du fil rouge du logement, fil rouge qui traverse la réalité des plus précaires. Connaissez-vous une seule personne vivant dans la pauvreté qui n'a pas de difficultés avec le logement ?

Le public-cible est bien entendu le locataire, mais pas que lui, c'est bien pour tous que «Solidarités Nouvelles» se mobilisent : locataires de logements privés, sociaux, résidents dans les campings, habitats permanents, sans-abri,... et ce afin de les rendre acteurs de changement.

Dans notre pays, être propriétaire n'est pas quelque chose d'absolument surréaliste. Que du contraire, c'est même fortement à la mode. Beaucoup de personnes sont propriétaires de leur logement. Le contrat de location est donc fait par le propriétaire et garantit le droit du bailleur. Et...

Quand la loi sur la réquisition des logements inoccupés, a été lancée, elle n'a été que très peu appliquée (4 ou 5 logements réquisitionnés en Région wallonne). Quand la loi obligeant d'indiquer les prix des loyers et charges des logements a été mise en place, elle n'a pas du tout été respectée et ce sur les conseils de l'UWVC ! On peut donc en

déduire qu'il y a deux sortes de lois : des lois pour les propriétaires et des lois pour les locataires, lois qui ne sont pas ou trop peu appliquées. Il est donc essentiel de se solidariser, d'agir et de lutter.

C'est pourquoi aussi «Solidarités Nouvelles» soutient toute action collective des locataires surtout privés car, comme l'a expliqué Nicolas Bernard, ce sont ces personnes qui souffrent encore davantage de conditions incroyablement inégalitaires et injustes dans la problématique du logement.

Pour donner des exemples d'actions menées par «Solidarités Nouvelles», on peut relever depuis 2 ans le rassemblement à la Marlagne d'une vingtaine de militants afin de les informer et de les former aux nouvelles réglementations en matière de logement, afin qu'ils puissent agir ensemble, en connaissance de cause sur le sujet. C'est le principe de capacitation comme l'exprimait Pascale Thys.

De plus, lorsque Charleroi a voulu réglementer abusivement la mendicité, «Solidarités Nouvelles» a réuni un nombre important de sans-abris pour les informer des projets de la ville. Le groupe s'est alors désigné une représentante qui a été interpellée le Conseil communal, et qui a été applaudie et soutenue par l'ensemble des différentes tendances politiques !

Ces exemples montrent qu'il est donc tout à fait possible d'aboutir à des changements. Mais il y a des conditions au changement : des locaux, des animateurs, des soutiens, etc.. afin d'impliquer les personnes à ce qui les concernent vraiment directement.

Les médias ont relayé les occupations des tentes le long de la Sambre, ce qui a permis de lancer une profonde réflexion auprès des politiques, de sensibilisation auprès du citoyen et aussi d'une interpellation politique même si actuellement elle n'a pas encore abouti. On ne peut cependant pas dire que cela ne sert à rien, il faut y croire et continuer.

Depuis des mois, Liège et Charleroi sont occupés à remettre des arrêtés d'inhabitation afin de chasser les locataires les plus pauvres pour améliorer le « look de la ville ». Que la ville se préoccupe des logements insalubres est un engagement salubre, mais si les personnes directement sanctionnées sont les locataires qui se retrouvent soit à la rue, soit dans un logement encore moins décent, cela est intolérable !

Un autre exemple illustrant bien ce phénomène, c'est l'expulsion de plusieurs locataires en région liégeoise qui occupaient depuis peu un logement très bien rénové, mais qui, avait été fait sans demande de permis d'urbanisme par le propriétaire. Qui paye cet oubli ? les locataires.

Pour répondre à ces difficultés, la Région Wallonne a organisé récemment un colloque sur les résultats d'une enquête sur l'insalubrité. Un

groupe de militants de «Solidarités Nouvelles» a accueilli les participants au colloque en leur faisant part de leurs réflexions : les locataires ont besoin d'un accompagnement social, d'une aide à la recherche d'un nouveau logement, des sanctions doivent être données et appliquées aux propriétaires par les communes.

En conclusion, pour qu'une participation collective aboutisse, il faut de la mobilisation, des moyens humains, des moyens logistiques et des relais comme par exemple la presse, pouvoir démocratique, bien utile pour les citoyens et les associations afin de rendre visible ce qui se fait. Oui, il est possible de mobiliser, regardons le mouvement ouvrier, mais pour être acteur ensemble, le sommet de la participation est le regard critique. Ceci est la perspective de «Solidarités Nouvelles» pour une réelle participation. ■

5 Synthèse des interventions des Ministres wallon et bruxellois du Logement

Madame Françoise DUPUIS, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale chargée du logement

La politique du logement est assez différente en Région wallonne et en Région bruxelloise. A Bruxelles, le problème se pose essentiellement autour de la question du locataire qui représente la moitié du public du logement. Dès lors, la perspective de régionalisation des loyers est perçue de manière difficile et délicate.

Une des difficultés principales réside dans l'accueil des locataires dans le parc du logement social. L'outil de Commission Consultative de Locataires (COCOLO) est un outil qui existe depuis presque une dizaine d'années, et en est à sa deuxième élection (les dernières élections ont drainé près de 5000 représentants).

Il existe également d'autres outils de consultation comme le Conseil Consultatif Général appelé Conseil Supérieur du Logement. Enfin nous travaillons aussi avec des associations légitimées par leur programme d'actions, leur collaboration avec le politique comme par exemple les Unions des locataires, les programmes de cohésion sociale, les programmes d'insertion par le logement, etc.

Il existe donc à Bruxelles un maillage social important et diversifié. Dès lors, si on devait aborder davantage la participation dans le logement, ce serait les COCOLO qui pourraient être mis en avant car le politique a beaucoup réfléchi sur le sujet et il existe un vrai dialogue entre représentants. De fait, les délégués ont des audiences assez nombreuses avec le politique, même s'ils les considèrent souvent comme insuffisantes. Les COCOLO parlent aux sociétés de logement, aux politiques et aux opérateurs associatifs. La parole circule donc même si cela ne veut pas dire que la compréhension entre le

politique et les COCOLO soit toujours optimale. Les COCOLO possèdent également des moyens pour mener à bien des actions comme par exemple, en 2007, des actions culturelles musicales dans les logements sociaux.

Les COCOLO sont donc des interlocuteurs vraiment importants. Bien sûr le mécanisme se doit d'être amélioré. Le fait que les représentants soient des bénévoles ayant des réalités familiales, professionnelles et personnelles importantes, il existe souvent un turn-over avec lequel nous devons concilier. On peut tout de même conclure que le projet fonctionne bien même s'il faudrait clarifier les rôles de chacun.

Pour terminer, il est intéressant de signaler qu'il existe à Bruxelles, une sensibilité particulière aux personnes en grande difficulté sociale, se trouvant sur une liste d'attente d'un logement social depuis parfois plusieurs années. Dès lors, le politique a mis en place un outil de solidarité. Quand les personnes ont enfin la chance d'avoir un logement et qu'il arrive que leur situation s'améliore (par l'obtention d'un emploi, de ressources financières plus importantes, etc. ..), la Région bruxelloise fait contribuer les locataires à la solidarité globale. A un moment, cette contribution n'est plus considérée comme avantageuse pour ces habitants et ceux-ci quittent bien souvent le logement. De même, en cas de logement en non-adéquation avec ses occupants, la Région bruxelloise fait payer les chambres excédentaires non utilisées. Cependant, les locataires ne seront jamais mis dehors. Cela reste un choix personnel. ■

Monsieur André ANTOINE, Ministre du Logement en Région wallonne

L'objectif de la Région wallonne est d'offrir un logement de qualité. Le rapport propriétaire et locataire est assez différent de la Région bruxelloise où la proportion est de 50-50, la réalité est de 70-30 en Wallonie. Il est donc essentiel de travailler à l'accès et la rénovation de la propriété, la construction de logements publics, ainsi que la transformation de logement privé en logement public.

Voici quelques éléments de politique régionale en matière de logement :

Les Comités Consultatifs de Locataires et de Propriétaires

Les élections dans les CCLP se réaliseront cette année par correspondance, ce qui permettra de palier les absences de mobilisation constatées précédemment. De plus, chaque Conseil d'Administration des 70 SLSP aura un représentant des locataires. Le poids des locataires sera donc plus important qu'avant. Le contrôle démocratique sera aussi plus important, via notamment une discussion autour du rapport d'activités et des projets de SLSP afin d'appeler les communes à la cause du logement.

La réforme du contrat locatif

Depuis le 1^{er} janvier 2008, un formulaire unique de demande de logement social a été mis en application via un service informatisé qui permet de remplir un seul document qui touchera plu-

sieurs sociétés de logement. De plus, le système d'attribution des logements a été modifié :

- par une reconnaissance de la violence conjugale qui devient une priorité absolue d'accès à un logement social;
- par une reconnaissance accrue de la personne handicapée ;
- par un équilibrage entre le nombre de points acquis par les priorités et ceux liés à l'ancienneté d'attente d'accès à un logement social afin d'éviter de se faire dépasser et de continuer à attendre dans un logement privé sans pouvoir accéder à un logement public.

Le locataire a, lui aussi, des devoirs :

- Il signera un bail révisé tous les 3 ans afin qu'on puisse s'assurer régulièrement de la convergence entre le logement et le locataire (seul, en famille, personne âgée..).
- Si le locataire n'entretient pas son logement, il y aura plus de possibilités d'exiger la résiliation de son contrat.
- Le locataire devra signer une charte « le contrat locatif » qui permettra de mieux le connaître.

La construction de logements plus petits

Il y a 39.537 candidats à un logement social nombre composé de 20.000 femmes et 10.000 hommes seuls ou avec enfants. Il est donc essentiel de favoriser la construction de logements plus petits, logements faisant défaut actuellement.



Les plans d'ancrages communaux

Lors du plan d'ancrage communal 2007-2008, le gouvernement wallon a décidé d'octroyer un financement pour 4.500 logements. Dès mars 2008, un nouvel appel à projet sera lancé pour 2009-2010. Ce seront donc près de 9000 logements qui seront créés en quelques années.

Les chèques-loyers

Le principe consiste à accorder aux propriétaires, via un opérateur public à finalité sociale, une aide à la location ou à la rénovation. Le logement devra être pris en gestion par une Agence Immobilière Sociale (AIS) ou une agence de promotion du logement (APL).

Pour le locataire bénéficiant de la réduction de loyer, l'aide s'élèvera entre 50 et 100 euros par mois, selon ses revenus et la localité. L'aide sera octroyée pendant 3 ans, ce qui correspond à la durée moyenne d'occupation d'un locataire dans le circuit AIS. Le ménage locataire devra justifier d'un revenu imposable maximum de 20.000 à 25.000 euros, majorés de 1.860 € par enfant à charge.

Le propriétaire pourra de son côté bénéficier d'un chèque-travaux pour rendre son bien salubre, équivalent à 30% du montant des travaux. Le coût des travaux devra se situer entre 2.500 et 30.000 €. L'aide sera versée à l'opérateur ou au propriétaire, selon les cas. ■

6 Analyse du discours politique : un diagnostic

Par **Virginie DELVAUX** - Permanente CIEP communautaire

Secrétaire du groupe de travail « logement » du CIEP

Lors des cinq ateliers de l'après-midi, les participants ont pu exprimer leurs attentes et besoins en matière de participation à la politique du logement.

Assez logiquement, il fut difficile de discerner les débats sur la reconnaissance participative de ceux propres aux besoins en matière de logement. De fait, si l'associatif en Communauté française Wallonie-Bruxelles est mobilisé, riche et diversifié, c'est bien notamment parce que les enjeux sont nombreux et cruciaux. Dès lors, parler de participation sans aborder le manque d'offre, l'inaccessibilité financière des logements, la régulation des loyers, la cohésion sociale serait fermer les yeux sur le cœur de la mobilisation associative.

Différentes questions ou interpellations sont ressorties de ces débats et ont été relayées aux représentants politiques.

Après ce temps d'échange et de formulation d'enjeux par l'associatif, a succédé une prise de parole du politique à partir d'interpellation de la part de modérateurs. De ces réponses fouillées ou fuyantes du politique, trois constats peuvent être dégagés sur lesquels l'associatif devrait sans doute se pencher :

Les CCLP ou COCOLO comme (unique) modèle de participation

Lorsqu'ils parlent de participation dans le logement, les Ministres abordent principalement et presque exclusivement l'expérience des Comités Consultatifs de Locataires et Propriétaires.

En soi, aborder et valoriser l'outil CCLP/COCOLO semblent honorable et de fait participe à ces initiatives audacieuses et essentielles.

Par contre, il est assez regrettable de n'aborder que cette unique expérience émanant du Politique. D'une région à l'autre, les CCLP/COCOLO connaissent des difficultés assez importantes.

Comme l'ont abordé Nicolas Bernard et Marie-Claire Brancart, les comités ont beaucoup de mal à fonctionner : il s'agit notamment du peu de candidats locataires (et propriétaires), peu de soutien à la formation des délégués, peu de moyens, peu d'informations véritables auprès du public-cible, ...

Il est donc essentiel de continuer à promouvoir l'outil CCLP/COCOLO et ce par une évaluation et un réel soutien du politique sur son fonctionnement. Pour ce faire, le soutien d'associations peut devenir vraiment utile et adéquat : soutien de la démarche auprès des candidats, accompagnement dans la mise en place de comités, relais des dysfonctionnements, etc...

Ce n'est actuellement pas le cas. Les CCLP/COCOLO sont une réponse unique et mal mesurée du politique en matière de participation.

Une vision symbolique de la participation

Dénoncé notamment par Pascale Thys dans son exposé, le politique a tendance à ne considérer la participation que sous le mode de la consultation et parfois moins encore de la concertation, quand ce n'est pas uniquement de l'information ou du dialogue descendant.

Le politique a très peu entendu les difficultés de l'associatif à se faire inviter et entendre dans la préparation des plans d'ancrage communaux en Région wallonne. Dans cet espace, l'associatif occupe une place de consultant externe ou encore d'animateur expert et rarement une place politique d'interlocuteur privilégié.

Les expériences relatées par le politique mettent bien souvent l'associatif dans une position d'informateur de besoins, de soutien organisationnel, mais peu d'initiateur et d'innovateur. Le politique occulte, bon gré mal gré, tout un pan du rôle et des expériences associatives. La plupart des initiatives abordées n'ont reçu que des échos timides qui ont été renvoyées à des contraintes budgétaires ou juridiques pour lesquelles l'associatif n'a pas ressenti une réelle volonté de mobilisation du politique.

Des conceptions différentes en Région wallonne et Région bruxelloise

Même si d'un côté comme de l'autre, les CCLP/COCOLO sont vraisemblablement l'outil privilégié des deux Ministres, force est de constater que leurs visions sont quelque peu divergentes sur la manière d'appréhender la participation. Très peu d'expériences participatives ont été relayées en Région wallonne, le Ministre mettant davantage l'accent sur les dispositifs mis en pla-

ce pour répondre aux enjeux d'accès financiers, sociaux, et sur l'augmentation de l'offre. Ces dispositifs sont dirigés principalement vers des opérateurs définis où l'associatif y trouve peu sa place : chèque-loyer, contrat locatif, etc.

La secrétaire d'Etat du logement bruxelloise sortant a mis l'accent sur des collaborations menées avec l'associatif : projet du CIRE, formation des locataires via l'Union des Locataires, ...

En matière de logement, les réalités bruxelloises et wallonnes sont différentes, les manières d'envisager la participation par les Ministres respectifs également.

En guise de conclusion... une nécessité de reconnaissance

Au regard de ces différents constats, il apparaît que l'associatif, bien qu'il soit actif et mobilisé, doit encore travailler à sa reconnaissance et sa légitimité d'action auprès des autorités politiques.

L'initiative de création d'un Ministère de la Crise du Logement est un pas vers une cohésion nationale et transnationale en matière de logement. Que dans ces lieux pluriels soit abordée la question de l'associatif en montrant en quoi il a toute sa place et sa pertinence, aussi bien dans la consultation que dans la création d'initiatives nouvelles.



Avec le soutien

du Ministère de la Communauté française, service de l'Éducation permanente
du groupe ARCO
de Mouvement Social, scrl

Editeur responsable : Anne Scheune, chaussée de Haecht, 579 - 1030 Bruxelles - 10/2008/mht

