LOGEMENT

Crise à tous les étages dans la capitale

La crise sanitaire a rappelé que le droit à un logement digne n'est pas acquis. Dans la capitale plus qu'ailleurs où le Covid a montré qu'en fonction du quartier et de la qualité de l'habitat, le logement pouvait être un facteur de protection contre le virus ou, au contraire, un vecteur d'accélération de la maladie.

PIERRE JASSOGNE 14-10-2021 Alter Échos n° 497

© Maud Romera Tomad

À Bruxelles, la crise sanitaire a exacerbé la crise du logement et, à travers elle, les situations de mal-logement déjà nombreuses dans la capitale. *« Les espaces de vie, dans la ville-Région la plus densément peuplée du pays, se sont avérés non adaptés au confinement, voire propices à l'exposition au virus et aux contaminations dans les quartiers habités par les plus précaires »*, constatait Laurence Noël, de l'Observatoire de la santé et du social de la Région de Bruxelles-Capitale, dans une analyse des impacts de la première vague de la crise du Covid-19 parue en décembre dernier. Quelques mois plus tard, la chercheuse retape sur le clou : *« Le logement est le problème n°1 à Bruxelles. Depuis des années, de nombreux acteurs le disent, le redisent. Il y a un caractère massif du nombre de personnes qui ont besoin absolument d'un logement normal, de qualité et à prix abordable. Il y a tellement de gens parmi les personnes précaires que nous rencontrons qui mettent tout leur revenu dans leur logement, que l'augmentation des coûts liés à l'alimentation et à l'énergie en devient très inquiétante. Le risque est de voir peut-être de plus en plus de personnes n'avoir d'autre choix que de quitter la capitale, phénomène que nous avons déjà observé plusieurs fois lors de différentes enquêtes. »* Pour la chercheuse, avant même de repenser le logement après la crise du Covid, il s'agit d'abord de répondre au besoin urgent de logements abordables pour des Bruxellois qui se précarisent, *« sachant que le logement est le socle de tous les droits sociaux et que, sans logement, on perd souvent tous ses droits ».*

Des logements pas adaptés aux besoins

Si crise de logement il y a, ce n'est donc pas par manque de logements, mais par manque de logements accessibles et de qualité. *« Pour l'instant, on produit grosso modo 3.800 logements privés neufs par an*, constate Anne-Sophie Dupont, du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH). *Or, selon les évolutions démographiques, il en faudrait 1.300 par an d'ici à 2030. Pour l'instant, le rythme de production va bon train, mais ce qu'on construit, et c'est là tout le problème, ce sont des logements qui ne sont pas du tout adaptés aux besoins des gens de cette ville. On produit de petits logements privés chers, de haut standing, alors qu'on a besoin de grands logements pour les familles, abordables et publics pour garantir la socialisation du parc dans le temps. »*

> *« Il y a tellement de gens parmi les personnes précaires que nous rencontrons qui mettent tout leur revenu dans leur logement, que l'augmentation des coûts liés à l'alimentation et à l'énergie en devient très inquiétante. »* Laurence Noël (Observatoire de la santé et du social de la Région de Bruxelles-Capitale)

Sur ce dernier point, l'offre de logements sociaux, elle, reste trop faible (40.000 logements) avec 7 % du nombre total de logements dans la région par rapport à la demande (46.000 ménages) et par rapport aux besoins (environ 280.000 ménages sont dans les conditions pour prétendre à un logement social). Face à cette situation, la Région a sorti son Plan d'urgence logement. Celui-ci propose *« plus de 15.000 solutions pour les ménages en attente d'un logement social »* d'ici à 2024, à savoir la construction et l'acquisition de 4.650 nouveaux logements sociaux, la socialisation du parc de logements publics à travers 1.750 logements publics disponibles au tarif du logement social et plus de 2.500 logements supplémentaires en agences immobilières sociales (AIS). Le gouvernement va également accélérer la délivrance des permis d'urbanisme pour des projets immobiliers comportant au moins 25 % de logements sociaux à un maximum de 95 jours contre 400 actuellement. À côté de cela, le PUL, comme on l'appelle, entend soutenir les locataires en réformant par exemple l'allocation loyer pour les ménages sur liste d'attente pour un logement social (minimum 12.500 bénéficiaires) ou en mettant en place une commission paritaire locative, composée de bailleurs et de locataires, chargée d'examiner la justesse du loyer sur la base de la grille indicative des loyers et à la demande de toute personne ou du juge de paix saisi d'une demande de révision du montant du loyer abusif. Voilà pour les grandes lignes…

> *« Ce sont hélas des solutions sparadraps, je dirais même plus qu'on est dans du palliatif. Quand on regarde la situation du logement à Bruxelles, c'est un pas en avant, trois en arrière. »* Anne-Sophie Dupont (RBDH)

Dans son analyse, le RBDH reconnaît l'intérêt de ce plan dans la mesure où la plupart des mesures sont dotées d'un budget concret, d'indicateurs de suivi et de délais précis, ce qui contraste avec les plans précédents. Mais cela suffit-il pour faire face à l'urgence ? *« Ce sont hélas des solutions sparadraps, je dirais même plus qu'on est dans du palliatif. Quand on regarde la situation du logement à Bruxelles, c'est un pas en avant, trois en arrière »*, déplore Anne-Sophie Dupont, regrettant aussi que le gouvernement n'intervienne pas de manière structurelle sur le marché locatif privé, et ce, alors qu'au cours des quinze dernières années, le loyer moyen a augmenté de 20 %, sans équivalence des revenus. Et des loyers trop élevés, cela signifie des conséquences graves sur la vie des gens : 90 % des demandes d'expulsion ont lieu suite à des loyers impayés. Un marché qui excluf, fragilise, menace la santé physique et mentale des habitants, donc. *« La meilleure façon de réguler le marché, c'est de produire beaucoup de logements publics et d'assurer leur socialisation dans le temps. Mais les pouvoirs publics privilégient les solutions à court terme, en favorisant le développement de logement privé socialisé temporairement à travers les AIS, ou encore les occupations temporaires qui ne sont pas des logements aux normes… »* Une occasion manquée selon le Rassemblement bruxellois, car, vu la faiblesse de l'offre publique, c'est le logement privé qui joue, de fait, le rôle de logement social. *« Les ménages les moins pourvus se concentrent ainsi dans le segment du parc privé le plus modeste. La demande y est aussi importante que les excès, avec l'existence de loyers abusifs dans le bas de gamme, où l'augmentation des prix s'explique rarement par une augmentation de la qualité. »*

À l'heure de la résilience

Si le plan d'urgence ne répondra pas à lui seul aux besoins des Bruxellois, la Région a également créé l'an dernier un comité scientifique pour accompagner la politique du logement. Dans son rapport remis en novembre 2020, le comité, présidé par Benoît Moritz, architecte urbaniste et professeur à l'ULB, a souhaité aller au-delà de la crise sanitaire pour penser le logement dans une optique de résilience afin de reconsidérer notre relation avec celui-ci *« dans un contexte de crises actuelles et à venir : le changement climatique, la crise économique et sociale, mais aussi d'autres futures crises sanitaires, etc. »*, lit-on en préambule dans le rapport.

> *« D'un côté, il faut produire du logement social à travers des mécanismes publics ; de l'autre, il faut envisager des partenariats avec le privé parce que cela permet de répondre à une demande relativement importante de logements… Et il faut également miser sur l'accompagnement des propriétaires dans la rénovation, notamment énergétique, de leur bâtiment. »* Benoît Moritz, architecte urbaniste et professeur à l'ULB, Président du Comité Scientifique du Logement

« Cette crise exacerbée du logement l'a simplement remis au programme de l'agenda politique alors qu'il l'était un peu moins. Il redevient un sujet, un enjeu de politique régionale alors qu'il avait disparu ces dernières années au profit d'une réflexion sur la place des activités économiques en ville », explique Benoît Moritz. *Pour y parvenir*, le professeur appelle à tirer tous azimuts, sans se priver d'aucune piste, sachant qu'il y a un lien évident entre la qualité du logement, son habitabilité et la probabilité d'être contaminé par le Covid. *« D'un côté, il faut produire du logement social à travers des mécanismes publics ; de l'autre, il faut envisager des partenariats avec le privé parce que cela permet de répondre à une demande relativement importante de logements… Et il faut également miser sur l'accompagnement des propriétaires dans la rénovation, notamment énergétique, de leur bâtiment. »*

Si la crise a révélé un tas de choses, l'autre enjeu qui se cristallise, c'est la question de la nature en ville selon Benoît Moritz. *« On est dans une sorte de quadrature du cercle, entre des besoins légitimes de protection de la biodiversité et de pouvoir répondre à court terme à l'enjeu du logement. Une partie de la réponse se trouve peut-être dans les mêtres carrés de bureaux vides, même s'ils ne sont pas tous adaptés pour devenir des logements. Ils appartiennent en outre à des promoteurs qui n'ont pas vocation à en faire. Cette transformation des bureaux en logements ne va pas forcément de soi. Sur un court et moyen terme, il est donc toujours légitime de construire du logement neuf, tout en envisageant la rénovation du bâti existant et du parc social, là où on le peut. Là où on ne met pas en péril la biodiversité et la nature. Il reste encore à Bruxelles des tas d'endroits où on peut le faire. »*

Pour Benoît Moritz, plusieurs éléments récurrents dans les modèles architecturaux du XIXe et de la première moitié du XXe siècle restent encore pertinents aujourd'hui, face à la question tant sanitaire que climatique. Des modèles qui permettent de repenser le rapport ville/nature. *« Si on a considéré la résilience comme la capacité à protéger, à résister aux différentes crises (sanitaire, climatique, économique…), elle concerne aussi l'infrastructure, en termes d'aménagements, en mettant en avant les aspects de ventilation, d'orientation, d'accessibilité à des espaces extérieurs pour ne citer que quelques exemples. Par rapport à la crise, il faut démultiplier les mécanismes qui permettent de rendre abordable le logement, en confortant les habitants dans un habitat décent. On en revient à une définition basique de l'architecture en somme : construire des murs et mettre un toit pour protéger les personnes. Le logement doit continuer à protéger, en revenant à des choses qui ont été étudiées voilà des années quand il était un vrai produit de politiques sociales. Ce sont des éléments de base qui ont disparu face à l'évolution du discours sur le logement, ne vu souvent considéré ces dernières décennies en termes de quantité, et non en termes de qualité. »*

Habiter autrement

Aborder le lien entre logement et résilience est donc une clé pour mieux « sortir » de la crise. En la matière, Chloé Salembier, anthropologue à l'UCLouvain, participe à une large étude menée par la cellule de recherche Usesⅈ&Spaces sur le sujet avec CTRL+H (pour CareTakers Resilience Laboratory of Housing) qui vise à anticiper la façon dont les logements existants, en rénovation, à rénover, mais également à construire, intégrent et intègrent les différents leviers du *care* permettant de faire face à la crise. *« La volonté est de ne plus considérer le logement comme un objet individuel et privé, mais comme une construction collective et humaine*, explique l'anthropologue. *Les règles sanitaires du confinement ont en effet brouillé les limites spatiales et sociales de nos vies quotidiennes, les temporalités se sont confondues dans un même espace qu'est le logement. »*

> *« L'un des apprentissages de ce travail de recherche est d'avoir mis en exergue l'importance du niveau communautaire pour faire face à une situation de crise. »* Chloé Salembier, anthropologue à l'UCLouvain

Durant le confinement, Chloé Salembier a recueilli avec d'autres les témoignages de diverses catégories de personnes (familles monoparentales, aînées, sans-papiers, femmes en télétravail avec des enfants à charge et des habitantes de projets de logement participatif), en les croisant avec le prisme du genre et en mêlant à la fois leur degré de vulnérabilité pendant le confinement et leur invisibilité sur le marché du logement. *« L'un des apprentissages de ce travail de recherche est d'avoir mis en exergue l'importance du niveau communautaire pour faire face à une situation de crise. »*

Rappelant l'urgence de réinventer des espaces de vie sécurisants et solidaires, ce recueil de témoignages a permis d'élaborer une série de recommandations tant liées aux politiques publiques qu'à l'architecture. *« L'expérience de ces derniers mois a livré un enseignement majeur pour la politique du logement : l'habitat groupé, déjà connu pour ses vertus de cohésion sociale (et prisé spécialement par les personnes en difficultés socio-économiques – dont on sait par ailleurs qu'elles sont majoritairement des femmes), constitue une ressource plus précieuse encore lorsque l'on est confronté à vivre cloîtré·in situ. Mais force est de constater que la législation rencourage pas ce mode de vie. »*

Quant au logement, des espaces modulables et multifonctionnels semblent plus résilients pour s'adapter aux différents changements rencontrés au cours de l'existence de ses habitants. De même, des espaces intermédiaires (couloirs, cage d'escalier…) peuvent constituer une ressource en termes de « potentiels relationnels » entre les voisins d'un même bâtiment. Enfin, à l'échelle du quartier, l'accès à des espaces ouverts favorise les rencontres sociales, la connexion avec la nature, et permet de corriger les carences et le surpeuplement de certains logements. *« Mais, malheureusement, ces innovations se limitent encore trop à certains publics, c'est-à-dire une certaine frange des classes moyennes intellectuelles. »*

En savoir plus

« Le grand chantier de la rénovation des logements », *Alter Echos* n° 493, mai 2021, Robin Lemoine.

« Logement : le privé a la clef, les pauvres à la porte » (dossier), *Alter Echos* n° 469, décembre 2018.