

Les effets pervers de la lutte contre les logements insalubres

Jean Peeters

Secrétaire du Front commun des SDF, <http://frontsdf.be>

Plusieurs situations à Liège nous ont alertés et mis en route. La plus flagrante, est celle du domaine de la Chartreuse : un grand bâtiment d'une soixantaine de petits logements situés dans un ancien monastère. Des logements salubres, à très bon prix pour des personnes fragilisées, et dans un bâtiment en bon état. Malheureusement, les services de sécurité avaient relevé quelques dangers : absence de quelques portes coupe-feu, absence d'un extracteur de fumée au dessus d'un escalier en bois, absence de sortie de secours et un compteur central trop faible.

Depuis des années, le propriétaire avait été mis en demeure par la ville de se mettre en conformité. Aussi, après ces vaines promesses, le bourgmestre, **pour protéger la vie des personnes, se voit dans l'obligation (!) de déclarer le bâtiment inhabitable...** et donne l'ordre à tous les habitants de quitter les lieux en deux mois.

Après mobilisation, un délai supplémentaire a été donné, mais 12 personnes sont cependant restées sur le carreau. Et la vérité pointe son nez : si le propriétaire fait effectuer ces travaux, il ne peut plus mettre les gens à la porte (car le bâtiment est alors en conformité)... et il ne peut pas en profiter pour augmenter notablement les loyers (via de nou-

veaux baux... et de nouveaux occupants). Par contre, en ne faisant rien, le bâtiment est vidé en deux mois de ses occupants. Ensuite, grâce à des aides publiques, il peut mener une rénovation lourde, et transformer son bâtiment en logement de luxe. Triste situation : le bourgmestre a même reconnu devant les caméras que « pour la Ville évidemment, il est préférable d'avoir des locataires qui payeront des taxes et feront vivre le commerce ». En attendant, ce sont les locataires qui doivent de nouveau se réfugier dans un autre logement à bas prix. Pour certains, c'était la deuxième fois qu'ils étaient délogés ainsi comme des rats, sans aucune compensation.



Les Flamands à la rescousse

Un décret de la Région flamande met en application l'article 15 du Code flamand du logement à partir du 1^{er} septembre 2007. Ce dernier stipule que dans un cas pareil (expulsion des habitants d'un bâtiment insalubre), le bourgmestre peut obliger le propriétaire à couvrir les frais de déménagement de ses locataires. De plus, il peut également l'obliger à intervenir pour payer leur loyer pendant un an.

Ce n'est certainement pas une victoire, car ces fameux propriétaires ne se gêneront pas pour faire appel au tribunal. Mais au moins, cela veut

En région wallonne et à Bruxelles, les recours juridiques possibles pour le locataire sont les suivants :

- En cas de déclaration d'insalubrité ou d'inhabilité par la commune, le locataire a le droit de s'attaquer au propriétaire parce que ce dernier lui a loué un bien non consommable, puisqu'il savait que son habitat n'était pas conforme.

- Par contre, si c'est le locataire qui trouve que son logement n'est pas conforme, il a toujours le droit d'assigner son propriétaire devant le juge, soit pour l'obliger à diminuer le

loyer, soit à faire les travaux nécessaires. Mais attention, dans ce cas, le locataire doit d'abord envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception à son propriétaire avant d'aller chez le juge. De plus, en présence du juge, si le propriétaire accepte de faire les réparations, le locataire peut demander des astreintes : si le propriétaire ne s'est pas exécuté avant telle date, il doit payer autant par jour de retard.

dire que le code flamand prend en considération les victimes de ces logements insalubres.

En attendant, en Wallonie comme à Bruxelles, les seuls recours sont juridiques (voir encadré ci-contre).

Or on sait que l'accès à la justice n'est pas aisé pour tout le monde, en particulier pour les plus pauvres. (NDLR : Ce n'est pas la récente réforme de la « répétibilité » sur les frais d'avocats qui va arranger les choses. Voir articles pp. 54 à 58.)

Actuellement, nous essayons d'alerter les ministres wallons et bruxellois pour étudier la meilleure manière de protéger les victimes de ces expulsions pour cause d'insalubrité ou d'inhabilité.

Augmentation des allocations de chômage et du RIS au 1^{er} janvier 2008

Les montants des allocations de chômage et du RIS (revenu d'intégration sociale) des usagers des CPAS ont été augmentés le 1^{er} janvier 2008. Une part est due à l'indexation de 2 % et bénéficie à tous ; l'autre est la concrétisation de la « liaison au bien-être » voulue par le gouvernement, qui bénéficie à certaines catégories d'usagers pour certaines périodes. (Le pourcentage du salaire plafonné des chômeurs cohabitants sans charge de famille pendant la première année de chômage passe de 55 à 58 % ; le pourcentage du salaire plafonné pour les chômeurs isolés passe, à partir de la deuxième année de chômage, de 50 à 53 % du salaire brut plafonné ; les montants minimums sont augmentés de 2 % (y compris donc le RIS).

Vous trouverez ci-contre les nouveaux montants. On les comparera au **seuil de pauvreté**, calculé pour l'instant sur base des revenus de 2006, et qui pour un isolé s'élève à 860 euros par mois...

CPAS : revenu d'intégration sociale	Montants mensuels au 1 ^{er} janvier 2008
Personne cohabitante	455,96
Personne isolée	683,95
Personne qui cohabite avec une famille à sa charge	911,93

Allocations de chômage « ordinaires »		Montants mensuels	
	% du plafond (1832,49)	minimum	maximum
Chargé de famille	60 %		
chômeur à partir du 1 ^{er} janvier 2002		949,52	1.099,54
chômeur entre le 01/01/2002 et le 31/12/2006		949,52	1.088,62
chômeur avant le 01/01/2002		949,52	1.033,50
Isolé			
1 ^{re} période	60 %	797,94	1.099,54
2 ^e période	53 %	797,94	971,1
Cohabitant			
1 ^{re} période	58 %	598	1.062,88
2 ^e période	40 %	598	732,94
3 ^e période	Forfait	421,2	
Forfait majoré (*)		552,76	

(*) si le chômeur et son conjoint bénéficient uniquement d'allocations et que le montant journalier des allocations du conjoint ne dépasse pas 28,19 €.