

# L'expulsion fait salle comble

*L'auditoire des Facultés Universitaires Saint-Louis a rassemblé un public nombreux et diversifié ce 15 janvier lors du colloque Regards croisés sur les expulsions de logement. Les raisons et les pratiques d'expulsions sont multiples et regroupent une pluralité d'acteurs qui n'ont que très rarement l'occasion de se rencontrer. Cette journée de réflexion, organisée conjointement par l'Institut de Recherches Interdisciplinaires sur Bruxelles (IRIB) des Facultés Universitaires Saint-Louis et le Syndicat des Locataires a permis d'alimenter la réflexion, d'échanger des points de vue et d'expliquer les réalités de terrain ici et ailleurs.*



*Un colloque pour examiner avec les acteurs de terrain les causes et les mécanismes des expulsions de logement.*

## Des causes multiples et des statistiques imprécises

Quelle qu'en soit la raison, l'expulsion est à chaque fois un véritable drame humain. Les causes sont principalement dues au non-respect du contrat de bail : retards de loyers et/ou charges impayées. Dans ce cas, le propriétaire est également pénalisé surtout parce que bien souvent le locataire fautif, plutôt que d'affronter la situation,

préfère la fuite. Les deux parties concernées peuvent également trouver un compromis afin d'éviter l'expulsion mais ce n'est hélas pas la solution la plus courante.

Les victimes d'expulsion ont généralement rencontré et cumulé différents problèmes sociaux et un simple accident de la vie peut rapidement tout faire chavirer. Les femmes seules avec enfants à charge représentent la majeure partie des expulsés ainsi que

les sans-papiers. Ces locataires déjà en difficulté sont des proies faciles pour les marchands de sommeil qui tirent parti de la situation, louant tout et n'importe quoi au prix fort, n'hésitant pas à mettre à la rue des occupants qui n'oseront jamais les attaquer en justice.

Cependant certains bailleurs sont parfois sanctionnés par une interdiction à la location parce que le logement est insalubre, voire dangereux.



ISABELLE HOCHART

Des bâtiments insalubres sont encore occupés faute de logements corrects disponibles.

Les occupants n'ont alors pas d'autre choix que de quitter les lieux. Négligence ou incapacité de gestion, dans les deux cas, le locataire est de toute façon victime de la situation.

D'autres propriétaires, beaucoup moins scrupuleux encore, utilisent l'expulsion comme une menace, un moyen de pression qui leur permet simplement d'augmenter les loyers à leur guise.

Plus rare, mais non moins préoccupante, l'expulsion peut être appliquée pour cause d'utilité publique. Si dans ce cas les propriétaires sont eux indemnisés, pour les locataires c'est le déménagement forcé et de maigres dédommagements. Ce cas très particulier n'a malheureusement pas été évoqué lors de ce colloque dont l'ordre du jour était, il est vrai, très chargé.

A ce jour les chiffres sont assez flous sur le nombre d'expulsions pratiquées en Belgique car il manque dans ce domaine une centralisation fine des données. Logiquement, les CPAS devraient être les plus compétents pour fournir ces informations, malheureusement ceux-ci ne sont pas toujours ni équipés, ni informés sur les cas d'expulsions effectuées dans leur commune, sans compter les expulsions sauvages qui, elles, se jouent

dans l'ombre et ne sont recensées nulle part.

Les CPAS devraient se charger également du relogement des personnes, mais cette «obligation» n'est pas explicitement inscrite dans leurs mandats. Ils doivent cependant assurer ce droit au logement sous forme de médiation, de guidance et d'aide financière. L'idéal serait évidemment de fournir un logement de transit ou d'urgence selon les cas. Hélas ces structures d'accueil provisoire font



THÉRIE RUYKEN

cruellement défaut et les différents soutiens deviennent alors un bien maigre secours. Aucune association n'est actuellement réellement habilitée à faire ce travail de première ligne pour reloger les personnes expulsées. Ce manque est accentué par la carence en logements publics financièrement accessibles aux personnes en situation fragile.

Par ailleurs, le fonctionnement des communes bruxelloises produit également des effets pervers sur la mixité sociale. Les CPAS ont une fâcheuse tendance à orienter les personnes expulsées vers d'autres communes. Les pauvres sont de plus en plus regroupés et localisés dans des poches de pauvreté mais aussi de plus en plus isolés du reste de la société. La cohésion sociale n'est dès lors plus possible et fait place petit à petit à la dualisation urbaine avec des frontières de plus en plus marquées entre certains quartiers.

Bruxelles, comme beaucoup d'autres villes, est dans une dynamique infernale où le logement n'est plus qu'une marchandise, où le premier arrivé sera le premier logé, même dans un espace réduit, mal équipé et cher. Le nombre d'expulsions augmente chaque jour et fait augmenter du même coup le nombre de personnes vivant sous le seuil de pauvreté.

### L'expulsion ne répare pas les injustices

Pour l'Inspection du logement, la réalité de terrain est le théâtre de situations très pénibles. En effet, lorsqu'un logement est déclaré insalubre ou inhabitable, il n'y a parfois pas d'autre choix que de maintenir les locataires dans le bâtiment, et donc dans des conditions parfaitement illégales, faute de possibilité de relogement. La décision est loin d'être évidente pour ces inspecteurs, travailleurs de première ligne, confrontés alors à des situations qui les obligent à l'incohérence.

Inspecteurs, juges, huissiers, la tâche est pour chacun difficile lorsque dans certains cas l'expulsion devient l'unique solution pour éviter une tragédie : escaliers maintenus par un cric

de voiture rouillé, installations de gaz dangereuses (certains bailleurs, parfois dénués de tout sens des responsabilités et de scrupules, n'ont pas les compétences pour entretenir leurs biens ou manquent tout simplement de moyens pour financer des travaux de rénovation et de mise aux normes).

Si le bailleur ne veut pas ou est incapable d'entretenir son logement, le locataire expulsé est véritablement victime d'une situation sur laquelle il n'a pas prise, puisqu'il doit prendre à sa charge les frais de déménagement et d'installation si par bonheur il trouve un logement. Si ce n'est pas le cas, il doit alors financer le transport et le stockage de son mobilier et de ses biens en attendant de trouver où habiter. L'expulsion peut devenir alors le point de départ d'une vie qui bascule vers le drame au quotidien.

### **Pas de toit = on ne veut pas de toi**

A Bruxelles où le bâti est ancien, il devient nécessaire de développer tous les instruments existants pour lutter efficacement contre les logements insalubres dotés d'installations non conformes afin d'éviter les cas d'interdiction à la location. Il faudrait également mener un combat efficace pour empêcher les pratiques mafieuses que certains propriétaires utilisent au détriment des plus démunis, dans le seul but de rentabiliser leur bien.

Ces actions préventives permettraient sans doute de diminuer les cas d'expulsion. Les locataires évacués pourraient aussi bénéficier d'un accompagnement pour les aider dans les démarches administratives et la recherche d'un nouveau logement. Communes et CPAS ont les services et les moyens humains en suffisance, mais il manque tout simplement l'essentiel : les logements. En effet, et ce n'est pas nouveau, l'offre en logements publics est beaucoup trop faible par rapport à la demande et



*Trop de bâtiments vétustes et mal entretenus.*

les logements privés sont impayables pour une grande partie de la population.

Certains de nos voisins européens sont très peu confrontés à ce genre de problème. Soit parce que le parc de logements publics est suffisant et les loyers sont encadrés mais aussi parfois parce que la législation protège plus efficacement les locataires.

Ce n'est hélas pas le cas partout et la situation est globalement très inquiétante. Les chiffres annoncent 7 millions de personnes menacées d'expulsion en Europe. Il y a actuellement une augmentation des motifs d'expulsion pour les pays entrants. Dans certains cas, le simple changement de la composition de ménage peut fournir un prétexte pour faire partir des locataires. En clair, l'arrivée d'un enfant dans une famille peut constituer un motif légal pour rompre un contrat de location. A peu près partout, le prix des loyers augmente sans cesse et beaucoup plus vite que les revenus. En augmentation également, les normes urbanistiques et de salubrités qui constituent un frein pour trouver des solutions adaptées et qui rendent les logements dits «*atypiques*», comme les caravanes, chalets de vacances

et autres tipis, hors normes et donc illégaux, même s'ils sont pour certains des habitations tout à fait acceptables et une solution réelle au problème de logement. Le bien nommé «*Rapport Mal - Logement 2010*» tout récemment publié par la Fondation Abbé Pierre en France annonce un nombre consternant d'expulsions. Une véritable explosion de 25 à 50% entre les années 2002 et 2008.

Plus alarmant encore : des propriétaires occupants sont également touchés par ce phénomène faute de moyens pour rembourser leur emprunt.

Bruxelles, capitale de l'Europe, est loin de donner le bon exemple de la gestion de son parc de logements, privés ou publics. Les exclus du logement sont aussi les exclus du droit à la ville, des droits sociaux, de l'économie, de l'éducation et de la culture. Des Sans Droits Fondamentaux. Un seul colloque ne pourra donner réponse et encore moins trouver des solutions. S'il est d'actualité de se pencher sur le problème des expulsions, il est plus qu'urgent d'en examiner les causes et de les combattre.

**ISABELLE HOCHART**