

n° 370 - Janvier-Février 2024

# imag

Le magazine de l'interculturel

BAISSE  
DES  
LOYERS



loyer ~~impayé~~ ?  
IMPAYABLES !

Se loger à Bruxelles

## DROITS DANS LE MUR

Dédicace

# Au cinéma *nova*

et à la Supernova Coop,  
coopérative d'économie sociale créée en réaction au préavis de fin de bail du cinéma.

Plus qu'un cinéma, le Nova est un projet non marchand qui, depuis 27 ans,  
au rythme de sa programmation alternative,  
nous invite à explorer, inventer, perdre pied, être moins bornés.

Mobilisons-nous pour que le Nova reste dans ses murs.  
Devenons coopérateurs et coopératrices !



# EDITO

co-coordinatrice  
du BRuMM Festival-CBAI **Hélène DELAPORTE**



[www.brummfestival.be](http://www.brummfestival.be)

# BRUMM

BRUXELLES MUSIQUES MIGRANTES

## Voix plurielles

« Ceux qui n'ont pas vocation à rester sur notre sol » ; « il peut y avoir des distinctions entre les Français et ceux qui ne le sont pas » ; « plus de fermeté sur l'immigration » ; « retrouver une souveraineté nationale » ; « l'aide médicale d'Etat est un appel d'air migratoire » ; « étrangers délinquants»...

On ne pourra pas être exhaustif, tant ces mots de dirigeants politiques français, soit disant de l'arc républicain, entendus à l'occasion du vote de la récente loi immigration sont pléthore. Ils entrent en résonance avec les décisions politiques qui, de l'échelle locale au niveau européen, vont dans le sens d'une extrême droitisation des esprits et des actes. Ce tintamarre asphyxiant est comme ces notes qui, trop proches, créent des frottements acoustiques à faire perdre l'équilibre.

A l'inverse, faisons résonner les voix plurielles, défendons l'interculturalité avec intransigeance !

Alors que les mesures en faveur du rejet de l'autre et de la brutalisation de la société sont présentées comme répondant à la demande de « nos concitoyennes et concitoyens », on observe tous les jours combien des collectifs regorgent d'initiatives portées par le désir de rencontrer, d'accueillir et de partager.

A rebours des crispations xénophobes et identitaires, le festival BRuMM (Bruxelles Musiques Migrants) coordonné par le CBAI, affirme que les musiques pratiquées par les communautés venues d'ailleurs sont désormais d'ici. Elles font partie de notre patrimoine musical. A son échelle, modeste mais déterminée, l'édition 2024 prendra le temps de la rencontre. Elle s'intéressera aux pratiques conviviales et festives qui rythment la vie sociale des communautés présentes à Bruxelles. Du 6 au 20 avril prochains, le CBAI et les centres culturels bruxellois partenaires<sup>1</sup> vous invitent à découvrir ces formes chargées de sens qui transmettent une culture, des savoirs, des répertoires, des valeurs. ■

[1] La Maison des Cultures et de la Cohésion sociale (Molenbeek), la Maison de la création (Bruxelles-Nord), le Senghor (Etterbeek) et la Villa (Ganshoren).

# SOMMAIRE



## Edito

Hélène Delaporte ..... 3

## Panoramique

Droits dans le mur ..... 6

Pour une philosophie de l'habitat ..... 8

*Annemarie Trekker*

Ma voisine n'a ni fenêtre ni basilic ..... 10

*Hala El Moussawi*

Cherche logement : qui fait quoi ? ..... 12

*Hala El Moussawi*

L'optique des propriétaires rentiers ..... 14

*Entretien avec Hugo Périlleux*

Lutter contre les loyers abusifs ..... 18

*Nathalie Caprioli*

L'optique des locataires sociaux ..... 20

*Entretien avec Sarah De Laet*

L'optique des personnes primo-arrivantes ..... 24

*Simon Debersaques et Noé Grenier*

Le nom que je porte est-il un obstacle ? ..... 30

*Billie Martiniello*



Prochain dossier  
Mars-Avril 2024  
**Numérisation  
des services  
publics**

<b>L'optique des locataires expulsés</b> .....	33
<i>Entretien avec Pernelle Godart</i>	
<b>Jean-Charles et Agnès ont disparu</b> .....	36
<i>Massimo Bortolini</i>	
<b>Le sans-chez-soirisme n'est pas une fatalité</b> .....	38
<i>Laurent d'Ursel</i>	

## Info dessinée

<b>Les VIP du MEDEX</b> .....	43
<i>Dessin : Maninelkaos. Texte de Nathalie Caprioli</i>	

## Texte sur photo

<b>Bienvenue</b> .....	46
<i>Texte de Sophie Pirson. Photo de Massimo Bortolini</i>	



# Droits dans le mur

D'une affiche à l'autre défile le temps, défilent les luttes.

L'historique Opération Matelas dans le quartier populaire des Marolles, qui tenta de résister à une vague d'expulsions sans plan de relogement, remonte déjà à 1989. Cet été-là, des habitants et habitantes ont dormi dans la rue et scandé des slogans combatifs : « Spéculateurs, passez votre chemin », ou encore « Bruxelles n'est pas à vendre. Brussel is niet te koop » que brandit le militant fier comme sa moustache sur la photo ci-contre. Les décennies passent ; les mêmes causes s'amplifient, produisant les mêmes effets. Et donc, le combat continue. Et donc, mars 2024 secouera les indifférences avec L'Immense festival (cf. p. 42), puis la manifestation organisée à l'occasion de la Housing Action Day (cf. l'affiche jaune p. 7).

Il est vain de chercher des réponses individuelles à un problème structurel ; il est aussi épuisant de répéter en boucle le constat étudié par tant de chercheuses et chercheurs et, surtout, encaissé par les « oubliés du logement »... Aujourd'hui, même la très libérale OCDE le dit. La Région de Bruxelles-Capitale est confrontée à une double « crise aiguë » : une offre insuffisante de logements abordables (quand 60 % des Bruxellois sont locataires) et de logements sociaux (avec 8,8 % des ménages en liste d'attente).

Le droit à un logement décent est inscrit dans la Constitution – ça fait joli. A force de pédagogie, d'articles, de manifs, de plaidoyers, nous ferons peut-être bouger les lignes sur cette urgence politique. Ça ferait tellement plus joli.



# PANORAMIQUE





Photo extraite du livre "Une cité en-visagée. Portraits de 0 à 100 ans". Edité par Le Logis floréal, 2024.

Sociologue, éditrice,  
animatrice de l'asbl Traces de vie Annemarie **TREKKER**

# Pour une **PHILOSOPHIE** de l'habitat

*Pour être accepté dans notre société,  
il faut décliner son identité : son nom,  
son prénom et son lieu de vie. J'habite où  
et avec qui ? Pour répondre à ces questions,  
la présence d'un domicile fixe, un logement  
avec une adresse connue, se révèle  
fondamental. Le logement répond ainsi  
à deux besoins de base : la protection  
de sa vie privée et la nécessité  
d'une représentation sociale  
de sa place dans la société.*



Si la recherche d'un abri s'avère présente depuis la préhistoire (grotte, cabane, hutte, tente...), il n'est pas propre aux seuls humains. Les animaux eux aussi recherchent et fabriquent des lieux pour se protéger. Ce qui nous différencie, c'est le désir de personnaliser notre espace de vie par le mobilier, le confort et les objets qui y reflètent notre histoire singulière. Dans ce lieu où j'habite, je suis « chez moi ».



Cet aménagement par les objets nous distingue du règne animal et de son habitat, qu'il soit terrier, nid ou galerie souterraine. Pour l'humain, il s'agit, au travers de son logement d'exprimer une identité singulière mais aussi de la faire reconnaître sur le plan social, en y inscrivant une histoire individuelle et familiale mais aussi un parcours social et historique au sein du monde extérieur. Le logement acquiert ainsi une valeur de représentation de son histoire de vie. C'est ainsi que se définissent les catégories sociales, à travers les époques et les lieux : « Dis-moi où et comment tu habites, et je te dirai qui tu es... ».

## Du SDF... au châtelain, en passant par la vie d'errance

En fonction de son état physique et psychique, mais aussi de ses moyens financiers et de son statut socioprofessionnel, chaque individu établit ses besoins de base. Pour certains, l'essentiel est d'avoir un abri, une couverture et si possible un matelas et un morceau de territoire (sol ou trottoir) à soi, posé dans un squat ou sur un banc de métro. Les personnes « sans domicile fixe » (SDF) savent combien ce territoire individuel reste prioritaire pour leur survie. Pour exister, il faut que ce territoire ne puisse pas être accaparé ni occupé par les autres. La société nous apprend qu'il y a une frontière (souvent celle de l'exclusion) entre la personne qui dispose d'un logement fixe et celle qui se révèle nomade, de manière volontaire ou involontaire. La lutte pour le territoire reste présente dans tous les milieux, des plus démunis aux plus élevés.

Comment situer une frontière claire entre ceux qui ont un logement fixe et les autres, ces saltimbanques des chemins troubles ? Le plus simple réside dans le recueil des récits des uns et des autres. En fonction de ceux-ci et de la manière dont ils sont énoncés, un profil personnel, social mais aussi déterminé par les origines et l'histoire collective s'esquisse. La question du logement devient dès lors moins une priorité en tant que telle que l'indication d'une histoire bien plus complexe dont il s'agit de percevoir les nœuds mais aussi les enjeux.

La jointure entre les besoins des sans-domicile-fixe, des personnes immigrées et des habitants chassés de leurs logements ne se fait pas sans difficulté. Toutes les associations qui travaillent à l'intégration des migrants, mais aussi des personnes marginalisées (les migrants de l'intérieur) évoquent un même constat : il ne suffit pas d'attribuer un logement à une personne pour qu'elle s'intègre socialement. La resocialisation exige un processus

à mettre en place et à poursuivre souvent sur un temps long. On peut parfois se sentir plus seul dans une chambre vide que sur un matelas dans un espace public. Ce qui, bien sûr, ne signifie pas qu'il faut abandonner l'objectif de fournir des logements à tous ceux et celles qui en sont privés, mais bien que le rapport entre le facteur sécurité et celui de liberté doit toujours être questionné.

## Les enjeux de l'habitat

Les enjeux de l'habitat sont plus complexes qu'on ne l'imagine. Prendre possession d'un logement, c'est aussi se confronter à une série de normes, de diktats inconnus et d'exigences qui posent des limites strictes sur le plan de l'intimité et de la liberté. Il s'agit de passer d'un non-lieu ouvert à un espace fermé soumis à de nombreuses réglementations : mettre son nom sur la sonnette et la boîte aux lettres, fermer la porte d'entrée de l'immeuble et celle de son appartement, ne pas faire de bruit à certaines heures, saluer ou non les voisins, ne pas perdre ses clés, ni tambouriner sur la porte ou crier dans le couloir, nettoyer le sol, payer son loyer régulièrement... Mais la plus grande difficulté reste de délimiter la frontière entre ce qui appartient à l'espace personnel et à l'espace collectif.

## L'efficacité d'une politique du logement

Pour qu'une politique du logement puisse être efficace et mener à des résultats positifs, surtout dans une grande ville comme Bruxelles, il importe de poser quelques repères de base.

Il est important de définir une philosophie de l'habitat qui relie les différentes approches sociales et psychiques en vue de faire cohabiter des personnes dans des conditions de respect à la fois de l'intimité et des règles du collectif. Ce qui implique de concevoir de nouvelles formes d'approche par un encadrement de type coopératif par des sociétés locales de logement qui en régulent le fonctionnement.

Des exemples plus anciens, tels que des cités ouvrières ou des projets de cités-jardins à l'anglaise, érigés dans l'entre-deux-guerres, avec le succès que l'on sait, peuvent permettre une réflexion. Bien sûr, les temps ont changé, il ne s'agit pas de reproduire un modèle mais bien d'inventer de nouvelles manières d'habiter ensemble... et de permettre l'accès du plus grand nombre à un logement répondant à des besoins spécifiques mais aussi à ceux de la vie en collectivités au sein d'une grande ville. ▀



Extrait de la BD "Cherche Loyer" inspirée par des habitants de Molenbeek en recherche de logement.

© Manu Scordia

# Ma voisine n'a NI FENÊTRE NI BASILIC

CRACs Hala EL MOUSSAWI

*Les perspectives en matière de logement demeurent sombres, tant à Bruxelles qu'en Belgique et dans l'ensemble de l'Europe. Cette crise peut être appréhendée par divers côtés, entre autres les politiques de logement et la pénurie de logements sociaux, les pratiques spéculatives, ou plus généralement la soumission du logement aux lois du marché. Une approche supplémentaire n'est pas à négliger : celle de l'étude des expériences subjectives.*



Un samedi matin, je rentrais chez moi avec mes courses et un pot de basilic à la main. Je me suis arrêtée pour passer le bonjour à Naya, ma voisine que je voyais comme d'habitude devant le magasin du coin tenu par sa sœur. « Je voudrais tellement avoir du basilic chez moi, mais je n'ai pas de fenêtre », me dit-elle. «

En Syrie, mes voisines étaient toujours jalouses du basilic de mon jardin ». Je ne pouvais pas comprendre le fait qu'elle n'ait pas de fenêtre et je lui demandais de m'expliquer : « J'habite un appartement en sous-sol. Il y a une fenêtre, mais on a juste un peu de lumière par le haut. Tu peux l'ouvrir par le haut, heureusement, je l'ouvre quand je cuisine, mais je ne vois rien dehors ». Elle habite cet appartement avec son fils depuis trois ans, et elle en cherche un autre depuis plus de deux ans.

Ce pot de basilic a déclenché une conversation sur les conditions de logement de Naya qui habite dans mon

quartier depuis plusieurs années. Des années plus tard, dans le cadre de mon doctorat en géographie à la VUB, alors que j'étudiais les trajectoires résidentielles des personnes réfugiées arrivées en Belgique en 2015, j'ai entendu d'autres histoires à foison. En quelques mois seulement, je me suis retrouvée plongée dans un océan d'expériences sur leur quête de logement privé, une fois que ces personnes obtenaient le statut de réfugié et devaient quitter le centre d'accueil. C'est comme ça que j'ai commencé à saisir les différents aspects de la thématique du logement à Bruxelles. Ces moments ordinaires du quotidien s'entrelaçaient avec des conditions structurelles souvent non explicitées par celles et ceux qui partagent ces histoires. En comprenant leurs difficultés pour trouver un logement, j'ai peu à peu saisi pourquoi Naya n'avait pas de fenêtre.

## De l'intime aux questions structurelles

Dans cet article, je plaide pour recentrer la question du logement sur les expériences personnelles, et mettre en lumière des vécus variés subjectifs. Pour être attentive aux aspects les plus personnels et ordinaires, quoi de plus personnel et ordinaire que ce qui habite l'espace domestique et intime ?

Dans les sciences sociales, la pratique des chercheuses et chercheurs consiste déjà à élucider un phénomène social en menant des enquêtes empiriques pour recueillir des récits et des expériences. De nombreuses études ont démontré la capacité des récits à éclairer, du point de vue de la personne, sa position particulière par rapport aux structures sociales et économiques, rendant la démarche de recherche plus inclusive.

Au sein du méta-récit du logement et ses facteurs (structurels) constitutifs se trouvent des milliers de petits récits, essentiels pour comprendre comment certaines personnes se trouvent piégées dans les méandres du système. Par exemple, c'est à travers les récits et expériences des personnes primo-arrivantes<sup>1</sup> que nous saisissons mieux les violences résidentielles dans leur installation à Bruxelles. De même, la bande dessinée « Cherche loyer »<sup>2</sup> nous plonge, à travers des expériences personnelles, au cœur de la question du logement et des thèmes qui en découlent : insalubrité, loyers abusifs, discriminations, problèmes de santé ou encore

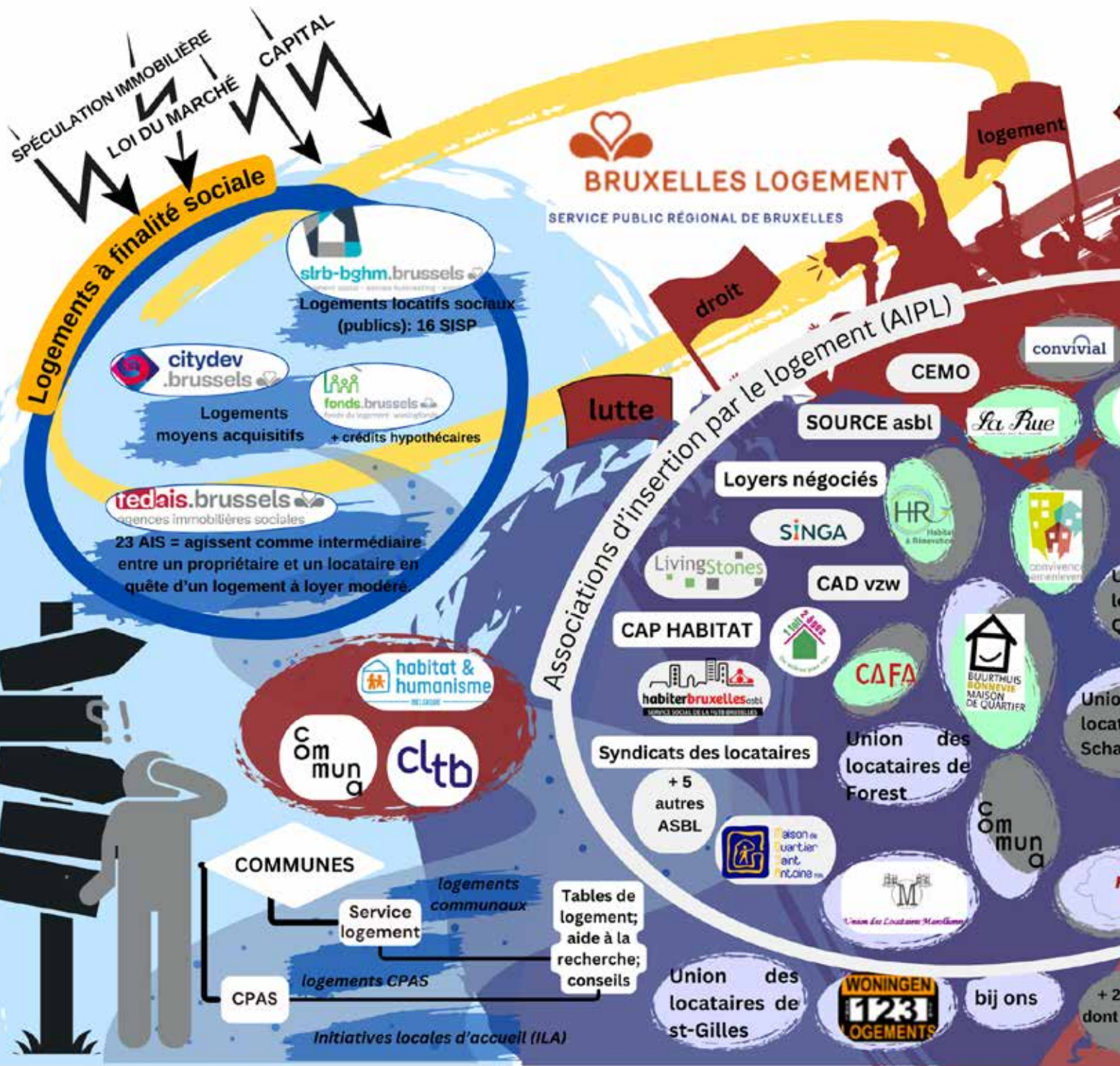
des difficultés liées à l'insertion sociale et professionnelle. Prenons également le cas de l'asbl d'Angela D<sup>3</sup> qui élabore un guide de recommandations pour plaider et améliorer l'accès au logement des femmes en situation précaire à Bruxelles, en s'appuyant sur une multitude d'histoires et d'expériences des femmes elles-mêmes.

Ces exemples mettent en évidence l'importance à valoriser les récits individuels, qui offrent une perspective unique sur les savoirs, connaissances et logiques de fonctionnement, tous acquis par le vécu. Ces récits individuels révèlent des trajectoires de vie et des moments charnières nécessaires pour appréhender la complexité de la crise du logement, à travers l'étude des micro-espaces de la question du logement, ces micro-espaces où la crise (macro) est palpable.

L'importance de ces expériences ne se limite toutefois pas au niveau subjectif. Si le vécu quotidien de la quête d'un toit devient une toile complexe où se mêlent fatigue, désespoir et peur induites par le système, ces détails renforcent notre détermination, chercheuses et chercheurs, militantes et militants, à placer la question du logement au sommet de nos priorités. Ces récits transcendent donc le simple acte de raconter une histoire. Ils alimentent notre revendication d'un droit à un logement décent.

Finalement, à travers ces histoires collectées émergent également des stratégies d'adaptation et des luttes et des résistances qui capturent l'essence même de notre engagement. Ces résistances ordinaires qui se manifestent dans l'intimité du foyer et s'étendent à la rue, au quartier, au collectif. Il ne s'agit pas de romantiser ces espaces, mais plutôt de reconnaître leur importance pour déclencher et enrichir nos actions. Racontons donc nos histoires et restons éveillés pour recueillir celles des autres, peu importe leur banalité. ▀

[1] Lire l'article de Simon Debersaques et Noé Grenier, « L'optique des personnes primo-arrivantes », en pages 24-29 de cet Imag.  
[2] Manu Scordia, « Cherche loyer », BD créée avec des habitants de Molenbeek en recherche de logement et la Maison de quartier Bonnevie.  
[3] Angela D, asbl de logement pour les femmes par les femmes.



# CHERCHE LOGEMENT

## Qui fait quoi ?

CRAcs Hala **EL MOUSSAWI**



**D**ans la Région de Bruxelles-Capitale (RBC), la recherche d'un logement, que ce soit pour la location ou l'achat, implique de nombreux acteurs. Ce schéma vise à donner un aperçu, non exhaustif, de cette complexité.

En tête du schéma, on trouve l'administration régionale chargée du logement qui définit sa mission en ces termes : « Permettre l'accès à un logement de qualité pour tous ».

La figure se divise ensuite en trois sphères : l'offre (ici limitée aux logements publics ou à finalité sociale), l'aide (la recherche de logement ou l'accompagnement dans des problématiques connexes telles que la rénovation et l'énergie), et la revendication pour le droit à un logement décent. Ces sphères se chevauchent, avec des acteurs présents dans plusieurs d'entre elles.

Dans la sphère de l'offre se trouvent les partenaires de la RBC (la SLRB, citydev, le Fonds du Logement), ainsi que les Agences Immobilières Sociales (AIS) subventionnées par la RBC. Au niveau communal, les services de logement des communes et ceux des CPAS se situent entre l'offre (logements communaux ou logements CPAS, comme les initiatives locales d'accueil (LA) pour réfugiés ou demandeurs d'asile, faisant partie du réseau de l'Agence fédérale pour l'accueil des demandeurs d'asile) et l'aide.

Dans la sphère de l'aide, il y a 47 AIPL (associations d'insertion par le logement) subventionnées par la RBC pour accompagner leurs publics en situation précaire (selon leurs spécificités géographiques ou socio économiques). Les sphères de l'aide et de la revendication se chevauchent. On retrouve ainsi différentes associations, AIPL et AIS dans la sphère revendicative, appartenant à des réseaux – parfois plusieurs en même temps – tels que le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) et la Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement (Fébul). Certains acteurs de l'offre de logement sont également impliqués dans le plaidoyer pour des logements abordables, telle que la Community Land Trust Brussels (CLTB). ▀

### Sources

<https://logement.brussels>  
<https://www.actionlogementbxl.org>  
<http://rbdh-bbrow.be>  
<https://www.ieb.be/Pour-le-logement-social-432->



© Massimo Bortolini

Entretien  
avec Hugo PÉRILLEUX

# L'OPTIQUE des propriétaires **RENTIERS**

*Economiste et chercheur en géographie à l'IGEAT (Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire) à l'ULB, Hugo Périlleux a réalisé une thèse en 2023 sur la façon dont les propriétaires rentiers structurent le marché locatif résidentiel à Bruxelles, se penchant notamment sur la théorie de la rente. Sa conclusion : les leviers politiques existent pour réguler les appétits des propriétaires rentiers.*

**En quelques chiffres, pourriez-vous décrire l'évolution du marché locatif à Bruxelles sur les 40 dernières années ? Et dans l'élan, qu'est-ce qui vous a motivé à étudier la rente comme cadre d'analyse du secteur de la location ?**

**Hugo Périlleux :** La Région de Bruxelles-Capitale est en pleine crise du logement abordable. Selon l'Observatoire des loyers (2018), les loyers augmentent de 20 % tous les 10 ans depuis 1985, dans une Région où 60 % des habitants sont locataires. Pour les 25 % des Bruxellois les plus pauvres, le loyer représente 40 % de leur budget. La chute de la production de logements sociaux remonte à la fin des années 1980. Sur ces 10 dernières années, on parle d'une centaine de logements sociaux produits par an sur les 3 à 5.000 logements autorisés, alors que le nombre d'habitants augmente à Bruxelles.

Cette crise a des conséquences multiples : des jeunes n'arrivent pas à quitter le foyer familial, des pauvres suroccupent les logements, 1 ménage sur 6 doit reporter les soins de santé pour des raisons financières, ...

Ces données proviennent de recherches réalisées dans l'optique des locataires, visant à comprendre l'ampleur du problème du logement. En revanche, il existe peu d'études selon le prisme des propriétaires rentiers. C'est pourquoi j'ai voulu analyser qui sont les propriétaires, pourquoi les loyers sont aussi élevés, et aussi que faire pour diminuer ces loyers. Ici, à l'Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire (IGEAT), nous sommes une dizaine de chercheurs et de chercheuses à travailler sur les questions de logement, que ce soit à travers les expulsions, le coliving et la colocation, les logements inoccupés, les permis et la production de logements, ou la grille des loyers. Ce changement d'optique sur la question du logement prend d'autant plus d'ampleur dans la recherche que les pouvoirs publics sont poussés à régler le problème et, par conséquent, à se poser ce genre de questions.

J'ajouterais que ce sont non seulement les fortes hausses des prix de l'immobilier qui suscitent l'intérêt des chercheurs, mais aussi les mouvements citoyens pour le droit au logement qui se multiplient depuis moins de 10 ans dans beaucoup de villes européennes. Nous sommes en contact avec ces mouvements et essayons de faire en sorte que nos recherches leur soient appropriables et utiles.

**Dans votre thèse, vous définissez le loyer comme de «l'exploitation indirecte» et « un transfert de plus pauvres vers des plus riches ». Pourriez-vous motiver ?**

**Hugo Périlleux :** La rente est le revenu tiré par un propriétaire en échange de l'usage de son bien et justifié par le droit de propriété qu'il possède sur ses biens, que ce soit un terrain, un logement, un brevet, ...

Selon David Ricardo (1772-1823), économiste qui étudia les landlords anglais du 18<sup>e</sup> siècle, les rentiers sont des « parasites », en ce sens qu'ils ne participent pas à la production de biens, contrairement aux capitalistes.

Si l'on reprend cette intuition pour le cas des propriétaires rentiers à Bruxelles – à distinguer des propriétaires occupants –, des études montrent que les frais de petits et gros entretiens représentent 22% de la part de loyer, l'impôt foncier 25 %, l'assurance 6%. La rente moyenne s'élève donc à environ 50% du loyer sur un marché où 90 % des logements à Bruxelles ont plus de 30 ans, et la moitié date d'avant la Deuxième Guerre mondiale. La majorité des logements loués sont donc anciens, amortis depuis longtemps, et entretenus à peu de frais puisque les propriétaires rentiers ont tendance à maximiser leur rente.

Dans ses travaux, Karl Marx invite à penser en termes de travail, c'est-à-dire à nous demander quelle quantité de travail est apportée par le locataire et par le propriétaire. Imaginons combien de temps de travail direct ou indirect (dans le cas où le propriétaire sous-traite) représente le loyer. On voit que les propriétaires «travaillent» quelques journées par mois pour mettre leur logement en location, alors que 25 % des locataires les plus pauvres versent en moyenne 40 % de leur salaire ; ils travaillent ainsi 2 semaines par mois pour payer leur logement. A la fin du mois et à la fin de son bail, le locataire n'a plus rien, alors que le propriétaire rentier possède toujours son logement tout en ayant accumulé des loyers. Il y a donc appropriation du travail des locataires par les propriétaires. Marx définit l'exploitation comme étant l'appropriation du travail des autres.

Jusqu'ici, le marché locatif fonctionne avec des propriétaires qui fixent la valeur d'échange (le loyer) sur base de l'état de la demande : plus des gens cherchent à louer, plus les rentiers augmentent les loyers, créant ainsi une déconnexion entre le prix des loyers et le coût réel pour les propriétaires.



**WUUNE**  
Syndicat  
d'habitant·es

Nous sommes trop nombreux et nombreuses à habiter dans des logements trop chers, de mauvaise qualité et inadaptés à nos besoins. Et puis, quand on souhaite déménager ou qu'on nous oblige à quitter notre logement, il est devenu quasi impossible de trouver à se reloger.

Nous devons nous défendre contre la négligence des propriétaires et leurs pratiques discriminantes, et contre celle des pouvoirs publics qui laissent les loyers flamber !

Avec Wuune, nous voulons le faire ensemble, en étant solidaires et organisés, à l'échelle de nos quartiers et de la ville. Wuune (habiter en bruxellois) est un nouveau syndicat d'habitants et habitantes, qui veut rassembler les locataires et propriétaires occupants. Notre fonctionnement est indépendant des pouvoirs publics, financé par les cotisations des membres et par des dons en argent et en temps.

Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux et dans la rue !

[wuune@nubo.coop](mailto:wuune@nubo.coop)

### Quel est le profil sociologique des propriétaires rentiers à Bruxelles ?

**Hugo Périlleux :** Mes travaux questionnent deux idées reçues sur le profil des bailleurs. La première est que les bailleurs auraient besoin de leur rente pour finir leurs fins de mois ; c'est l'image de la modeste retraitée qui doit compléter sa pension. La deuxième idée reçue est celle de la grande entreprise privée qui achèterait des dizaines, voire des centaines de milliers de logements. En réalité, les statistiques infirment ces deux idées. En 2015, la plus grosse entreprise était Home Invest et possédait environ 700 logements. L'ensemble des entreprises propriétaires de plus de 20 ou de 50 logements représentent respectivement 3 % et 1,5 % du marché locatif. Quant à eux, les propriétaires de 1 à 5 logements couvrent environ 75 % des logements loués.

Le profil des propriétaires selon leurs revenus montre que plus de deux tiers des logements loués appartiennent à des propriétaires des cinq derniers déciles<sup>1</sup>, autrement dit ceux qui sont plus riches que la moitié des Bruxellois. C'est pourquoi on peut parler de transferts inégalitaires qui partent des ménages plus pauvres vers des ménages plus riches.

A Bruxelles, 60 % des habitants sont locataires, 25 % propriétaires occupants, et 15 % propriétaires rentiers. L'exploitation au travers des logements se fait donc par une minorité nombreuse de l'ordre de 15 % des ménages bruxellois. On peut considérer qu'une partie de ces 15 %, qui auraient beaucoup à perdre en cas de régulation, ont accès aux sphères de pouvoir au sens large. Ce qui peut expliquer pourquoi on a du mal à réguler les loyers. Les propriétaires sont très bien organisés. On a vu par exemple que la limitation de l'indexation des loyers a été supprimée assez facilement à la demande du lobby des propriétaires.

Une autre facette du profil des bailleurs montre qu'entre 30 à 40 % des logements à Bruxelles appartiennent à des non Bruxellois, plus aisés – 80 % d'entre eux étant dans les 5 derniers déciles.

### Rien ni personne n'a pu enrayer l'emballement du prix des loyers...

**Hugo Périlleux :** Il est possible d'agir. D'abord, tous les secteurs ne fonctionnent pas sur la base du marché. Par exemple, les pouvoirs publics ont la main sur le secteur de l'éducation ou de la santé ; ainsi les prix des médicaments ne sont pas fixés de façon libre, c'est le cas également pour les frais d'inscription dans les établissements scolaires. Il a été décidé pour ces choses essentielles de ne pas tout laisser au marché. C'est le cas également pour la relation entre travailleurs et patrons. Il existe des lois qui encadrent cette relation. C'est beaucoup moins le cas pour la relation entre locataires et propriétaires bailleurs. L'Etat pourrait donc décider d'également intervenir sur le logement et de réguler les loyers.

La plupart des études montrent que la régulation des loyers entraîne des effets pervers, tels qu'une baisse du nombre de logements proposés, des loyers demandés en dessous de table, etc. De fait, si on ne fait que réguler le loyer, on obtient des résultats qui semblent correspondre au modèle de l'offre et de la demande. Or, il est possible de mettre en place des mesures pour contrecarrer ces effets pervers. Lorsque des propriétaires rentiers décident de ne pas louer leurs logements, la diminution du nombre de logements peut être contrecarrée par la production de logements publics, et/ou par un contrôle public sur le retrait de logements du marché locatif. Concernant les paiements non déclarés, les



Protégé par l'article 23 de la Constitution qui garantit le droit au logement décent.

pouvoirs publics pourraient mettre en place des contrôles sur l'enregistrement des loyers. Les effets pervers seraient ainsi à chaque fois compensables par des mesures publiques d'accompagnement.

Dans ma thèse, je propose un plan politique pour réguler les loyers et faire en sorte que leurs montants en termes réels baissent à long terme. Comme les prix d'achat sur le marché immobilier sont corrélés aux loyers, si on régule les loyers, on régulerait automatiquement les prix de vente. Baisser les prix de vente permettrait à des propriétaires d'occuper leur bien, permettrait aussi à l'État d'acheter des logements, de les sortir de la logique des marchés, et de les rendre disponibles pour les personnes qui ne pourraient pas devenir propriétaires occupants. Aujourd'hui à Bruxelles, les logements sociaux représentent moins de 7 % de l'ensemble des logements. Quelque 55.000 ménages sont inscrits sur les listes d'attente. Vu que l'attente pourrait dépasser dix ans, ces personnes doivent chercher d'autres solutions et se retrouvent coincées dans le marché locatif privé, ou contraintes à quitter Bruxelles.

Mais on ne peut pas se limiter à réguler les loyers. Il faut aussi les taxer. Les outils existent pour la taxation des loyers, via le précompte immobilier. Le problème est que le calcul du précompte immobilier est désuet. La dernière mise à jour du revenu cadastral (qui sert à payer le précompte immobilier) remonte à 1980, sur des données de 1975. Ce qui entraîne une décorrélation entre les loyers que peuvent recevoir un propriétaire et les taxes qu'il doit payer, puisque l'augmentation très importante des loyers n'a pas été prise en compte dans le revenu cadastral. Il faut donc remettre à jour l'outil de taxation ou développer une forme autre que le revenu cadastral, lequel est dépassé, et dépend du fédéral. Néanmoins, la Région pourrait prendre le relais en se basant sur la grille des loyers par exemple, laquelle prend en compte divers critères comme la surface du logement ou le nombre de chambres, afin d'établir une taxation plus équitable. C'est un des chantiers faisables pour la prochaine législature.



© Massimo Bortolini

Outre ces trois mesures (limiter les loyers, les taxer, et produire des logements publics), il me semble qu'une alliance serait souhaitable entre les locataires, qui sont majoritaires, et les propriétaires occupants ou les futurs potentiels propriétaires occupants qui auraient aussi intérêt à voir la valeur de l'immobilier diminuer. A mon sens, il faut casser l'alliance entre propriétaires rentiers et occupants, d'autant plus que le syndicat des propriétaires défend essentiellement les rentiers lorsqu'il s'oppose aux régulations sur les loyers. Pour rompre ce front, il faut s'atteler à mettre en évidence l'exploitation et le rôle relativement « parasitaire » des propriétaires rentiers. Des initiatives pour changer le rapport de forces apparaissent, tel le nouveau syndicat de locataires Wuune<sup>2</sup>.

Propos recueillis par **Nathalie Caprioli**

[1] Pour calculer les déciles, on classe les ménages des plus pauvres aux plus riches, puis on les divise en 10 tranches de 10 %. Le premier décile étant les 10 % les plus pauvres, le dernier décile représente les 10 % les plus riches.

[2] Voir l'encadré p. 16.

# Lutter contre les loyers **ABUSIFS**

*Bien sûr qu'il faut payer son loyer ! A condition toutefois que le logement soit correct et le loyer raisonnable. L'asbl Loyers négociés dénonce la tension entre le niveau de qualité de l'habitation et son prix. Elle accompagne des locataires dans la défense et la concrétisation du droit au logement décent et abordable. Et suit de près l'ordonnance « loyers abusifs », votée en octobre 2021 au parlement bruxellois, mais en attente d'une entrée en vigueur.*

# A

Bruxelles, les loyers ont augmenté plus vite que les revenus. A cet état de fait s'ajoute un élément contre-intuitif objectivé par l'Observatoire des loyers après une enquête réalisée en 2015 : les logements de mauvaise qualité sont loués plus cher que les logements de qualité moyenne. C'est une conséquence d'une offre insuffisante et de pratiques discriminatoires. Les locataires, qui en sont victimes, évincés des multiples candidatures, finissent par conclure un contrat à des conditions abusives. C'est « ça » ou les nuits sur le canapé des copains, les violences intrafamiliales ou la rue.

Depuis 2019, Loyers négociés soutient des locataires pour renégocier des conditions de logement qui soient dignes du point de vue de la qualité et du prix. Tout locataire menacé dans l'exercice de son droit au logement est concerné. Thibaud de Menten, co-fondateur et coordinateur de l'asbl : « *De facto*, les personnes qui font appel à nos services disposent de faibles revenus, dont beaucoup de mamans seules, de personnes issues de l'immigration, mais aussi des jeunes ».

Wassila Mahnane y œuvre comme animatrice. Elle sait de quoi elle parle, et pas qu'un peu. La bataille longue de deux années contre son bailleur, elle l'a menée avec le soutien de l'asbl qui, impressionnée par son énergie, l'a engagée en 2023. « Ayant vécu cette situation, je comprends ce que les gens ressentent. Il y a une fausse croyance très répandue que le propriétaire peut tout se permettre et augmenter le loyer à sa guise, alors que des lois existent. Avoir été informée de mes droits m'a beaucoup rassurée. J'observe au quotidien

que les conflits avec un bailleur ont un grave impact sur la santé mentale des locataires. Certains sont en dépression et terrifiés. Ils ont parfois peur de sortir, de croiser le propriétaire qui les harcèle ou les menace. Les pressions peuvent virer au cauchemar. C'est pourquoi nous sommes très présentes et assurons un suivi personnalisé. »

## Marche à suivre

La juriste de l'asbl, Lara, revient d'une visite chez une locataire. « Dès qu'une personne nous contacte, nous allons chez elle pour vérifier l'état du logement, le mesurer, analyser l'ensemble de la situation locative et toutes les infractions potentielles. » Si nécessaire, Lara mènera une enquête auprès du service de l'urbanisme. Ensuite, il s'agit de fixer des objectifs avec le locataire : que négocier avec le bailleur ? « Je lui ai conseillé de tout faire pour rester là parce qu'au même prix elle ne trouvera jamais à Bruxelles. Nous allons proposer une solution à l'amiable. Le but est que le propriétaire effectue certains travaux et qu'il permette à la dame de rester jusqu'en 2029. »

Une solution à l'amiable est toujours avancée comme première option. « Si les bailleurs sont prêts à entamer des travaux ou à réviser le loyer, c'est très bien. Sinon, nous accompagnons le locataire en justice de paix. La phase amiable permet de constituer un solide dossier, qui est transmis à l'un ou l'autre avocat avec qui nous tissons des collaborations, ce qui améliore la qualité de la défense du locataire », complète Lara.

Souvent, faire valoir ses droits vis-à-vis du bailleur fait peur aux locataires, par crainte de perdre le peu qu'ils ont, ou même pour leur sécurité. L'équipe elle-même a parfois eu chaud. Thibaud se souvient avoir été séquestré par des bailleurs qui, habitant le rez-de-chaussée lui contestaient le droit de visiter l'appartement du premier. « Certains d'entre eux ont tellement l'habitude que « leurs » locataires ne fassent pas valoir leur droit, qu'ils se croient tout permis, en ce compris de menacer d'une expulsion sauvage. Et certains de passer à l'acte, de changer la serrure. Actuellement, rien n'est mis en place par les pouvoirs publics pour apporter une réponse rapide à ces situations. Or, si on n'agit pas le jour même, de manière concertée avec la police, un avocat, et une solution de relogement, les preuves disparaissent, et il devient compliqué sinon impossible d'obtenir réparation des dommages devant la justice de Paix. Ces expulsions sauvages restent largement impunies. Et cela se sait. Les craintes des locataires mal logés à faire valoir leurs droits les plus élémentaires ne sont donc pas infondées. Néanmoins, en intervenant en amont, nous rassemblons les preuves, et avertissons le bailleur. Alors la peur change parfois de camp. Tandis que certains mesurent l'intérêt de négocier une solution amiable, d'autres s'entêtent, mais finissent par regretter de se retrouver devant la Justice de Paix. »

L'intervention de Loyers négociés (une centaine de visites par an, 30 locataires qui hésitent, 30 négociations amiables et 30 dossiers portés devant la justice de Paix) fait bouger les choses. En obtenant gain de cause, et parfois de sévères indemnités devant la justice de Paix et en le faisant savoir dans le quartier, elle contribue à modifier le rapport de négociation entre les parties locatives.

## Long parcours politique et juridique

Depuis octobre 2021, le principe de base de l'asbl – le montant loyer doit être fonction des caractéristiques du logement et non pas de la tête du client, de la couleur de sa peau, ou de la taille de sa bourse – a été consacré par l'ordonnance « loyers abusifs ». Engagé depuis 2009 déjà dans un long parcours de plaidoyer au sein de Brupartners, d'échanges nourris avec

les parlementaires, les édiles locaux, les ministres successifs Thibaud de Menten salue les qualités du texte de loi, qui introduit une définition d'un loyer abusif et institue une Commission Paritaire Locative (CPL). Une avancée qui est le fruit d'un équilibre politique négocié par Martin Casier (PS), Zoé Genot (Ecolo) et Joëlle Maison (DéFi).

Est ainsi considéré comme abusif un loyer qui dépasse de 20 % les références de la grille indicative (voir [www.loyers.brussels](http://www.loyers.brussels)) sans que le bailleur ne puisse justifier cette différence par la présence d'éléments de confort, mais aussi, et c'est unique en Europe, le loyer d'un logement qui, sans dépasser les références de la grille, présente des « défauts de qualité ».

La CPL, qui devrait se mettre en place à l'automne 2024, pourra être saisie par tout locataire, tout bailleur ou tout juge de Paix, en vue de recevoir un avis paritairement contradictoire, sur le montant du juste loyer, compte tenu des références de la grille indicative, comme des caractéristiques du logement. Thibaud de Menten précise: « Reste donc l'essentiel, à savoir l'entrée en vigueur du droit d'obtenir la diminution d'un loyer abusif, conditionnée dès 2021 à un accord au sein du gouvernement sur le niveau de fiabilité des références de la grille indicative qui, sans être contraignante, devient un élément central pour "revenir sur la chose abusivement convenue" et baliser les exceptions au sacro-saint principe de la convention loi. Or, les améliorations apportées en octobre 2022 à la grille dite "Frémault" ont été jugées insuffisantes, tandis qu'un accord politique sur la manière de faire évoluer la grille fait aujourd'hui cruellement défaut. »

« En attendant, chaque visite que nous faisons chez un locataire constitue une occasion à saisir pour créer, là où et quand c'est possible, une jurisprudence faisant vivre l'esprit de l'ordonnance. Nous continuons aussi à faire des propositions aux pouvoirs publics, en vue de contribuer à dégager un consensus », relance Thibaud de Menten. Un travail de l'ombre et de longue haleine. ■

# L'OPTIQUE des LOCATAIRES sociaux

*Dans notre société inégalitaire en matière de logements accessibles, il existe des mécanismes de rééquilibrage, parmi lesquels le logement social. Géographe de formation et interprète de la conférence gesticulée « J'habite, tu habites, ils spéculent », Sarah De Laet analyse, vulgarise et milite. En imbriquant histoire, politique, sociologie et philosophie, son approche ouvre des champs de réflexion et de mobilisation.*

## Qu'appelle-t-on logement social ?

**Sarah De Laet :** En Belgique, historiquement, le logement social a été envisagé comme un logement locatif dont la propriété pleine et entière est détenue par les pouvoirs publics. Par extension, il s'agit de bâtiments et de sols sur lesquels la possibilité d'une décision démocratique peut s'appliquer, notamment construire ou non des logements sociaux – ce que nous n'avons pas sur le marché privé.

Autre caractéristique que je m'amuse à qualifier de « révolutionnaire » : le loyer du logement social est fixé non pas selon les moyens (donc au plus offrant) mais selon les besoins qui permettent de vivre dignement. Deux éléments interviennent dans le calcul du loyer. D'une part, on tient compte de la valeur du logement social ; un logement social plus récent sera plus cher qu'un logement social ancien. D'autre part, il existe une classification selon les revenus des ménages, disponible auprès de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Le logement social est aussi un outil anti spéculatif très puissant puisque le sol et les logements sont propriétés publiques ; ils ne peuvent donc pas faire l'objet d'une

préemption spéculative de la part d'un promoteur immobilier ou d'une entité qui aurait des velléités de placement d'argent.

Malheureusement, ce monde merveilleux que je viens de décrire n'existe pas. Le logement social n'est pas la politique menée en Belgique. La politique, historique et actuelle, est d'encourager les gens à devenir propriétaires occupants. Résultat : les logements sociaux en Belgique n'atteignent pas les 7% du parc immobilier ; et à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC), 90 % des logements sociaux ont été construits avant sa création en 1989<sup>1</sup>.

Il existe d'autres types de logements dits « à finalité sociale » comme City Dev construit par une structure parapublique sur un sol acheté par les pouvoirs publics. Le nouveau bâtiment construit sera vendu en dessous du prix du marché à des ménages de « classe moyenne », avec un objectif double : revitaliser les quartiers populaires et maintenir les classes moyennes en ville. C'est une politique spécifique à Bruxelles. En fin de bail, tout repart sur le marché privé sans aucune captation de la plus-value ni aucune réglementation. C'est beaucoup d'argent public investi qui ne semble pas compensé par l'assiette



**Ce dossier (édité par Inter-Environnement-Bruxelles et la Fédération de Comités de quartier et groupes d'habitants) invite à repenser le logement social comme moyen de lutter contre la discrimination et d'inverser le rapport marchand pour que le logement social ne soit plus un marqueur de pauvreté.**

**Bruxelles en mouvements n° 327, décembre 2023.**



fiscale gagnée. Et qui semble soutenir les opérations de gentrification des quartiers populaires.

Le pouvoir public a arrêté de s'intéresser aux logements sociaux. Il n'a quasi plus fait construire entre 1989 et 2010, jusqu'à ce que la croissance de la population le pousse à rouvrir ce dossier. Aujourd'hui, 56.000 ménages sont en liste d'attente d'un logement social.

**Pourquoi les pouvoirs publics construisent-ils moins de logements sociaux alors que vous nous expliquez qu'il s'agit de l'objet foncier le plus démocratique, égalitaire et qui échappe à la spéculation ?**

**Sarah De Laet :** Après les années 1970, l'État a construit moins de logements sociaux, en partie parce qu'on entrainait dans le tournant néolibéral.

Par ailleurs, depuis déjà la fin du 19<sup>e</sup> siècle et surtout après la Deuxième Guerre mondiale, la politique de l'État a été de soutenir l'accès à la propriété privée individuelle. Cette politique répondait à plusieurs intérêts qui se recoupaient. A gros traits, il y avait d'abord le patronat et le parti libéral qui entendaient créer un esprit capitaliste chez les ouvriers et qui espéraient que, avec un prêt sur la tête, les ouvriers seraient plus dociles et moins enclins à partir en grève. Bourdieu et d'autres sociologues ont montré qu'à partir du moment où les gens deviennent propriétaires, ils se droitisent politiquement ; ils adoptent les intérêts d'une classe supérieure dont ils ne font pas partie mais à laquelle ils espèrent appartenir.

Il y avait ensuite l'intérêt du mouvement chrétien. Depuis la fin du 19<sup>e</sup> siècle et plus encore au 20<sup>e</sup> siècle, l'exode rural a poussé les ouvriers et ouvrières à s'éloigner de l'église et à se syndiquer. Le mouvement chrétien soutiendra l'accès à la propriété privée individuelle ainsi qu'une autre mesure, qui fait figure d'exception dans le monde, à savoir le remboursement des abonnements de train prévus

pour les déplacements domicile-travail. La politique belge en matière de logement a ainsi essayé de maintenir une partie de la population ouvrière dans les campagnes ou dans les périphéries dans le but de réduire les risques de sécularisation. Aujourd'hui, le remboursement de nos abonnements par l'employeur est un héritage de cette mesure.

Le logement social « résiduel » a pour fonction, entre autres, de loger les personnes les plus pauvres. Des bourgmestres ont pu s'en servir pour exercer un clientélisme. Mais avec la création de la RBC en 1989, la gestion des logements sociaux sort du giron communal et la possibilité clientéliste qui y était attachée disparaît. C'est une des hypothèses pour comprendre que les communes se sont désintéressées du logement social.

A un autre niveau, il y a la question du droit de vote des personnes de nationalité étrangère : ces dernières ont un titre de séjour, pourraient accéder au logement social mais n'ont toujours pas le droit de vote<sup>2</sup>. Pourquoi dès lors leur réserver un logement social alors qu'elles ne votent pas ?

**La déclaration de politique régionale de 2019 annonçait un plan ambitieux de création de logements sociaux : «A terme, il conviendra de disposer de 15 % de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier». Quel bilan en tirez-vous ?**

**Sarah De Laet :** Les politiques ont entendu qu'une partie de leur électorat était en demande de logements sous une autre forme que le marché privé. C'est plutôt une bonne nouvelle.

Développer le logement social exige du courage politique. C'est aussi compliqué parce qu'il faut être propriétaire du sol ou l'acheter. Or, la politique de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de foncier a permis, voire

© Celine Driekens



soutenu l'augmentation des valeurs foncières. Ce qui fait qu'aujourd'hui les pouvoirs publics sont obligés de dépenser beaucoup d'argent pour acheter du sol.

Une fois le terrain acquis, il faut construire du logement social. Or, la tendance montre qu'aucune commune ne veut du logement social sur son territoire. C'est vrai... sans être vrai, car aucun collège communal n'est jamais unanime sur la question. Les sciences humaines ont étudié des phénomènes comme le NIMBY<sup>3</sup>. On constate ainsi que ce sont des habitants et habitantes de quartiers riches qui voient d'un mauvais œil le développement de logement social. D'abord parce qu'ils n'ont pas envie de vivre près des pauvres... comme si le logement social allait créer des pauvres en génération spontanée ! En réalité, les pauvres sont déjà là ; ils sont juste mal logés de façon extrêmement violente, voire dangereuse, sur le marché locatif privé. Il existe un impensé de la pauvreté qui la rend source de peurs. Donc, on ne veut pas de logement social parce qu'on ne veut pas vivre près des pauvres ; on ne veut pas de logement social parce qu'on pense que sa présence fera baisser le prix des habitations. C'est la même logique étudiée dans les banlieues blanches américaines : les Blancs voulaient maintenir l'entre-soi parce qu'ils pensaient que la présence de Noirs dans leur quartier ferait baisser les prix de l'immobilier.

Des recherches ont montré que l'image du logement social était proportionnelle à son importance dans les villes et dans les pays. Dans un pays comme la France qui compte quelque 20 % de logements sociaux, l'image du logement social est moins négative parce qu'elle relève d'un projet généraliste.



## La brique et le pavé

Le titre de l'émission animée par Sarah De Laet et Aline Fares en dit long ! La brique et le pavé se donne un objectif de transmission de savoir, d'autodéfense intellectuelle, partant du postulat que comprendre aide à s'organiser, à lutter et à se défendre.

Une fois par mois, durant une heure, une ou un expert vulgarise ses recherches sur les enjeux sociaux et écologiques de la ville, y compris la galère pour un logement digne.



En Belgique, la politique de logement social est un projet résiduel et non généraliste. Le projet de base étant de pousser les gens à devenir propriétaires, en soutenant la construction et les banques. Résultat, le taux de propriété individuel est très élevé en Belgique : il concerne 72 % des adultes – contre 60 % en France ou 48 % en Allemagne.

Par ailleurs, le logement social concentre des problématiques socio-économiques et sanitaires. Ainsi, les réactions négatives ne sont pas seulement liées au logement mais touchent à des questionnements plus larges : comment faire société ? Comment s'organiser collectivement pour que l'habitat soit l'objectif d'une politique de cohésion sociale et pas un endroit dans lequel on cherche à invisibiliser un groupe ?

La déclaration politique de 2019 s'engageait à construire 15 % de logements « à finalité sociale ». Cette notion a été inventée pour englober tout logement que la Région de Bruxelles-Capitale participera à mettre sur pied : le logement social tel que je l'ai décrit, mais aussi le logement en agence immobilière sociale (AIS) où des propriétaires privés peuvent mettre en gestion leur bâtiment auprès d'une agence immobilière sociale. Le propriétaire privé accepte de percevoir un loyer inférieur au prix du marché. En échange de quoi, l'AIS organise tout : elle recherche le locataire, perçoit le loyer, procède à l'expulsion s'il le faut, recherche des subsides en cas de travaux de rénovation pour cela coûte moins cher aux propriétaires. Le locataire paie un loyer inférieur à ce que le propriétaire perçoit, la différence et tous les coûts de gestion étant payés par la Région.

De mon point de vue politique, ces transferts d'argent du public vers le privé sont inacceptables... Mais je reconnais que cela a l'intérêt de loger des familles, notamment celles victimes de discriminations, racistes bien souvent, au logement. Cette approche court-termiste ne tient pas compte des questions politiques, philosophiques et de démocratie. La Région consacre un budget important mais n'aura jamais la propriété de ces bâtiments. Par contre, lorsque les propriétaires récupéreront leur logement, ils auront réalisé une plus-value (rénovation et conservation du bien dans un marché à la hausse), en plus des loyers encaissés. Cet état des choses coince par rapport à mes idéaux parce que nos villes sont de plus en plus chères et rien n'indique que la tendance va s'arrêter, et que ce mécanisme ne répond à ce problème

Nous vivons dans un système qui pousse les individus qui le peuvent à maximiser les profits tout en alimentant des peurs, notamment à propos du paiement des pensions. Dans ce contexte, le réflexe du « chacun pour soi » n'est pas étonnant.

Mais il y a encore du travail, notamment sur le marché privé: il est indispensable de réguler les loyers. Sans quoi, tout sera simplement de plus en plus cher et rendra la vie des locataires de plus en plus difficile. ▀

Propos recueillis par **N. C.**

[1] Voir « En attendant le logement social », vidéo de l'IEB : <https://www.ieb.be/spip.php?page=videos>

[2] La loi octroyant le droit de vote des étrangers non européens aux élections communales à tout juste 20 ans (19 mars 2004).

[3] Acronyme de Not In My BackYard, significatif « surtout pas chez moi ».

# L'OPTIQUE des personnes PRIMO-ARRIVANTES

*Comme beaucoup de Bruxellois, les personnes primo-arrivantes subissent la crise du logement abordable. A partir de recherches menées auprès des bénéficiaires du parcours d'accueil en Région de Bruxelles-Capitale, cet article explore leurs vulnérabilités spécifiques et les conséquences sur leurs conditions d'installation.*



Le CRAcs (Centre régional d'appui en cohésion sociale) a terminé fin 2023 un cycle de recherches commencé en 2021 visant à évaluer l'impact, la pertinence et la cohérence de la politique d'accueil francophone (Cocof). Une première recherche menée en 2021 portait sur l'impact et la satisfaction du dispositif dans l'installation des personnes primo-arrivantes à partir d'une enquête par questionnaire auprès de 500 bénéficiaires ayant terminé leur parcours d'accueil. Ces résultats quantitatifs ont été approfondis en 2022 par une analyse du rôle du parcours d'accueil dans les récits d'installation de bénéficiaires du parcours d'accueil. La recherche 2023 portait sur la place du parcours d'accueil dans l'action publique en

Région de Bruxelles-Capitale (RBC) à travers l'analyse de la pratique d'orientation dans le cadre de l'accompagnement social. Dans ce triptyque évaluatif,



### 3 Rapports du CRACs en ligne



« *L'orientation en question. La place du parcours d'accueil dans l'action publique en Région de Bruxelles-Capitale* », Rapport 2023 du CRACs. Simon Debersaques, Hala El Moussawi et Noé Grenier, 71 p.



« *La place du parcours d'accueil dans les récits d'installation de ses bénéficiaires* », Rapport 2022 du CRACs., Simon Debersaques, Noé Grenier et Valeria Lucera, 96 p.



« *Quelle efficacité pour la politique d'accueil des primo-arrivant-es à Bruxelles ?* », Rapport 2021 du CRACs. Sarah Bellet et Noé Grenier, 149 p.

l'insertion résidentielle s'est révélée être un enjeu central des « carrières d'installation »<sup>1</sup> des personnes primo-arrivantes à Bruxelles.

Si la trajectoire résidentielle des personnes migrantes est conditionnée par leur carrière d'installation (elle-même tributaire de l'accessibilité des institutions de la société d'accueil), elle conditionne aussi en retour les autres dimensions de leur installation. Outre les fonctions protectrices et reproductrices d'un habitat décent, le domicile – une adresse – constitue, après la régularisation, la deuxième étape vers la citoyenneté, en particulier l'accès aux droits sociaux (mutuelle, revenu d'intégration sociale, parcours d'accueil, etc.). Ces derniers sont indispensables à une relative stabilisation financière et résidentielle et, de surcroît, à la poursuite de la carrière d'installation. Toutefois, si les bénéficiaires du parcours d'accueil sont par définition domiciliés (condition d'accès au parcours d'accueil), ils ont bien souvent vécu – et vivent encore aujourd'hui malgré leur hétérogénéité sociale<sup>2</sup> – des situations traumatisantes de non-logement ou de mal-logement.

*« Quand ils m'ont donné le négatif, ils m'ont sortie du centre et je suis restée dehors. Je connaissais quelqu'un là-bas [à Liège], il m'a hébergée un peu. Mais il ne pouvait pas m'héberger tout le temps... J'ai entendu parler d'une occupation à Bruxelles, j'ai pris le transport jusqu'ici, [...]. [Avant ça], j'ai dormi à la gare du Nord pendant une semaine. [...]. Après, j'ai rencontré une dame belge qui m'a amenée à l'occupation à Ribaucourt, à la Maison pour les sans-papiers. [...]. Et à chaque fois c'était déménagement... Je cherchais les maisons qui ne sont pas occupées*

*ici.* » Fatouma, restée 10 ans sans papiers et sans domicile fixe (Rapport 2022)

### (In-)accessibilité et précarité résidentielle

Une fois « régularisées », les personnes migrantes – devenues primo-arrivantes – connaissent une difficile insertion résidentielle à Bruxelles. Si le logement social de transit (Initiative Locale d'Accueil et hébergement d'urgence du CPAS) permet un atterrissage résidentiel pendant un temps, en particulier pour les familles, ce public se confronte tôt ou tard au marché locatif privé<sup>3</sup> au vu des listes d'attente du logement social<sup>4</sup>. Mais, outre le caractère hiérarchisé et tendu du marché locatif privé bruxellois<sup>5</sup>, son accès pour les personnes primo-arrivantes se complexifie par au moins quatre facteurs conjoints: la méconnaissance de la langue, l'instabilité de séjour, l'insuffisance et l'attestation de revenus (en ce compris, pour la garantie locative), et enfin les discriminations raciales et sociales (titre de séjour, allocations financières et composition de ménage, etc.)<sup>6</sup>.

*« Au niveau du logement, là c'est vraiment difficile à Bruxelles. Moi, j'ai visité beaucoup de maisons, c'est comme si quelqu'un avait acheté tout Immoweb, sauf quelques petits studios... Donc, je n'ai pas pris ce studio parce que je le voulais, c'est parce que je n'ai pas les sous, et je n'ai pas le choix. » Ousmane (Rapport 2022)*

*« J'ai eu une expérience comme ça où, à la porte, on m'a dit que le propriétaire ne voulait pas de Noir. Direct... Ça m'est arrivé deux fois ça. » Thérèse (Rapport 2022)*



Au cœur de Bruxelles, un projet immobilier promet des "habitations iconiques".

et/ou vétuste. La géographie résidentielle des bénéficiaires au moment de l'inscription révèle d'ailleurs une concentration significative dans les quartiers populaires centraux d'accueil et/ou de transit<sup>7</sup>, connus pour leurs moins bonnes conditions de logement<sup>8</sup>. Par ailleurs, alors que la demande pour ce segment précaire du marché locatif privé augmente à Bruxelles, on observe en parallèle depuis les années 2000 une érosion tendancielle de ce stock de « logements sociaux de fait » liée aux processus de revalorisation du parc immobilier dans les quartiers centraux en voie de gentrification<sup>9</sup>. C'est dans ce contexte de saturation du segment précaire du logement qu'il faut comprendre ses effets néfastes sur les conditions d'existence et d'installation des personnes primo-arrivantes.

Trois types d'effets peuvent être ici pointés. Il y a d'abord le poids financier du loyer et des charges dans le budget des ménages<sup>10</sup>, qui se traduit par des comportements de privation dans les besoins primaires et des difficultés de paiement du loyer.

Ce faisant, les personnes primo-arrivantes sont particulièrement exposées à des expulsions formelles ou informelles<sup>11</sup>. Une étude récente montre que la majorité des expulsions judiciaires concerne des logements loués sur le marché privé et sont justifiées par des arriérés de loyer, et semble confirmer que celles-ci concernent majoritairement des locataires nés à l'étranger<sup>12</sup>.

Il y a ensuite les mauvaises conditions de logement : lors de leur inscription au parcours d'accueil, un tiers (33%) signale être confronté à des conditions de logement inadéquates, voire critiques, et cette proportion ne diminue que de 5 points après le parcours d'accueil. Cette inadéquation consiste soit dans le surpeuplement du logement – en particulier dans les situations de regroupement familial – qui peut par

*« Je fais des visites et tout va bien. Mais après, quand ils savent que j'ai quatre enfants, là, ils changent d'avis. Ils veulent plus m'octroyer la maison. Et aussi, ils me demandent un contrat de travail que je n'ai pas. Et quand ils voient que je suis au CPAS, voilà c'est un refus direct. Pour un réfugié, c'est très difficile de trouver un logement ici à Bruxelles. »*  
Abdel (Rapport 2022)

Cette inaccessibilité contraint à accepter des logements de mauvaise qualité, inadaptés au ménage ou au budget. Le marché locatif privé joue ainsi un rôle contradictoire dans l'insertion résidentielle des personnes primo-arrivantes : s'il constitue la seule voie d'accès au logement, il les rend bien souvent captifs du parc résiduel

ailleurs renforcer les risques de violence intrafamiliale ; soit dans l'insalubrité du logement – en particulier les problèmes d'humidité – qui peut impacter la santé. Par ailleurs, tout comme les risques d'expulsion en cas de non-paiement du loyer, la contestation de l'insalubrité du logement révèle le rapport de force très inégal des personnes primo-arrivantes avec leur propriétaire.

*« En bas, il y a des Syriens qui ont porté plainte contre le propriétaire. Mais il a dit à la commune qu'il devait déloger les locataires pour pouvoir rénover. Et nous, on avait peur d'avoir la même chose si on portait plainte. Lui, il ne veut pas rénover, ça c'est sûr. Mais s'il le faut, il va nous faire sortir, pour finalement amener d'autres locataires qui vont aussi contester les conditions de logement. »*  
Hassan (Rapport 2022)

Ces situations de logement entraînent enfin une grande mobilité résidentielle – source de stress dans ce marché saturé : la moitié des répondants à l'enquête par questionnaire de 2021 (49,5 %) avait changé au moins une fois de logement depuis leur inscription au parcours, soit moins de 5 ans après. On l'aura compris, ces conditions précaires et cette instabilité résidentielle ont un impact sur les conditions d'installation.

## Marché-miroir d'inhospitalité

Si le marché du logement est le produit de rapports sociaux, il les façonne en retour. Les rapports sociaux induits par le marché du logement peuvent détériorer les conditions de vie, mais aussi la manière dont les personnes primo-arrivantes se perçoivent au sein de la société d'accueil. Les expériences de précarité résidentielle et de discrimination leur renvoient cette image du « migrant », et plus encore du « réfugié », en tant que citoyen subalterne. Cette intériorisation peut peser à un niveau psychologique

dans leur carrière d'installation. Un réfugié colombien, à la fois artiste, chercheur et avocat dans son pays, témoigne de cette stigmatisation dans ses relations aux institutions, dont le marché du logement.

*« J'ai senti que c'est difficile parfois si tu dois t'introduire toi-même comme réfugié. [...] Tu trouves parfois le stigmat. Imagine toutes les choses que je suis en train de faire : trouver un logement dans ma condition de réfugié avec une carte orange, apprendre la langue, trouver du boulot. [...] Alors, dire que je suis réfugié, c'est seulement avec certaines personnes, ou certaines institutions, quand vraiment j'ai besoin d'aide. Parce que si je le fais... Ça active le trauma... Des fois, je préfère dire que je suis étudiant, que je suis artiste, que je viens faire l'art. Comme ça, j'évite toute la charge des questions. Je préfère passer sur ça, une histoire parallèle... »* Luis (Rapport 2022)

Une inhospitalité, intensément vécue sur le marché du logement et renforcée par l'inaccessibilité d'autres composantes de l'installation, en particulier le marché de l'emploi, qui peut in fine contribuer à un sentiment d'« encapsulement » : une coupure de perspectives et de projections dans la société d'accueil<sup>13</sup>. Ceci pousse même certains à évoquer un retour dans leur pays.

*« On est venus ici, on avait beaucoup d'espoir. [...] Le problème de logement, c'est mon premier et dernier obstacle ici à Bruxelles. Plusieurs fois, j'ai pensé à rentrer en Syrie et retourner vivre dans la guerre. Honnêtement, j'ai tellement peur de l'avenir, parce que je n'ai pas de travail. Et s'il n'y a pas de travail, j'ai pas beaucoup d'espoir de trouver un logement, si on sort de cette maison [du CPAS] où je suis aujourd'hui. Et au final, je suis dans une situation de stress, d'angoisse très forte, parce qu'on n'est*

*pas stables. Après toutes ces années, on n'est pas encore stabilisés, on n'est pas installés.* » Lounis, réfugié syrien arrivé en 2016 (Rapport 2022)

## Accompagnement limité

Face à ces difficultés, les Bureaux d'accueil pour les primo-arrivants (BAPA) sont démunis. Selon les bénéficiaires sondés en 2021, le logement constitue la dimension de l'accompagnement social à améliorer prioritairement (52% des répondants) avec l'insertion socioprofessionnelle (54%). Mais à la différence de ce dernier, la législation ne définit pas le logement comme une thématique ou un objectif spécifique du parcours d'accueil.

Or, peu de services sont à même d'apporter des solutions aux personnes primo-arrivantes. Contrairement aux autres dimensions de l'installation, les accompagnateurs et accompagnatrices sociales (AS) témoignent d'une impuissance face à la pénurie de logements abordables et décents à Bruxelles (Rapport CRAcs, 2023). Leur marge de manœuvre est faible en dehors d'une inscription à la chimère que constitue le logement social et à une orientation « un peu désespérée » vers les structures d'aide au logement (recherche et gestion locative), elles-mêmes déjà saturées et fort démunies face à l'ampleur de la problématique en RBC. Au point que pour la recherche de logement, certains AS les encouragent à mobiliser leur réseau.

*« Face aux problèmes de logement, on n'a pas grand-chose à mettre sous la dent... On se contente de donner l'info. Pour le logement social [SLRB et AIS] par exemple, on va leur dire : 'Écoutez, ce n'est pas une solution à court terme... Il faut attendre'. [Mais] Il y a aussi le bouche à oreille ! Il ne faut pas s'enfermer, il faut en discuter dans ses réseaux personnels ! »* AS dans un BAPA (Rapport 2023)

Les récits des bénéficiaires ont en effet montré l'importance des réseaux familiaux, sociaux, et communautaires dans leur trajectoire résidentielle.

*« Une fois qu'on était là, on a frappé à toutes les portes des amis, des amis des amis, jusqu'à ce qu'on trouve quelqu'un qui voulait quitter l'appartement et on a dit bon on le prend, parce que sinon c'est pas possible avec une carte orange... »* Luis (Rapport 2022)

*« C'est le seul point négatif que je trouve : si quelqu'un veut chercher un logement, c'est très difficile sans avoir des connaissances. [...] Avant de venir ici, j'avais une grande famille. Et c'est grâce à eux, parce qu'ils avaient des connaissances. Plus de 90 % des Syriens que j'ai rencontrés ont trouvé leur maison grâce aux connaissances. »* Nour (Rapport 2022)

Au niveau des ressources communautaires, on notera d'abord la connaissance des langues de vagues d'immigration précédentes et résidentiellement établies (propriétaires-bailleurs).

*« Mes enfants et mon épouse, quand ils sont arrivés ici, ils parlaient déjà le turc parce qu'ils ont vécu en Turquie [chemin de l'exil]. Ça nous a beaucoup aidés pour trouver un logement. [...] Et du coup ça nous a beaucoup aidés parce qu'en fait le propriétaire était Turc. »* Issam (Rapport 2022)

En matière de ressources communautaires, les institutions religieuses (catholique syriaques, évangéliques, islamiques) sont très importantes dans les trajectoires résidentielles des personnes rencontrées. Le cas d'un réfugié syrien chrétien (syriaque), arrivé avec sa femme et ses deux enfants par l'intermédiaire de l'église libanaise, l'illustre bien.

*« [Comme le centre d'accueil nous a pas aidés à trouver un logement], on a contacté le prêtre qui*

*nous a aidés à venir ici [...] pour demander s'il pouvait nous aider à trouver un logement. [...] Il a dit venez chez moi, on est allés chez lui à Liège, mais on n'a pas vraiment aimé Liège. [...] Mais il y avait un autre prêtre qui habite à Braine l'Alleud, qui est belge lui, [...] et on est allés chez lui, [...]. Mais après quelques mois, on s'est rendu compte que la maison était pourrie.» Lounis (Rapport 2022)*

Aujourd'hui, ils ont trouvé un appartement à Bruxelles, grâce à une autre association religieuse, qui est intervenue comme garant.

*« J'ai passé 6 mois pour chercher un logement, j'ai tout essayé, et au final j'ai rien trouvé. Mais heureusement que mes cousins reçoivent l'aide de cette société chrétienne qui nous a aussi aidés à garantir la maison. [...] Ce sont eux qui sont intervenus. Ils ont même mis leur nom dans notre bail pour dire que ce sont eux les garants et qu'ils nous aident à payer. » Lounis (Rapport 2022)*

En dernière analyse, la mobilisation des ressources sociales et communautaires nous montre en creux l'impuissance des bureaux d'accueil en la matière.

## Méta-difficulté des carrières d'installation

Le logement constitue, selon nous, une «méta-difficulté» dans les carrières d'installation des personnes primo-arrivantes. Non seulement parce qu'il constitue la première difficulté rencontrée et que la situation résidentielle n'est jamais stabilisée une fois pour toutes, mais aussi parce que cette inaccessibilité et cette instabilité résidentielle interagissent avec les autres composantes de l'installation: l'accès aux services, l'accès à l'emploi, la santé et le bien-être des personnes, ou encore la participation sociale.

Sans un logement décent et abordable, l'installation est impossible et l'accueil est un leurre.

Nos recherches nous amènent à la conclusion qu'il est nécessaire de mieux accompagner les personnes primo-arrivantes dans leur installation et stabilisation résidentielle. Mais ce public est à l'intersection de plusieurs facteurs de vulnérabilité face à une crise qui reste structurelle et systémique. Un accompagnement ciblé n'aura qu'une faible portée sans des mesures fortes au niveau des politiques régionales tant en matière de logement (régulation du marché locatif privé et production de logements sociaux) que d'exclusions sociales (lutte contre les discriminations). ▮

[1] Ce terme s'inspire directement du concept de « carrière migratoire » (Martiniello, Rea, 2011) en se focalisant ici spécifiquement sur la période et les processus d'installation dans la société d'accueil.

[2] Pour une analyse détaillée, voir l'article précédemment publié dans cette revue : Debersaques S., « Les personnes primo-arrivantes, de qui parle-t-on ? », *Imag* n° 365, janvier-février 2023.

[3] Selon l'enquête par questionnaire de 2021, on dénombrait 87 % de locataires après avoir suivi le parcours d'accueil, 8,5 % de propriétaires occupants, et 4,5 % de personnes ne vivant pas dans leur propre logement.

[4] Lire l'interview de Sarah De Laet, L'optique des locataires sociaux, en pp. 20-23 de ce dossier.

[5] Lire l'interview de Hugo Périlleux, L'optique des propriétaires rentiers, en pp. 14-17 de ce dossier.

[6] Sur les discriminations, voir aussi : UNIA (2014), *Baromètre de la diversité : logement*, Bruxelles 2014.

[7] 52 % des bénéficiaires admis entre 2018 et 2020. Pour une analyse détaillée, voir l'article précédemment écrit dans cette revue : Debersaques S., « Les personnes primo-arrivantes, de qui parle-t-on ? », *Imag* n° 365, 2023.

[8] Dessouroux C. et al (2016), « Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux », dans *Brussels Studies*, Notes de synthèse, n° 99. URL : <http://journals.openedition.org/brussels/1346>.

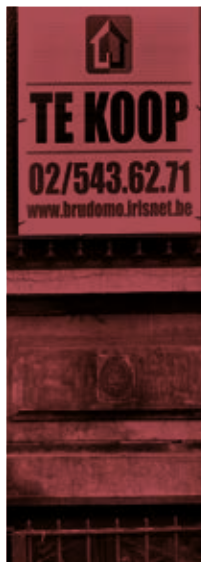
[9] *Ibid.*

[10] En particulier, les allocataires d'un RIS, pour qui la part du loyer et des charges peut dépasser 60 %.

[11] Lire l'interview de Pernelle Godart en pp. 33-35 de ce dossier. [12] Godart P. et al., « Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ? », *Brussels Studies*, Collection générale, n° 176, mis en ligne le 12 février 2023. URL : <http://journals.openedition.org/brussels/6434>.

[13] Pour une analyse plus approfondie, voir la conclusion du Rapport de recherche 2022 du CRACs (pp. 83-85).

# LE NOM QUE JE PORTE est-il un obstacle ?



La discrimination dans l'accès au logement peut se référer à la fois à une diminution des opportunités – par laquelle certaines personnes ou certains groupes sont dissuadés de s'engager dans le processus de recherche d'un logement en leur demandant par exemple plus d'informations (personnelles) ou en parlant de conditions de location supplémentaires – qu'à un déni d'opportunités – en ne répondant pas à certaines personnes ou groupes, ou en refusant de leur louer le logement. Les deux ont des conséquences considérables, en ceci que le logement conditionne le bien-être, le développement personnel ainsi que la participation sociale de toute personne.

Mais la discrimination en matière de logement va plus loin : des personnes d'origine étrangère ont plus de possibilités de se retrouver dans des logements de moindre qualité (caractérisés, entre autres, par des problèmes d'humidité et des espaces restreints), et ce, pour au moins deux raisons. Premièrement, la discrimination peut conduire les personnes d'origine étrangère à n'avoir que peu ou pas d'options pour choisir entre les logements, les options disponibles étant de mauvaise qualité. Deuxièmement, l'anticipation et/ou la perception de la discrimination peuvent amener ces personnes à se sentir obligées d'accepter ce logement de mauvaise qualité.

***La discrimination est un phénomène répandu qui présente de nombreux inconvénients pour les groupes ciblés, ainsi que pour la société dans son ensemble. Bien que toutes les formes de discrimination soient problématiques, celles ayant trait à l'accès au logement des personnes d'origine étrangère se révèlent particulièrement pénalisantes en matière d'exclusion sociale.***

## 5 fois plus d'effort

Si l'on considère uniquement le déni d'opportunités (comme décrit plus haut), qui se produit dans la première phase – la phase de contact – du processus de logement, des niveaux importants et élevés de discrimination locative sont mesurés dans différentes villes belges. La plupart des villes, y compris

Bruxelles<sup>1</sup>, se situent autour de 20 % de discrimination locative à l'encontre de personnes d'origine étrangère. En d'autres termes, dans environ 20 % des cas, la personne portant « un nom à consonance belge » a été invitée pour une visite du bien, mais pas la personne ayant « un nom à consonance non belge ». Ou encore : une personne ayant un nom à consonance non belge doit faire cinq demandes, alors que dans le cas d'une personne portant un nom à consonance belge, une seule demande suffit pour avoir autant de chances d'être invitée à la visite du bien.

Mais sur quelle base cette discrimination se fonde-t-elle? Contrairement à la pensée méritocratique largement répandue, prônant que le travail acharné et l'engagement suffisent à sortir de l'exclusion sociale, les victimes de discrimination au logement disposent de bien peu de leviers. Ainsi, ces personnes n'ont bien souvent même pas encore pu rencontrer des agents immobiliers ou des propriétaires privés, qu'elles voient leurs options déjà fortement restreintes. Ceci repose entre autres sur le fait que, de nos jours, les premières prises de contact entre potentiels locataires et bailleurs se font de plus en plus par courrier électronique. Dès lors, le nom d'une personne – élément d'information le plus élémentaire qui s'offre aux agents immobiliers et propriétaires privés – s'imprime comme une première frontière pour les potentiels locataires.

## Etre ou ne pas être européen

Dans le cadre d'une étude<sup>2</sup> récente menée en Belgique, je me suis intéressée à la perception – au sein de la population belge – de l'origine à travers le nom. Ces «signaux d'origine» ne s'avèrent que peu précis sur le pays spécifique : ainsi, seulement 1 à 3 individus sur 10 étaient en mesure d'identifier le pays d'origine spécifique pour des noms à



consonance marocaine, turque, congolaise et polonaise. Pour autant, il apparaît que les enquêtés et enquêtées établissent des distinctions plus marquées entre des noms belges ou européens et des noms non belges ou non européens.

Au-delà d'être un marqueur de l'origine supposée d'une personne, la perception du simple nom charrie de puissantes suppositions quant à la religiosité, la classe sociale ainsi que le niveau d'éducation. Les individus aux noms à consonance turque et marocaine sont ainsi perçus comme étant plus religieux et d'une classe sociale et d'un niveau d'éducation inférieurs à leurs homologues aux noms à consonance belge. Celles et ceux dont les noms ont une consonance congolaise et polonaise se situent dans un entre deux. Partant, les personnes d'origine étrangère sont globalement

perçues comme étant plus religieuses, d'une classe sociale et d'un niveau d'éducation plus faibles en regard de celles et ceux portant des noms à consonance belge. En somme, la perception du nom est en soi un puissant vecteur de stéréotypes négatifs et de préjugés contribuant par là à des processus d'assignation minoritaire.


## Discrimination et racisme

La question logique suivante à se poser est : ces suppositions sur la personne qui existe derrière chaque nom peuvent-elles contribuer (en partie) à expliquer en quoi la discrimination se produit avant même qu'un contact réel ait lieu ? La réponse est oui<sup>3</sup>. Pour autant, cette réponse diffère selon qu'il s'agit d'agents immobiliers ou de propriétaires privés. Le niveau de religiosité supposée par la perception d'un nom est ainsi particulièrement associé à des niveaux élevés de discrimination de la part d'agents immobiliers. De plus, j'ai également constaté que les agents immobiliers infèrent le statut socio-économique supposé d'une personne sur la base du simple nom, renforçant dès lors la discrimination. En l'absence d'informations objectives ou concrètes attestant des réelles ressources dont disposent les potentiels locataires, ils reconduisent les stéréotypes et les préjugés liés à certains groupes ethnoculturels en recourant à des jugements subjectifs de capacité financière. Cependant, cette situation est différente en ce qui concerne les propriétaires privés. J'ai ainsi pu constater que ceux-ci discriminent particulièrement les noms à consonance non européenne, témoignant par là d'une discrimination plus proprement raciste que socio-économique.

En définitive, il apparaît que les personnes d'origine étrangère sont particulièrement touchées par la discrimination en matière

*Le nom – comme substrat  
d'information – est en lui-même  
générateur de suppositions  
et d'assignations minoritaires en cela  
que des stéréotypes et des préjugés  
en tous genres s'y trouvent activés.*

de logement et que, contrairement à ce que laisse penser l'idéologie méritocratique, elles sont démunies face à ces processus et n'ont que peu de leviers à activer. Le nom – comme substrat d'information indirecte – est en lui-même générateur de

suppositions et d'assignations minoritaires en cela que des stéréotypes et des préjugés en tous genres s'y trouvent fréquemment activés. Ces derniers fonctionnent comme un premier filtre dans l'accès au marché du logement. La discrimination exclut donc d'emblée des candidats locataires qui, autrement, pourraient parfaitement correspondre au profil recherché. Cette discrimination représente en outre un coût non négligeable pour les agents immobiliers et les propriétaires privés, en cela qu'elle réduit considérablement le nombre de candidats locataires. Les personnes d'origine étrangère, quant à elles, déploient des stratégies alternatives de recherche de logement – par exemple, à travers leur réseau propre – et doivent, en outre, se rabattre sur des logements de moindre qualité. De toute évidence, il est essentiel de donner la priorité à une approche élargie et intégrée pour lutter contre la discrimination sur le marché du logement. En ce sens, il est nécessaire à la fois de sensibiliser (en agissant sur la culture et les discours sur la diversité dans les villes belges et en offrant des formations aux (futurs) agents immobiliers), et de recourir à des sanctions si nécessaire. 

[1] Verhaeghe P.P., Discrimibrux – Discriminatie door vastgoedmakelaars op de private huurwoningmarkt van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2017.

[2] Martiniello B., et Verhaeghe P.P., Signaling ethnic-national origin through names? The perception of names from an intersectional perspective. *Plos One*, 17(8), 2022, pp.1-20.

[3] Martiniello B., & Verhaeghe P.P., Different names, different discrimination? How perceptions of names can explain rental discrimination. *Frontiers in Sociology*, 8, 2023, pp.1-15.



# L'OPTIQUE des locataires **EXPULSÉS**

*Quand on est expulsé, on perd beaucoup plus qu'un toit et une adresse légale. On perd aussi le lieu où on a ses affaires, ses souvenirs, ses habitudes. On perd son quartier où vivent ses amis et son médecin, où les enfants vont à l'école... Chercheuse en géographie humaine à l'IGEAT, Pernelle Godart est confrontée à des réalités sociales dures. Face au mal logement et aux expulsions (en moyenne 11 par jour à Bruxelles) ne pas prendre position serait aberrant, prévient-elle en guise de présentation, comparant sa posture à celle des chercheurs qui étudient le changement climatique.*



© Front anti-expulsions

### Qu'entend-on par expulsion ?

**Pernelle Godart :** On parle d'expulsion quand le propriétaire bailleur fait appel à la justice pour vider son habitation de ses occupants ou de ses locataires.

L'expulsion n'est pas une fatalité ou un accident comme une inondation ou un incendie. C'est une question sociale : des humains ont décidé de retirer le logement à d'autres humains, avec l'aval du système législatif, judiciaire, policier. Des élus ont conçu et voté des lois qui permettent que les gens soient expulsés ; la justice encadre la procédure ; et si les locataires ne partent pas suite au jugement de l'expulsion, le huissier de justice met les gens physiquement dehors sous la protection de la police, avec l'aide d'un serrurier, de déménageurs, et d'agents du dépôt communal.

Puisque c'est l'Etat qui permet que cette procédure soit appliquée dans un cadre légal, nous avons une prise sur cette question. D'ailleurs une expulsion qui ne suit pas les procédures est passible de sanctions. Cependant, dans les faits, peu de gens portent plainte pour expulsions illégales, et les propriétaires bailleurs sont très peu punis.

### Comment éviter ou contrer les expulsions ?

**Pernelle Godart :** Il faut travailler à diminuer les expulsions de logement pour plusieurs raisons. D'abord parce qu'elles sont dramatiques pour les personnes qui la vivent. On relève 4.000 jugements d'expulsion par an à Bruxelles, ce qui se traduit par une moyenne de 11 expulsions chaque jour de l'année, dimanches et jours fériés compris. Quand on rapporte ce résultat au nombre de logements mis en location, on constate que 1,3 % des ménages locataires reçoivent un jugement d'expulsion chaque année.

Il y a débat sur le fait de compter les jugements d'expulsions et non les expulsions en elles-mêmes. Les personnes qui voudront minimiser la problématique soutiendront qu'il faut considérer une expulsion seulement si le huissier met physiquement les gens dehors. Or, des locataires partent

avant ce moment, sans avoir nulle part où aller excepté la rue. Ils n'auront pas été « expulsés » physiquement, pourtant ils auront clairement été forcés de quitter leur logement. Autrement dit, le jugement les force à partir ; un jugement d'expulsion est déjà une expulsion.

Dans un contexte de pénurie de logements abordables, la possibilité d'être expulsé rend les locataires plus dociles par rapport à leurs propriétaires. Ils porteront très peu plainte en cas de logement insalubre ou de hausse de loyer illégale.

### Vous avez assisté à des expulsions. Comment ça se passe ?

**Pernelle Godart :** Avec le Front Anti-Expulsions (voir l'encadré), nous étions plusieurs pour soutenir la personne et être témoins. Nous connaissions le jour de l'expulsion mais pas l'heure exacte. Nous avons d'abord essayé d'évacuer au plus vite le maximum de sacs. Puis trois fourgons de police sont arrivés – un déploiement anormal, probablement dû à la présence du Front qui s'était annoncé. Une fois le huissier arrivé, il est entré dans le logement pour réaliser un état des lieux avec la personne. Ensuite, les déménageurs ont emporté tout ce qui restait.

Le Front anti-expulsion est un groupe de citoyens pacifiques et créatifs et a pour objectif de visibiliser et de dénoncer ce qui se passe. Avec un gueulophone, on criait : « Chers voisins, votre voisin est en train d'être expulsé ». Nous avons formé une haie d'honneur en jetant des confettis au huissier et aux déménageurs pour les féliciter sur un ton ironique : « Bravo, belle expulsion ! » A la fin de l'action, c'est toujours très dur de partir en laissant la personne à la rue...

Les personnes expulsées ne se sont pas les seules à subir cette violence. Au quotidien, des travailleurs sociaux sont confrontés à des dossiers insolubles. Que proposer à celles et ceux qui ont reçu un préavis de fin de bail quand le stock de logements sociaux est saturé et que les loyers sur le marché privé sont inabordables ? Ils peuvent faire une dérogation pour une demande de logement social, mais ils ne pourront que changer l'ordre dans la liste d'attente, de dix ans



## Stop expulsions

Le Front anti-expulsions est un groupe qui lutte à Bruxelles contre les expulsions, se mobilise pour dénoncer ces pratiques, et tisse un réseau de solidarité. Parmi ses revendications politiques : pas d'expulsion sans relogement

**Contact :**

[info@stopexpulsions.be](mailto:info@stopexpulsions.be)

0465 46 47 01

[www.stopexpulsions.be](http://www.stopexpulsions.be)

en moyenne, en faisant passer la demande de quelqu'un qui en a très fort besoin devant celle de quelqu'un d'autre qui en a tout autant besoin. On ne s'étonne pas que beaucoup de travailleurs sociaux démissionnent ou sont en arrêt maladie. Le palliatif crée l'essoufflement financier et humain du secteur social.

### Quelles sont vos propositions pour sortir de l'impasse ?

**Pernelle Godart :** Une première chose : mettre en place des mesures structurelles. Certes, c'est important de donner des aides au logement, mais ces mesures restent palliatives. Tant qu'on ne travaillera pas sur le marché pour rendre le logement plus accessible, on ne fera qu'éponger au lieu de réparer. Parmi les mesures : contrôler les prix pratiqués de façon à ce que les loyers soient abordables et contrôler la qualité des logements mis en location.

En théorie, les locataires peuvent saisir la justice pour dénoncer un loyer trop cher. C'est aussi l'objectif du projet de la Commission paritaire locative mais cet outil peine à être mis en place. Dans les deux cas, ce sont des démarches pesantes et qui impliquent de ne pas avoir peur d'entrer en conflit avec son bailleur. Il en va de même avec la DIRL (la Direction d'Inspection Régionale du Logement) en cas d'insalubrité : les démarches sont lourdes et les personnes risquent de perdre leur logement avant.

Plus de la moitié des jugements d'expulsions sont prononcés alors que le locataire n'est pas présent à l'audience – soit pour une raison de communication (son courrier s'est perdu, le locataire n'est pas allé chercher son recommandé, ou encore le propriétaire a escamoté le courrier) ; soit pour une raison liée à la peur de la justice ou à la honte. Comment dès lors le juge peut-il remettre une décision éclairée alors qu'il n'a entendu qu'une des deux parties ? Avec le changement d'ordonnance entré en vigueur le 1er septembre 2023, le délai minimum entre la requête en justice et l'audience est passé de 8 jours à 40 jours. Les personnes auront plus de temps pour se préparer, consulter leur CPAS, trouver éventuellement un avocat, et comprendre l'importance

d'aller à l'audience vu que c'est là qu'elles pourraient obtenir un plan de paiement d'apurement de leur loyer, ce qui rendrait l'expulsion conditionnelle.

Le changement de loi va dans le bon sens, mais il reste des choses à améliorer. Par exemple, le juge prononce une expulsion sans vérifier si le loyer est abusif ni si le bien est insalubre.

85 % des expulsions sont prononcées à cause de loyers impayés, 7,8 % à cause d'une fin de bail. Le système judiciaire expulse le locataire parce qu'il a failli à une ou plusieurs de ses obligations. Par contre, il ne vérifie pas si le propriétaire a bien accompli toutes ses obligations : son logement était-il aux normes urbanistiques, le bail est-il enregistré... ? Incorporer ces vérifications dans la procédure d'expulsion permettrait de rééquilibrer le rapport de forces qui penche aujourd'hui à l'avantage du bailleur.

En parallèle, il faut aussi lutter contre les expulsions illégales (opérées directement par le propriétaire) avec des amendes plus élevées.

Finalement, la question de fond est : qui a le droit de choisir où vivre, et pour combien de temps ? Tout propriétaire peut mettre fin à un bail avec un préavis de six mois, en cas de grands travaux à entreprendre ou pour installer un membre de sa famille. Théoriquement, aucun locataire ne peut se projeter à plus de six mois dans un lieu. Ça nous invite à réfléchir sur les conditions de fin de bail qui, dans les baux classiques, se jouent tous les trois ans sans devoir avancer de raison. C'est une grande insécurité pour les locataires. Pourquoi accepterait-on la possibilité de mettre fin à un bail sans raison ? Le droit à récupérer son bien immobilier prime sur le droit à être logé. C'est questionnant parce que le droit de propriété et le droit au logement sont tous deux inscrits dans la Constitution. Une procédure existe pour récupérer son droit de propriété. Mais quelle est la procédure à suivre pour récupérer son droit au logement ? Elle n'existe pas.

Propos recueillis par **N. C.**

# Jean-Charles et Agnès ont **DISPARU**

*Bientôt deux ans que la maison du coin est inoccupée.  
Inoccupée comme le sont des dizaines d'autres maisons  
dans la Cité-jardin de la Roue à Anderlecht. Les années passent  
et aucun de ces logements sociaux n'est rénové ni ne trouve  
locataires. Au mieux, les fenêtres et portes sont murées...*



Octobre 2023, Anderlecht, Cité-jardin de La Roue; une des 20 cités-jardins que l'on trouve à Bruxelles, dont 3 pour la seule commune d'Anderlecht. Cela fait bientôt 2 ans que René et Renée – les Renés comme on les a surnommés dans le quartier – ont quitté l'avenue de la Société nationale. Le logement social qu'ils occupaient depuis près de 30 ans ne leur était plus destiné, leurs enfants, adultes, étaient partis et le nombre de chambres de la maison était trop important et ne correspondait plus à leur situation de couple désormais sans enfants à charge. Ça devait finir par arriver. Ce fut il y a 2 ans, et les Renés sont partis vivre dans la caravane où ils passaient leurs vacances.

Octobre 2023 donc. On sonne. Un grand barbu salue et se présente. C'est Jean-Charles. Il dit qu'il est entré dans la maison voisine ; celle des Renés, mais ça, il ne le sait pas ; que s'il y a du bruit, il ne faut pas s'inquiéter, c'est lui et sa compagne qui sont entrés et se sont installés. Le voisin ne s'inquiète pas. Cette fois, ce ne seront pas les jeunes qui traficotent qui y laisseront leurs divers produits ou d'autres qui y cacheront ce qu'ils ont réussi à voler. La police sait tout ça. Des agents passent de temps à autres emporter les objets recelés. A force, plus personne n'est venu. Les jeunes ont sans doute trouvé une autre planque dans un autre logement vide du quartier.

## Du temporaire sans titre ni droit

Jean-Charles et Agnès racontent qu'ils ont prévenu la police de leur entrée dans la maison, que cela fait des années qu'ils vivent de cette manière, qu'ils savent que c'est temporaire, qu'un jour on leur dira de partir et qu'ils partiront, en attendant, ils ont un toit et sont à l'abri, ils sont discrets, parfois, ils viennent prendre de l'eau. Pour le reste, ils ont et font leur vie.

Les jours passent. Un soir, en rentrant, le voisin voit des affichettes reprenant la décision communale de faire partir les « occupants sans titre ni droit », indiquant qu'un accompagnement social sera mis en place. C'est du vent, il n'y aura personne à accompagner. Jean-Charles et Agnès sont partis, expulsés juste avant le début de la période où les expulsions sont interdites en raison du « moratoire hivernal » valable entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 15 mars. Soyons de bon compte, il arrive que les administrations fonctionnent et que les fonctionnaires soient diligents.

## Au nom de la sécurité

Le document rappelant divers règlements pour justifier la décision d'expulser les squatteurs indique « qu'il ressort que le locataire précédent à effectuer [sic] des travaux de plomberie et d'électricité sans accord ni suivi », et que cela comporte des risques pour les « occupants ». Bien. Sauf que. Sauf que les Renés, au fil des années, dans un souci de confort, ont fait des travaux leur permettant de disposer d'une salle de bain et d'une cuisine fonctionnelle ; le logement ne disposait ni de l'une ni de l'autre, et le Foyer



anderlechtois, propriétaire du bien, ne semblait pas pressé d'installer ces commodités somme toute basiques. Alors, ils y sont allés de leurs poches les Renés, pour vivre un peu mieux, un peu plus confortablement. Ils auraient dû demander l'autorisation de vivre mieux, de vivre plus confortablement. Un logement sans salle de bain ni cuisine, hormis un évier et un raccordement au gaz, avec rien au bout. Alors quand est arrivé le moment de vider les lieux, ils ont dû retirer ce qu'ils avaient installés les Renés, salle de bain et cuisine équipée, laissant le bien comme il l'était à leur entrée, comme stipulé dans l'état des lieux. Sans commodités. Sans confort.

Le document indique par ailleurs que « la tranquillité publique est troublée par la présence et le comportement de squatteurs (...) », et plus loin « qu'il est du devoir de la commune de faire jouir les habitants d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques (...) ». Il est évident que mettre des personnes à la rue permet sans doute aucun de rencontrer ces objectifs de salubrité, sûreté et tranquillité publiques.

## Mauvaises herbes

Ils occupent sûrement un autre logement, duquel ils ne seront pas expulsables avant le 15 mars prochain. C'est tout le mal qu'on leur souhaite.

Pendant ce temps, à La Roue, des façades aux portes et fenêtres murées continuent de faire leur apparition. En

cette période de hausse du montant des loyers, de rareté de logements sociaux disponibles et accessibles, il est interpellant de voir une administration communale et un propriétaire public retirer des logements du marché, laisser des habitations se dégrader et laisser se transformer un ensemble urbain vivant en une zone où peu à peu les rues mochissent, faute de rénovation et d'entretien.

Les voies de l'Administration étant impénétrables, qui sait quel avenir est pensé pour ce quartier populaire, proche du Canal de Charleroi, Canal qui voit les nouvelles constructions avec appartements aussi chers que quelques sortir de terre aussi vite que des mauvaises herbes. ▸

# Le **SANS-CHEZ-SOIRISME** n'est pas une fatalité

*Les personnes en non-logement  
ou en mal-logement en Région  
de Bruxelles-Capitale (RBC),  
sont, comme presque partout ailleurs,  
de plus en plus nombreuses.  
Comment endiguer ce phénomène ?  
Ce n'est pas la bonne question.  
Il ne faut en effet pas se demander  
pourquoi il y en a de plus en plus,  
mais pourquoi il y en a encore.*



u'on les présente de manière struc-  
turelle (explosion des inégalités in-  
hérente au néolibéralisme  
trionphant) ou accidentelle (suc-  
cession des crises financière, sani-  
taire, énergétique, migratoire,  
climatique), les facteurs expliquant  
l'aggravation du phénomène du sans-  
chez-soirisme sont nombreux, complé-  
mentaires et incontestables, mais ils  
en occultent le moteur, qui tient en  
quatre mots : hiérarchisme, désuniver-

salisme, allomorphisme et nécropolitique. Cela mérite une  
explication, qui passe par un changement de perspective,  
impossible sans un nouveau vocabulaire.

## Nouveau vocabulaire

Mal nommer les gens, c'est ajouter à leur malheur sur terre,  
affirme le Syndicat des immenses (SDI)<sup>1</sup>, paraphrasant  
Albert Camus. Les mots « sans-abri » et « sans-abrisme »  
sont ainsi à proscrire. Car la plupart des personnes visées  
ont un abri, étant temporairement hébergées chez un  
proche, dans un squat, une occupation, un asile de nuit, un  
hôtel ou une maison d'accueil. Seule une minorité, dormant  
dehors, est à proprement parler sans abri. Mais leur point  
commun à toutes et tous est d'être dépourvus d'un  
authentique chez-soi. On parlera donc de *sans-chez-soi* ou  
de personnes *sans chez-soi*, et de *sans-chez-soirisme*.



## En 33 minutes et +

- Pour une version détaillée de ce texte : « Dix-sept mots pour en finir avec le sans-chez-soirisme », in *Permanences critiques*, hiver 2023-2024, pp. 57-89.

- Pour une version vidéo : *Le sans-chez-soirisme en 33 minutes* : [www.syndicatdesimmenses.be/nos-vidéos](http://www.syndicatdesimmenses.be/nos-vidéos).

Plus correcte, la dénomination «sans-chez-soi» est néanmoins aussi stigmatisante et réductrice que «sans-abri» ou «SDF». D'où l'acronyme *immense*, pour Individu dans une Merde Matérielle Énorme mais Non Sans Exigences. Le mot désigne toute personne en non-logement ou en mal-logement et il véhicule également ses revendications, qui forment le socle du combat du SDI. Dans la foulée, a été redéfinie l'*immensité*, le biotope des immenses, c'est-à-dire la survie sans authentique chez-soi.

Pour nommer judicieusement les personnes non-immenses, le SDI a forgé *escapé-e*, acronyme d'Enclosé dans le Système mais Capable Aisément et Périodiquement de s'Échapper. Les escapés sont, littéralement, ceux qui s'en sortent, qui disposent de toutes sortes de moyens, à commencer par un chez-soi, pour régulièrement souffler, se déconnecter, se ressourcer, se vider la tête, s'évader.

## Changement de perspective

Face à un phénomène, les deux attitudes extrêmes consistent à y voir un fait divers ou un fait de société. La nature du fait est indifférente, seule intervient une décision préalable, politiquement motivée. Ainsi, *sociétaliser* le sans-chez-soirisme revient à montrer, non que ce sont des personnes qui ont dysfonctionné et/ou joué de malchance, mais que la société a décidé que leur existence était dans l'ordre des choses. Invoquer un dysfonctionnement personnel et/ou mentionner un coup du sort n'est pas pertinent dans la perspective du sans-chez-soirisme dûment sociétalisé, et c'est, en plus, inacceptable<sup>2</sup>.

Sociétaliser, objectera-t-on, revient à disculper et victimiser. C'est mal connaître les immenses qui, pour beaucoup, s'attribuent tous les torts, contre toute évidence. Plus

fondamentalement, incriminer la société signifie que la question de leur plus ou moins grande responsabilité est nulle et non avenue s'il s'agit de mettre au jour ce qui rend possible le sans-chez-soirisme au niveau sociétal.

Sociétaliser le sans-chez-soirisme, c'est décider de ne pas y voir une problématique sociale, morale ou psychologique, mais un choix de société. Que ce choix soit ou non conscient est secondaire. Par contre, il n'y a de choix, fût-il implicite, que si une *autre* possibilité existe.

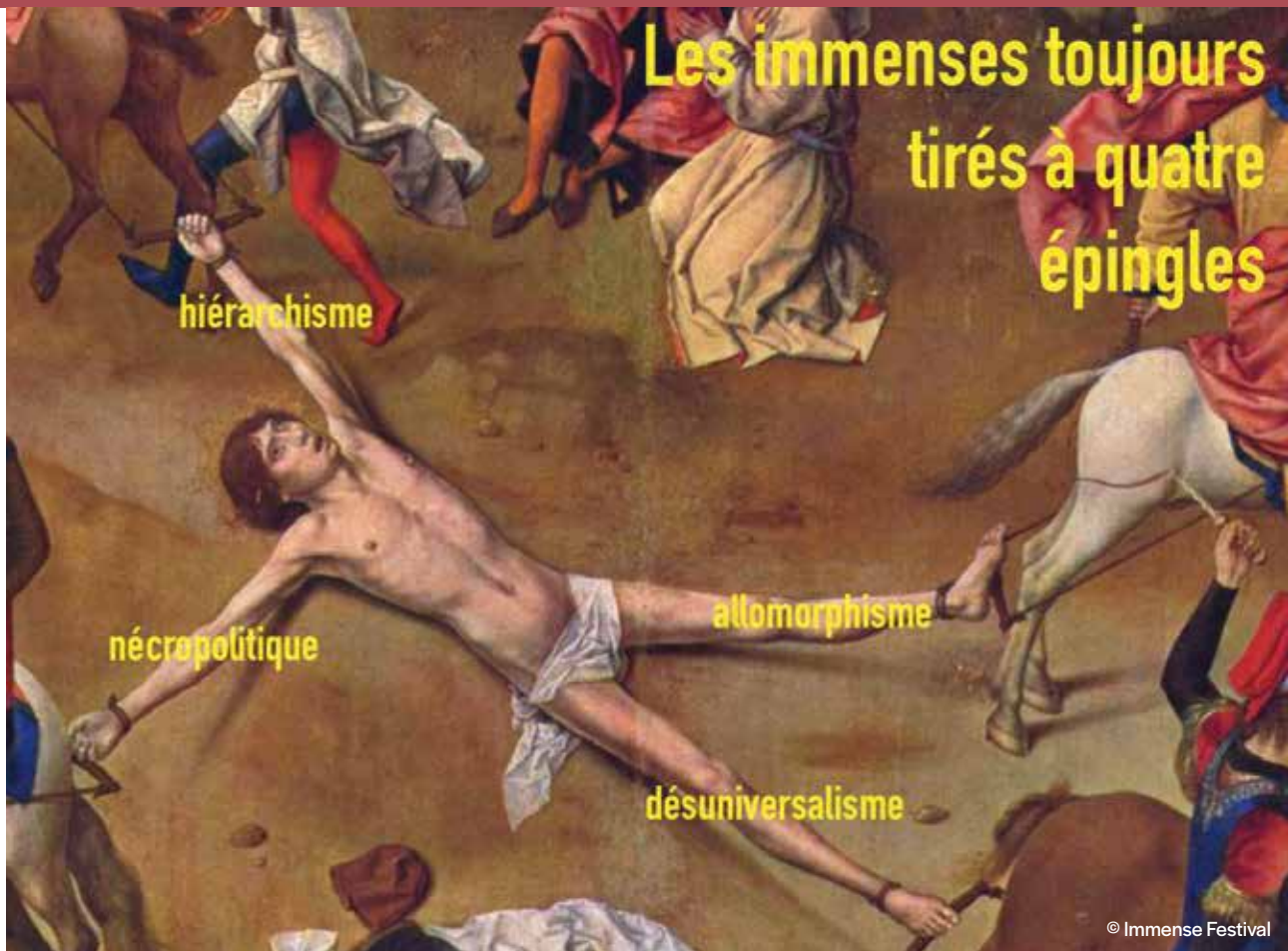
Or des indices convergent dans ce sens : a) la « fin du [sans-chez-soirisme] » est mentionnée dans le programme de l'actuelle majorité régionale, b) 2030 est l'échéance fixée par l'UE pour la fin du sans-chez-soirisme, et c) en vue de cette fin, Bruss'Help, l'agence censée coordonner les dispositifs d'aide d'urgence et d'insertion des sans-chez-soi, a engagé la rédaction d'un Masterplan, étalée sur plus d'un an<sup>3</sup>.

## Le modèle finlandais

Tout cela était inconcevable au XX<sup>e</sup> siècle. Comment s'est opérée cette lente mais indéniable révolution dans les mentalités ? On laisse aux historiens des idées le soin de répondre, mais il est clair que la Finlande n'y est pas pour rien, le seul pays européen où le sans-chez-soirisme décroît, au point de devenir un territoire zéro-sans-chez-soi d'ici 2027.

Doit-on aller en Finlande pour découvrir les clés de leur succès ? Certainement instructif et inspirant, le voyage n'est pas nécessaire. Trois données chiffrées bruxelloises suffisent en effet à esquisser, ensemble, la solution.

1) Plus de 90 % des personnes engagées dans le programme Housing First (HF) sont encore en logement deux ans après.



Ce programme prévoit la remise directe et inconditionnelle en logement de la personne, moyennant un accompagnement, et il est réservé aux personnes cumulant problèmes de santé mentale et d'assuétude. Mais si cela marche pour les plus fragiles, cela marchera forcément pour les autres sans-chez-soi. Bref, en se donnant les moyens financiers et immobiliers de glisser du HF « For Some » à « For All », on met fin au sans-chez-soirisme.

2) On dénombre zéro réfugié ukrainien à la rue. Le magnifique accueil réservé aux 12.000 réfugiés ukrainiens arrivés en RBC a dépassé l'imaginable. Les droits, services, facilités et autres procédures fluidifiées mis en place ont démontré que, si on le veut vraiment, on peut empêcher que des personnes restent sans chez-soi. Le miracle tient à la constitution en 3 semaines d'une *Task Force* impliquant des hauts fonctionnaires, surplombant les cabinets ministériels et mobilisant la SLRB (Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale), Citydev, SAU (Société d'Aménagement Urbain), Urban et Bruxelles Logement. Le

défi, colossal, a été relevé haut la main et le « modèle ukrainien » fera date.

3) Le surcoût financier de l'abolition est nul, voire négatif. Le SDI a cocommandé au département DULBEA de l'ULB une étude, laquelle a confirmé son intuition : a) le coût annuel total du sans-chez-soirisme en RBC est important, soit 210 millions d'euros, b) les coûts indirects, souvent ignorés, sont 4 fois plus élevés que les coûts directs (c'est-à-dire le budget « sans-chez-soirisme »), et c) le coût moyen annuel d'un sans-chez-soi (41.000 €) est comparable au coût de son relogement<sup>4</sup>. On ne peut donc plus arguer que l'argent fait défaut pour mettre fin au sans-chez-soirisme. Et c'est historique.

### La solution en un mot : *udéskif*

En voici la définition, tirée du *Thésaurus de l'immensité*<sup>5</sup> :

**udéskif** : n. f. (acronyme approximatif d'Universalisation De Ce Qui Fonctionne). Universalisation de ce qui fonctionne



et, concomitamment, désinvestissement progressif, ou abandon pur et simple, de ce qui fonctionne trop rarement ou pas du tout. Au sein du secteur du sans-chez-soirisme, l'udéskif est aussi précis que simple, car seuls 2 dispositifs fonctionnent et, comme par hasard, le (re)logement y occupe une place centrale : a) le « modèle ukrainien » mis au point avec une efficacité remarquable en faveur des réfugiés ukrainiens, et b) le Housing First réservé aux personnes présentant un double diagnostic. Et ces dispositifs sont aux 2 extrémités du spectre, puisqu'ils concernent des escapés venant de tomber dans l'immensité, et les immenses les plus fracassés par la rue. On sait donc maintenant comment s'y prendre. Plus d'excuses ! Udéskif toute !<sup>6</sup>

## En amont de la question « Qui a failli ? »

Le sans-chez-soirisme n'est donc pas une fatalité et sa sociétalisation en Finlande le démontre. Derrière, il y a cette décision : si une personne est sans-chez-soi, c'est la société finlandaise qui a failli, et non la personne, quelle que soit, par ailleurs, son éventuelle responsabilité personnelle.

En amont de la question « Qui a failli ? » s'en pose une autre : quand doit-on se demander, avant de prendre attitude, si quelqu'un a, ou non, failli ? Dans notre société du mérite, du classement et de la notation, la question se pose seulement dans le domaine de l'aide sociale ou du soutien sociétal aux personnes. Ainsi, grâce à la Sécurité sociale, seront traitées de la même manière les personnes souffrant, par exemple, d'emphysème, qu'elles aient été ou non fumeuses invétérées. Un cas remarquable de primat de la solidarité pleine et inconditionnelle sur la justice comptable et tatillonne.

Dans leur « vie impossible », c'est-à-dire leur survie menacée<sup>7</sup>, les immenses profitent très peu de semblable solidarité pleine et inconditionnelle. Or le lien entre santé et non-logement ou mal-logement est plus que documenté, au point que des mutuelles américaines se sont demandé si, dans le cadre de leur politique de santé, elles ne devraient

pas, au lieu de soigner les sans-chez-soi dans la rue, leur garantir le paiement de leur loyer.

Pourquoi le champ d'application de la solidarité pleine et inconditionnelle n'inclut-il pas l'immensité ? Pourquoi cela ne choque-t-il pas grand-monde ? Pourquoi le phénomène persiste-t-il, alors que l'abolition du sans-chez-soirisme, en plus de sauver des milliers de vie, est possible et rentable ? Pourquoi le Logement ne constituera peut-être jamais une branche de la Sécurité sociale ? Pourquoi la seule udéskif ne s'impose-t-elle pas comme une évidence aux décideurs et à la majorité des travailleurs sociaux en lien quotidien avec des personnes sans chez-soi ?

La réponse à toutes ces questions est : à cause des 4 piliers du sans-chez-soirisme *persistant* :

**1. Hiérarchisme.** Attitude ou politique visant à souligner, classer et hiérarchiser les différences, au lieu des ressemblances, entre les individus, avec, pour conséquence ultime, le fait que toutes les vies n'ont pas la même valeur ou légitimité. Foi d'immense, l'hiérarchisme est partout, même entre immenses. C'est plus dévastateur que l'élitisme. On n'imagine pas l'énergie déployée pour se sentir « au-dessus » de la personne juste « en dessous ».

Il fallait nommer ce phénomène universel, tant il est flagrant dans la sphère du sans-chez-soirisme.

**2. Désuniversalisme.** Affirmation ou croyance selon lesquelles l'unité du genre humain n'existe pas, et par extension, attitude ou comportement implicitement basé sur cette affirmation ou croyance, comme le deux poids, deux mesures. Le désuniversalisme a éclaté au grand jour dans toute l'Europe au vu du magnifique accueil réservé aux Ukrainiens. On s'est dit : on est où, là ?

On a mentionné la géniale *Task Force* activée pour les réfugiés ukrainiens. Pourquoi rien de tel pour les immenses ? Parce que ces réfugiés ne sont pas des immenses, mais des escapés tombés, du jour au lendemain et sans que cela soit leur faute, dans l'immensité. Et cela change tout, visiblement. On trouve normal de faire le maximum pour les uns et le minimum pour les autres.

# IMMENSE FESTIVAL

1 > 31 MARS 2024



L'Immense festival : films, expos, performances, ateliers, jeux, débats, conférences, sorties de livres et rencontres dans au moins 40 lieux bruxellois... et des interventions dans l'espace public.



**3. Allomorphisme.** Propension à estimer que telle situation, inenvisageable, inacceptable ou insupportable pour soi, est envisageable, acceptable ou supportable pour l'autre. *La plupart des immenses sont des ex-escapés, mais, par allomorphisme, on fait comme si l'immensité leur était innée ou consubstantielle.*

L'allomorphisme est la mise en place pour les immenses de dispositifs auxquels les escapés concepteurs ne recourraient pour rien au monde.

**4. Nécropolitique.** Politique consistant, délibérément ou non, à prévoir un minimum de soutiens pour une catégorie de personnes et à opérer un maximum de techniques inquisitrices à leur endroit, comme pour les punir d'être encore vivantes, au point de rendre leur vie impossible, voire invivable. L'installation durable des immenses dans la survie et leur répudiation sociétale participent clairement de la nécropolitique.

La nécropolitique culmine quand elle n'apparaît plus comme (une) politique<sup>8</sup>.

## 4 symptômes, 4 erreurs

Les 4 piliers dessinent la toile de fond sur laquelle se détachent 4 symptômes du sans-chez-soirisme mal diagnostiqué, et les 4 erreurs courantes qui en découlent. On ne peut, ici, que les lister.

Les 4 symptômes :

1. être en non-logement n'est pas considéré comme un problème de logement ;
2. les secteurs sans-chez-soirisme et logement sont structurellement déconnectés ;
3. on peut lire des phrases absurdes comme : « Ce nouveau centre de jour contribue à la lutte contre le sans-chez-soirisme » ;

4. le simple dépannage à ultra court terme est appelé « urgence », et le relogement « insertion ».

Les 4 erreurs :

1. priorité au dépannage ;
2. non-prévention systématique du sans-chez-soirisme ;
3. non-relogement systématique des personnes sans chez-soi ;
4. manque criminel de logements abordables.

## Toutes et tous à l'Immense festival !

Décidons-nous, collectivement, d'en finir, puisque c'est possible, salubre et rentable, avec le sans-chez-soirisme qui brise des milliers de vie ? Pour que chacun et chacune prennent conscience que cette question sociétale se pose, le SDI s'est assuré la collaboration d'opérateurs culturels afin de lancer l'Immense festival, à savoir près de 100 événements culturels en RBC, tout le mois de mars 2024. ▶

[1] Le SDI est un groupe de pression et d'action, qui porte en RBC les revendications des personnes en non-logement ou en mal-logement, défend leurs droits et se réunit tous les lundis depuis mars 2019 chez DoucheFLUX.

Comme il y a un syndicat des propriétaires et un syndicat des locataires, il y a désormais un syndicat des aspirants locataires/propriétaires.

[2] Exactement, par exemple, comme ne sont plus socialement admissibles, depuis l'invention du mot *fémicide*, des expressions telles que « drame conjugal », « tragédie de l'amour » ou « démon de la jalousie ».

[3] Le SDI a participé aux discussions, tout en annonçant que, si ce Masterplan lui semblait trop peu ambitieux, il lancerait son propre Mastocplan. Les retours du SDI sur la première version du Masterplan vont dans ce sens.

Voir [www.syndicatdesimmenses.be/wp-content/uploads/2023/11/Retours-du-SDI.pdf](http://www.syndicatdesimmenses.be/wp-content/uploads/2023/11/Retours-du-SDI.pdf).

[4] Pour découvrir l'étude du Département d'économie appliquée de l'ULB, voir [www.syndicatdesimmenses.be/co-commanditaire-de-letude-dulbea](http://www.syndicatdesimmenses.be/co-commanditaire-de-letude-dulbea).

[5] Outre les 200 mots inventés par le SDI pour dire l'immensité et combattre adéquatement le sans-chez-soirisme, *Le Thésaurus de l'immensité* (La Lettre volée, 2024) comprend des textes littéraires et des jeux linguistiques.

[6] *Udéskiif* toute ! est le titre d'un petit film réalisé par le SDI. Voir [www.syndicatdesimmenses.be/nos-videos](http://www.syndicatdesimmenses.be/nos-videos)

[7] Rappelons que l'âge moyen desdits « mort-e-s de la rue », en RBC comme ailleurs, est d'environ 48 ans.

[8] Pour les 10 voies de la maltraitance nécropolitique à l'endroit des immenses, voir Syndicat des immenses et alii, *Politique et immensité*, (Maelström, 2022), pp. 76-105.

APRES DIX ANS D'ITINERANCE À TRAVERS BRUXELLES, LE MEDEX OU MUSÉE ÉPHÉMÈRE DE L'EXIL A DEPOSÉ SES VALISES À MATONGE, DANS UN ANCIEN CAR-WASH. LES BENEVOLES NE POUVAIENT PAS TROUVER LIEU PLUS SIGNIFICATIF POUR MENER LEURS PROJETS: NETTOYER LES PREJUGÉS ET POLIR LES ARGUMENTS POUR UNE JUSTICE MIGRATOIRE! LE MEDEX N'EST PAS UN MUSÉE IL ABORDE L'EXIL LE PLUS LARGE DU TERME REBECCA A LES SENS REJOINT LE COLLECTIF EN 2017.



«LE TERME EXIL ME PARLE PLUS QUE MIGRATION CAR IL CASSE LES BARRIÈRES ENTRE CELLES ET CEUX CONSIDÉRÉS COMME MIGRANTS OU RÉFUGIÉS. IL ÉVITE LES PREJUGÉS SUR LES PERSONNES QUI ONT OU NON LE DROIT DE MIGRER.» DANIELE, ARTISTE SOCIAL ET EX LIVREUR À VELO, EST LE CO-FONDATEUR DU MEDEX. «L'ART SOCIAL CRÉE DES LIENS, PERMET DE DÉCOUVRIR L'HERITAGE CULTUREL QUE DES GENS EMPORTENT DANS LEURS BAGAGES. IL REPENSE AUSSI LE MUSÉE COMME LIEU DE CULTURE SANS BARRIÈRE, OÙ L'ON PEUT PARLER, CHANTER, OÙ CHACUN A SA PLACE ET SERA ACCUEILLI. LES EXILÉS SONT NOS V.I.P., VERY IMPORTANT PERSONS.»



*l'info dessinée*

images: MaminelKaas

texte: mathalie Capidli



POINT DE DÉPART DE TOUTE EXPOSITION AU MEDEX: DES ATELIERS LIBRES QUI TOUCHENT À L'ACTUALITÉ ET AUX QUESTIONS ARTISTIQUES AVEC L'IMPLICATION DES PERSONNES EN EXIL.

PAS SE POSITIONNER SUR LA PALESTINE. UN CONTEUR NOUS A PARLÉ DE SON GRAND-PÈRE, FORCÉ DE QUITTER JAFFA EN 1948: COMMENT LUI, ISSU DE LA 3<sup>e</sup> GÉNÉRATION, VIT-IL CET HÉRITAGE, CETTE PERTE D'IDENTITÉ, CET EXODE? ENSUITE, ON A PARTAGÉ UN REPAS PUIS ASSISTÉ À UN CONCERT AVEC DES PALESTINIENS. C'EST UN PROJET QUI REPRÉSENTE BIEN LE MEDEX COMME LIEU DE SOLIDARITÉ ET D'ÉCHANGE. ON A TRAVAILLÉ SUR LES OBJETS QUI SYMBOLISENT L'ATTACHEMENT DES PALESTINIENS À LA TERRE (COQUELI COT, CLEF, OLIVES, PASTÈQUE). GRÂCE À LA SOLIDARITÉ, NOUS AVONS ACHETÉ DES E-SIMS<sup>(1)</sup> ET ENVOYÉ DE L'ARGENT À GAZA. À L'AGENDA EN MARS 2024: L'IMMENSE FESTIVAL<sup>(2)</sup>, POUR EN FINIR AVEC LE SANS-CHEZ-SOIRISME (MOT CORRECT POUR SANS-ABRIS).



© CARTE SIM ELECTRONIQUE

© SUR L'IMMENSE FESTIVAL, LIRE L'ARTICLE DE LAURENT D'URSEL EN PAGES 38-42 DE CET MAG.





DANIELE: «L'IMMENSE FESTIVAL NOUS A PERMIS DE SORTIR UN VIEUX PROJET DE NOTRE TIRDIR: LE LABYRINTHE BUREUCRATIQUE. ON VEUT PERFORMER LE JEU DE PISTE À SUIVRE POUR RECEVOIR DES DROITS BASIQUES COMME SE FAIRE SOIGNER, S'INSCRIRE AU CPAS, ÊTRE LOGÉ. NOUS PARTIRONS DU VECU DE TEMOINS ET DÉTOURNERONS DES DOCUMENTS ADMINISTRATIFS À DES FINS ARTISTIQUES. LES VISITEURS DEVRAIENT RESSORTIR DANS LE MÊME ÉTAT D'IMPUISSANCE QUE CELUI DES TRAVAILLEURS SOCIAUX: INCAPABLES DE RÉSOUDRE LES DEMANDES. CAR ILS SONT DÉPASSÉS ET C'EST LE BUT!»

REBECCA: «NOUS PROPOSERONS À DES PERSONNES SANS CHEZ ELLES DE PRENDRE UNE PART ACTIVE DANS LA CRÉATION ARTISTIQUE ET DANS L'ANIMATION DES VISITES.» AUSSI À L'AGENDA LE 1<sup>er</sup> JUIN 2024: LA ZINNEKE PARADE. DANIELE: MOI ET REB, ON SERA LES COORDINATEURS ARTISTIQUES DE LA ZINNODE DE MATONGE, SUR LE THÈME DU PLAISIR. NOTRE PLAISIR SERA DE PERMETTRE DES RENCONTRES INATTENDUES AVEC DES EXILÉES ET EXILÉS, DES VOISINS ET LE GRAND PUBLIC. LES ATELIERS ONT DÉJÀ LIEU CHAQUE MARDI ET MERCREDI DE 17H À 19H. TOUT LE MONDE EST BIENVENU. REBECCA: «UNE PARTIE DE NOTRE PUBLIC EST TELLEMENT DANS L'URGENCE QU'IL N'AURA PAS LE TEMPS DE TROUVER SA PLACE DANS NOS PROJETS. MAIS ON VEUT LES INVITER À LAISSER UNE TRACE.»



Autrice. *Couvrez-les bien, il fait froid dehors...*, éd. Cerisier, 2021.  
Carnet de bord du procès des attentats de Bruxelles, à paraître en automne, collection IF de l'Arbre à paroles.

Sophie PIRSON

Dans le matin froid de la ville, le portique de la galerie s'ouvre enfin. L'homme qui dort dans l'encoignure déplie son corps, s'assied, se lève, rassemble ses affaires et s'éloigne de son minuscule abri. Il rejoint ceux qui guettent l'ouverture. C'est une poignée d'hommes qui s'avancent pour se poster devant la guérite enchâssée dans le dallage d'un couloir étroit. Il y a les fragiles du quartier, ceux qui secouent le froid du béton, ceux qui se cachent dans les fissures du monde, ceux qui finissent leur travail, ceux qui le commencent... Des jeunes et des vieux suspendus dans l'attente du bruit métallique des rouages du volet. Entre eux c'est le silence. Ils sont encore enveloppés de leur nuit et leurs regards disent la hâte de voir le rideau de fer se lever.

La soufflerie s'est mise en marche. La bouffée d'air chaud rougit les visages. Elle se fraie un chemin entre les membres raidis.

Les quelques hommes qui se tiennent à l'écart des impatiences gourmandes comptent la monnaie contenue dans leur paume.

Dans le réduit, on perçoit le bourdonnement de la machine à café, un bruit de vaisselle, le glissement d'un pas. A hauteur du carrelage, une main passe. Elle lève le volet jusqu'au Bienvenue de l'enseigne. L'odeur du café fait claquer les lèvres sèches. ▶

# BIENVENUE



CIE M  
-BO  
Opin  
10+

**Éditeur responsable :** Alexandre Ansay

**Responsable de rédaction :** Nathalie Caprioli

**Ont contribué à ce numéro :** Massimo Bortolini, Simon Debersaques, Sarah De Laet, Hélène Delaporte, Céline Drieskens, Christine Kulakowski, Hala El Moussawi, Pernelle Godart, Noé Grenier, Wassila Mahnane, Maninelkaos, Billie Martiniello, Thibaud de Menten, Hugo Périlleux, Sophie Pirson, Patrick Six, Lara, Annemarie Trekker, Laurent d'Ursel.

**Photo de couverture :** © Céline Drieskens.  
Le calicot du Front anti expulsion, prêt pour les prochaines manifestations.

**Comité éditorial :** Ali Aouattah, Loubna Ben Yaacoub, François Braem, Laura Calabrese, Vincent de Coorebyter, Kolë Gjelijshaj, Billy Kalonji, Younous Lamghari, Altay Manço, Marco Martiniello, Anne Morelli, Nouria Ouali, Andrea Rea.

**Création graphique :** Paul d'Artet

**Mise en page :** Pina Manzella

**Impression :** IPM

*Les textes n'engagent que leurs auteurs. Les titres, intertitres et brefs résumés introductifs sont le plus souvent rédigés par la rédaction.*



*Avec l'aide de la Commission communautaire française, du Service d'éducation permanente, de la Fédération Wallonie-Bruxelles et d'Actiris.*



**imag** est le bimestriel édité par  
le **CBAI asbl** - Av. de Stalingrad, 24  
1000 Bruxelles  
tél. 02/289 70 50  
imag@cbai.be - www.cbai.be



## ABONNEZ-VOUS ! PRIX LIBRE

Payez en fonction de vos moyens  
et soutenez le travail de l'équipe de rédaction.

Par numéro ou par an (5 n°)

Disponible en format papier et numérique.

Versez votre participation sur le compte

IBAN BE34 00107305 2190

Prix indicatif : 5 euros/numéro

En n'oubliant pas de préciser  
vos **nom et adresse** en communication ainsi  
que la mention **format papier ou numérique**.