

# TABLE DES MATIERES

## Partie I : DROIT AU LOGEMENT

### I. Le logement en Belgique

Introduction

1. Logique dominante axée sur l'accès à la propriété
2. Marché locatif
  - 2.1. *Pénurie de logements sociaux abordables*
  - 2.2. *Accès limité au marché locatif*
  - 2.3. *Mauvaise qualité des logements*
  - 2.4. *Inoccupation*
3. Conséquences des problèmes de logement
  - 3.1. *Difficultés pour de nombreuses personnes*
  - 3.2. *Endettement*
  - 3.3. *Expulsions*
  - 3.4. *Personnes sans abri*

Recommandations

# I. LE LOGEMENT EN BELGIQUE

*Ce chapitre a pour objectif de décrire le contexte dans lequel s'inscrivent les thématiques abordées dans les deux chapitres qui suivent : l'obligation de résultat comme outil pour rendre le droit à un logement décent plus effectif, d'une part, et les formes alternatives d'habitat, comme réponse aux difficultés d'accès au logement et de maintien dans celui-ci pour les personnes qui vivent dans la pauvreté, d'autre part. Il donne un aperçu de la situation en Belgique et dans les différentes Régions, en se référant aux données chiffrées disponibles ainsi qu'aux informations transmises par diverses organisations et institutions.*

## Introduction

Disposer d'un logement où l'on se sent chez soi est un élément constitutif d'une vie digne. La chose est communément acceptée, et un droit au logement est du reste inscrit tel quel dans la Constitution belge et dans différents textes et accords internationaux<sup>4</sup>.

Le droit au logement est un droit important en soi, mais il sert également de marchepied pour d'autres droits : en effet, pouvoir vivre dans un logement décent exerce une influence positive sur la santé, la vie de famille, la possibilité de faire ses devoirs dans le calme ou d'avoir

des contacts sociaux... «Avoir un logement, c'est aussi habiter un quartier, des relations, avoir la possibilité de s'en recréer.»<sup>5</sup> Le fait de disposer d'un logement décent constitue même parfois une condition d'obtention de certains droits : l'étranger qui souhaite bénéficier du droit au regroupement familial, par exemple, doit disposer d'un 'logement suffisant' pour lui-même et pour les membres de sa famille<sup>6</sup>.

4 Pour une vue d'ensemble, voir : <http://www.luttepauvre.be/themelogement.htm>

5 BAPN et RWLP (2010). *Accès et exercice des droits au logement en Europe*, Bruxelles et Namur, p. 44.

6 Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme (2011). *Migration. Rapport annuel 2010*, Bruxelles, p. 131-132.

## 1. Logique dominante axée sur l'accès à la propriété

En Belgique, la proportion de propriétaires est relativement élevée en comparaison avec d'autres pays. En Flandre, 74,4 % des ménages sont propriétaires d'un logement; 24,1 % sont locataires, dont 18,5 % sur le marché locatif privé et 5,6 % sur le marché du logement social<sup>7</sup>. En Région wallonne, il y a 70 % de propriétaires, 23 % de locataires sur le marché privé et 7 % de locataires d'un logement social<sup>8</sup>. Pour la Région de Bruxelles-Capitale, les chiffres sont différents : on ne dénombre que 41,3 % de propriétaires<sup>9</sup>. Ces dernières décennies, l'accès à la propriété a été particulièrement encouragé par les pouvoirs publics : l'Etat fédéral y a consacré, en 2005, 2,6 milliards d'euros en incitants fiscaux<sup>10</sup>. Etre propriétaire d'un bien est aussi considéré comme un moyen de constituer un patrimoine et peut faire partie d'une stratégie de pension<sup>11</sup>.

Ce sont surtout les catégories supérieures de revenus qui sont en mesure de franchir le pas de l'acquisition d'un

logement. Les chiffres de EU-SILC 2010 montrent une plus faible proportion de propriétaires dans le groupe ayant les revenus les plus bas : 43,7 % des 25 % de revenus les plus bas sont propriétaires contre 89 % des 25 % de revenus les plus élevés<sup>12</sup>. Les avantages liés à l'accès à la propriété profitent aussi surtout aux revenus moyens et supérieurs : la catégorie inférieure de revenus (1<sup>er</sup> quintile) n'utilise que 3 % du budget afférent à la déduction fiscale pour l'habitation principale, contre 34 % pour les plus hauts revenus (5<sup>ème</sup> quintile)<sup>13</sup>. Quant à ceux qui ne paient pas d'impôts, ils ne peuvent pas du tout profiter de cet avantage fiscal.

Certaines personnes à faible revenu vont jusqu'à l'extrême limite de leurs possibilités pour acheter un logement de très mauvaise qualité, mais les moyens leur manquent alors pour effectuer une rénovation en profondeur, voire pour les réparations indispensables.

Le coût de l'achat ou de la construction d'une habitation a énormément augmenté en Belgique : d'un tiers entre 2005 et aujourd'hui. Parmi les causes de

7 Vranken, J. et al. (2010). *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2010*, Acco, p. 433. Chiffres de l'étude 'Vlaamse Woonsurvey 2005'.

8 Gouvernement wallon (2011). *Réforme du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable. Note d'orientation*, p. 2.

9 Monnier, B. & Zimmer, P. (2008). «Fiscalité immobilière : le coût de la brique dans le ventre.» *Les Échos du Logement*, no 2, p. 19.

10 *Ibid*, p. 22.

11 Winters, Sien en Marja Elsinga (2011). «Wonen in Vlaanderen in internationaal perspectief», dans : Noppe, Jo, Lieve Vanderleyden et Marc Callens, *De sociale staat van Vlaanderen 2011*, Service d'étude du Gouvernement flamand, p. 219.

12 Source : Direction Générale Statistique et Information Economique du SPF Economie (DGSIE).

13 Vlaamse Woonraad (2011). *Wonen en armoede : aanbevelingen voor een woonbeleid gericht op het tegengaan van armoede en sociale uitsluiting*, advies 2011/04, 28 avril 2011, p. 47-48. Calculs sur la base de : Valenduc, C. (juin 2008) «Les incitations fiscales en faveur du logement.» *Les Échos du Logement*, no 2, pp. 1-16.

ce phénomène, on cite l'augmentation du nombre de ménages : dans la période 2008-2010, le nombre de ménages belges s'est accru de 45 à 50 000 unités par an. Comme la hausse du nombre de logements ne suit pas ces évolutions démographiques (le déficit annuel est de 20 à 24.000 logements), il en résulte une pression sur les prix problématique. C'est dans le segment des logements les meilleur marché que cette pression est la plus forte : entre 2005 et 2009, les prix de ces habitations ont augmenté en Belgique de 51 % (contre 'seulement' 23 % pour les logements les plus chers)<sup>14</sup> : «*Nous pouvons en conclure que les plus fortes hausses se situent dans les segments destinés aux catégories de revenus qui ont le moins de flexibilité pour s'adapter aux augmentations de prix*»<sup>15</sup>.

.....

14 Albrecht, Johan et Rob Van Hoofstat (2011). *Huisvesting in tijden van schaarste. Naar een renovatie van het woonbeleid*, Itinera Institute, p. 53-55,

15 *Ibid.*, p. 87.

La possibilité de construire ou d'acheter une maison dépend en effet dans une très large mesure du revenu dont on dispose (ou du montant que l'on peut emprunter et rembourser) ainsi que de ses fonds propres ou de l'aide de la famille, par exemple<sup>16</sup>. Le manque de logements et la pression sur les prix qui en résulte enclenchent des mécanismes de plus en plus puissants d'expulsion du marché, au sens littéral, des ménages disposant des budgets les plus faibles. En outre, la hausse du prix de vente des habitations existantes pousse à vendre des logements mis en location, ce qui réduit encore l'offre sur le marché locatif privé...<sup>17</sup>

.....

16 Une enquête menée par Immoweb.be et Netto auprès de 15.000 Belges indique que 36 pour cent des achats de logement se font avec une aide financière des parents; à Bruxelles, c'est même le cas pour près de la moitié des acheteurs ([www.netto.be](http://www.netto.be), 31/08/11).

17 Albrecht, Johan et Rob Van Hoofstat. *Op. cit.*, p. 100-101

## 2. Marché locatif

À côté des personnes pour qui louer revêt un aspect temporaire (les travailleurs en début de carrière, les jeunes...), ce sont donc surtout les bas revenus qui ne sont pas en mesure de franchir le pas de l'accès à la propriété et qui se retrouvent sur le marché locatif. La plus grande précarité socioéconomique des locataires est également illustrée par le risque de pauvreté nettement supérieur de ceux-ci par rapport aux propriétaires, à savoir respectivement 29,5 % contre 9,1 %<sup>18</sup>.

Sur le marché locatif, ces personnes sont confrontées à de très nombreux obstacles.

### 2.1. Pénurie de logements sociaux abordables

#### 2.1.1. Logements sociaux

Les logements sociaux doivent contribuer à apporter une réponse à la demande des personnes à faible revenu, mais on observe une pénurie importante.

.....

18 EU-SILC 2010, <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/webinterface/?loadDefaultId=56&IDBr=tcm:326-22268-4>

En comparaison avec d'autres pays européens<sup>19</sup>, la Belgique compte une faible proportion de logements sociaux par rapport au nombre de ménages : 5,64 % en Région flamande, 7 % en Région wallonne et 7,7 % dans la Région de Bruxelles-Capitale<sup>20</sup>. Le Plan d'action national Inclusion sociale (PANincl) 2008-2010 fixait un objectif chiffré de 8 % en 2010 pour la Belgique.

Des acteurs publics proposent aussi - mais dans une moindre mesure - d'autres logements à loyer modique. Les CPAS en Flandre disposent ainsi, selon les estimations, de 1.200 habitations et de 2.100 chambres pour logement temporaire.

De plus, les listes et délais d'attente pour obtenir un logement social sont particulièrement longs. L'élargissement du parc de logements se fait très lentement. Fin 2010, il y avait en Région flamande 142.970 logements sociaux ; en 2003, 133. 204. Or on dénombrait

.....

19 Exemples : Pays-Bas (34 %), France (17 %), Royaume-Uni (20 %). [http://www.luttepauvrete.be/chiffres\\_logements\\_sociaux.htm](http://www.luttepauvrete.be/chiffres_logements_sociaux.htm)

20 Sources : (a) Woonsurvey 2005 ; (b) Plan d'action national Inclusion sociale 2008-2010 ; (c) Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale (2011). *Rapport sur l'état des la pauvreté, Baromètre social 2011*, Bruxelles, p. 57.

95.953 candidats sur les listes d'attente<sup>21</sup>. Le Vlaamse Woonraad a calculé d'une autre manière l'insuffisance de l'offre locative sociale<sup>22</sup>, c'est-à-dire en cherchant à savoir combien de ménages satisfont aux conditions légales pour pouvoir prétendre à un logement social : 180.500 ménages sont dans ce cas, à l'exclusion des locataires sociaux actuels. Avec le décret relatif à la politique foncière et immobilière<sup>23</sup>, le gouvernement flamand a prévu la construction de 43.000 logements sociaux supplémentaires d'ici 2020, entre autres au travers d'un objectif social contraignant pour les communes. Cependant, la réalisation de cet objectif dépendra des budgets qui seront dégagés et des possibilités de responsabilisation des autorités locales<sup>24</sup>.

Fin 2009, on dénombrait en Région wallonne 100.079 logements sociaux ; début 2004, 102.124. Fin 2010, 32.961 ménages étaient inscrits sur la liste d'attente<sup>25</sup>. La Région Wallonne s'est fixé pour objectif à long terme d'arriver à 20 % de logements au loyer conventionné<sup>26</sup> sur l'ensemble du territoire wallon (logements publics, logements privés loués mais 'conventionnés' au niveau du bail - ce qui implique le transfert de la matière du Fédéral vers les régions). Pour garantir une offre suffisante, un seuil de 10 % de logements publics et subventionnés sera fixé au niveau des bassins de vie<sup>27</sup>, dont les contours doivent encore être fixés. La Déclaration de politique régionale et le projet de réforme du Code wallon du logement et de l'habitat durable prévoient de sanctionner les communes qui ne font pas d'effort significatif pour atteindre ce seuil<sup>28</sup>.

Fin 2009, la Région de Bruxelles-Capitale disposait de 39.076 logements sociaux (fin 2004 : 38.834) mais

presque autant de ménages (37.825) étaient inscrits sur les listes d'attente<sup>29</sup>. La Région a élaboré un Plan régional du Logement qui prévoit la construction de 5.000 nouveaux logements (3.500 logements sociaux et 1.500 destinés à des revenus moyens). Une adaptation du bail est prévue : un bail à durée limitée (9 ans) est instauré pour les nouveaux locataires et il peut être résilié si le locataire perçoit un revenu supérieur ou refuse de quitter un logement social sous-utilisé pour déménager dans un logement plus petit et adapté à ses besoins<sup>30</sup>. En Région wallonne, la limitation de la durée des baux pour les locataires sociaux est déjà d'application depuis 2007<sup>31</sup>. Mais diverses voix<sup>32</sup> s'élèvent pour mettre en garde contre les inconvénients que ce type de restrictions risque par ailleurs d'entraîner sur le plan social.

### 2.1.2. Marché locatif privé

Le nombre de logements abordables est tout aussi insuffisant sur le marché locatif privé. Les loyers sont élevés et ne cessent d'augmenter. Selon l'enquête sur le budget des ménages et l'enquête EU-SILC sur les revenus et les conditions de vie, le loyer moyen en Belgique s'élevait en 2010 à environ 450 euros<sup>33</sup>. L'Institut pour un Développement Durable estime que la hausse annuelle du prix des loyers est supérieure d'au moins 1 pour cent à celle de l'index santé<sup>34</sup>. Mais il y a des écarts importants entre les régions. Selon l'enquête 2010 de l'Observatoire bruxellois des loyers, le loyer moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale atteignait 591 euros, après une forte hausse au cours de la période 2008-2010, touchant surtout les 25 % de

21 En retirant de la liste d'attente les mutations internes et les inscriptions qui remontent à plus de 10 ans, on arrive à 73.904 candidats locataires. Source : Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (2011). *Statistisch bulletin kandidaat-huurders editie 2010*, version 1.1., p. 14 et 20 ; <http://www.vmsw.be> ; Studiedienst van de Vlaamse Regering (2011). *VRIND 2011. Vlaamse Regionale Indicatoren*, Bruxelles, p. 278.

22 Vlaamse Woonraad. *Op. cit.*, p. 18.

23 Décret flamand du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, *Moniteur belge*, 15 mai 2009.

24 De Blust, Seppe (2010). « Wachten op wonen », in Jan Vranken et. al., *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2010*, Antwerpen, Acco, p. 110.

25 Société Wallonne du logement. *Rapport d'activités 2010*, p. 13 et 50.

26 Il s'agit d'un logement pour lequel une autorité publique intervient d'une manière ou d'une autre pour ce que concerne la limitation du loyer.

27 Il s'agit d'une entité géographique aux caractéristiques socioéconomiques similaires.

28 Gouvernement wallon. *Op. cit.*, p. 34 ; Déclaration de politique régionale du Gouvernement Wallon 2009-2014, p. 88.

29 En 'nettoyant' la liste d'attente, on arrive à 31.140 'candidats actifs'. Sources : Informations statistiques 31/12/04 et 31/12/09, [www.srlb.be](http://www.srlb.be); Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (2011). *Rapport annuel 2010*, p. 17.

30 Le gouvernement bruxellois a approuvé, le 20 juillet 2011, le principe d'un contrat de location de 9 ans. Le secrétaire d'Etat au Logement travaille à la concrétisation de celui-ci et pense à établir le seuil à un niveau de revenu d'environ 150 % de celui décrit dans les conditions financières d'accès. Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, *Moniteur belge*, 7 novembre 2007.

31 Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, *Moniteur belge*, 7 novembre 2007.

32 Voir par exemple : Bernard, Nicolas (2010). « La réforme inachevée du bail du logement social en Région wallonne », *Revue de Jurisprudence de Liège, Mons, Bruxelles*, 39/2010, p. 1854.

33 Source : Direction Générale Statistique et Information Economique du SPF Economie.

34 Defeyt, Philippe (2011). *L'indice des prix et la comptabilité nationale sous-estime la hausse des loyers*, Institut pour un Développement Durable, p. 8-9.

loyers les plus bas (qui ont connu une augmentation de 10 % jusqu'à arriver à une moyenne de 450 euros en 2010)<sup>35</sup>.

Le coût du logement pèse souvent lourdement sur le budget des ménages, d'autant plus s'ils ne disposent que de faibles revenus. Les familles les plus pauvres consacrent 31,1 % de leur revenu au loyer alors que, pour les ménages les plus riches, ce chiffre est ramené à 17,4 %<sup>36</sup>.

Une estimation du nombre de ménages pour qui se loger est un problème a été réalisée en Flandre. Elle s'est basée sur la part du budget consacrée au logement (en tenant seulement compte du loyer et du remboursement du prêt, et non des charges). Pour les locataires privés et sociaux, cette part atteint respectivement 27 % et 39 %. Si l'on considère les 20 % de revenus les plus bas, 92 % des locataires sur le marché privé et 76 % des locataires sociaux (malgré des loyers inférieurs) connaissent un problème d'accessibilité<sup>37</sup>.

Les chiffres de 2010 de l'Observatoire des loyers de la Région de Bruxelles-Capitale indiquent que les familles (avec ou sans enfants) consacrent environ 30 % de leur budget au loyer ; pour une personne seule avec enfants, cela monte à 40 % des revenus en moyenne<sup>38</sup>. Les bénéficiaires du revenu d'intégration, aussi bien les personnes seules que les familles qui louent un logement privé, doivent y consacrer une grande partie de leur revenu, de la moitié aux deux tiers<sup>39</sup>.

Les chiffres mentionnés ci-dessus reflètent les différences structurelles entre les revenus et les prix des loyers, ce que confirme ce témoignage : « *Mon revenu est de 766 euros par mois, je paye 364 euros de loyer mensuel pour un petit studio. C'est presque la moitié de mon revenu. Après déduction des coûts fixes, il me reste 200 euros pour vivre. C'est moins de 7 euros par jour pour payer ma nourriture, mes vêtements, ma carte de GSM, mes transports etc.* »<sup>40</sup>.

35 De Keersmaeker, Marie-Laurence (2011). *Enquête 2010*, Bruxelles, Observatoire des loyers de la Région de Bruxelles-Capitale, p. 61.

36 SPF Économie - DGSIE (2008). *Enquête sur le budget des ménages*.

37 Heylen, K. & Winters, S. (2010). *Betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen : de budgetbenadering*, Leuven, Steunpunt Ruimte en Wonen.

38 De Keersmaeker, Marie-Laurence. *Op. cit.*, p. 77.

39 Observatoire de la santé et du social Bruxelles-Capitale. *Op. cit.*, p. 62.

40 Den Durpel - Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen - Welzijnsschakels (2009). *Recht op wonen voor iedereen?*, p. 22.

### 2.1.3. AIS

Les agences immobilières sociales (AIS) essaient d'apporter une réponse à cette problématique, en mettant à la disposition de personnes à bas revenu des logements qu'elles possèdent en propre et des logements privés. Fin 2010, les AIS géraient en Flandre 5.295 logements, ce qui représente un peu plus de 1 % des logements sur le marché locatif privé. Il y avait à ce moment-là 19.499 candidats à un logement via une AIS<sup>41</sup>. La Flandre prévoit 6.000 logements supplémentaires d'ici 2020, dans le cadre de sa politique foncière et immobilière.

En Wallonie, les AIS disposaient, fin 2009, de 3.089 logements (soit 0,6 % du total des locations) ; la même année, il y avait 10.941 candidats sur la liste d'attente<sup>42</sup>. Le Gouvernement wallon a décidé en 2009 d'augmenter le nombre de ces logements de 500 unités par an.

Les agences immobilières sociales bruxelloises disposaient, en septembre 2010, de 2.751 logements (1 % du patrimoine locatif)<sup>43</sup>.

Les AIS constituent un outil extrêmement intéressant et les différentes autorités s'efforcent d'accroître progressivement leurs possibilités (par exemple, par des avantages fiscaux pour les propriétaires qui mettent leur logement à la disposition d'une AIS ou qui font des investissements pour réduire la consommation d'énergie). Mais leur part sur le marché locatif reste très limitée.

### 2.1.4. Autres instruments

Des allocations-loyer sont également utilisées comme mécanisme de correction. En Flandre, ce système sera étendu en 2012, en mettant l'accent sur les familles qui attendent un logement social depuis au moins cinq ans. Différents acteurs dénoncent cependant le caractère limité de la mesure. Ils craignent que les critères élevés imposés en matière de qualité des logements dissuadent les propriétaires ou aient pour effet d'exclure les locataires disposant des revenus les plus faibles<sup>44</sup>. Ils soulignent également l'importance de

41 Vlaams Overleg Bewonersbelangen (2011). *SVK-jaarrapport 2010*, p. 3 et 77.

42 Fonds du Logement (2011). *Rapports Annuels 2010*, p. 100-101.

43 Observatoire pour la santé et le social Bruxelles. *Op. cit.*, p. 59.

44 De Blust, Seppe (2010). « Wachten op wonen », dans Jan Vranken et al., *Armoede en sociale uitsluiting*. Jaarboek 2010, Antwerpen, Acco, p. 113.

combiner une telle mesure avec un encadrement des prix des loyers privés<sup>45</sup>. En ce qui concerne ce dernier point, le Gouvernement bruxellois a l'intention de s'atteler à un encadrement des loyers et l'Observatoire du logement a été chargé en 2010 de réaliser une étude sur les loyers indicatifs par quartier. Une piste consiste à diminuer le précompte immobilier pour les propriétaires qui respecteraient ces prix<sup>46</sup>. Avant cela, un intéressant exercice de réflexion sur un encadrement des loyers avait été mené dans les commissions locatives paritaires (à Bruxelles, Charleroi et Gand), mais à la suite de la suppression de la coordination au niveau fédéral, cela n'a pas débouché sur beaucoup de résultats<sup>47</sup>.

En Région flamande, on envisage d'étendre à la catégorie des locataires l'actuelle 'assurance logement garanti' pour les propriétaires. Le ministre du Logement a aussi annoncé la création d'un fonds de garanties locatives qui paiera jusqu'à 12 mois de loyer lorsqu'un locataire n'en a plus les moyens et que le juge de paix lui a accordé un délai.

## 2.2. Accès limité au marché locatif

L'accès au marché du logement social est régi par un certain nombre de conditions d'admission. En Flandre, depuis le nouvel arrêté-cadre Logement social<sup>48</sup>, les autorités locales ont davantage de marge pour mener une politique d'attribution propre, de sorte qu'il est possible de répondre à des besoins locaux. Des éléments tels que l'ancrage local, la 'qualité de vie', un accent mis sur certains groupes cibles ou la recherche d'une meilleure cohabitation peuvent inspirer une politique d'attribution locale.

Un certain nombre de ces conditions peuvent toutefois entraver l'accès au logement. Ainsi, une inscription est impossible quand des personnes sans abri ne peuvent pas obtenir une adresse de référence. Ceux qui sortent d'une institution (psychiatrie, aide à la jeunesse, prison...) ou qui déménagent fréquemment (ce qui est souvent le cas de personnes précarisées) risquent aussi d'éprouver des difficultés à revenir là où ils ont habité, en raison d'un manque d'attache locale<sup>49</sup>. Dans un règlement local relatif à l'attribution des logements sociaux, ces personnes peuvent être considérées comme un groupe-cible et, de ce fait, devenir prioritaires. Mais peu de communes mènent une telle politique.

Pour de nombreuses personnes pauvres et exclues, les démarches administratives à entreprendre pour s'inscrire en vue d'obtenir un logement social constituent un sérieux obstacle. La simplification administrative reste donc particulièrement importante. Certains groupes spécifiques rencontrent encore des problèmes supplémentaires pour accéder à un logement. Ainsi, le Conseil Supérieur National des Personnes Handicapées «*déplore l'absence de plan global de mise en accessibilité des logements privés et surtout publics, y compris les logements sociaux, qui empêche les personnes handicapées et malades de pouvoir véritablement choisir leur lieu et leur mode de vie*»<sup>50</sup>.

L'importance qui est aujourd'hui accordée au concept de 'mixité sociale' peut avoir pour effet que des personnes ayant un profil socioéconomique bas accèdent plus difficilement à un logement social<sup>51</sup>.

Sur le marché locatif privé, les personnes précarisées font souvent face à des facteurs d'exclusion liés aux revenus, à l'origine, à la couleur de peau, etc. Tant la Commission de la protection de la vie privée que le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme ont émis un avis sur les renseignements superflus qui sont parfois demandés par des propriétaires et qui sont susceptibles d'entraîner des discriminations<sup>52</sup>.

45 Voir aussi : Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2005). *Abolir la pauvreté : une contribution au débat et à l'action politiques*, Bruxelles, Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, p. 81-82.

46 Parlement de la Région de Bruxelles Capitale, Commission du logement et de la rénovation urbaine (2011). *Compte rendu intégral des interpellations et questions orales*, session 2010-2011, 12 juillet 2011.

47 Noël, Françoise et al. (2007). *Recherche sur la mise en place d'expériences pilotes en matière de commissions paritaires locatives dans les villes de Bruxelles, de Charleroi et de Gand. Rapport final. (Etude réalisée pour le compte du Service public de programmation Intégration sociale, Lutte contre la pauvreté et Economie sociale)*, (s.l.), ULB/CRU-UA/OASES-FUSL, 175 p.

48 Arrêté du Gouvernement flamand réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, *Moniteur belge*, 7 décembre 2007.

49 Vlaamse Woonraad. *Op. cit.*, p. 24.

50 Conseil Supérieur National des Personnes Handicapées (2011). *Avis 2011/14. Rapport bisannuel 2008-2009 Lutte contre la pauvreté*.

51 Bervoets, Wouter & Maarten Loopmans (2010). *Diversité et discrimination dans le logement social : pour une approche critique de la «mixité sociale»*, Bruxelles, Erasmus Hogeschool Brussel - SteR Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening.

52 [http://www.diversite.be/index.php?action=artikel\\_detail&artikel=417](http://www.diversite.be/index.php?action=artikel_detail&artikel=417)

La constitution de la garantie locative peut également être un obstacle. Pour beaucoup de personnes, il est impossible de réunir le montant et un certain nombre de propriétaires refusent des candidats locataires lorsque c'est le CPAS qui se porte garant. La réforme de la loi sur les loyers entendait pourtant améliorer l'accès financier au marché locatif en introduisant différentes formules de garantie. Mais des enquêtes de terrain démontrent que certaines formes de garantie ne sont jamais proposées (au contraire, dans 19 % des dossiers des syndicats flamands de locataires, par exemple, le locataire continue à payer la caution en main propre, ce qui est en contradiction avec la loi), que la liberté de choix du locataire n'est pas respectée en pratique et que le formulaire neutre n'est (pratiquement) pas utilisé<sup>53</sup> : «*X est originaire de Vilvorde et réside pour l'instant dans une maison d'accueil à Bruxelles, où il est aussi domicilié. Depuis son accident, il vit d'une allocation d'invalidité. Comme il n'a pas assez d'argent pour payer la garantie locative, il a essayé plusieurs pistes. Sa banque lui a dit qu'elle ne participait pas à la nouvelle loi et qu'il devait s'adresser au CPAS. Là, on l'a envoyé au Fonds bruxellois du logement : le CPAS ne veut intervenir qu'en cas de refus du Fonds du logement. Mais le Fonds du logement n'examine un dossier que si on a trouvé un logement, si bien qu'il ne sait vraiment pas aujourd'hui sur qui il peut compter. Il est vraiment très difficile d'expliquer à un propriétaire comment la question de la garantie sera réglée*»<sup>54</sup>.

### 2.3. Mauvaise qualité des logements

En Belgique, 15,5 % des ménages vivent dans un logement où il y a des problèmes d'humidité. En Flandre, il s'agit de 12,8 %. Ce chiffre est encore beaucoup plus élevé en Région wallonne et dans la Région de Bruxelles-Capitale, qui affichent respectivement des taux de 21,7 % et 17,3 %, soit plus que la moyenne européenne de 16 %. C'est surtout la qualité des logements mis en location qui laisse souvent à désirer. En Flandre, par exemple, les problèmes d'humidité sont

deux fois plus fréquents chez les locataires que chez les propriétaires<sup>55</sup>. Une étude basée sur l'index 'état physique du logement sur la base de renseignements obtenus auprès de ménages' confirme ces constats : seuls 46 % des logements privés mis en location et 56 % des logements sociaux peuvent être considérés comme 'bons' tandis que c'est le cas pour 71 % des logements en propriété<sup>56</sup>.

La Région wallonne a initié récemment un monitoring permanent de la qualité des logements sur la base d'un échantillon de 6.000 logements.

La mauvaise qualité d'un grand nombre de logements a des conséquences sur la consommation en énergie et en eau : paradoxalement, ce sont les habitants - à bas revenus - de ces logements qui sont le plus confrontés à des factures d'énergie et d'eau élevées en raison des défauts structurels de leur logement (pas ou peu d'isolation, pas d'installation de récupération de l'eau de pluie...). En combinaison avec la hausse des prix de l'énergie et de l'eau, cela conduit à des problèmes de paiement, à une limitation de l'approvisionnement en énergie, voire à des coupures...<sup>57</sup>

Dans le cadre de sa politique énergétique, le Gouvernement fédéral a pris l'initiative, depuis 2010, d'étendre les avantages fiscaux attachés aux mesures d'économies d'énergie aux catégories de la population qui ne paient pas ou peu d'impôts en leur accordant un crédit d'impôt. Cette mesure est cependant temporaire, elle est d'application jusque fin 2012. Le Gouvernement a aussi automatisé l'ouverture du droit aux tarifs sociaux du gaz et de l'électricité. Mais pour élargir le groupe cible - en l'étendant par exemple à un groupe défini sur la base d'une condition de revenus - il faudra encore attendre. Les autorités régionales misent beaucoup sur la stimulation des mesures d'économie d'énergie. Elles étudient aussi de plus en plus les possibilités de soutien aux locataires dans ce domaine<sup>58</sup>, mais cette politique en est encore à ses balbutiements. Une possibilité de préfinancement a aussi été créée, grâce aux prêts à taux réduit du Fonds de Réduction du Coût éner-

53 Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2009). *Rapport Lutte contre la pauvreté 2008-2009. Partie 1. Une contribution au débat et à l'action politiques*, Bruxelles, Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, p. 29-44.

54 Conférence de presse. *La loi sur la garantie locative ne fonctionne pas. Le parlement doit agir*, 26 mai 2011. Quelques témoignages concernant la garantie locative. [http://www.luttepauvrete.be/publications/confpresse\\_%20garantielocative/ervaringen\\_%202011\\_%20FR.pdf](http://www.luttepauvrete.be/publications/confpresse_%20garantielocative/ervaringen_%202011_%20FR.pdf)

55 Winters, Sien & Marja Elsinga. *Op. cit.*, p. 231.

56 Steunpunt Ruimte en wonen (2007). *Verder onderzoek naar de evolutie van de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen*, Brussel, SumResearch, p. 16.

57 Le Service a déjà traité en détail la question de l'énergie et de l'eau dans son Rapport bisannuel 2008-2009.

58 Le 'Vlaams Warmteplan' consacre par exemple un budget pour isoler chaque année 3.000 logements occupés par des personnes à faibles revenus.



gétique global, tout comme l'accompagnement des personnes en situation de pauvreté. Il serait intéressant que les initiatives lancées au niveau local puissent se transformer en 'guichets logement' capables de fournir des informations et un accompagnement en matière de consommation d'énergie et d'eau.

En ce qui concerne la question de l'eau, les autorités flamandes ont instauré un règlement sur la vente d'eau, avec une meilleure définition des droits du client, et un arrêté est en préparation afin de mieux suivre les aspects sociaux de la distribution d'eau.

## 2.4. Inoccupation

En contraste criant avec la pénurie de logements décents et abordables, on constate une inoccupation relativement importante de logements sur le marché privé, mais aussi sur le marché locatif social. En

Région flamande, 9.347 immeubles étaient qualifiés, dans l'inventaire de la fin 2010, de 'inoccupés, délabrés, insalubres/inhabitables'<sup>59</sup>. À Bruxelles, on estime que le nombre de logements inoccupés se situe entre 15.000 et 30.000 (dont 20 % sont détenus par des propriétaires publics). En Région wallonne, il y aurait de 15.000 à 20.000 logements inoccupés sur le marché immobilier privé<sup>60</sup>.

Les instruments légaux qui ont été élaborés ces dernières années en relation avec l'inoccupation sont encore trop peu utilisés<sup>61</sup>.

59 Département RWO, Agentschap Wonen Vlaanderen, <http://www4.vlaanderen.be/sites/svr/Cijfers/Exceltabellen/woonbeleid/woningkwaliteit/woonleeg002.xls>

60 Massart, Baudouin (2009). « Doucement, l'état se resserre autour des logements inoccupés », *Alter Echos*, nr. 270.

61 Voir : Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2010). *Rapport Lutte contre la pauvreté 2008-2009, partie 2. Vers une approche cohérente de la lutte contre le sans-abrisme et la pauvreté*, Bruxelles, Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme.

## 3. Conséquences des problèmes de logement

### 3.1. Difficultés pour de nombreuses personnes

L'augmentation des prix sur les différents marchés - construction, rénovation, location - rend l'accès et le maintien dans un logement décent difficile pour de plus en plus de personnes.

### 3.2. Endettement

Les difficultés que rencontrent certaines personnes pour payer leurs frais de logement (loyer, prêt hypothécaire, charges) aboutissent parfois à un grave problème d'endettement. En Flandre, les chiffres des organismes agréés de médiation de dettes révèlent qu'en 2009, 57 % des dossiers comportaient des dettes liées aux frais d'énergie et aux charges et 26,7 % des dossiers portaient sur des arriérés de loyer. Plus de la moitié des dossiers relatifs à des dettes énergétiques concernent des montants allant jusqu'à 1.000 euros, mais dans 32,4 % des cas, la dette dépasse les 1.500

euros<sup>62</sup>. En Région wallonne, l'Observatoire du Crédit et de l'Endettement signale que 65,7 % des dossiers comportaient en 2009 des dettes locatives<sup>63</sup>.

### 3.3. Expulsions

Dans un certain nombre de cas, les difficultés de paiement conduisent à des expulsions. Bien que nous ne disposions pas de chiffres complets, la situation semble devenir de plus en plus problématique. En Flandre, par exemple, en 2009, les CPAS ont reçu 12.108 procédures d'expulsion. Cela représente une hausse de 12 % par rapport aux années précédentes. Durant la période 2004-2006, on comptait annuellement un millier d'expulsions dans le secteur du logement social (environ 0,7 % du nombre total de locataires). Dans les agences

62 Vlaams Centrum Schuldbemiddeling (2010). *Onderzoeksrapport. Resultaten van de basisregistratie en de uitgebreide registratie uitgevoerd bij de erkende instellingen schuldbemiddeling in Vlaanderen, 2007-2009*, p. 36-38.

63 L'Observatoire du Crédit et de l'Endettement (2009). *Prévention et traitement du surendettement en Wallonie. Rapport d'évaluation, 2009*, p. 88.

immobilières sociales, 116 locataires se sont vu intimer, en 2009, l'ordre de quitter leur logement au moyen d'une procédure judiciaire (2,4 % de l'offre totale de logements des AIS)<sup>64</sup>.

Une expulsion doit être précédée d'une procédure judiciaire. Certains propriétaires prennent toutefois eux-mêmes l'initiative d'interdire tout accès au logement par le locataire ('expulsion sauvage'). Aucun chiffre n'est connu en ce qui concerne ces situations.

Les déclarations d'insalubrité ou d'inhabitabilité d'immeubles méritent également une attention particulière. De graves problèmes se posent en effet concernant le relogement des habitants de logements déclarés inhabitables. *«À défaut de logements d'accueil, bon nombre de locataires continuent malgré tout d'habiter le logement. La possibilité existe de répercuter les coûts du relogement sur les propriétaires, mais dans la pratique, cette procédure est rarement mise en œuvre et son dénouement judiciaire est incertain. Cette situation empêche un certain nombre d'autorités locales de s'engager pleinement dans la surveillance de la qualité du logement, étant donné que les possibilités d'accueil de substitution sont inexistantes ou insuffisantes»*<sup>65</sup>. Dans un très grand nombre de situations, les personnes se retrouvent tout simplement à la rue : *«Par rapport au logement insalubre et la déclaration d'insalubrité, les gens hésitent car si le logement est déclaré insalubre, on risque de se faire mettre à la porte, et si d'autre part le logement est rénové, le loyer augmente.»*<sup>66</sup>.

### 3.4. Personnes sans abri

Vivre dans la rue et sans domicile fixe est une forme extrême de 'mal logement'. Peu de chiffres sont disponibles. Une enquête<sup>67</sup> parle de 25 personnes sans abri par 10.000 habitants en Wallonie, 12 en Flandre et 30 à Bruxelles. Le deuxième comptage de personnes sans abri de La Strada, le centre d'appui d'aide aux sans-abris, le 8 novembre 2010, est arrivé à près de

deux mille sans-abris, dont 329 dormant dans la rue à Bruxelles<sup>68</sup>.

Une enquête a été menée au printemps 2010 auprès de 275 personnes sans abri pour connaître leurs revenus et leurs conditions de vie. Elle démontre que plus de 70 % des sans abri vivent sous le seuil de pauvreté. La plupart d'entre eux se retrouvent d'ailleurs bien plus bas : 60 % des sans abri vivent avec moins de 450 euros par mois. Un tel montant est bien sûr nettement inférieur au revenu d'intégration accordé par le CPAS. Les personnes sans abri qui ne séjournent pas dans un centre d'accueil ne sont souvent pas en mesure de pourvoir à leurs besoins les plus rudimentaires. À peine un peu plus de la moitié d'entre elles ont accès à l'eau potable et un peu plus de 30 % seulement peuvent acheter ou préparer un café. La moitié d'entre elles ont accès à des toilettes et un tiers seulement à des installations sanitaires<sup>69</sup>.

De telles recherches, des actions d'associations sur le terrain, le Rapport 2008-2009 du Service, la Conférence de consensus sur les sans-abris<sup>70</sup> qui s'est tenue en 2010 dans le cadre de la présidence belge de l'UE et de l'Année européenne de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, ont contribué à la création, par la Conférence interministérielle Intégration dans la société, d'un groupe de travail chargé d'élaborer un plan d'action national pour lutter contre le sans-abrisme.

64 Vlaamse Woonraad. *Op. cit.*, p. 31-32.

65 *Ibid.*, p. 37.

66 BAPN & RWLP. *Op. cit.*, p. 40.

67 De Boyser, Katrien, Stephanie Linchet et Lize Van Dijck (2010). *Enquête portant sur l'aide des CPAS aux personnes sans-abri. A la demande du SPP Intégration sociale. Rapport final*, Universiteit Antwerpen (OASeS) et Université de Liège (2010).

68 La Strada (2011). *Deuxième dénombrement des personnes sans abri, sans logement et en logement inadéquat en Région de Bruxelles-Capitale*, le 8 novembre 2010.

69 Cette enquête fait partie d'un projet de recherche mené par HIVA, à la demande du Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, dans le cadre du programme de recherche AGORA de la politique scientifique fédérale. [http://www.luttepauvrete.be/publications/confpresse\\_%20silcut/CP\\_SILC\\_%20FR\\_DEF.pdf](http://www.luttepauvrete.be/publications/confpresse_%20silcut/CP_SILC_%20FR_DEF.pdf)

70 <http://www.mi-is.be/be-fr/europe/conference-de-consensus-sur-le-sans-abrisme>

## Recommandations

### 1. Mener une politique orientée vers l'exercice effectif du droit à un logement décent pour chaque citoyen

#### 1.1. *Accepter l'article 31 de la Charte sociale européenne révisée*

Les mécanismes de contrôle des textes internationaux consacrant des droits fondamentaux peuvent contribuer à une meilleure application des lois pour autant que l'Etat les ait ratifiés. A cet égard, nous rappelons que la Belgique, qui a pourtant joué un rôle de pionnier lors de la révision de la Charte sociale européenne, n'a pas encore accepté l'article 31 de celle-ci, relatif au logement et au 'sans-abrisme'. Une telle acceptation serait un signal politique fort de la volonté d'améliorer de manière significative l'accès au logement décent.

#### 1.2. *Vérifier en permanence si les mesures prises atteignent tout le monde et de façon positive*

Il faut tester chaque mesure auprès de personnes qui vivent dans des situations de pauvreté et de précarité et évaluer quelles sont les législations dont les effets sont par ailleurs positifs, mais ne les atteignent pas. Il faut aussi identifier les effets pervers des dispositions légales et y remédier.

#### 1.3. *Avancer vers une obligation de résultat à charge des autorités publiques*

Le chapitre suivant lance des pistes de réflexions en ce sens, sur la base d'expériences en cours à l'étranger.

### 2. Améliorer sensiblement l'accès aux logements abordables et décents

#### 2.1. *Rechercher un équilibre entre le soutien à l'accès à la propriété et à la location d'un logement*

Dans notre pays, l'accès à la propriété fait l'objet d'énormément d'attention - et beaucoup de moyens y sont affectés. Les personnes qui ne peuvent se permettre d'acheter un logement et de l'entretenir en

reçoivent beaucoup moins. Nous recommandons un soutien plus équilibré aux différents marchés du logement et aux différents groupes de revenu. Une réorientation des outils dont disposent les autorités publiques est nécessaire, de telle manière que les ménages à bas revenus soient davantage soutenus par rapport à leurs besoins en logement.

#### 2.2. *Augmenter sensiblement le nombre de logements sociaux locatifs*

Le nombre de logements proposés en location par les sociétés de logement social, les communes et les CPAS est beaucoup trop limité ; les listes d'attente interminables pour y avoir accès en témoignent. Les participants réitèrent leur appel en faveur d'un programme d'investissement ambitieux à cet égard.

#### 2.3. *Objectiver les loyers privés*

De nombreux acteurs demandent la fixation de loyers objectifs liés aux caractéristiques des habitations. Les projets pilotes 'commissions locatives paritaires', qui ont accompli un travail intéressant à ce sujet à la demande de la Commission intergouvernementale Logement du 5 juillet 2005, doivent trouver un prolongement.

#### 2.4. *Prévoir un système d'allocation-loyer, associé à un encadrement des prix et à la création de nouveaux logements sociaux*

Une allocation-loyer peut faciliter l'accès à un logement décent pour les ménages dont les revenus sont bas. Le développement des systèmes existants en Flandre mérite d'être poursuivi et élargi. Pour éviter que cela ne débouche sur une nouvelle hausse des prix, cette démarche doit s'accompagner d'un système d'encadrement des montants des loyers et d'un planing concret portant sur une augmentation sensible de l'offre de logements sociaux mis en location.

### *2.5. Instaurer un fonds central de garanties locatives*

Beaucoup de candidats locataires ont du mal à constituer une garantie locative, ce qui peut entraver leur accès au marché du logement. Les récentes modifications de la loi ont apporté peu d'améliorations pour les groupes en situation de précarité. Un fonds central reste, pour bon nombre d'acteurs, le meilleur moyen de régler ce problème : il permet de constituer la garantie au moyen d'un paiement échelonné sans être stigmatisé - contrairement à ce qui se passe actuellement avec les lettres de garantie des CPAS - puisque tous les locataires seraient concernés par ce fonds.

### *2.6. Poursuivre le développement des Agences Immobilières Sociales et les soutenir*

Les agences immobilières sociales (ainsi qu'en Région wallonne les 'Associations de promotion du logement') sont reconnues comme étant un instrument intéressant sur le marché locatif. Elles prêtent en outre une attention toute particulière à l'aspect social de leur mission. Il convient de poursuivre le développement de ces agences, d'en assurer la promotion et de s'enquérir des mesures et instruments permettant de rendre leur modèle de fonctionnement plus attrayant pour les propriétaires qui mettent un logement en location.

### *2.7. Reconnaître des formes alternatives de logement*

Certaines personnes qui vivent dans la pauvreté se tournent vers des formes alternatives de logement, apportant ainsi elles-mêmes une réponse digne à leur besoin de logement et une réponse financièrement abordable, ce que ne leur offre ni le marché privé ni le parc social locatif. Des formes de logement, tels que des projets d'habitat solidaire ou l'habitat permanent en camping, naissent de la créativité des intéressés et méritent le respect. Le secteur du logement doit s'ouvrir à ces formes alternatives, s'y adapter et les intégrer dans une approche diversifiée.

### *2.8. Appliquer la législation existante en matière d'immeubles inoccupés*

La législation actuelle relative aux immeubles vides doit être effectivement appliquée. Il convient à cet égard de se pencher sur la manière dont les agences immobilières sociales peuvent être impliquées dans ce processus.

## **3. Favoriser le maintien dans le logement et lutter contre les expulsions**

Si accéder à un logement relève du parcours du combattant, s'y maintenir s'avère tout aussi difficile.

### *3.1. Adapter le parc locatif de logements sociaux à l'hétérogénéité des ménages*

L'offre de logements sociaux locatifs doit être adéquate par rapport à l'hétérogénéité des situations et des types de ménage. Nous songeons par exemple aux familles nombreuses pour lesquelles il y a trop peu de logements adaptés.

### *3.2. Investir dans un accompagnement qualitatif*

Un accompagnement de qualité peut aider une personne à se maintenir dans son logement. Cet accompagnement ne peut surtout pas être contraint.

### *3.3. Traiter rapidement les problèmes de paiement du loyer dans les logements sociaux*

La gestion des arriérés de loyer doit se faire très vite, avant que la situation ne se dégrade. Il faut dès lors rapidement formaliser le problème pour lancer une procédure en conciliation.

### *3.4. Lier la lutte contre les logements insalubres ainsi que l'amélioration de la qualité des logements sociaux à un relogement effectif et systématique*

La lutte contre les logements insalubres est très importante et doit être menée, mais elle ne peut se faire au détriment des personnes occupant un tel logement. Elle

doit donc aller de pair avec un relogement systématique des ménages concernés. Il en va de même dans le cas de la rénovation de logements publics qui ne peut s'effectuer aux dépens des conditions de vie des locataires sociaux. Ici aussi, il convient de mettre en place un dispositif de relogement concret et systématique.

### *3.5. Repenser la fiscalité immobilière en tenant compte de l'état du bien*

Les propriétaires sont taxés, non pas sur les loyers effectivement perçus, mais sur le revenu cadastral qui date de 1975 (indexé à partir de 1990) et qui ne tient pas compte de l'aménagement de l'immeuble loué. Nous plaçons pour une fiscalité immobilière plus efficace qui, d'un côté, garantisse une certaine rentabilité aux propriétaires et, d'un autre côté, permette des prix de location raisonnables. L'état du bien (y compris les performances énergétiques) doit dès lors y jouer un rôle.

### *3.6. Lutter contre les expulsions 'sauvages' en introduisant un dédommagement à charge du propriétaire*

L'article 3 de la loi sur les baux prévoit une sanction pour le propriétaire qui a mis fin à la location de façon abusive, en arguant, de manière injustifiée, l'occupation personnelle ou des travaux. L'amende équivaut à 18 mois de loyer et est à payer au locataire. Nous plaçons en faveur de l'élargissement de cette sanction aux situations dans lesquelles un propriétaire expulse illégalement son locataire.

En outre, il est aussi envisageable - dans le cas d'une expulsion 'sauvage' - de prévoir la possibilité pour le locataire de faire immédiatement cesser en justice l'expulsion.

### *3.7. Sensibiliser les victimes et la police à la problématique des expulsions 'sauvages'*

Les victimes d'expulsions sauvages ne savent souvent pas qu'il s'agit d'une pratique illégale. Une circulaire envoyée aux différents services de police peut attirer leur attention sur le caractère pénal probable de l'expulsion (violation du domicile, art. 439 du Code pénal) et sur l'importance de dresser un procès verbal.

## **4. Concevoir une approche cohérente de la lutte contre le sans-abrisme**

La partie 2 du Rapport 2008-2009 contient une série de recommandations élaborées sur la base d'une concertation spécifique organisée par le Service.

## **5. Développer davantage la connaissance dans le domaine du logement**

La recherche - tant quantitative que qualitative - est très importante pour l'élaboration, le suivi et l'évaluation de la politique du logement. Outre le recours aux enquêtes, il est souhaitable d'utiliser autant que possible les possibilités actuelles et futures des données administratives. Voici quelques exemples de pistes qui mériteraient d'être explorées :

- l'exploitation des données recueillies via l'enregistrement obligatoire des contrats de location ;
- l'exploitation des bases de données des tribunaux et des CPAS concernant les expulsions.