

# Le droit au logement

**Je me suis dit : « Il faut parler de la problématique du logement à Bruxelles. » Aussi ai-je dit : « Léa, si on écrivait un article à quatre mains ? » Ainsi, je refile la patate chaude à quelqu'un d'extérieur, quelqu'un qui ne vit pas ce problème, quelqu'un qui est journaliste. Donc un éclairage neutre. Léa a rencontré Anne-Sophie Dupont, chargée de projet pour le RBDH (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat), Rodolphe de Pierpont, porte-parole et fiscaliste, et Ivo Van Bulck, Director Commercial Banking, tous deux de la Febelfin. J'ai eu le plaisir de recevoir Maria Krislova, de la Febul, en nos bureaux.**

Nous avons tous droit à un logement, c'est inscrit dans la Constitution. Je lis, dans les interviews de Léa (lire plus bas), que la problématique du logement, à Bruxelles, vient du boom démographique des années 1990, qu'il y a autant de demandeurs que de logements sociaux habités et vides, qu'il y a entre 10.000 et 30.000 logements vides à Bruxelles. Il est possible qu'ils ne soient pas tous habitables, qu'il y ait des soucis de succession, que les propriétaires ne puissent remettre en location leur bien parce qu'il ne leur est pas possible, financièrement, de le mettre aux normes. Il est probable que, à une époque, la situation économique, épanouissante, donna envie aux personnes d'avoir des enfants. Il est avéré que le parc des habitations sociales n'est pas suffisant.

Ce qui est notoire, c'est le manque d'anticipation de nos gouvernants. Réactifs plutôt que proactifs, ils ont créé le bonus logement, déduction fiscale en cas d'achat de logement. Mais ce ne sont pas ceux qui avaient besoin de cette aide financière qui en ont profité. Ce sont ceux qui, même sans ce coup de pouce, auraient de toute façon acheté un bien parce qu'ils en avaient les moyens. Ce n'est pas une aide uniquement en cas de construction, mais aussi en cas d'achat. Cette aide perdra jusqu'en 2017. Aussi, le parc immobilier n'a pas grandi, il a simplement changé de mains. Avec des plus-values grandissantes. Principe de l'offre et de la demande.

**«Le paradoxe bruxellois veut qu'à la différence des autres régions, le prix d'achat et de location ne soit pas en corrélation avec le revenu moyen, le plus bas de Belgique, de ses habitants.»**

Autre problème : la constitution de la garantie locative. Les CPAS peuvent la constituer. Les banques doivent la constituer, sans intérêt débiteur mais avec des frais de dossier, si un de leurs clients le leur demande. Mais les propriétaires sont réticents à louer à des personnes qui, de ce fait, manquent de crédibilité financière.

Du droit au logement découlent d'autres droits. Notamment le droit parental. Jamais un juge n'accordera une garde partagée à un des deux parents qui doit vivre en province parce qu'il n'a pas la possibilité financière de louer un logement à Bruxelles. Il existe des solutions, nous les découvrirons dans le prochain article. Le droit au logement, oui. Mais où on veut, non où on peut.

Patrice Rousseau



Anne-Sophie Dupont, chargée de projet pour le RBDH (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat), qui travaille à la résolution de la crise du logement, a répondu à une question simple : quels sont les obstacles qui freinent aujourd'hui l'accès au logement des personnes à bas revenus ?

« L'une des causes premières est l'aspect démographique, explique Anne-Sophie. Il y a eu une époque où Bruxelles perdait des habitants et on a alors construit beaucoup de bureaux et même transformé des bureaux en logements sociaux. Mais dans les années 1990, la situation s'est inversée et il y a eu un boom démographique, qui depuis, n'a cessé de s'accroître. En plus de ça, il y a un gros manque de logement à des prix raisonnables donc ce sont les plus précarisés qui trinquent. »

**« ...les bénéficiaires du CPAS ont mauvaise presse auprès des propriétaires ».**

Plusieurs obstacles aggravent, ensuite, selon Anne-Sophie et le RBDH, la

situation pour les personnes précarisées : les prix sur le marché privé, le manque de logements sociaux (la demande équivaut aujourd'hui au parc existant à Bruxelles c'est-à-dire 40 000 logements sociaux) et enfin la question de la garantie locative qui représente une somme trop importante à déboursier.

La possibilité de garantie bancaire (fournie par la banque et remboursée au fur et à mesure) est très rarement une solution car les banques refusent tout simplement de l'accorder. « Le CPAS est aussi censé pouvoir se porter garant de cette garantie mais comme l'argent n'est pas vraiment donné, les propriétaires refusent, ajoute Anne-Sophie. À cela s'ajoute le fait que les bénéficiaires du CPAS ont mauvaise presse auprès des propriétaires ».

Sur ce sujet de la garantie bancaire, Rodolphe de Pierpont, porte-parole et fiscaliste, et Ivo Van Bulck, Director Commercial Banking, tous deux de la Febelfin, ont apporté quelques précisions. Pour Ivo Van Bulck, « le problème aujourd'hui vient des propriétaires qui demandent dans les contrats de location la constitution immédiate à la banque d'une garantie bloquée. La banque peut rien faire si le propriétaire refuse la garantie bancaire. On ne peut pas nier qu'il y a une sorte de discrimination : les locataires qui doivent constituer leur garantie de trois mois en deux ans ont moins de moyens et donc sont moins crédibles. » Tous les deux concèdent néanmoins que certaines banques sont aussi parfois réticentes à garantir le droit à la garantie bancaire, même si elles sont de moins en moins nombreuses. « Dans une étude que j'ai menée en 2008, une personne sur deux posait problème avec son remboursement, affirme Ivo Van Bulck. Les banques n'étaient donc pas chaudes et on les comprend. »

Propos recueillis par Léa Aubrit