



2019

# J'AI MAL À MON TOIT !

---

*Un autre regard sur la crise  
du logement en Belgique  
francophone \**

Maud **Bailly**

**BARRICADE**  
CULTURE D'ALTERNATIVES

- .....
- 1 Cette analyse s'inscrit dans une trilogie sur la thématique de l'habitat :
    - Pour un état des lieux de la législation sur l'habitat léger, voir : Maud BAILLY, « Le Poids du léger – Débroussailler le labyrinthe juridique de l'habitat léger en Wallonie », *Barricade*, 2019.
    - Pour une analyse sociopolitique de l'habitat léger, voir : Maud BAILLY, « Habiter léger – Une alternative sociale, écologique et culturelle? », *Barricade*, 2019.

Un habitat, c'est bien plus qu'un toit. En Belgique, l'article 23 de la Constitution garantit le droit de chacun-e à un logement décent. Or, pour une part croissante de la population, l'effectivité de ce droit est mise à mal : trouver un logement de qualité est devenu de plus en plus difficile, voire impossible pour certain·e·s. Ce qu'on appelle la « crise du logement » est en fait une crise *structurelle* et *systémique* d'accès au logement qui dure depuis des années et s'est aggravée avec la crise de 2007-2008 ; il s'agit d'une conséquence particulièrement délétère du mode néolibéral de gouvernement de nos sociétés. Cette crise résulte d'un ensemble de choix politiques et exprime un certain état du rapport qui oppose des forces sociales antagonistes. L'analyse qui suit dresse un état des lieux du mal-logement, décortique le fonctionnement du marché du logement et propose, enfin, des pistes de solutions en faveur de la socialisation du logement et de l'expérimentation populaire.

## Introduction

Un habitat, c'est bien plus qu'un toit. C'est un cocon, un nid où poser ses affaires, un abri pour se protéger des turbulences du monde, un espace intime où prendre soin de soi, de sa famille. C'est aussi un lieu de possible hospitalité. Un domicile, c'est, enfin, la condition de l'accès à d'autres droits fondamentaux<sup>1</sup>. Un habitat de qualité est donc une condition *sine qua non* pour la dignité, l'épanouissement et l'émancipation de tout un chacun et chacune.

Aussi le droit à un logement décent est-il un droit fondamental consacré par de nombreux textes juridiques. En Belgique, l'article 23 de la Constitution garantit à chacun-e le droit « de mener une vie conforme à la dignité humaine », ce qui comprend « le droit à un logement décent ». Mais l'effectivité de ce droit est mise à mal pour une part croissante de la population : trouver un logement de qualité est devenu de plus en plus difficile, voire impossible pour certain-e-s. Les crises économiques et sociales, les mesures d'austérité qui les accompagnent, le fonctionnement du marché du logement, les choix politiques qui sont opérés, les discriminations : autant de facteurs qui contribuent à détériorer la situation.

Quand on évoque la « crise du logement », l'image qui surgit souvent est celle de ces personnes sans-abris, de plus en plus nombreuses, qui errent dans les rues de Liège, de Bruxelles et d'autres villes de Belgique et d'Europe. Des femmes, des hommes, des jeunes, des familles avec des enfants, des migrant-e-s en quête d'une vie meilleure sont ainsi jeté-e-s à la rue dans une des régions les plus riches du monde ! Les personnes sans-abris sont estimées à 4,1 millions de personnes en Europe. Et pourtant, dans

---

1 En Belgique, une adresse de domiciliation est nécessaire pour bénéficier des droits sociaux (allocations sociales, chômage...) et politiques (vote...).

le même temps, on estime à 11 millions le nombre de logements vides<sup>2</sup> ! Loin de la douce poésie des *clochards célestes* célébrés par Jack Kerouac, il s'agit, à mes yeux, d'un intolérable déni d'humanité. La précarisation de notre société a en fait pour important corollaire le mal-logement ; or celui-ci renvoie à un ensemble de phénomènes d'autant moins visibles qu'ils se déploient dans l'intimité des chaumières.

L'analyse ci-dessous porte sur la Belgique francophone, mais toute l'Europe<sup>3</sup> est frappée par ce qui est en réalité une crise d'accès au logement – comme nous le verrons ci-dessous. Si chaque contexte national présente certaines spécificités, la même logique mortifère est partout à l'œuvre. Nous dresserons un état des lieux du mal-logement en Wallonie et à Bruxelles, pour ensuite décortiquer le fonctionnement du marché du logement dans son ensemble et, enfin, suggérer des pistes de solutions possibles.

---

2 Selon *The Guardian* : Rupert NEATE, « Scandal of Europe's 11m Empty Homes », *The Guardian*, 23 février 2014.

> [theguardian.com/society/2014/feb/23/europe-11m-empty-properties-enough-house-homeless-continent-twice](http://theguardian.com/society/2014/feb/23/europe-11m-empty-properties-enough-house-homeless-continent-twice)

FEANTSA et la Fondation Abbé Pierre évaluent à 11 millions (!) le nombre de ménages sans logement personnel (c'est-à-dire à la rue, hébergés chez quelqu'un-e, en centre d'hébergement ou foyer...), soit 5 % des ménages européens.

3 Comme le montre le rapport suivant : FONDATION ABBÉ PIERRE/FEANTSA, « 4<sup>e</sup> Regard sur le mal-logement en Europe », 2019.

> [fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/rapport\\_europe\\_2019\\_def\\_web\\_o.pdf](http://fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/rapport_europe_2019_def_web_o.pdf)

## État des lieux du logement en Belgique

La problématique du logement diffère selon qu'on l'envisage en Flandre, en Wallonie ou à Bruxelles, en zones urbaine ou bien rurale. La situation de mal-logement est plus brutale dans les villes, où la pression démographique et la crise de l'accès à l'espace<sup>4</sup> sont plus fortes. Ceci est en particulier le cas à Bruxelles.

### Précarité, mal-logement et sans-abrisme

Depuis près de 50 ans, en Belgique, la pauvreté grandit<sup>5</sup> : 19,8 %<sup>6</sup> de la population (soit 1 Belge sur 5) est pauvre ou risque de le devenir. Cela se traduit, sur le plan de l'accès au logement, par un accroissement inquiétant du phénomène du « mal-logement ». Ce néologisme renvoie à la situation de grande précarité d'une partie de la population par rapport à son logement : difficultés d'accès à la location ou à l'achat, insalubrité, difficulté de se chauffer, problèmes de sécurité, logement inadapté, discriminations rencontrées par les populations d'origine immigrée, les sans-papiers, les allocataires sociaux, les familles monoparentales, les femmes...

Tout comme dans les autres pays européens, le sans-abrisme est également en augmentation<sup>7</sup>. Les publics rajeunissent, se féminisent ;

---

4 Le problème n'est pas tant le manque d'espace, mais l'inégale répartition de celui-ci entre les individu-e-s, au profit des plus riches et des grandes entreprises. Du reste, de plus en plus d'espaces publics sont privatisés et (dans les villes surtout) sont accaparés par le tourisme ou Airbnb, au détriment des habitant-e-s.

5 *Lire à ce sujet* : Alexandre PIRAUX, « La Pauvreté comme destinée ? », *Barricade*, 2019.

6 Le « risque de pauvreté ou d'exclusion sociale » est un indicateur européen qui se base sur le revenu, la privation matérielle grave et l'intensité de travail dans le ménage. SOURCE : EU-SILC 2018, cité par luttepauvrete.be. L'indicateur de la pauvreté subjective (c'est-à-dire ressentie par la population) présente un taux similaire (19 %).

7 Il n'existe pas de recensement officiel en Belgique. En 2004, FEANTSA évoquait le nombre de 17 000 sans-abris, aujourd'hui on parle de 50 000 personnes sans domicile fixe. SOURCE : luttepauvrete.be.

on compte désormais de nombreux immigré·e·s et transmigrant·e·s<sup>8</sup>. L'augmentation du sans-abrisme est aussi à mettre en corrélation avec l'augmentation, ces dernières années, des expulsions<sup>9</sup>. Telle est la conséquence d'une situation où les dettes hypothécaires et les charges deviennent impayables, alors même que les revenus, eux, ne suivent pas, et que les conditions de travail se précarisent. Cela n'est pas sans rappeler les expulsions opérées par les banques suite à la crise financière de 2007-2008 aux États-Unis, en Espagne, en Grèce, en Irlande, au Portugal et ailleurs.

### Allô, les logements sociaux ?

En Wallonie, 40 000 personnes sont sur liste d'attente d'un logement social (on estime que ce chiffre doublerait si l'on incluait les personnes qui entrent dans les conditions pour demander un logement social, mais qui, vu les délais d'attente, ne le font pas<sup>10</sup>) ; elles sont aussi nombreuses à Bruxelles. Le temps d'attente moyen pour obtenir un logement social en Wallonie est de 4 à 5 ans (!), ce qui est néanmoins inférieur à celui de la région bruxelloise, qui est de 8 à 10 ans (!)<sup>11</sup>.

Le pourcentage de logements sociaux au sein du parc immobilier est très faible : 6,5 % en Belgique, dont 7 % à Bruxelles et 5,3 % en Wallonie<sup>12</sup>. De surcroît, parmi les logements sociaux existants, dont une partie est inoccupée, on constate de sérieux problèmes d'insalubrité.

---

8 FEANTSA, « Le Sans-abrisme en Belgique », 2016.

> [feantsa.org/download/belgium-cfsh-dec-2016-final\\_fr5431451774747213737.pdf](https://feantsa.org/download/belgium-cfsh-dec-2016-final_fr5431451774747213737.pdf)

9 Il n'existe pas de statistiques exhaustives des expulsions domiciliaires en Belgique. D'après les données (non exhaustives) du SPF Justice concernant les expulsions judiciaires en Wallonie, elles ont explosé de +235 % en 8 ans, passant de 5 529 en 2005 à 13 014 en 2013. Elles concernent essentiellement des bailleurs privés.

SOURCE : IWEPS, « Les Expulsions domiciliaires en Wallonie », janvier 2015, p. 53, 70.

> [iweeps.be/publication/expulsions-domiciliaires-wallonie](https://iweeps.be/publication/expulsions-domiciliaires-wallonie)

10 Marinette MORMONT, « Logements sociaux en rade », *Santé conjugée*, n° 87, juin 2019.

> [maisonmedicale.org/Logements-sociaux-en-rade.html](https://maisonmedicale.org/Logements-sociaux-en-rade.html)

11 SOURCES : Société de Logement du logement ; « Baromètre social 2015 » de l'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles.

12 SOURCE : [luttepaupvrete.be/themes/logement](https://luttepaupvrete.be/themes/logement) (2016)

## L'immobilier s'envole, les revenus décrochent

Se loger coûte de plus en plus cher. Le coût du logement (particulièrement élevé en Belgique) augmente bien plus vite que les revenus moyens, ce qui rend difficile l'accès au logement locatif et acquisitif (achat) pour les ménages à faibles revenus, mais aussi, de plus en plus, pour les ménages à revenus moyens.

En 20 ans, entre 1996 et 2016, les prix moyens de vente de maisons et d'appartements ont augmenté de respectivement 170 % et 158 %<sup>13</sup>. L'accès à la propriété immobilière est de plus en plus inégal.

La part du budget des ménages allouée au logement pèse de plus en plus lourd. Cela est d'autant plus vrai pour le quart des ménages les plus pauvres : ils y consacrent 38,5 % de leur revenu, contre 19,5 % pour l'ensemble de la population<sup>14</sup>. À Bruxelles, les habitant·e·s les plus précarisé·e·s consacrent plus de 50 % de leur revenu au logement, alors que celui-ci est souvent insalubre et trop exigu<sup>15</sup>. On réduit alors d'autres dépenses, relatives, notamment, aux autres besoins vitaux (alimentation, santé, éducation...). Du reste, non seulement le coût de l'immobilier a augmenté – et l'augmentation des loyers est plus forte pour les logements de taille modeste (!) –, mais c'est aussi le cas de l'eau, de l'électricité, du mazout, du gaz...<sup>16</sup>

## Des logements insalubres

Les habitant·e·s confronté·e·s à des loyers exorbitants et à une discrimination de la part des bailleurs se tournent vers des logements insalubres,

---

13 SOURCE : *Statbel*, cité par [inegalites.be/Les-loyers-en-Belgique](http://inegalites.be/Les-loyers-en-Belgique).

14 Cela comprend le loyer et les charges. SOURCE : FEANTSA, « Fiche Belgique », 2018.  
> [feantsa.org/download/belgique7581075930182238378.pdf](http://feantsa.org/download/belgique7581075930182238378.pdf)

15 SOURCE : RBDH, [rbdh-bbrow.be/spip.php?article1766](http://rbdh-bbrow.be/spip.php?article1766)

16 François GHESQUIÈRE, « Les Loyers en Belgique », Observatoire belge des inégalités, 4 mars 2019.  
> [inegalites.be/Les-loyers-en-Belgique](http://inegalites.be/Les-loyers-en-Belgique)



dangereux et/ou inadaptés à leur composition familiale. L'ampleur du problème de l'insalubrité reste toutefois difficile à évaluer, car les habitant·e·s confronté·e·s à celui-ci n'osent souvent pas porter plainte, de crainte de ne pouvoir se reloger.

En Belgique, un cinquième de la population (20,7%) vit dans un logement de mauvaise qualité, c'est-à-dire qui présente au moins un des problèmes suivants : humidité (de loin le plus présent), pas de bain ou de douche, pas de toilette intérieure, une trop faible luminosité<sup>17</sup>. À ceci s'ajoutent des problèmes de surpeuplement, d'insécurité (notamment liés à des installations électriques et de chauffage vétustes), de manque d'isolation thermique, du bruit, de la lumière...

La précarité énergétique est également un enjeu social et écologique considérable, étant donné l'importance du chauffage résidentiel dans les émissions de gaz à effet de serre (13,3%<sup>18</sup>). Or les populations les plus précaires n'ont ni les moyens financiers (malgré les primes, insuffisantes) ni les possibilités pratiques (parce qu'elles ne sont pas propriétaires) d'améliorer l'efficacité énergétique de leur logement.

## **L'inégalité face au mal-logement**

Ce sont bien entendu les plus fragilisé·e·s économiquement et socialement qui sont le plus touché·e·s par la crise du logement. Les femmes sont particulièrement exposées, notamment parce qu'elles disposent de moins de ressources économiques. Nicolas Bernard (professeur de droit à l'Université Saint-Louis) montre qu'elles sont en fait les victimes d'une injustice structurelle : « Quelles sont les catégories de ménage les plus susceptibles de connaître un jour ou l'autre des difficultés aiguës de logement ? Les personnes seules (dès lors qu'elles ne peuvent compter que sur une seule rémunération pour assurer la subsistance), les familles monoparentales

17 SOURCE : *Eurostat*, « EU-SILC 2017 », cité par [luttepauvrete.be/wp-content/uploads/sites/2/2019/01/chiffres\\_qualite\\_logements.pdf](http://luttepauvrete.be/wp-content/uploads/sites/2/2019/01/chiffres_qualite_logements.pdf)

18 Donnée pour la Belgique. SOURCE : [climat.be/fr-be/changements-climatiques/en-belgique/emissions-belges/emissions-par-secteur](http://climat.be/fr-be/changements-climatiques/en-belgique/emissions-belges/emissions-par-secteur)

(l'éducation de l'enfant absorbant une part très substantielle de l'unique salaire) et, enfin, les aînés (voués à affronter une chute brutale de revenus au moment du départ à la retraite<sup>19</sup> et dont le réseau d'entraide social et familial tend avec le temps à se défaire). Précisément, dans chacune de ces trois classes «à risque», les femmes sont largement majoritaires. On a là, bien au-delà des situations individuelles, un véritable effet de structure<sup>20</sup> ».

L'augmentation de demandes de logements pour des personnes isolées et des familles monoparentales (83 % d'entre ces dernières ayant une femme comme personne de référence) est un phénomène nouveau, mais l'offre de logements n'est pas capable d'y répondre. Il manque également des logements pour des familles nombreuses avec enfants, des logements accessibles et adaptés pour les étudiant-e-s, les personnes âgées, les migrant-e-s, les sans-abris, mais aussi des logements d'urgence – notamment pour les transmigrant-e-s et pour les femmes victimes de violence conjugale (lesquel-le-s viennent grossir les rangs du sans-abrisme)...

En somme, à l'heure actuelle, la « crise du logement » ne renvoie pas à une pénurie en termes de *nombre* de logements : le problème, c'est qu'il y a un manque criant de logements accessibles financièrement, de qualité et diversifiés, qui rencontreraient les besoins et les moyens financiers de la population<sup>21</sup>. Il s'agit donc plutôt d'une *crise du logement abordable et de qualité*, autrement dit d'une crise d'*accès* au logement – en particulier pour les ménages plus précaires. Pour comprendre comment on en est arrivé là, penchons-nous sur le fonctionnement réel du marché du logement.

---

19 Ce qui n'est pas une fatalité, mais le produit d'attaques répétées sur les conditions de travail, les cotisations et les retraites publiques.

20 Nicolas BERNARD, « Femmes, précarité et mal-logement : un lien fatal à dénouer », *Courrier hebdomadaire du Crisp*, 2007.

21 RWDH, « Logement – On a un plan! », février 2019.  
> [rwl.p.be/images/Plan-Logement-Campagne.pdf](http://rwl.p.be/images/Plan-Logement-Campagne.pdf)

## Crise ou crime du logement ?

Ce qu'on appelle la « crise du logement » n'est ni une fatalité, ni le produit de hasards économiques, ni une crise passagère qui supposerait un retour prochain à la normale. Le coût actuel du logement et les inégalités sociales ne sont pas des faits naturels, incontestables, contre lesquels nous ne pouvons rien. Il s'agit d'une crise *structurelle* et *systémique* qui résulte d'un ensemble de choix politiques, qui auraient pu être autres. Il s'agit donc d'une crise *politique* et *idéologique* du logement<sup>22</sup>, qu'il importe de questionner dans son ensemble<sup>23</sup>.

### Le logement, une marchandise sur un marché concurrentiel

Le logement est devenu depuis bien longtemps une marchandise ; comme tel, il est soumis au principe de maximisation du profit, dont on sait qu'il est indifférent aux conséquences sociales et humaines de son application. La « crise du logement » est le résultat de l'abandon de la production (et de la mise à disposition) de logements par l'État au profit de l'initiative individuelle et du marché. Le marché immobilier, dans sa dimension concurrentielle, ne profite pas aux plus démunis. Or, ce marché est sous tension : à cause de la pression démographique, de la crise d'accès à l'espace, de la spéculation... Dans ce marché extrêmement tendu, les prix sont définis à la hausse, ce qui permet de rencontrer la demande des acquéreurs et acquéreuses et des locataires ayant davantage de moyens, plutôt que ceux des ménages plus modestes. La concurrence sur le marché locatif est rude, en particulier dans le secteur des logements pour locataires à bas revenus, ce qui permet aux propriétaires d'augmenter les loyers et de

22 Nathan RENER & Andrzej KRZYSZTON, « Le Travail social est un produit du marché », *Bruxelles en mouvement*, n° 303, novembre-décembre 2019, p.4.

23 Sources clés de cette 2<sup>e</sup> partie : Aline FARES, « Sortir le logement des fortunes financières », *Santé conjugulée*, n° 87, juin 2019.  
> [maisonmedicale.org/Sortir-le-logement-des-fortunes-financieres.html](http://maisonmedicale.org/Sortir-le-logement-des-fortunes-financieres.html) ; Alice Romainville, « L'impossible droit au logement », *Lava*, n° 6, automne 2018. > [lavamedia.be/fr/limpossible-droit-au-logement](http://lavamedia.be/fr/limpossible-droit-au-logement)

ne pas entretenir leur bien. Bref, lorsque le prix des loyers augmente, les inégalités sociales se creusent : s'observe ici un transfert de richesse vers les propriétaires immobiliers, qui sont surreprésentés dans les catégories sociales plus aisées.

En somme, le système actuel de création et de gestion des logements, tout en radicalisant les inégalités, crée une crise perpétuelle où le déficit de logements abordables et de qualité devient structurel.

Seuls les logements sociaux échappent à cette logique concurrentielle. Mais la production de nouveaux logements sociaux est marginale en comparaison des besoins de la population. Il en va de même dans le reste de l'Union européenne – malgré quelques exceptions, comme les Pays-Bas (34 % de logements sociaux) et l'Autriche (26 %), en particulier la ville de Vienne, qui compte 2/3 de logements sociaux<sup>24</sup>.

### **Crise, austérité et financiarisation du logement**

La crise de 2007-2008, ses conséquences et sa prétendue résolution par les gouvernements successifs ont aggravé la crise d'accès au logement. On pouvait en effet soupçonner que davantage de néolibéralisme n'allait pas guérir les maux engendrés par le néolibéralisme... D'une part, les restructurations et les faillites d'entreprises combinées aux plans d'austérité ont fragilisé et appauvri les populations. D'autre part, le budget de l'État a été amputé : essentiellement par une baisse des recettes issues des réformes fiscales déployées depuis 30 ans en faveur des plus aisé-e-s (réduction radicale des impôts payés par les grandes entreprises privées et les ménages les plus riches) et, suite à la crise de 2008, par les dépenses considérables dues aux sauvetages des banques. Alors qu'une part croissante de la population a besoin d'un logement à moindre coût, au lieu de déployer une véritable politique sociale en matière de logement, et d'aller chercher l'argent là où il est (auprès des plus riches et de grandes entreprises), les gouvernements privilégient d'autres dépenses, comme le

---

24 SOURCE : [luttepauvrete.be/wp-content/uploads/sites/2/2019/01/chiffres\\_logements\\_sociaux.pdf](http://luttepauvrete.be/wp-content/uploads/sites/2/2019/01/chiffres_logements_sociaux.pdf)

remboursement de la dette publique<sup>25</sup>. La question du logement, pourtant un bien de première nécessité, qui devrait devenir un enjeu collectif, est ainsi confiée à l'initiative privée et à la logique de marché.

À dire vrai, pour les partisan·ne·s du modèle néolibéral, la crise de 2007-2008 est une excellente occasion de radicaliser l'offensive contre les droits sociaux et le modèle social européen. L'habitat n'y échappe pas. Comme l'écrit Aline Fares<sup>26</sup>, « en temps de crise ou dans des périodes incertaines comme celle que nous traversons, le logement (la pierre) tout comme les terrains (la terre) remplissent la fonction de valeur refuge pour les investisseurs. En d'autres termes, lorsqu'il y a risque de chute des cours de bourse et/ou lorsque les taux d'intérêts bancaires sont bas, acheter des immeubles ou des parts d'immeuble s'avère être plus sûr et plus lucratif. La demande en logement comme produit d'investissement est donc forte, et elle contribue à une accélération de la hausse des prix du foncier et des loyers. [...] Les capitaux à la recherche de débouchés ont transformé le logement en un produit d'investissement. C'est ce qu'on appelle la financiarisation du logement. »

Le marché immobilier est plus dynamique que jamais, le nombre de transactions ne cesse de grimper. À l'échelle européenne, une « nouvelle » bulle immobilière – locative et acquisitive – liée au marché des dettes privées est en train de prendre de l'ampleur, à l'instar de ce qui s'est passé avant la crise de 2008. Les banques jouent ici un rôle clé, en octroyant massivement des prêts hypothécaires, mais aussi en les revendant à des fonds spéculatifs<sup>27</sup>.

---

25 Voir l'analyse de la dette publique en Belgique, largement illégitime, réalisée par le *CADTM* et *AciDe*, notamment ici : *CADTM Belgique*, Série « Dettes illégitimes en Belgique », 11 mars 2014.  
> [cadtm.org/Dettes-illegitimes-en-Belgique-les](http://cadtm.org/Dettes-illegitimes-en-Belgique-les)

26 Aline FARES, *art. cit.*

27 Éva BETAVATZI, « Fonds vautours et institutions européennes s'attaquent à nos logements », *CADTM*, 18 novembre 2019.  
> [cadtm.org/Fonds-vautours-et-institutions-europeennes-s-attaquent-a-nos-logements](http://cadtm.org/Fonds-vautours-et-institutions-europeennes-s-attaquent-a-nos-logements)

## La politique belge de « la brique dans le ventre »

La politique belge du logement est historiquement orientée vers le soutien à l'acquisition de logements pour les ménages (depuis le 19<sup>e</sup> siècle). Aujourd'hui, les gouvernements des trois régions mettent en place des politiques qui vont en ce sens : déductions fiscales à l'achat, prêts hypothécaires du Fonds du Logement, primes... Les pouvoirs publics font le choix de privilégier l'accès à la propriété privée plutôt qu'au logement social, au détriment des ménages pauvres qui restent mal logés et qui sont pourtant les principales victimes de la crise du logement.

Cette politique de soutien à la propriété privée bénéficie aux classes moyennes et supérieures ; les ménages les plus modestes, eux, n'y ont pas plus accès (par manque de capital de départ et de revenus suffisants). En plus d'être injuste, cette politique est donc inefficace : les prix sont tirés vers le haut par les possibilités financières augmentées des ménages, ce qui a un effet contre-productif sur l'aide elle-même, au bénéfice des grands propriétaires de logements. Elle est également coûteuse : c'est l'État, et donc la collectivité, qui financent l'écart grandissant entre les possibilités financières des ménages et les exigences de profits des capitalistes (promoteurs immobiliers, grandes entreprises de construction, banques, spéculateurs...).

Mais remettre en question cette politique n'est pas une mince affaire : elle a en effet contribué à sacraliser la propriété individuelle de l'habitat, celle-ci étant largement perçue comme un gage de sécurité ainsi qu'un élément clé de la réussite sociale. Par conséquent, la question du logement est majoritairement appréhendée de manière individuelle, et non pas collective. On cherche d'abord à joindre les deux bouts, et chacun-e, dans cette quête, est renvoyé-e à lui ou elle-même... Mais alors que faire ? Quelles solutions pour garantir à chacun-e l'accès à un logement décent ?

## **Quelles solutions face à la « crise du logement » ?**

### **Les agences immobilières sociales : les capitaux privés vont-ils nous sauver ?**

Les Agences Immobilières Sociales (AIS) constituent un moyen pour l'État d'intervenir sur le marché immobilier. Il s'agit d'inciter des acteurs privés à produire des logements abordables destinés aux personnes qui entrent dans les conditions pour demander un logement social, mais qui n'y ont pas accès, faute d'offres. Les loyers (inférieurs au prix du marché) sont garantis aux propriétaires par l'AIS via les subventions publiques qui lui sont octroyées ; les propriétaires bénéficient pour leur part d'une série d'avantages fiscaux ainsi que de primes à la rénovation. Cela permet de sortir de la concurrence imposée par le marché et d'offrir des logements à des habitant·e·s précaires qui, plutôt que d'être concentrés en un « ghetto », sont alors éparpillés à travers les villes.

On doit admettre que ce dispositif permet de proposer rapidement des logements abordables. Preuve du manque criant qu'il vient combler, les AIS sont submergées, l'offre de logements en location (environ 10 000 à Bruxelles et en Wallonie) étant insuffisante face à la demande. De manière pragmatique, et vu l'urgence de la situation en matière de logement pour les plus précaires, il faut donc soutenir ce dispositif.

Mais, il faut aussi y insister, la qualité de ces logements est variable selon les AIS et les propriétaires. Cette solution n'est par ailleurs pas pérenne : les contrats de gestion par les AIS sont signés pour une durée de 15 ans (minimum), et rien n'empêche par la suite le propriétaire (ayant bénéficié des primes et avantages fiscaux) de remettre son bien sur le marché privé. Enfin, cette solution ne remet pas radicalement en question la logique du marché du logement et la question de la propriété privée (et des inégalités associées). Si, à l'origine, les AIS concernaient des biens appartenant essentiellement à de petits propriétaires immobiliers, aujourd'hui, la tendance est tout autre : des investisseurs fortunés se voient proposer par des fonds d'investissement, comme produit financier, la construction de logements

à caractère social gérés par des AIS. Au final, c'est l'argent public et le loyer de locataires précaires qui rémunèrent des investisseurs<sup>28</sup>.

## **Développer le logement public et en priorité le logement social**

Un toit où habiter n'est pas un bien marchand comme les autres : c'est un bien trop précieux et vital pour être laissé aux mains des spéculateurs et des banquiers. Tout comme l'éducation et la santé, qui sont aujourd'hui des questions collectives, et des réalités auxquelles tout le monde doit avoir accès quels que soient ses revenus (même si ces acquis sont aujourd'hui eux aussi attaqués), le logement, question qui devrait être traitée de manière collective, doit devenir accessible à tout un chacun-e.

Le logement doit donc être soustrait à la logique du marché pour passer dans le champ du bien commun et des services publics. Il s'agit de développer le secteur du logement (véritablement) public et de faire du logement social une priorité, de créer des logements abordables, de qualité, efficaces énergétiquement et diversifiés.

## **Socialiser le secteur du logement**

Au-delà de la construction de logements sociaux, il s'agit encore d'exiger une socialisation du secteur du logement. Cette revendication est portée entre autres par des mouvements de luttes d'habitant-e-s à Berlin et en Allemagne et par le *CADTM*<sup>29</sup>. Voici ce que pourrait signifier un secteur du logement socialisé :

- Mettre en place un parc massif de logements hors marché (par exemple la moitié du parc immobilier), avec : des terrains garantis

---

28 À l'instar du fonds *Inclusio* mis en place par la banque *Degroof*. Voir Aline FARES, « Ces investisseurs qui vous veulent du bien », *Bruxelles en mouvement*, n° 303, novembre-décembre 2019.

29 Voir Éva BETAVATZI, *art. cit.*



par l'État (ou via un *Community land trust*<sup>30</sup>) ; des logements publics de qualité, entièrement subventionnés pour les plus précaires ; une gestion décentralisée sous contrôle citoyen.

- Réguler strictement l'autre moitié du parc de logements : encadrer voir geler les loyers, réguler les marchés fonciers et les hypothèques<sup>31</sup> ; interdire la spéculation sur le logement (c'est-à-dire l'achat de logements comme investissement purement financier), interdire les expulsions sans solution de relogement ; opérer une taxation réelle des loyers.
- Comment rééquilibrer l'inégale distribution des logements ? En expropriant sans indemnités les entreprises transnationales et les grands multipropriétaires d'énormes parcs de logements ; en réquisitionnant les logements vides et en dépénalisant les squats.

## Des alternatives populaires pour habiter autrement

Face à l'abandon par l'État de la question du logement, mais aussi en réponse à une aspiration à habiter autrement, des individu.e-s et des associations font preuve de créativité et inventent d'autres styles d'habitats, de modalités d'accès, de nouvelles formules de propriété, de modes d'appropriation... Ces initiatives constituent des réponses à des besoins économiques, mais aussi au défi écologique ; elles révèlent enfin une aspiration à la solidarité, à la convivialité et à un autre mode de vie. Elles sont individuelles ou collectives. La plupart tentent de s'émanciper – à des degrés divers – de la logique du marché et de la spéculation, et, pour une part, de l'idéologie dominante en matière de logement (avec la propriété

---

30 Le *Community Land Trusts* (CLT, ou régie foncière solidaire) consiste à séparer le foncier du bâti : les habitats appartiennent aux particuliers tandis que le terrain sur lequel ils sont construits appartient à la collectivité, via le CLT. La revente des logements est encadrée afin que ceux-ci restent accessibles financièrement et d'éviter la spéculation immobilière.

31 Dans l'idéal, une socialisation du secteur du logement irait de pair avec une socialisation du secteur bancaire. Voir à ce sujet : CADTM, « La Socialisation du secteur bancaire – Ce que nous voulons », *cadtm.org*, 2 octobre 2019.  
> [cadtm.org/La-socialisation-du-secteur-bancaire-ce-que-nous-voulons](https://cadtm.org/La-socialisation-du-secteur-bancaire-ce-que-nous-voulons)

privée individuelle d'une grande villa en briques quatre façades comme Graal absolu).

L'inventivité est grande : elle va de l'autoconstruction à la mise en commun de locations, en passant (entre autres) par l'habitat participatif, le *Community land trust*, les coopératives d'habitant-e-s, les groupes d'épargne collective et solidaire<sup>32</sup>, les écovillages et les écoquartiers, les squats. Il y a aussi une forte diversité des types d'habitats : habitats légers, mobiles, fluviaux (péniches et autres bateaux)... Les formules d'habitats groupés sont multiples, avec des degrés divers d'articulation entre privé et collectif, en termes d'espaces et de projets. Certains répondent aux besoins de personnes vulnérables, comme les habitats solidaires, ou encore les habitats kangourous et les maisons *Abbeyfield* pour les personnes âgées...<sup>33</sup>

Le monde politique est de plus en plus réceptif à certaines de ces initiatives : il y reconnaît des solutions possibles face à la « crise du logement ». De nouveaux partenariats émergent entre pouvoirs publics, associations et particuliers, ce qui est à saluer. Toutefois, il s'agit de prendre garde à ce processus d'institutionnalisation, car il emporte avec lui le risque de cadencier, de « normaliser » et de borner l'expérimentation et l'imagination.

On notera que certains de ces modes d'habiter sont considérés comme moins légitimes que d'autres, surtout lorsqu'ils remettent en question (même partiellement) l'ordre établi. Certains sont criminalisés, à l'instar du squat. La loi (fédérale) du 18 octobre 2017 sanctionne ainsi sévèrement l'occupation d'immeubles vides. Pourtant, c'est ma conviction, le droit

---

32 Inspiré de la tontine en Afrique, il s'agit d'un groupe de personnes qui, sous la coordination d'une ASBL, épargnent ensemble pour constituer un capital commun qui servira à préfinancer les acomptes pour l'achat de logement.

33 Les habitats solidaires accueillent une ou des personnes en situation de fragilité (porteuses d'un handicap, anciens sans-abris...). Les habitats kangourous sont des formules de cohabitations entre une personne âgée (qui est généralement la propriétaire) et un autre ménage qui occupe une partie de l'habitat, en contrepartie d'un loyer modeste et d'une relation de services. Les maisons *Abbeyfield* sont des habitats groupés pour personnes âgées.

à l'habitat devrait peser bien plus lourd dans la balance que le droit à la propriété; tout particulièrement en pleine « crise du logement »<sup>34</sup>!

De nombreux autres freins juridiques et politiques subsistent. J'insisterai seulement sur le statut de cohabitant-e (qui conditionne l'octroi d'allocations sociales). L'habitat en colocation implique un statut administratif de cohabitant-e qui entraîne une baisse importante des revenus pour les personnes bénéficiaires d'allocations sociales. Ce statut appauvrit celles et ceux qui sont déjà fragilisé-e-s économiquement et sanctionne le vivre-ensemble et la solidarité : il est inique.

## En guise de conclusion

Ce qu'on appelle la « crise du logement » n'est pas une crise, c'est un crime organisé contre les droits sociaux. Pour garantir un toit de qualité à chacun-e, les réponses doivent être multiples : il s'agit à la fois d'exiger le développement de logements sociaux de qualité, et, au-delà, de revendiquer une socialisation du logement, mais aussi d'imaginer et d'expérimenter de nouveaux styles d'habitats et de nouveaux modes d'habiter. Face aux enjeux sociaux et écologiques, à la multiplicité des défis à relever en ces domaines, c'est toute l'organisation du territoire et de notre vivre-ensemble qui doit être repensée dans une visée démocratique et universaliste, en préservant tout à la fois l'intérêt général (et non celui d'une minorité déjà privilégiée), le territoire et ses ressources naturelles, actuelles et futures, enfin le droit à habiter.

Pour y parvenir, il faut remettre radicalement en question un système de gestion des logements basé sur la logique du marché et sur la propriété privée (des sols et des logements) : elle aggrave les inégalités sociales et produit une crise structurelle laissant sur le carreau les plus précaires. Nous devons donc nous réapproprier collectivement la question du logement. La lutte pour le droit à habiter doit être menée et pensée de manière collective, à la lumière de la question sociale, des inégalités entre classes

---

34 Un recours contre la loi anti-squat a été introduit devant la Cour constitutionnelle le 3 mai 2018 par trente associations. Pour plus d'infos, voir : [squatbelgium.noblogs.org](http://squatbelgium.noblogs.org)

et en termes de rapports de forces : le problème est bien l'inégale distribution des espaces, leur accaparement par une minorité. Il nous faut, nous, habitant·e·s, reconquérir les espaces face aux banques, aux acteurs de la finance, aux investisseurs, à *Airbnb* (et autres plateformes d'hébergement touristique), au tourisme... en prenant résolument parti pour celles et ceux qui ne sont pas même autorisé·e·s à accéder à un quelconque espace, au premier rang desquels les sans-papiers et les sans-abris.

Continuons à lutter, imaginer, expérimenter et déployer d'autres manières de faire, de penser, de vivre. Pour nous aménager un abri douillet, mais aussi hospitalier, où cultiver notre autonomie, nous ressourcer, et créer l'énergie nécessaire afin de lutter ensemble contre ceux qui saccagent la planète. Et construire le monde auquel nous aspirons.

Maud BAILLY

Merci à Julia BAILLY, Eva BETAVATZI, Thomas BOLMAIN et Aline FARES pour leurs précieuses relectures. Les opinions exprimées dans ce texte et les éventuelles erreurs n'engagent que moi.

## Ressources pour aller plus loin

### Études et données chiffrées sur le logement

- Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie (CEHD) :  
> [cehd.be](http://cehd.be)
- FEANTSA, sur le sans-abrisme :  
> [feantsa.org](http://feantsa.org).
- Fondation Abbé Pierre/FEANTSA, « 4<sup>e</sup> Regard sur le mal-logement en Europe », 2019 ;  
> [fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/rapport\\_europe\\_2019\\_def\\_web\\_o.pdf](http://fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/rapport_europe_2019_def_web_o.pdf)
- *Housing Europe*, sur le logement public et social en Europe :  
> [housingeurope.eu](http://housingeurope.eu)
- Observatoire des loyers de la Région de Bruxelles-Capitale, enquêtes annuelles :  
> [slrb.brussels/fr/particulier/publications/observatoire-des-loyers-2018](http://slrb.brussels/fr/particulier/publications/observatoire-des-loyers-2018)
- Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, sur le droit au logement :  
> [luttepauvrete.be/themes/logement](http://luttepauvrete.be/themes/logement)

### Analyses

- FÉDÉRATION DES MAISONS MÉDICALES, « Bien se loger, mettre sa santé à l'abri », (dossier), *Santé conjugquée*, n°87, juin 2019 ;  
> [maisonmedicale.org/-Bien-se-loger-mettre-sa-sante-a-l-abri-.html](http://maisonmedicale.org/-Bien-se-loger-mettre-sa-sante-a-l-abri-.html)
- COLLECTIF, « FPS, Un toit mon droit! – douze femmes en colère », (étude), 2017 ;  
> [femmesprevoyantes.be/wp-content/uploads/2017/09/Etude2017-Logement.pdf](http://femmesprevoyantes.be/wp-content/uploads/2017/09/Etude2017-Logement.pdf)
- IEB, « Au marché du logement », (dossier), *Bruxelles en mouvement*, n°303, novembre-décembre 2019.

- IEB, « Pour le logement social journal », *Bruxelles en mouvement*, n°299, mars-avril 2019;
- RBDH, *Art. 23*, revue trimestrielle sur le logement;  
> [rbdh-bbrow.be/spip.php?rubrique21](http://rbdh-bbrow.be/spip.php?rubrique21)  
Dont le dossier sur les AIS : « Le Privé à l'assaut du social », *Art.23*, n°68, décembre 2018.
- Sur le sans-abrisme : Charh HADJI, « Remettre en question ce que peut supporter une société », *Ballast*, 10 février 2017.  
> [revue-ballast.fr/entretien-chahr-hadji-abrisme](http://revue-ballast.fr/entretien-chahr-hadji-abrisme)

### Pistes de solutions politiques

- PAC, « Un toit pour être soi – Livre blanc sur le logement », (livret), 2019;  
> [pac-g.be/docs/pac\\_petit\\_livre\\_blanc\\_2019\\_web.pdf](http://pac-g.be/docs/pac_petit_livre_blanc_2019_web.pdf)
- RBDH, « Memorandum régional 2019 », avril 2019;  
> [rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/memorandum\\_rbdh.pdf](http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/memorandum_rbdh.pdf)
- RWDH, « Logement – On a un plan! », (brochure), février 2019.  
> [rwlp.be/images/Plan-Logement-Campagne.pdf](http://rwlp.be/images/Plan-Logement-Campagne.pdf)

### Vidéos

- Documentaire sur le logement social au Royaume-Uni : *Dispossession – La grande escroquerie du logement social*, 2017;
- Documentaire sur la lutte de la PAH en Espagne : *¡Sí se puede! Sept jours avec la PAH*, 2015;
- RTBF/*Questions à la une*, enquête : *Locataires sociaux – Les oubliés du logement*, 2019;  
> [rtbf.be/auvio/detail\\_questions-a-la-une?id=2537986](http://rtbf.be/auvio/detail_questions-a-la-une?id=2537986)
- RTBF/*Questions à la une*, enquête : *Belgique – Toujours plus de SDF*, 2013;

- > [youtube.com/watch?v=s1p9nn2JESU](https://youtube.com/watch?v=s1p9nn2JESU)
- Sur la loi anti-squat : [youtube.com/watch?v=UFKinIgiaG8&](https://youtube.com/watch?v=UFKinIgiaG8&)

## Réseaux et luttes inspirantes pour défendre le droit à l'habitat

- *DAL – Droit Au Logement* : regroupement d'associations et de personnes présents dans plusieurs villes wallonnes dont la mission est la lutte pour un logement décent et qui (entre autres) fournit des conseils et des échanges d'expériences aux personnes qui vivent des difficultés de logement. Le *DAL* Liège est particulièrement actif et se réunit le premier mardi de chaque mois dans les locaux de *Barricade*. CONTACT : [sn.lorgec@yahoo.fr](mailto:sn.lorgec@yahoo.fr)
- Regroupements d'associations qui défendent le droit à l'habitat : *RWDH – Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat*; *RBDL – Réseau Brabançon pour le Droit au Logement*; *RBDH – Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat*.
- Collectif d'opposition à la loi anti-squat en Belgique :  
> [squatbelgium.noblogs.org](https://squatbelgium.noblogs.org)
- Occupation collective d'un immeuble vide à Bruxelles pour dénoncer le mal-logement et la loi anti-squat, par le *Collectif éphémère des pères et des mères Noël en colère (CEPEMENE)*, en décembre 2019.
- Une grève des loyers a été menée en 2015-2016 à Bruxelles par les *Équipes populaires* et des locataires : en cas d'échec des négociations amiables avec les propriétaires, les locataires suspendaient le paiement de la partie abusive de leur loyer pour forcer les propriétaires à revoir les montants, avec plusieurs victoires à la clé.
- En Europe : *Coalition européenne d'action pour le droit au logement et à la ville* : [housingnotprofit.org](https://housingnotprofit.org) – Le 28 mars 2020, différentes actions pour le droit au logement auront lieu dans de nombreuses villes européennes.
- En Espagne : la *PAH* (plateforme des victimes du crédit hypothécaire) rassemble des personnes ayant des difficultés à rembourser

le crédit hypothécaire de leur logement et des personnes solidaires qui s'apportent un soutien mutuel et se défendent collectivement contre les banques et les expulsions.

- En Grèce : le mouvement « *Vente aux enchères STOP* » lutte contre la vente aux enchères des biens immobiliers pour défaut de paiement.
- À Berlin (Allemagne) : un puissant mouvement social a abouti à un gel des loyers (c'est une victoire historique!) et revendique notamment la socialisation des logements.

### **Habiter autrement**

- Pascale D'ERM, *Vivre ensemble autrement – Écovillages, habitat groupé, écoquartiers*, éd. Ulmer, 2009 ;
- Géraldine VESSIÈRE, « Crise du logement – Les alternatives », série publiée dans *Le Soir*, 23 janvier 2014 ;  
> [canalordinaire.wordpress.com/journalistes/geraldine\\_vessiere/crise-du-logement-queelles-sont-les-alternatives](http://canalordinaire.wordpress.com/journalistes/geraldine_vessiere/crise-du-logement-queelles-sont-les-alternatives)
- *Habitat et participation* : [habitat-participation.be](http://habitat-participation.be). Asbl qui propose des ressources documentaires et une carte des habitats alternatifs en Belgique, ainsi que des permanences sur les alternatives en matière d'habitat, de l'accompagnement de dynamique collective au sein d'habitats groupés...
- *Habiter autrement* : [habiter-autrement.org](http://habiter-autrement.org). Portail des habitats et modes de vie alternatifs, plein d'infos en vrac.



J'ai mal à mon toit !



J'ai mal à mon toit !

# BARRICADE

CULTURE D'ALTERNATIVES



## Autrice

Maud BAILLY

\*

## Relecteur-trice-s

Julia BAILLY

Eva BETAVATZI

Thomas BOLMAIN

Emmanuel BOUCHAT

Aline FARES

\*

## Chasseur-euse-s de coquilles

Thomas BOLMAIN

Emmanuel BOUCHAT

Virginie GÉROUVILLE

## Coordination du pôle publications

Thomas BOLMAIN

Perrine VANMEERBEEK

\*

## Pôle publications

Emmanuel BOUCHAT

Virginie GÉROUVILLE

Nicole VAN ENIS

\*

## Maquettiste

Jérôme BECUWE

\*

## Éditeur responsable

Jérôme BECUWE

asbl *Barricade*

rue Pierreuse 21 • 4000 Liège

## Comité éditorial

Emmanuel BOUCHAT

Yannick BOVY

Joanne CLOTUCHE

Noémie CRAVATTE

Virginie GÉROUVILLE

Alice MINETTE

Didier SOMZÉ

Olivier STARQUIT

Nicole VAN ENIS

Perrine VANMEERBEEK

Lancé en 2010, le *pôle Publications* de *Barricade* est consacré à la rédaction et l'édition d'analyses et d'études. Inscrit dans une démarche d'éducation permanente, ce pôle éditorial vise à offrir des articles qui suscitent de l'étonnement, alimentent une réflexion, nourrissent des perspectives d'actions, à l'attention de divers publics et secteurs d'activités : associatif, militant, scientifique,

étudiant, services publics, etc.

La culture du débat est au cœur du projet éditorial de *Barricade*. Nous voulons faire se rencontrer et dialoguer différents points de vue et différentes manières d'écrire, dans le respect des valeurs qui nous sont chères : **féminismes, justice sociale, interculturalité, alternatives, impertinence, et esprit critique.**

## Analyses et études

Disponibles gratuitement sur notre site **barricade.be** et en imprimés, rue Pierreuse 15 – 4000 Liège via la librairie *Entre-Temps*, la librairie de *Barricade*.

## Agenda de nos activités

Rejoignez-nous sur *Facebook* ou inscrivez-vous à notre newsletter sur **barricade.be**. Recevez gratuitement le *Pavé Dans La Mare*, notre revue bimestrielle, en nous contactant par mail à [info@barricade.be](mailto:info@barricade.be) ou par téléphone au 04 222 06 22