

VERS LA RESTAURATION DU DROIT A UN LOGEMENT DECENT

Introduction	165
1 Trois lignes directrices.....	167
2 Le marché locatif : un marché comme un autre ?.....	171
2.1 Avant-propos	171
2.2 L'accessibilité financière d'un logement décent : le prix	173
2.2.1 Le paiement du loyer.....	173
2.2.2 La constitution de la caution locative.....	179
2.3 L'accessibilité financière à un logement décent : les revenus	182
2.3.1 ADIL, ADEL et huursubsidies (subsides locatifs).....	182
2.3.2 Le principe des allocations de loyer.....	184
3 L'accès à la propriété	185
4 Des instruments pour assurer et contrôler le rapport équitable qualité-prix	189
5 Sécurité juridique de la relation locative	191
5.1 Droit et location	191
5.2 Expulsions locatives.....	193
6 Les initiatives extrajudiciaires	201
7 Arriérés locatifs et médiation de dettes	202
Conclusions.....	204
Bibliographie.....	206
Annexe.....	209

Le droit à un logement décent

- 164 -

Introduction

L'élaboration d'un chapitre relatif au logement dans le rapport du Service s'impose par le caractère crucial et transversal de cette garantie constitutionnelle qu'est le «droit à un logement décent» (art. 23), de même que par la crise unanimement reconnue qui sévit en la matière. Certes, les ramifications de la problématique du logement sont telles qu'elles ne permettent pas de faire le tour de la question en quelques pages : des thèmes comme le logement social, l'habitat permanent dans les équipements touristiques, les squats, etc. peuvent à eux seuls déboucher sur des études spécifiques et des analyses volumineuses.

Le Rapport Général sur la Pauvreté consacre d'ailleurs plus de 80 pages au logement, émaillées de multiples propositions. Spécifiques ou plus générales, elles concernent véritablement tous les types de logements et tous les types de problèmes (matériels et financiers, sociaux, juridiques, relationnels, etc.).

Le législateur a procédé à de nombreuses interventions depuis 1995, mais celles-ci concernent surtout des secteurs spécifiques du logement, voire les «circuits marginaux» de celui-ci. Or, des situations comme celles des sans-abri ou des squatters constituent des formes extrêmes d'exclusion du droit au logement, face auxquelles des légiférations morcelées pansent des plaies sociales dans l'urgence mais ne remettent pas fondamentalement en cause les composantes structurelles de l'inaccessibilité d'un droit constitutionnel irréfutable¹.

Par conséquent, dans le présent document, le Service a opté pour un exercice de recentrage du droit au logement : il s'agit de revenir en

¹ Pour reprendre les termes de Nicolas Bernard, assistant aux Facultés Universitaires Saint-Louis et co-président du RBDH : *«Parce qu'elle entraîne une sélection de bénéficiaires, une stigmatisation et un certain enfermement, les politiques spécifiques écornent le principe de dignité humaine. Les plus pauvres sont des citoyens comme les autres ; il y va d'une question de dignité. A long terme, les demi-droits mutilent et les sous-statuts renferment. Chaque législation spécialement adaptée cantonne cette population dans sa marginalité, qu'elle institutionnalise en quelque sorte»* (Bernard, 2003 : 41).

amont des exclusions multiples pour en dégager les mécanismes générateurs et formuler, grâce à des premières concertations, des propositions concrètes.

Si le «droit à un logement décent» est inscrit en toutes lettres dans la Constitution, sa présence est également marquée dans les textes internationaux. Ceci témoigne d'une prise de conscience de son caractère fondamental pour la dignité humaine de chaque individu, mais traduit aussi, sans doute, l'acuité de la problématique au niveau mondial. Pour prendre l'exemple de la Charte sociale européenne révisée, la Belgique estime que la ratification de l'article 31, intitulé «Droit au logement»², ne peut être opérée dans l'immédiat, reconnaissant que les initiatives prises dans le domaine ne garantissent pas suffisamment le droit au logement tel que décrit dans cet article. Cette ratification pourra néanmoins se faire à un stade ultérieur³.

Le Service a consulté un maximum de documents émanant de concertations d'autres organismes sur la même thématique. De plus, deux concertations ont pu être mises sur pied, auxquelles il faut ajouter une première série de rencontres bilatérales. Enfin, la consultation de publications plus scientifiques a permis d'affiner tant la problématique que les solutions proposées.

L'étape suivante consistera à associer aux concertations d'autres acteurs concernés au premier chef : associations de propriétaires, juges de paix ou juristes spécialisés, responsables de la mise en œuvre des politiques du logement, etc.

Il faut souligner que l'accord gouvernemental du 10 juillet 2003 prévoit l'organisation d'une conférence interministérielle sur le

² En vue d'assurer l'exercice effectif du droit au logement, les Parties s'engagent à prendre des mesures destinées :
à favoriser l'accès au logement d'un niveau suffisant ;
à prévenir et à réduire l'état de sans-abri en vue de son élimination progressive ;
à rendre le coût du logement accessible aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes.

³ Projet de loi portant assentiment à la Charte sociale européenne révisée et à l'Annexe, faites à Strasbourg le 3 mai 1996, Exposé des motifs, Doc. parl., Sén., sess.ord. 2000-2001, n° 2-838/1 du 9 juillet 2001, p. 6.

logement⁴. Le groupe de discussion considère la réflexion qui suit comme une première contribution à cette conférence.

1 Trois lignes directrices

Pour respecter l'esprit des concertations, trois points doivent être mis en avant en guise de préalable :

1. Les compétences fédérales en matière de logement ne doivent pas être sous-estimées, même si les Régions - et les communes dans une moindre mesure - ont un champ d'action considérable en la matière.

Au niveau des Régions, on songe notamment aux différents Codes du Logement.

Cependant, les bases fondamentales de la location se trouvent inscrites dans les textes légaux édictés par le pouvoir fédéral :

législation sur le bail de résidence principale (Code civil), procédure d'expulsion (Code judiciaire), fiscalité du logement (Code des impôts), etc.

Un autre exemple très concret et très actuel est celui de l'habitat permanent en camping. Ce problème fait l'objet de politiques régionales considérables tant en Wallonie qu'en Flandre. Toutefois, la loi-programme du 24 décembre 2002 (M.B. du 31.12.2002) influe sur ces politiques dès lors qu'elle redéfinit la notion de logement en son article 377 : *«Un logement est un bien meuble ou immeuble ou une partie de celui-ci qui est destiné à la résidence principale du locataire»*.

Une telle redéfinition élargit le champ d'application des dispositions locatives – et fédérales - aux caravanes, par exemple.

⁴ Sous le titre «Des quartiers viables dans des grandes villes viables» (4) De meilleures possibilités de logement.

L'interconnexion entre les différents niveaux de pouvoir nécessite une concertation permanente entre ceux-ci afin d'établir une politique du logement cohérente.

2. Les options politiques en matière de logement doivent impérativement anticiper et prendre en compte des effets pervers éventuels, car de nombreux écueils existent, ainsi qu'il apparaîtra plus loin.

A titre d'exemple, une politique plus répressive envers les marchands de sommeil, aussi louable soit-elle en soi, peut se retourner contre les victimes si les possibilités de relogement font défaut et que les arrêtés d'inhabitabilité se multiplient.

3. Enfin, le caractère transversal du droit au logement par rapport aux autres garanties constitutionnelles est souligné avec insistance.

Ainsi, le sans-abri n'est pas seulement une personne sans logement, c'est aussi un «nomade dans sa tête», qui a perdu son identité et ses repères. Il est tout simplement inconcevable d'envisager son *droit au travail* dans un tel contexte. Son *droit à la santé et le droit à un environnement sain* sont tout aussi illusoire, tout autant qu'ils le sont pour les personnes qui vivent dans des logements insalubres : asthme dû à l'humidité, saturnisme, problème d'amiante, intoxication au monoxyde de carbone, ... Le *droit au respect de sa vie privée* n'est que pure théorie quand le locataire d'un logement social, par exemple, doit déclarer s'il héberge quelqu'un de plus au risque de se voir sanctionné. En cas de logement vétuste inadapté ou insalubre, le *droit à l'épanouissement culturel et social* est étouffé: repli sur soi, honte, impossibilité de recevoir des amis, tensions familiales, etc.

Témoignage (BMLIK – Beweging van Mensen met een Laag Inkomen en Kinderen, 2001 : 19-21)

«Parfois nous partons. Quand nous revenons, nous nous disons : 'nous voilà de retour dans notre rue'. Nous rentrons et nous nous sentons chez nous. Chacun a son chez soi. Les personnes âgées doivent

parfois quitter leur maison pour aller dans un home. Ca s'est passé comme ça pour la grand-mère de ma femme. Sa maison lui manquait, elle ne se sentait pas chez elle et elle est décédée deux semaines plus tard. Vous voyez tout ce qu'une maison peut représenter.

Comme nous n'avons pas immédiatement trouvé de logement, nous avons emménagé chez ma cousine. Nous ne pouvions pas nous domicilier chez elle, ce qui fait que pendant trois mois, nous n'avons pas eu d'adresse. Elle dépendait du CPAS et s'ils avaient su que nous habitions chez elle, ses enfants et elle auraient pu avoir des problèmes. J'étais bien content qu'elle accepte de nous aider mais je ne voulais pas lui causer des ennuis.

Nous devons comparaitre au tribunal pour une affaire concernant notre logement précédent mais nous n'avons jamais reçu la lettre ; il nous restait trois mois de loyer et des indemnités à payer. A l'école, ils m'ont demandé comment ils pourraient me prévenir s'il y avait un problème avec les enfants. J'ai répondu qu'ils pouvaient s'adresser à ma belle-mère.

On doit aussi pouvoir garder sa famille unie, parfois elle est dispersée à cause de la misère.

Nous étions à la rue avec nos enfants, nous vivions dans un garage. A cause de ça, on nous a retiré nos enfants. Le juge n'a pas voulu que les enfants reviennent avec nous car nous n'avions pas de logement et on ne nous attribuait pas de logement social car les enfants n'étaient pas avec nous.

Nous avons alors reçu un logement d'urgence de la ville. Nous pouvions l'habiter gratuitement pendant trois mois pour le rénover. Il n'y avait pas de cheminée, nous ne pouvions pas faire de feu et l'eau coulait le long des murs. Nous l'avons quand même accepté pour pouvoir récupérer les enfants. Le tribunal a alors à nouveau estimé que le logement était insalubre et il a repris les enfants. Quand un logement est de mauvaise qualité, le droit à la santé n'est pas respecté. La vie coûte plus cher, les meubles sont abimés par

l'humidité tout comme les draps et les couvertures. On n'ose inviter personne chez soi, les visiteurs risqueraient de penser qu'on ne nettoie pas alors que c'est dû à l'humidité. Une odeur flotte en permanence dans la maison.

Avoir un logement sain est important pour la santé mais aussi pour le moral. C'est important à tous égards, on peut dormir plus tranquille. Quand on se plaît chez soi, on est plus optimiste, on se lève plein d'entrain. J'ai habité en camping. Là, on entend chanter les oiseaux, c'est agréable. Ça influence le moral, on est content de se lever, ça joue beaucoup, ça vous tire vers le haut, ça redonne du courage pour faire son travail.

Je veux une maison toute simple, avec des sanitaires et une salle de bain. Je veux un logement sain, sans humidité. Une maison équipée de tout ce dont un être humain a besoin, du beau papier peint, gai, bref une maison où il fait bon vivre. Si la maison n'est pas comme il faut, on se dispute avec tout le monde parce qu'on ne se sent pas bien.

Dans cet appartement, il faut toujours se préoccuper des voisins, ne pas faire de bruit sinon il y a du grabuge. Je ne peux quand même pas dire aux enfants : « asseyez-vous sur cette chaise et ne bougez plus ». Je remarque aussi que mes enfants sont hypernerveux car ils n'ont pas le droit de bouger ; ils ne peuvent quand même pas rester assis à lire toute la journée. Je préférerais habiter dans une maison. Les adultes ne sont pas les seuls à rêver d'un autre logement. Je constate que les enfants aussi aimeraient ne pas devoir vivre dans un environnement stressant. En été, ils peuvent parfois aller dans un parc dans le quartier mais en hiver, ils restent à l'intérieur. Les enfants doivent pouvoir jouer. S'ils ne peuvent rien faire ni dire, cela ne va pas.

Maintenant, nous avons suffisamment d'espace. Les chambres à coucher sont plus grandes, les enfants peuvent même y jouer. Il y a de la place pour un coffre à jouets. C'est important pour les enfants qui vont à l'école d'avoir chacun son territoire. Chacun va dans sa chambre et il y a moins de disputes. Maintenant que ma belle-soeur nous rend régulièrement visite, il y a parfois douze enfants.

Maintenant, c'est agréable de rassembler toute la famille»
(traduction du néerlandais).

2 Le marché locatif : un marché comme un autre ?

2.1 Avant-propos

L'enquête sur le budget des ménages de l'INS, portant sur la période 1997/1998, indiquait que 74,4% de ménages étaient propriétaires pour 23,1% de locataires avec diverses sous-catégories.

Statut propriétaire en fonction de la nature du logement (1997/1998)

	1997/1998
Total	100,0%
Propriétaire	74,4%
- sans prêt à rembourser	37,5%
- avec prêt à rembourser	36,9%
Locataire	23,1%
- ordinaire	19,1%
- d'une habitation sociale	3,7%
- avec loyer partiellement à charge de l'employeur	0,3%
Logement gratuit	2,5%
- à charge de l'employeur	0,7%
- à charge d'une autre personne	1,8%

Période de référence : du 1 juin 1997 au 31 mai 1998.

Source : INS, Enquête sur les budgets des ménages.

Une ventilation par Région n'est pas disponible pour des données identiques.

Pour tenter d'appréhender la réalité régionale, il faut dès lors se fonder sur l'enquête socio-économique 2001.

% logements occupés par le (co)propriétaire ou usufruitier

	1991	2001	Évolution 2001/1991(%)
Belgique	65,4%	68,0%	+12,3%
Région flamande	69,2%	72,6%	+14,1%
Région wallonne	67,1%	68,1%	+9,7%
- dont Communauté germanophone	65,1%	66,5%	+10,8%
Région de Bruxelles- Capitale	39,0%	41,3%	+8,5%

Source : INS, Enquête socio-économique générale 2001

On constate qu'au niveau national, 68% des logements sont occupés par les propriétaires, les copropriétaires ou les usufruitiers de logements. Ce chiffre diminue fortement en ville (47,8%), la différence étant la plus marquée à Bruxelles où seules 2 personnes sur 5 sont propriétaires de leur logement.

De plus en plus de personnes éprouvent des difficultés grandissantes à trouver un logement décent à un prix qui l'est tout autant : devant les chiffres qui décollent, la crise ne touche pas seulement les familles disposant de revenus de remplacement, mais aussi les ouvriers ou les employés avec de petits salaires.

Cependant, la Belgique possède un des pourcentages les plus bas de logements sociaux par rapport à ses voisins : 6% (contre 17% en France, 36% en Hollande, 24% en Grande-Bretagne et 26% en Allemagne). Les pouvoirs des trois Régions ont mis en œuvre d'ambitieuses politiques de rénovation et de construction de logements sociaux mais les listes d'attente ont pris des proportions vertigineuses. Nul ne songe à remettre en question une politique active de logements sociaux, mais chacun s'accordera à dire

qu'aussi volontaristes qu'elles soient, ces diverses politiques ne sont pas suffisantes face à l'urgence sociale.⁵

La majorité des locations s'effectue *de facto* sur le marché locatif privé. Il faut donc s'interroger sur ses composantes principales : le prix, la qualité et le rapport qualité-prix.

L'accord gouvernemental du 10 juillet 2003⁶ prévoit d'ailleurs, outre une meilleure coordination des politiques de logement, l'usage de la fiscalité et de la loi relative aux baux pour s'attaquer à la problématique. D'une part, le gouvernement s'engage à prendre des mesures visant à améliorer la protection des locataires les plus défavorisés, ainsi que la qualité des logements offerts sur le marché. D'autre part, le rôle de la fiscalité immobilière en tant que politique de logement doit être réexaminée.

2.2 L'accessibilité financière d'un logement décent : le prix

2.2.1 Le paiement du loyer

Seule la législation sur les baux à loyer régit dans une certaine mesure les *augmentations* de loyer, il n'existe aucune régulation générale des montants de ceux-ci.

Pour certains, le logement se situe sur un marché purement financier ou une place boursière. Ils dénoncent la spéculation et soulignent que l'on «investit dans la brique», en espérant une plus-value : l'immobilier est une valeur-refuge, comme l'or.

En tout cas, il est certain que l'on a affaire à un marché de type économique, sur lequel les règles de l'offre et de la demande sont déterminantes.

⁵ Comme le souligne l'un des participants au 8^{ème} Rapport bruxellois de l'Observatoire de la Santé et du Social : «La politique sociale du logement doit dépasser très largement une politique de logement social ...». (Observatoire de la Santé et du Social, 2002b :41)

⁶ Sous le titre «Des quartiers viables dans des grandes villes viables», (4) De meilleures possibilités de logement.

La lutte contre la pauvreté et le caractère fondamental du droit à un logement décent imposent d'y introduire des mécanismes correcteurs. Il est plaidé pour que le logement soit assimilé à un bien économique de première nécessité comme le pain, et fasse l'objet de régulations adéquates.

a) Les Agences Immobilières Sociales

Les Agences Immobilières Sociales permettent d'amener une partie de l'habitat privé dans la sphère sociale. Globalement, les AIS s'adressent aux ménages dont les revenus sont identiques aux revenus d'admission dans le logement social. Elles jouent un rôle de médiateur entre les propriétaires et les locataires. Le propriétaire bénéficie d'une garantie de paiement régulier du loyer, de bonne gestion de son bien et de remise en état à la fin du bail. En échange, il accepte un revenu locatif moins élevé que celui du marché privé. Des personnes aux revenus modestes peuvent ainsi accéder à un logement décent pour un loyer raisonnable, rester dans un environnement locatif diversifié et éviter les ghettos.

Certaines AIS jouent aussi un rôle de responsabilisation progressive du locataire. Ainsi Habitat-Service (Liège) pratique un système dans lequel le locataire paie son loyer à l'Agence pendant 16 ou 18 mois, puis le paie directement au propriétaire.

Toutefois, les AIS se heurtent aussi à des difficultés. En réalité, les logements concernés doivent répondre à des conditions de qualité strictes, mais en même temps, de tels logements à prix raisonnable se raréfient alors même que les candidats locataires vivent d'un bas salaire ou d'un revenu de remplacement.

Les partenaires soulignent enfin que ces agences devraient pouvoir bénéficier de moyens beaucoup plus importants.

b) Les mesures de régulation générales

La plupart des propositions des associations s'inscrivent dans le cadre d'une révision de la fiscalité immobilière, en plaidant pour un traitement fiscal différencié et plus équitable.

L'objectif prioritaire est de mettre fin à l'imposition basée sur le revenu cadastral indexé et de fonder la taxation sur les revenus locatifs réels.

Le «revenu cadastral indexé» est un montant qui date de 1975 (l'indexation de 1990) et qui a simplement subi les hausses d'index depuis⁷. Or, le Plan d'Action National pour l'Inclusion Sociale 2001-2003 soulignait lui-même que les prix du secteur privé du marché locatif pour les chambres et appartements avaient dépassé de 46% l'index ces 15 dernières années.

En outre, qu'un immeuble soit constitué d'un logement unifamilial ou aménagé en de multiples habitations, qui génèrent autant de loyers, ce revenu cadastral demeure toujours le même. A ceci s'ajoute le fait que les propriétaires bénéficient d'office d'une exonération forfaitaire de 40% sur ce revenu cadastral, censée couvrir les dépenses consenties pour les gros entretiens, les réparations, etc.

La nouvelle fiscalité proposée, axée sur les loyers réels, pourrait être modulée en fonction de l'équité du loyer demandé et du bon état du logement. Les propriétaires qui donnent en location un logement correct et à un prix équitable bénéficient d'un incitant fiscal, au contraire de ceux qui exigent des loyers largement au-dessus du revenu cadastral, par exemple.

Il est particulièrement frappant de constater qu'en 1997, la Section «Fiscalité et parafiscalité» du Conseil supérieur des Finances a été invitée par le Ministre des Finances de l'époque à examiner l'opportunité de taxer les loyers privés réellement perçus. Cette étude

⁷ Sauf cas particulier (en cas de contrôle ponctuel, par exemple, ou d'une demande d'une prime à la rénovation par un propriétaire).

a fait l'objet d'un rapport, qui est d'autant plus intéressant qu'il émane de spécialistes officiels (Conseil supérieur des Finances, 1997).

Tout en abordant les différents aspects et complexités de la fiscalité immobilière belge, le rapport constate notamment : *«la taxation des revenus locatifs sur base des loyers réels nets est possible, elle est pratiquée dans les trois pays examinés (NdlR : France, Pays-Bas et Allemagne), mais selon des modalités parfois très différentes»* (cfr. supra, 314).

Si le rapport met aussi en exergue la nécessité de respecter des équilibres lors de réformes fiscales, notamment entre les différents niveaux de pouvoir, ainsi que l'impossibilité d'assigner une multitude d'objectifs à une seule et même politique fiscale, il conclut en tout cas que la fiscalité immobilière belge est inéquitable. Telle qu'elle s'organise, elle ne respecte ni l'équité horizontale, ni l'équité verticale.

«L'équité horizontale exige (...) que l'impôt ne soit pas fonction de la nature du revenu : qu'il s'agisse d'un revenu immobilier, d'un revenu mobilier ou d'un revenu du travail, le taux d'imposition doit être le même à revenu égal. (...). La fiscalité immobilière ne respecte donc pas l'équité horizontale, et les reports successifs des péréquations cadastrales⁸ sont une cause importante de ce manquement».

(...)

L'équité verticale renvoie au principe de progressivité : *«plus la capacité contributive est élevée, plus le taux de l'impôt doit être élevé. (...). La fiscalité immobilière n'(a) pas de «potentiel redistributif» car elle ne (fait) que très subsidiairement appel à des bases qui sont le reflet de la capacité contributive, soit le revenu et le patrimoine»* (cfr. supra 364 :365).

En ce qui concerne l'exonération forfaitaire de 40% du revenu cadastral évoquée plus haut, les associations plaident pour que les

⁸ Adaptations périodiques du revenu cadastral.

travaux réellement effectués soient pris en compte. Le rapport du Conseil supérieur des Finances va exactement dans le même sens, demandant d'une part, que des pièces justificatives soient introduites et soulignant d'autre part que selon certaines recherches, le taux des charges et gros entretiens doit être estimé à 15% seulement.

Les propositions émanant des associations en matière de fiscalité locative sont dès lors doublement justifiées et réalistes lorsqu'un tel rapport officiel, dès 1997, souligne le caractère légitime et techniquement réalisable de la taxation des revenus locatifs réels. En outre, les conclusions et propositions de ce rapport paraissent toujours être d'actualité et méritent qu'on s'y penche.

Comment connaître les revenus locatifs ?

Il y aurait lieu de rendre obligatoire, conjointement à la déclaration des impôts sur les personnes physiques, une déclaration des loyers perçus et, parallèlement, des loyers payés. Cette pratique permettrait aussi de fonder un Observatoire des Loyers.

Vu la transparence qu'exigent la connaissance et la régulation du marché de la location, il paraît logique de plaider pour que la même précision d'information que celle qui régit le paiement d'une pension alimentaire soit de mise : le locataire mentionne le loyer qu'il paie et son bénéficiaire ; le propriétaire communique à son tour le montant et le(s) débiteur(s) de ses revenus locatifs.

Au niveau de la publicité en général, des associations insistent aussi pour que chaque affiche «à louer» signale impérativement le montant demandé.

La base d'évaluation d'un loyer «objectif» ou équitable

Pour déterminer l'objectivité ou l'équité d'un loyer, il faut bien entendu une base de travail. La plus logique semble être celle du revenu cadastral.

L'Observatoire des Loyers pourrait jouer un rôle actif en la matière.

Cependant, diverses adaptations et modulations doivent alors être envisagées :

1. comme on l'a vu, les revenus cadastraux actuels ne correspondent plus à la réalité. Diverses pistes sont formulées : réévaluation, indexation à partir de 1975 et non à partir de 1990, multiplication forfaitaire, ...

En tout état de cause, il faut prendre les moyens de réévaluer de manière systématique ce revenu cadastral. Cette solution est manifestement la plus équitable. Il a été souligné lors des concertations qu'en cas d'achat/vente, l'administration fiscale déploie des efforts pour assurer un contrôle des montants renseignés. En effet, le receveur de l'enregistrement a pour mission de contrôler la valeur vénale attribuée aux immeubles qui dépendent d'une succession ou qui font l'objet d'un acte translatif de propriété. Si la valeur déclarée est inférieure à celle qu'il a établie, la différence entraîne la perception de droits supplémentaires et d'amendes.

2. pour tenir compte de l'état actuel du logement (ce logement peut s'être fortement déprécié ou modifié depuis 1975), il peut être adapté dans des limites prédéterminées en fonction de la qualité, pour autant que celle-ci soit suffisante.
3. enfin, la multiplicité des logements dans un seul immeuble doit également intervenir dans le calcul.

+

- Accroître la subside des Agences Immobilières Sociales ;
- Introduire le loyer dans la déclaration de l'impôt sur les personnes physiques, tant pour le propriétaire que pour le locataire ;
- Déterminer un «loyer équitable» pour chaque logement, en fonction du revenu cadastral adapté et modulé ;
- Taxer les loyers réels ;
- Mettre en œuvre une fiscalité différenciée sur les revenus locatifs en fonction de l'équité du loyer demandé.

2.2.2 La constitution de la caution locative

La législation sur les baux à loyer a réglementé en partie la matière de la caution locative : lorsque celle-ci se présente sous la forme d'une somme d'argent, la garantie est limitée à trois fois la valeur du loyer mensuel et doit être versée sur un compte bloqué au nom du locataire.

Toutefois, de nombreuses pratiques illégales sont observées alors que les candidats locataires sont parfois pressés de trouver un toit.

En ce qui concerne les aides à la constitution de la caution, les pratiques sont disparates et varient d'une Région et même d'un CPAS à l'autre.

Dans le cadre de l'aide sociale, les C.P.A.S sont compétents pour favoriser la constitution d'une garantie locative et utilisent trois formules :

- la lettre de garantie par laquelle le CPAS se déclare caution solidaire du preneur ;
- la garantie bancaire, lorsqu'une banque - Dexia, en l'occurrence - se porte, avec l'aide de la Région et à l'instigation d'un C.P.A.S., caution solidaire du preneur ;
- la garantie en espèces sur un compte bloqué. Le remboursement s'effectuera soit par un paiement spontané, soit par un accord de retenue sur le revenu d'intégration ou l'aide sociale.

Dans la pratique, les acteurs rapportent que des propriétaires tendent à refuser les garanties émanant d'un CPAS. Ceci paraît constituer une discrimination «fondée sur la fortune» au sens de la loi du 25 février 2003.^{9 10}

⁹ Loi du 25 février 2003 tendant à lutter contre la discrimination et modifiant la loi du 15 février 1993 créant un centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme.

Il existe également des associations ou organismes (fonds) qui peuvent aider une personne à constituer sa garantie locative. A Bruxelles, il a été décidé¹¹ de confier cette mission au Fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale, qui accorde des prêts sans intérêt.

La règle qui semble prévaloir est que les CPAS aident les bénéficiaires de l'aide sociale alors que les Fonds assistent les autres personnes fragilisées. Pour bénéficier de l'aide du Fonds bruxellois, il faut remplir les conditions de revenus, de patrimoine et d'admission identiques à celles du logement social, mais d'un autre côté, il faut avoir des revenus suffisants pour payer le loyer et le remboursement échelonné de la garantie (en 18 mois maximum).

Des associations dénoncent le fait que certains CPAS limitent la garantie locative à deux mois, en demandant au candidat locataire de fournir un effort pour le troisième mois. Or, si un candidat locataire s'adresse à un CPAS, c'est précisément parce que tout effort concernant cette garantie locative lui est financièrement impossible. Par ailleurs, cette manière de procéder rebute les propriétaires.

Des CPAS reconnaissent certaines réticences en la matière dans la mesure où les dégâts locatifs éventuellement reprochés en fin de bail ne peuvent être évalués qu'en fonction de l'état des lieux d'entrée. Par conséquent, lorsqu'ils avancent les fonds d'une caution locative, les CPAS devraient, en principe et par précaution, contrôler chaque logement en passe d'être loué pour voir si cet état des lieux correspond bien à la réalité. Dans la pratique, c'est impossible. Il arrive que des CPAS avancent la caution locative pour des logements insalubres.

¹⁰ Malheureusement, la jurisprudence belge fait encore défaut en la matière. Par analogie, il est intéressant de se pencher sur la législation canadienne qui interdit la discrimination fondée sur la «condition sociale». En matière de logement, les Tribunaux ont été amenés à conclure que le droit de propriété n'était pas absolu et devait s'exercer sans discrimination. Selon la justice canadienne, le refus de louer à des prestataires sociaux peut découler non d'une observation mathématique objective, mais de perceptions négatives, stéréotypes et autres abus de nature subjective qui engendrent directement ou indirectement un traitement discriminatoire condamnable (Gagnon, 2000).

¹¹ Ordonnance du 16 juillet 1998

D'autre part, s'agissant du Fonds bruxellois, le prêt sans intérêt à rembourser en maximum 18 mois représente une somme extrêmement importante, qui grève le budget. Une telle initiative reste hors de portée des ménages aux revenus les plus faibles. Tout aussi paradoxalement, certaines catégories intermédiaires, bénéficiant de revenus pourtant modestes, n'ont droit à aucune formule d'aide.

+

- Dans la mesure où les missions du CPAS ont pour but de permettre aux personnes de mener une vie conforme à la dignité humaine, l'avance de la caution doit constituer une obligation légale pour chacun d'entre eux.
- Il est nécessaire de prévoir un système de sanctions plus lourdes pour les propriétaires qui ne se soumettraient pas au système du compte bloqué au nom du locataire (actuellement, le Juge de Paix peut attribuer au locataire un intérêt sur une somme que le propriétaire aurait conservée entre ses mains, à savoir le taux moyen du marché financier pour autant que le magistrat soit saisi du problème).
- Une série d'associations sont également favorables à la création d'un fonds fédéral des cautions, où toutes les garanties locatives devraient impérativement être versées. Elles estiment que les intérêts que le secteur bancaire retire de ces sommes bloquées, lesquelles représentent une masse financière considérable, pourraient servir, via ce fonds, à des actions en matière de logement.

Il faut noter que la création d'un fonds unique pour toutes les cautions présente un intérêt certain dans la mesure où il est susceptible, outre les réinvestissements évoqués, de gommer les stigmatisations, voire les discriminations qui découlent de la présentation de telle ou de telle caution. Ce fonds pourrait délivrer une attestation de dépôt de garantie à tous les locataires et ce, quelle que soit la forme de caution constituée. Ainsi le CPAS adresserait ses lettres de caution non plus aux propriétaires, mais au fonds.

+

- Examiner les pratiques bancaires en la matière et la possibilité de confier ce rôle à la Caisse des Dépôts et des Consignations¹², sans créer d'organe supplémentaire.

2.3 L'accessibilité financière à un logement décent : les revenus

Pour les catégories à faibles revenus, le loyer représente une charge considérable. Des dizaines de milliers de familles belges doivent consacrer au logement la moitié de leur budget ou plus. Le RGP avait estimé que la part du budget des familles à faibles revenus consacré au logement ne pouvait pas dépasser 20%, qualifié de «maximum tolérable» (RGP, 1994 : 239).

Il faut observer qu'à Bruxelles, depuis le 1^{er} janvier 2003, le locataire social ne peut plus affecter plus de 24% de ses revenus au loyer (hors charges).

Différents outils structurels ont été mis en place dans les trois Régions du pays pour apporter une aide aux locataires disposant de peu de revenus.

2.3.1 ADIL, ADEL et huursubsidies (subsidés locatifs)

Une série de formules d'aide financière ont été mises en place :

- à Bruxelles : les ADIL (Allocations de déménagement, d'installation et de loyer)¹³ ;
- en Wallonie : les ADEL (Allocations de déménagement et de loyer)¹⁴ ;

¹² Cet organisme a été créé en 1847 par le Ministère des Finances. Son rôle est de recevoir les sommes et les valeurs prescrites par les lois, règlements ou décisions judiciaires, ..., d'assurer la conservation de ces dépôts et les restituer à qui de droit avec les intérêts.

¹³ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mars 1989 (M.B. 30/09/1989)

¹⁴ Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 concernant l'octroi d'allocations de déménagement et de loyer en faveur des ménages en état de précarité et de personnes sans abri (M.B. 25/02/99)

- en Flandre : les huursubsidies¹⁵.

De façon synthétique, les trois systèmes visent à accorder une allocation à des personnes disposant de revenus modestes, qui quittent un logement insalubre pour emménager dans un logement salubre.

Les critiques sont particulièrement vives concernant le fonctionnement de ces formules :

- elles sont exclusivement axées sur un déménagement et limitées à un nombre trop restreint de personnes ;
- les montants octroyés ne sont pas adaptés au niveau des loyers ;
- les critères de salubrité du nouveau logement sont excessifs, au point que certains logements sociaux n'y satisfont même pas ;
- la procédure est trop lourde : entre le moment où la personne trouve un logement a priori adapté et celui où la décision est prise, le délai est tel qu'il hypothèque les chances d'obtenir le logement en question. Elle met aussi le budget en péril si la personne a pris le logement en comptant recevoir l'aide et que la décision est finalement négative.

Globalement, de nombreuses associations reconnaissent qu'elles font peu appel aux ADIL, ADEL et huursubsidies.

Certaines partenaires bruxellois s'interrogent quant à une disposition du Plan de Développement Régional de Bruxelles qui envisage : *«les ADIL pourraient être en partie reconverties en aide à l'acquisition et, en liaison avec le code du logement, être un des instruments de lutte contre les logements insalubres»*¹⁶. Si les montants disponibles pour les ADIL restent pour une part importante inutilisés, ceci s'explique par un manque d'information et des critères trop restrictifs expliqués plus haut, sans que la nécessité de telles aides ne doive être remise en question .

¹⁵ Besluit van de Vlaamse regering (11.12.1991) tot instelling van individuele huursubsidies en een installatiepremie bij het betrekken van een gezonde of aangepaste huurwoning (M.B. 17/03/1992).

¹⁶ Voir www.prd.irisnet.be

+

Il est donc plaidé pour un assouplissement, un élargissement, une actualisation et de ces formules et des montants octroyés, ainsi que pour leur dégressivité en cas d'amélioration de la situation (en lieu et place d'une suppression brutale).

2.3.2 Le principe des allocations de loyer

Aussi longtemps que l'offre de logements sociaux est insuffisante, il est légitime de demander qu'une allocation de loyer pour les familles aux revenus limités, proportionnelle au montant du loyer payé, soit introduite.

Cette allocation devrait être couplée au revenu d'intégration et aux revenus équivalents. Ces montants sont insuffisants pour le paiement d'un loyer ordinaire.

Une telle aide est jugée tout à fait indispensable dans l'immédiat, même si sur le principe, les associations estiment qu'elle ne devrait pas exister, étant entendu que tout revenu devrait permettre de mener une vie conforme à la dignité humaine, et donc également de payer son loyer.

Cette revendication d'allocations loyer, si elle correspond à un vide législatif belge et paraît bouleverser le système en place, ne fait que s'inscrire légitimement dans le cadre des «Composantes du droit au logement», établies par le Haut-Commissariat aux Droits de l'Homme qui définit ainsi la capacité de paiement : *«Le coût du logement pour les particuliers ou les ménages doit se situer à un niveau qui ne menace ni ne compromette la satisfaction d'autres besoins fondamentaux. Des allocations doivent être accordées à ceux qui n'ont pas les moyens de se loger convenablement, et les locataires doivent être protégés contre les loyers excessifs ou les augmentations de loyers abusives»* (HCDH, fiche 21, non daté).

L'instauration de telles allocations de loyer dans la crise actuelle paraît donc constituer une « mise en ordre » législative par rapport au droit international.

Des systèmes d'allocations loyer¹⁷ existent par exemple aux Pays-Bas, en Allemagne, au Royaume-Uni et en France selon des modalités sensiblement différentes.

Néanmoins, une étude française tend à démontrer que les loyers des logements dont le locataire était aidé ont progressé plus vite que ceux des logements dont le locataire ne percevait pas d'aide. Tout se passe, soulignent les chercheurs, comme si le propriétaire bailleur profitait de l'aide nouvelle pour en récupérer une partie sous forme de loyer. C'est pourquoi, les associations estiment que sans contrôle, l'allocation loyer n'aurait pas d'effet positif (Laffère A., Le Blanc D., 2002).

+

- Introduire des allocations loyer, particulièrement pour les bénéficiaires de revenus de remplacement

3 L'accès à la propriété

Depuis des décennies, la notion du « Tous propriétaires » n'a jamais quitté les esprits, y compris ceux des décideurs politiques. Encourager tout un chacun à devenir propriétaire de son habitation apparaît souvent comme une évidence idéologique, comme une option politique aux effets forcément avantageux et égalitaires.

L'évolution socio-économique en amène toutefois plus d'un à s'interroger sur la pertinence de mesures favorables à l'accès généralisé à la propriété. Sur ce plan, certaines associations attirent l'attention sur les charges qu'implique le statut de propriétaire et qui peuvent être sous-estimées.

¹⁷ Le RBDH /BBRoW a consacré un numéro complet de son trimestriel « Article 23 » (RBDH-BBRoW, 2003b) à l'allocation loyer, analysant notamment les systèmes en vigueur dans les pays voisins et interrogeant divers spécialistes sur les effets pervers éventuels.

Certes, la comparaison loyer / remboursement hypothécaire peut, en tant que telle, sembler extrêmement favorable à la propriété. Pour certaines familles nombreuses, l'acquisition d'une maison s'avère la seule solution financièrement réaliste pour se loger décemment.

On peut donc dire que l'accès à la propriété *peut* constituer un mode de logement adapté mais qu'il ne constitue pas une *alternative* à la crise du logement.

En effet, les risques d'effets pervers sont ici bien réels. Les propriétaires aux revenus très modestes devront également faire face à l'entretien de leur habitation, au paiement du précompte immobilier, aux réparations de dégâts survenus accidentellement, à l'évolution de leur famille, etc. Deux risques majeurs peuvent survenir dans des cas où l'acquisition s'est faite dans des conditions de revenus très précaires : l'insalubrité progressive de son propre logement et/ou le surendettement.

La politique d'accès à la propriété date des années soixante. Devenir propriétaire implique une perspective d'amélioration constante des conditions d'existence et de stabilité des revenus. Or, dans notre société contemporaine, le revenu est précaire et incertain, les cycles familiaux sont mouvants. La réalité moderne est donc en décalage par rapport aux présupposés sous-jacents à une politique du «tous propriétaires»¹⁸ qui en devient dangereuse.

Les chiffres disponibles à la Banque Nationale et relatifs à l'évolution du contentieux hypothécaire sont éloquentes quant à la société à risque évoquée (cfr. infra). Selon l'Observatoire du Crédit et de l'Endettement, en 2001, le crédit hypothécaire était présent dans 21% des dossiers de règlement collectif de dettes (Observatoire du Crédit et de l'Endettement, 2002 : 171).

¹⁸ Cette dichotomie est notamment développée par Françoise Noël, chercheuse à l'ULB, et Pascal De Decker, sociologue et membre du Groupe «OASes» (Onderzoeksgroep Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad – Groupe de Recherche Pauvreté, Exclusion Sociale et la Ville) de l'UFSIA.

Le monde associatif souligne à quel point une expulsion de son propre logement est encore plus traumatisante que celle d'un bien loué.

Certes, les Régions flamande et wallonne ont mis en place des polices d'assurance gratuites couvrant *dans une certaine mesure* le risque de perte d'emploi dans le cadre d'un prêt hypothécaire.

Cependant, les conditions d'octroi sont exigeantes quant au type de contrat de travail, par exemple.

Dans ce cas, il semble assez paradoxal qu'une politique du «Tous propriétaires» soit promue sur le plan fédéral, alors même que les assurances publiques existantes au niveau régional sont pour le moins sélectives quant à ce qu'elles estiment être des «propriétaires potentiels».

A ceci s'ajoute le constat selon lequel le statut de propriétaire s'avère pénalisant par rapport à l'aide sociale : des propriétaires à revenus modestes qui éprouvent des difficultés à un certain moment se voient éconduire des services sociaux et conseiller de vendre leur maison.

Plutôt que de faciliter uniquement l'accès à la propriété par des avantages fiscaux qui n'ont que très peu d'impact sur les propriétaires modestes, d'aucuns plaident dès lors pour des formules d'aide à la rénovation, à l'entretien, etc. afin que les petits propriétaires ne sacrifient pas la qualité de leur logement au coût de celui-ci.

Crédits hypothécaires : répartition par catégorie de participants.

(situation en fin de période)

	Nombre de contrats enregistrés (unités)		Nombre de contrats non régularisés (unités)		Arriéré/ montant exigible ³ (milliers d'euros)	
	Total		Total		Total	
	Etablissements de crédit ¹	Autres institutions ²	Etablissements de crédit ¹	Autres institutions ²	Etablissements de crédit ¹	Autres institutions ²
1997	38 305		25 954		400 039	
	24 259	14 046	16 046	9 908	252 812	147 227
1998	39 238		27 449		440 687	
	25 387	13 851	17 489	9 960	281 488	159 199
1999	39 220		27 892		439 592	
	26 001	13 219	17 639	10 253	279 752	159 840
2000	41 364		30 479		492 833	
	27 201	14 163	19 702	10 777	321 181	171 652
2001	43 784		32 509		600 775	
	29 448	14 336	21 451	11 058	427 870	172 905
2002	45 530		33 127		641 725	
	30 607	14 923	21 722	11 405	454 218	187 507

¹ Institutions soumises au contrôle de la Commission Bancaire et Financière.

² Institutions, autres que les établissements de crédit qui sont agréées par l'Office de Contrôle des Assurances pour l'octroi de crédits hypothécaires.

³ Pour les contrats non rendus exigibles, il s'agit du montant des arriérés; pour les contrats rendus exigibles du montant immédiatement exigible.

Source : Banque Nationale, «Contrats enregistrés» (2002).

4 Des instruments pour assurer et contrôler le rapport équitable qualité-prix

Les considérations qui précèdent introduisent, directement ou indirectement, la notion de qualité : comment assurer un juste rapport qualité-prix ?

Ø En novembre 2001, la Région flamande a mis sur pied la Vlaamse Inspectie (Inspection flamande du Logement), ce qui a ajouté un volet pénal au contrôle de qualité des logements. Tandis que le volet administratif (déclaration d'insalubrité ou d'inadaptation) met plutôt l'accent sur les mesures d'accompagnement pour les habitants et sur la restauration ou la récupération d'habitations de mauvaise qualité, le volet pénal est axé sur la protection de l'intérêt public et sur le droit fondamental au logement. C'est pourquoi ce sont en tout premier lieu les situations de logement les plus dégradées qui sont visées. Les actions de l'Inspection du logement concernent la taudification et les marchands de sommeil, en collaboration avec les services communaux, la police et le parquet (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2002).

Au cours de sa première année d'existence, l'Inspection flamande du Logement a contrôlé 242 logements et lancé des assignations en justice pour 189 d'entre eux pour infraction au Code Flamand du Logement et au décret relatif à la location de chambres (*kamerdecreet*). Le service d'inspection s'est aperçu que 60% de ces logements avaient déjà été déclarés insalubres ou inadaptés auparavant par les autorités locales, mais que les propriétaires concernés n'en avaient eu cure.

Les actions de l'Inspection flamande du Logement s'effectuent souvent dans une sphère judiciaire plus large : dans au moins 25% des habitations concernées, d'autres délits ont été constatés, essentiellement des infractions aux législations fédérales sur les

étrangers¹⁹, qui visent notamment à protéger les demandeurs d'asile contre les marchands de sommeil, l'occupation illégale de travailleurs ou la traite d'êtres humains.

Ø Des associations plaident par ailleurs pour l'instauration de commissions locatives paritaires.

Ces commissions seraient composées de responsables des organisations de locataires, des CPAS, des organisations de propriétaires et des agents immobiliers reconnus. Présidées par un juge de paix, elles seraient notamment compétentes pour réviser le loyer à la baisse si le logement ne correspond pas aux normes ou présente de sérieux problèmes d'entretien. Nous reviendrons sur l'instauration de commissions au point 6.

A noter que les normes de droit relatives à la qualité des logements sont éparpillées entre les différents niveaux de pouvoir (fédéral, régional et communal), ce qui peut induire une complexité quant aux mesures à prescrire dans une situation donnée. Cette «hiérarchie des normes» fait en sorte qu'un Bourgmestre, par exemple, ne peut prononcer un arrêt d'insalubrité sur la base de normes régionales reprises dans les différents Codes du logement et pour lesquelles des voies de recours et des sanctions éventuelles ont été prévues.

Ø Certains partenaires plaident pour l'instauration d'un permis de location obligatoire généralisé mais des associations rapportent que les services d'inspection estiment cette pratique inapplicable, vu la masse de travail qu'elle engendrerait. Elles suggèrent alors un «label de qualité», à demander par le propriétaire. D'une part, ceci mettrait en valeur son logement et d'autre part, ce label, connu des instances officielles, permettrait de gagner du temps en cas, par exemple, de demande de subsides locatifs. Toutefois, des améliorations de ce genre ne peuvent fonctionner que si les administrations, à leur tour, font preuve de diligence.

¹⁹ En particulier : Loi du 13 avril 1995 contenant des dispositions en vue de la répression de la traite des êtres humains et de la pornographie infantile (MB 06/07/95).

5 Sécurité juridique de la relation locative

5.1 Droit et location

La loi sur les baux à loyer a introduit et consolidé dans le Code Civil une section spécialement consacrée au bail de résidence principale. Ces dispositions se répartissent en trois catégories : la stabilité accrue du contrat de bail, la qualité du logement et des aspects financiers majeurs.

Toutefois, les difficultés pour faire appliquer le droit sont réelles. On observe :

- des garanties locatives illicites ;
- des discriminations en raison du statut, de l'origine étrangère, de l'orientation sexuelle, de la fortune ;
- des contrats locatifs et des pratiques illicites ;
- des clauses abusives dans le contrat de bail, parfois des expulsions extrajudiciaires tout à fait illégales ;
- en matière de justice en général : un manque d'information, la peur de l'institution, le coût des procédures, le résultat aléatoire.

En ce qui concerne le droit locatif, diverses propositions ont été formulées, lors des concertations et/ou dans le mémorandum fédéral Droit au Logement du 21 mai 2003²⁰ :

- le contrat de bail doit revêtir la même importance que le contrat de travail et ses règles contraignantes ; le bail oral doit purement et simplement être interdit ;
- les dispositions qui sont à charge du bailleur dans le code civil doivent devenir impératives de manière à ce que l'on ne puisse plus s'en écarter dans les contrats de bail (pas de dérogation contractuelle possible) ;
- distinction légale claire entre les frais et charges à assumer par les locataires (uniquement jouissance du bien) et ceux qui incombent aux propriétaires (gestion du logement) ;

²⁰ Ce mémorandum a été élaboré par Solidarités Nouvelles, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH / BBRoW) et le Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB).

- interdiction d'augmenter le loyer en cas de contrats successifs de courte durée (sauf indexation) ;
- en cas de bail de courte durée, enregistrement obligatoire aux frais du bailleur.

A ce propos, il convient de signaler que tous les baux doivent impérativement être enregistrés. Dans la majorité des cas, le contrat de bail assigne cette responsabilité au locataire qui n'est pas particulièrement disposé à en supporter les frais (généralement 35 euros TCC) et ne voit pas d'emblée l'importance de la démarche. En outre, un enregistrement généralisé peut également constituer un outil (supplémentaire) de la transparence du marché locatif.

Il est proposé que la transmission de ce bail s'effectue via l'agent de quartier. Si quelques associations ont émis la crainte d'une confusion des rôles, il faut remarquer que la visite domiciliaire de l'agent de quartier en cas de nouvel emménagement constitue déjà une obligation légale. Il semble dès lors réaliste de prévoir, en même temps que cette visite, la communication du contrat de bail à l'agent, de façon à ce que celui-ci le transmette d'office à l'enregistrement. Des associations souhaitent que le document relatif à la constitution de la garantie locative soit lui aussi enregistré.

- Préavis : quand le locataire qui s'en va présente un candidat-locataire qui loue le logement exclusivement aux mêmes conditions financières, aucune indemnité n'est due.
- Possibilité de mettre fin au contrat à court terme (exemple : 1 mois au lieu de 3) en cas de force majeure (perte d'emploi, disparition d'un partenaire, divorce, ...).

+

- Réviser en profondeur la loi sur les baux à loyer
- Systématiser l'enregistrement de chaque contrat de bail via sa transmission à l'agent de quartier

5.2 Expulsions locatives.

Ø Ce problème reste cruellement d'actualité. Par ailleurs, les statistiques globales font défaut. Lorsqu'elles existent, elles sont le fait d'une initiative particulière (tel canton de justice de paix ou tel CPAS, ...), mais les chiffres sont à ce point parcellaires qu'ils ne permettent pas de conclusions rigoureuses²¹.

Les acteurs concertés estiment que la sanction de l'expulsion constitue souvent une mesure complètement démesurée, tant sur le fond (la personne se retrouve à la rue) que sur la forme, puisque les documents judiciaires demeurent particulièrement stigmatisants («sommation de déguerpir», par exemple).

Par ailleurs, on observe un nombre croissant d'expulsions de logements sociaux qui, selon certains intervenants, n'ont plus de «sociaux» que le nom. On cite le cas d'une société de logements sociaux qui collabore avec un bureau de recouvrement pour percevoir les arriérés de loyer.

Il est à noter que la Ville de Charleroi a passé une convention avec le Centre de recherche urbaine de l'Institut de sociologie (ULB) afin d'étudier la problématique des arriérés locatifs dans les logements sociaux. L'enquête, qui a débuté en mai 2003, durera huit mois. Les chercheurs devront d'abord évaluer les données statistiques, ensuite rencontrer les acteurs sociaux de terrain et enfin approfondir l'information récoltée en rencontrant des locataires menacés d'expulsion.

²¹ Le SPF Justice travaille actuellement à l'implantation d'un programme informatique appelé «Phenix». Grâce à celui-ci, les statistiques déjà disponibles sur le site du SPF Justice mais limitées au nombre de cas par juridiction avec quelques catégories très générales, permettront aussi de voir l'évolution des matières traitées au sein de chaque juridiction et de tenir compte ainsi des politiques prioritaires à mener.

Ø La loi du 30 novembre 1998 (MB 01.01.1999) vise à humaniser les procédures d'expulsion²². Trois nouvelles mesures principales ont été imposées pour tenter une humanisation toute relative de l'expulsion d'un locataire :

1. l'information préalable du CPAS ;
2. le respect d'un délai d'un mois entre la signification du jugement prononçant l'expulsion et la mise en œuvre de cette dernière ;
3. l'enlèvement / la conservation par l'administration communale des biens du locataire expulsés (6 mois).

En cas de *«circonstances d'une gravité particulière»*, le Juge peut prolonger cette période d'un mois ; sont particulièrement visées *«les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille, en particulier pendant l'hiver»*²³.

Il faut souligner que ces circonstances sont laissées à l'appréciation du Juge et qu'il n'y a donc pas *d'obligation légale* à ne pas expulser durant l'hiver ou lorsque la personne va se retrouver sans-abri. Seule exception notable : Bruxelles, où le secrétaire d'Etat au Logement de la région de Bruxelles-Capitale a fait prendre, en date du 16 octobre 2000, une circulaire imposant un *«moratoire hivernal»* aux différentes sociétés de logement social leur interdisant de procéder à des expulsions entre le 1^{er} décembre et le 28 février.

Le fait de devoir avertir au préalable le CPAS de toute demande d'expulsion donne la possibilité à celui-ci d'intervenir.

Sur le terrain toutefois, les associations estiment que cette disposition est pratiquement sans effet.

²² Loi modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relative à la procédure en matière de louage de choses et de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution des jugements d'expulsion.

²³ Article 4 de la loi précitée.

Quelles en sont les raisons ?

Dès le départ, les CPAS se sont radicalement opposés à la formulation première de la loi qui prévoyait : «*le Centre Public d'Aide Social prend toutes les mesures nécessaires pour venir en aide aux preneurs et aux occupants du bien*».

Quatre raisons ont motivé leur argumentation (Colson, 2003: 47-51).

1. La législation relative à l'aide sociale implique, de la part de l'usager, une demande active et une collaboration à l'enquête sociale²⁴ ;
2. Une telle obligation aurait, selon M. Colson, alourdi inutilement la charge des services sociaux sans nécessairement atteindre l'objectif d'efficacité souhaité par le législateur²⁵ ;
3. Les CPAS ont craint que la responsabilité finale des conséquences sociales soit reportée sur eux ;
4. Philosophiquement, l'objectif d'un CPAS est d'entreprendre une médiation dans un délai raisonnable. L'objectif est d'éviter autant que possible l'expulsion plutôt que d'adoucir celle-ci.

Le rôle du CPAS serait donc le suivant :

1. au minimum informer la personne de la possibilité d'obtenir une aide ;
2. agir dans les limites de sa mission légale (impossible d'obliger le CPAS d'intervenir dans tous les conflits locatifs ou dans les cas où la personne dispose de revenus suffisants pour assurer son hébergement) ;
3. ouvrir une enquête sociale, avec obligation, pour la personne, de collaborer à tous les stades de l'instruction de son dossier.

²⁴ Il y a cependant lieu de rappeler l'article 1^{er} de la loi organique des CPAS (1976) qui prévoit : «*Toute personne a droit à l'aide sociale. Celle-ci a pour but de permettre à chacun de mener une vie conforme à la dignité humaine. Il est créé des centres publics d'aide sociale qui, dans des conditions déterminées par la loi, ont pour mission d'assurer cette aide*».

²⁵ Dans l'exposé des motifs du projet de cette loi, il a été dit à l'époque que pour la Région de Bruxelles-Capitale, on enregistrait environ 12.000 demandes d'expulsion par an, dont quelque 400 seulement donnaient effectivement lieu à un jugement. Pour l'ensemble du pays, il fallait multiplier par dix les chiffres relatifs à Bruxelles.

Ø Depuis janvier 2003, une procédure obligatoire de conciliation devant le juge de paix a été instaurée en matière locative²⁶. Cette procédure concerne trois cas : l'adaptation du loyer, le recouvrement des arriérés locatifs et l'expulsion.

Bien qu'il s'agisse là d'une intention fort louable du législateur, cette procédure supplémentaire ne fait pas l'unanimité.

Les reproches qui sont formulés :

1. elle fait double emploi avec l'audience d'introduction de l'affaire au fond ;
2. ce préalable judiciaire obligatoire ne comporte pas la souplesse et la diplomatie qui peuvent amener les parties à s'entendre ;
3. elle irrite les propriétaires ;
4. les arriérés locatifs sont rarement résolus à un stade aussi avancé du processus de détérioration du rapport locatif ;
5. elle ne règle pas le problème des non-comparutions : les locataires défavorisés craignent souvent la machine judiciaire (Bernard, 2003a : 26-27)

Par contre, d'autres intervenants utilisent cette procédure dans une optique constructive (cfr. infra, exemple du Foyer Saint-Gillois).

Le secteur associatif rapporte que les Juges de Paix sont tout aussi partagés quant à cette modification légale.

+

Les avis étant très divergents, évaluer l'opportunité du caractère obligatoire de cette procédure de conciliation.

²⁶ Articles 375 et suivants de la loi-programme du 24 décembre 2002 (MB 31.12.2002).

Expulsions et relogement : problème de société, problème de droit ?

Comme il a été exposé plus haut, notre société est une société marquée par l'incertitude et la précarité. L'accès insuffisant à un logement décent et à un prix abordable pose la question de la légitimité des expulsions au vu des exigences légales nationales et internationales.

En Belgique, aucun texte de loi ne confère au relogement d'un locataire expulsé un caractère *contraignant*, encore même une habitation aurait-elle été déclarée insalubre et les malheureux locataires se seraient-ils retrouvés à la rue à la suite de leur propre cri d'alarme. Ceci paraît pour le moins contradictoire avec les implications d'une garantie constitutionnelle. Dans cette optique, les acteurs associatifs émettent des craintes quant aux effets *in fine* des renforcements des normes de salubrité et de la lutte contre les marchands de sommeil tant que cette obligation de relogement n'existe pas.

On l'a vu, la loi sur l'humanisation des expulsions donne seulement une marge d'appréciation au juge de paix quant aux possibilités de relogement du locataire expulsé afin d'éventuellement adapter le délai d'exécution.

Vis-à-vis des textes internationaux, les expulsions pour arriérés locatifs dans un contexte où les logements s'avèrent, d'un point de vue financier, de plus en plus inaccessibles doivent interpeller à plus d'un titre.

En 1997, dans une Observation générale, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels²⁷ insistait sur les obligations des

²⁷ Cet organe a été créé par le Conseil économique et social de l'ONU (Ecosoc) en 1985. Le Comité se compose de 18 experts, reconnus pour leur compétence dans le domaine des droits humains. Les États ayant ratifié le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels sont tenus de rendre compte de son application au Comité. Ils doivent présenter un rapport initial dans les deux ans, puis une fois tous les cinq ans, sur les mesures législatives, judiciaires, politiques ou autres prises pour garantir les droits énoncés dans le Pacte. Le Comité examine ces rapports au cours de ses sessions.

Etats face aux expulsions : «Etant donné que dans certains Etats, le rôle des pouvoirs publics tend à diminuer considérablement dans le secteur du logement, les Etats parties doivent veiller à ce que des mesures législatives et autres permettent d'empêcher les expulsions effectuées par des particuliers ou des organismes privés sans que les personnes concernées bénéficient des garanties voulues et, le cas échéant, de prendre des sanctions».

(...)

Les décisions d'expulsion forcée sont prima facie contraires aux dispositions du Pacte» (HCDH, 1997).

Une pratique inadmissible : les expulsions sauvages

Les acteurs de terrain rapportent qu'ils sont confrontés à une croissance des expulsions sauvages. Il s'agit alors de situations où des propriétaires peu scrupuleux jettent littéralement et sur le champ le locataire à la rue ou bien font en sorte que ce dernier ne puisse plus accéder à son logement en changeant les serrures.

Une attention accrue doit être accordée face à ces voies de fait. Il conviendrait à tout le moins que les commissariats de police soient mieux (in)formés et sensibilisés pour réagir à ces abus de façon adéquate. En effet, des associations rapportent que la police n'intervient pas suffisamment lorsqu'elle est à confrontation à ces cas. Or, il s'agit d'une infraction pénale. Il y a donc obligation d'intervention, sinon une plainte peut être déposée auprès du Procureur du Roi (Conseil du Logement, 1999 : 46-47).

L'optimisation des ressources existantes : l'exemple du Foyer Saint-Gillois

Si les logements sociaux ont souvent mauvaise presse et font l'objet de critiques du monde associatif, il existe cependant certaines sociétés qui ont fait le choix d'optimiser les outils sociaux et juridiques à disposition avec une seule philosophie : éviter à tout prix les expulsions.

Comme toutes les sociétés de logements sociaux, le Foyer Saint-Gillois, qui gère environ 1000 habitations, est confronté au problème d'arriérés locatifs. Loin des sociétés de recouvrement évoquées plus haut, le Foyer mise sur une intervention sociale préventive et extrêmement rapide.

Le problème des arriérés locatifs est géré exclusivement par le service social de la société, et non par une cellule juridique. Dès qu'un retard de loyer est enregistré, un travailleur social prend contact avec le locataire concerné. L'objectif est de mettre sur pied un plan de remboursement pragmatique qui tient compte de la situation globale de la personne. Selon l'équipe, un plan de 12,5 euros / mois pour une dette de 1240 euros est préférable à des mensualités qui grèvent à ce point le budget que le plan d'apurement à toutes les chances d'échouer et de redéclencher à brève échéance la machine infernale. Le locataire défaillant est averti que si le plan amiable n'est pas respecté, le Foyer poursuivra la procédure devant le Juge de Paix.

Le Foyer Saint-Gillois a pris l'option d'aller très tôt devant le Juge de Paix (au maximum 3 mois d'arriérés au départ, plutôt deux mois depuis l'introduction de la procédure de conciliation). L'objectif est d'y faire acter un plan de remboursement réaliste. Dès lors, si l'option judiciaire est devenue indispensable, le service social prend contact avec la personne de façon à ce que devant le Juge, un plan déjà discuté soit proposé de commun accord. C'est également le responsable du service social qui se rend devant le Juge de Paix, sans faire appel à un avocat.

Cette manière de procéder tend également à limiter au maximum les décisions rendues par défaut, puisque le locataire sait qu'il se retrouvera au Tribunal avec le service social qu'il connaît.

Si malgré tout, le locataire ne se présente pas, le jugement sera utilisé par le service social pour inciter la personne concernée à régulariser les montants dus et ce, dans la même optique : la maintenir dans les lieux.

La procédure devant le Juge de Paix est donc considérée comme une aide au maintien dans les lieux et non comme une voie d'expulsion.

La politique de priorité au maintien dans les lieux, pratiquée par le Foyer Saint-Gillois depuis longtemps, débouche sur des chiffres éloquentes : de 1993 à 2000, une seule personne a été expulsée, pour 1 personne en 2001 et 2 personnes en 2002. Les cas d'expulsion sont généralement dus à des situations très lourdes (exemple : violences physiques contre les autres locataires).

Certes, outre les aspects purement locatifs, l'équipe sociale n'a pas ménagé ses efforts d'assistance auprès des locataires. Ainsi, par exemple, outre trois travailleurs sociaux, le Foyer dispose également d'un lavoir social (qui fonctionne sous forme de wasserette) pour lequel travaillent une coordinatrice et cinq aides-ménagères qui peuvent se rendre dans les domiciles.

Toutefois, le Foyer reconnaît que le service social est actuellement débordé et que sa population de locataires est de plus en plus paupérisée.

En 10 ans, la proportion de locataires bénéficiant d'un revenu de remplacement est passée de 72% à 85%. Une projection sur 10 autres années tend à indiquer le chiffre de 95%.

Certaines associations plaident pour que les commissions locatives paritaires citées en point 4 soit également compétentes en cas de risque d'expulsion. A cet égard, elles auraient un rôle de conciliation entre parties. Les associations de locataires et de propriétaires pourraient y représenter leurs membres.

6 Les initiatives extrajudiciaires

L'instauration des commissions paritaires locatives mérite une concertation plus approfondie.

Leurs partisans avancent que de telles commissions permettraient d'éviter la détérioration du conflit qu'engendre la procédure judiciaire. Un formalisme restreint encouragerait les protagonistes à renouer le dialogue et à venir exposer leur point de vue de manière plus simple.

D'autres estiment que la procédure de conciliation est suffisante et doit être exploitée au maximum.

Il existe en tout cas une unanimité pour dire qu'il ne s'agit pas de remplacer la Justice, et encore moins de la privatiser. Les commissions constitueraient plutôt un outil de dialogue.

+

Organiser une concertation sur les commissions locatives paritaires, en se fondant notamment sur l'existence d'organes similaires à l'étranger (France, Pays-Bas, etc.) ou d'initiatives ayant déjà vu le jour dans notre pays²⁸.

Cette concertation devra réunir des associations de locataires et de propriétaires, de même que des représentants du monde judiciaire (juges de paix, médiateurs, ...) afin de discuter notamment du rôle exact à attribuer à ces commissions le cas échéant par rapport au droit et à la Justice.

²⁸ Notamment la «Médiation Paritaire du Logement» à Charleroi.

7 Arriérés locatifs et médiation de dettes

La médiation de dettes peut constituer une solution adaptée en cas d'arriérés locatifs, d'autant qu'elle fait intervenir un tiers impartial.

L'Observatoire du Crédit et de l'Endettement signalait en 2001 que les dettes de loyer étaient présentes dans 26,8% des dossiers de règlement collectif de dettes et que cette tendance allait croissant (Observatoire du Crédit et de l'Endettement, 2002 : 10,180).

Cependant, la médiation de dettes ne doit pas constituer l'arbre qui cache la forêt et occulter l'insuffisance du montant de certains revenus qui peut pousser des personnes à «choisir» entre payer leur loyer ou de lourds frais d'hospitalisation, et à entrer dans un cycle d'endettement.

Par ailleurs, il faut noter qu'aucune procédure de médiation de dettes existant actuellement ne garantit au débiteur *le maintien dans les lieux*.

La médiation de dettes à l'amiable²⁹, exercée par un CPAS, une ASBL agréée ou un avocat, s'exécute en-dehors de toute intervention d'un magistrat. Sa réussite dépend donc entre autres de la bonne volonté des créanciers qui n'ont aucune obligation d'accepter les propositions du médiateur.

Le règlement collectif de dettes³⁰ présente l'avantage d'être supervisé par le Juge des Saisies, qui a la faculté de prendre des décisions contraignantes, mais il a également ses limites. D'une part, pour y avoir droit, il faut présenter une situation de surendettement, à savoir l'impossibilité durable et structurelle de rembourser ses dettes.

²⁹ Régie par la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation (modifiée par les lois des 6 juillet 1992, 11 février 1994, 11 décembre 1998, 7 janvier 2001 et 24 mars 2003), art. 1, 13° et art. 67.

³⁰ Loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif des dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis (M.B 31/07/1998)

D'autre part, si le débiteur peut bénéficier d'une remise en capital de ses dettes dans les cas les plus lourds, aucune disposition ne garantit la protection du logement.

Compte tenu du caractère fondamental et transversal du logement, certains demandent que la loi sur le règlement collectif soit modifiée³¹.

Quoi qu'il en soit, il apparaît que l'ampleur souvent observée des arriérés locatifs nécessite l'introduction d'un mécanisme préventif qui se mettrait en place dès le premier mois de retard. Cette sonnette d'alarme pourrait être tirée auprès des commissions locatives dont il a été question plus haut par exemple, soit par le locataire, soit par le propriétaire.

³¹ A ce sujet, une concertation sur le surendettement serait sans doute utile.

Conclusions

Le chapitre logement du RGP a débouché sur un certain nombre de travaux législatifs dont il ne faut pas sous-estimer l'importance ni l'impact. Ils traduisent une prise de conscience de l'acuité de la situation des exclus du droit à un logement décent. Les priorités actuelles – la lutte contre les marchands de sommeil, la réintégration des sans-abri ou encore les plans régionaux relatifs à l'habitat permanent en camping – en témoignent.

Cependant, la persistance de la crise, particulièrement dans un contexte socio-économique marqué par l'incertitude, impose aujourd'hui une politique volontariste, tendant à redéfinir le droit au logement et à prévenir ses exclusions.

Au travers des constats et des propositions qui sont formulées dans ce chapitre, il apparaît de façon nette que la transparence du marché locatif est incontournable pour que l'instauration de nouvelles règles soit efficace. Sur cet aspect, on retiendra les nombreux outils possibles et complémentaires qui ont émaillé le texte et qui pourraient déboucher sur la création d'un Observatoire des Loyers:

- la fiscalité (déclaration des loyers par le locataire et le propriétaire);
- l'enregistrement généralisé des baux par des mesures ad hoc ;
- la possibilité de centraliser toutes les cautions locatives auprès d'un seul organisme;
- des statistiques précises sur les procédures relatives au droit locatif, en particulier en matière d'expulsions;
- etc.

La régulation du marché locatif apparaît comme la priorité principale, et dépend d'ailleurs de la transparence décrite ci-avant. Comme le stipule l'accord gouvernemental, les deux principaux outils pour parvenir à mener une telle politique sont la fiscalité et la loi sur les baux à loyer.

D'une façon générale, l'inventaire des problèmes et propositions formulés appelle une exploitation beaucoup plus diversifiée et plus

vaste de ces deux outils fédéraux que les objectifs exprimés dans l'accord gouvernement et les Plan d'Action nationaux Inclusion Sociale.

La fiscalité doit être non seulement un outil de transparence, mais aussi un instrument d'équité et de régulation. Déjà utilisée pour favoriser l'accès à la propriété, avec toutes les réserves émises sur ce point dans le présent chapitre, elle doit également être orientée vers le marché locatif.

En ce qui concerne la loi sur les baux à loyer, il y a également lieu de noter que vu le nombre de problèmes répertoriés et la richesse des propositions formulées, dont certaines restent certes à approfondir, il conviendra en toute vraisemblance de la réviser en profondeur et non de se limiter à un toilettage du texte.

Enfin, on ne peut que constater que les axes d'une politique volontariste du logement sont interdépendants. Ainsi, par exemple, il est impossible de prendre le revenu cadastral comme base d'évaluation d'un loyer objectif ou équitable, si le mode de calcul de ce revenu n'est pas revu, il serait contre-productif d'accorder des allocations de loyer si les montants locatifs ne sont pas contrôlés et une lutte efficace contre les marchands de sommeil n'est véritablement sociale que s'il existe parallèlement une politique active de relogement.

Bibliographie

- ATD Quart Monde (2002), *Synthèses de réflexions du groupe de travail logement ATD Quart Monde pour les années 2000 et 2001*, document non publié.
- Bernard N. (1999), « L'octroi d'aides publiques à la constitution de garanties locatives comme instrument de mise en œuvre du droit au logement », in : *Les Echos du Logement*, n° 2, avril, pp 1-8.
- Bernard N. (2003), « Expulsions, dignité humaine et article 23 de la Constitution », in : *Expulsions du Logement et dignité humaine*, Droit en Quart Monde n° 34, ATD Quart Monde, Bruxelles, janvier, pp. 38-42.
- BMLIK – Beweging van Mensen met Laag Inkomen en Kinderen (2001), *Recht op wonen – een dialoog tussen armste gezinnen van Gent en diensten uit de woonsector*, BMLIK, Gent.
- Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre la racisme (2003), *1993-2003. Vers l'égalité : 10 ans Centre pour l'Egalité des Chances et la lutte contre la racisme*, CECLR, Bruxelles.
<http://www.antiracisme.be/fr/rapports/centre/2003/bilan/intro.htm>
- Colson M. (2003), « Le point de vue du CPAS », in : *Expulsions du Logement et dignité humaine*, Droit en Quart Monde n° 34, ATD Quart Monde, Bruxelles, janvier, pp. 47-51.
- Conseil du Logement (1999), *Recherche-action Humanisation des expulsions juillet 1997 – février 1999*, Charleroi.
- Conseil Supérieur des Finances, Section fiscalité et parafiscalité (1997), « Taxation des loyers et réforme de la fiscalité immobilière », in : *Bulletin de documentation*, n° 3, mai-juin, pp. 303-426.
- Coppens S. (2003), *Recht op huisvesting : lijst van praktijken in Vlaanderen die tot een betere prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen kunnen bijdragen*, document non publié.
- De Decker P. (2003), « 'Iedereen eigenaar' versus 'Duurzaam eigen woningbezit' », in : *Samenleving en Politiek*, n° 4, pp. 29-43.
- Gagnon P. (2000), « Le droit au logement et la discrimination fondée sur la condition sociale », in : *Repères*, vol. 8, n° 10.
<http://www.rezoe.com/pierrecgagnon/droit.htm>
- Graetz R. (2003), *Médiation paritaire du Logement*, Charleroi, document non publié.
- Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme (s.d.), *Le droit à un logement convenable*, Fiche d'information n° 21, HCDH, Genève.

- Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme (1997), *Le droit à un logement suffisant (art. 11.1. du pacte) : expulsions forcées*, Observation générale 7, HCDH, Genève.
- Inslegers G. (2003), *Wonen en armoedebestrijding : vooruitgang, stilstand of achteruitgang?*, Vooruitgangcongres armoedebestrijding in Vlaanderen, Hasselt, 2 juni.
- Institut National des Statistiques (2003), *Enquête socio-économique générale 2001 - résultats concernant les logements*. http://Statbel.fgov.be/census/results4_fr.asp
- Laffère A., Le Blanc D. (2002), « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? », in : *Economie et Statistique*, n° 351, pp. 3-30.
- Massart B., Schwandtner G., Willaert A. (2003), « Table ronde autour de la thématique du Logement, avec le Secrétaire d'Etat Alain Hutchinson », in : ... *bis*, n° 52, juin, pp. 17-25.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling financiering huisvestingsbeleid, kwaliteitsbewaking (2002), *Rapport : 1 jaar Vlaamse Wooninspectie - een evaluatie*.
- Noël F. (2003), *Incidence des décisions fédérales sur le droit et l'accès au logement*, document non publié.
- Observatoire de la Santé et du Social (2002a), *8^{ème} Rapport sur l'état de la pauvreté en région de Bruxelles-capitale*, Commission communautaire commune de Bruxelles-capitale, Bruxelles. <http://www.luttepauvrete.be/publications/BruxellesrapportFR.pdf>
- Observatoire de la Santé et du Social (2002b), *8^{ème} rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale : Résumé de la table ronde du 26 septembre 2002*, Commission communautaire commune, Bruxelles.
- Observatoire du Crédit et de l'Endettement (2002), *La consommation et le crédit aux particuliers - Rapport 2001*, OCE, Charleroi.
- RBDH-BBRoW – Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat-Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (2003a), *Art. 23 : Le droit au logement en Belgique d'un point de vue bruxellois*, n° 10, janvier-février-mars.
RBDH-BBRoW – Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat-Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (2003b), *Art.23 : L'allocation loyer*, n° 11, avril-mai-juin.
- RGP - *Rapport Général sur la Pauvreté* (1994), ATD Quart Monde, Union des Villes et des Communes belges (section CPAS), Fondation Roi Baudouin, Bruxelles.
- Société wallonne du logement (2003), *Rapport d'activités 2002*, Charleroi.

- VFA – Vlaams Forum Armoedebestrijding (2003), *Verslag Forumvergadering (15/05/03) – werkgroep huisvesting*, document non publié.

Annexe

Ont participé et/ou collaboré à la concertation :

- Antwerps Platform Generatiearmen (Antwerpen)
- Beweging van Mensen met Laag Inkomen en Kinderen – BMLK (Gent)
- Bonnevie – maison de quartier / buurthuis (Bruxelles)
- CPAS de Mons – Cellule Intégration Logement (Mons)
- Forum bruxellois de lutte contre la pauvreté
- Robert Graetz, médiateur, asbl Médiation paritaire du logement (Charleroi)
- Groupe Action Droit au Logement (Genappe)
- Habitat-Service (Liège)
- Habiter Bruxelles (Bruxelles)
- La Ruelle (Bruxelles)
- Le Foyer Saint-Gillois (Bruxelles)
- Mouvement ATD Quart Monde / Beweging ATD Vierde Wereld (Bruxelles / Brussel)
- Mouvement Luttes Solidarités Travail – LST
- Open Huis (Protestants Sociaal Centrum, Antwerpen)
- Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l’Habitat (RBDH) / Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW) (Bruxelles)
- Recht-Op, werking Kiel
- Réseau wallon de lutte contre la pauvreté
- Rot Op Huisjesmelkers (Antwerpen)
- Solidarités Nouvelles Wallonie (Charleroi)
- Vlaams Netwerk van Verenigingen waar Armen het Woord nemen
- Lorne Walters, chercheur indépendant.

Le droit à un logement décent

- 210 -