



Rapport d'activités de l'ASBL Groupe Partenariat Logement de Charleroi

Année 2019

Introduction.

Le GPL a connu une année plus que chargée en 2019. Année de ses 25 ans, il nous fallait les préparer et continuer en parallèle la vie du GPL et de ses projets.

C'est pourquoi nous avons vécu deux grands temps fort, la journée du 14 février et celle du 3 octobre. Avant des deux moments, des réunions de préparation ont mobilisé les troupes sur la journée au vert d'abord avec nos partenaires historiques et sur cette belle journée d'automne qui a elle seule a mobilisé de nombreuses heures de travail de la part du groupe de travail qui était chargé de la préparer.

Nos activités habituelles ont continué et de nouveaux projets sont nés au départ de la captation d'un bâtiment du Fonds du Logement des familles nombreuses pour y créer du logement d'urgence pour famille.

Nous sommes aussi une nouvelle fois retournés vers le cabinet du logement pour revendiquer un financement structurel d'un poste de chargé de projet.

Activités.

Nous avons principalement mené quatre champs d'activité :

- 1- Les groupes réflexions
- 2- L'organisation de nos réunions thématiques comme : le groupe candidature, le groupe réflexion et le groupe de suivi du projet
- 3- La participation à des réunions externes en tant qu'invité
- 4- La proposition de projets partenariaux avec l'attention principale à la reconnaissance du GPL comme plateforme.

1- Le groupe réflexion.

La relance des ateliers réflexion s'est poursuivie autour des missions du GPL. L'invitation a été lancée à une série d'intervenants externes afin d'informer ou de sensibiliser le groupe à des aspects ou des outils utiles à tous les membres du GPL.

2- Les réunions thématiques.

Elles ont porté cette année sur l'organisation des 25 ans à venir de la structure.

Elles ont abouti à la mise sur pied d'une journée au vert pour février 2019 et le choix de la date du 3 octobre pour célébrer l'événement.

Ces réunions de préparation ont impliqué tant des personnes extérieures comme David Praile ou Nicolas Bernard et Marjorie Lelubre que des membres des équipes des associations et services impliqués dans le GPL.

Ces temps ont permis de faire du liant autrement entre les membres mais aussi et surtout de rappeler l'histoire qui nous a construit pour mieux faire face aux défis à venir.

3- La participation aux réunions externes.

Le GPL a été invité à participer à différents groupes de travail ou comités d'accompagnements :

- Nous avons reçu l'évaluateur du PCS Carolo mais sans aboutir à un accord sur la reconnaissance de notre fonctionnement spécifique.
- Nous avons été sollicités par la Sambrienne dans le cadre de différents projets. Plusieurs réunions de travail ont eu lieu pour le montage d'un projet autour de la Cour Dejean.
- Nous nous sommes manifestés à plusieurs reprises auprès du cabinet des différents ministres du Logement pour solliciter un soutien et répondre à leurs demandes.
- Nous avons continué de tenter notre chance du côté de la secrétaire d'Etat à l'intégration sociale et de la Fondation Roi Baudoin.
- Nous avons aussi été sollicités dans le cadre de l'implémentation de cette forme de plate-forme logement dans d'autres territoires.
- Nous avons été sollicités par la ville de Charleroi pour faire les recommandations du secteur associatif pour l'états généraux du logement.
- Et d'autres rencontres plus ponctuelles en colloque ou journée d'étude. Nous avons notamment été représentés lors de la visite du Ministre du Logement au début de l'année au Relais Social de Charleroi. Il a écouté avec attention notre belle expérience et à été représenté lors de notre fête d'anniversaire.

4-la journée au vert et les 25 ans du GPL.

La journée au vert du 14 février a eu pour but de rassembler le plus grand nombre de membres d'équipe afin de préparer la journée des 25 ans. Nous en avons tiré la volonté de parler de la recette qui a permis au GPL de naître et de continuer à exister depuis 25 ans. Le défi à venir est de maintenir ces engagements dans un contexte global qui a fortement évolué.

Cette journée a été enrichie par la présence de David Praile qui au nom du RWLP nous faisait partager et coconstruire la hiérarchie des enjeux pour le logement dans les années à venir.

La journée des 25 ans a nécessité énormément de travail dans le chef de différents travailleurs du réseau. Il n'est pas simple de porter l'organisation d'un tel événement sans budget et sans temps de travail expressément dédiés GPL et financé pour cela. Vous trouverez dans la suite de ce rapport d'activités 2019, le rapport des échanges de la journée anniversaire qui trace des pistes concrètes à suivre pour relever les défis du logement pour les années à venir.

Conclusions et perspectives.

La pénurie de logement est aujourd'hui structurelle. Il faut faire preuve d'ingéniosité et de beaucoup de créativité pour trouver des pistes pour les personnes qui en ont le plus besoin. Le GPL est là pour inventer, innover, interpeller, questionner les politiques et les pratiques sur le marché locatif. Chaque partenaire, dans son champ d'action apporte une réelle plus-value à l'action en faveur du droit au logement et des autres droits qui en dépendent.

L'enjeu est immense, les moyens sont limités. Il nous faut nous faire reconnaître comme levier de co-construction autour des nouvelles formes d'habitat qui, nous l'espérons trouvera grâce aux yeux de notre nouveau ministre du logement. Il nous connaît, sait ce que nous versons. Reste à nous financer correctement.

Nous restons aussi disponibles dans les différents lieux de concertation pour porter une parole multiple sur les grandes questions qui traversent l'accès aux logements : comme la mobilisation de logements privés, le parcours de logement en lien avec les sociétés de logements de services publics et les nombreuses réformes menées par le ministre du logement en Région wallonne. Mais aussi les nouvelles formes de propriétés comme le principe du CLT ou les nouvelles formes d'habitat qu'ils soient légers ou collectifs.

Les nouvelles réglementations qui ont vu le jour en ce début 2019 capteront toute notre attention pour évaluer dans quelle mesure ces législations ont un impact sur les personnes que nous accueillons quotidiennement dans nos services.



25 ans

Rapport de la journée d'étude du 3 octobre 2019

Introduction – Sophie Crapez présidente.

Introduction à la journée, les enjeux pour l'avenir du GPL.

Du Sandwich partagé ensemble à la demande d'un permanent pour soutenir la démarche du GPL.



La recette – Dany Baudoux et Anne-Catherine Rizzo, animé par Sophie Crapez

Dany Baudoux :

Dans les années 80, l'écroulement industriel de Charleroi provoque la mise à la rue de nombreuses personnes, y compris des jeunes de 18 ans. Ces derniers notamment se retrouvent sans aucun soutien et sont une cible de choix pour les dealers et les marchands de sommeil.

A cette époque existait la conception, chez beaucoup de personnes, que Charleroi était comme une ville universitaire. On subdivisait les logements au moyen de cloisons, voire même de rideaux, à destination de jeunes.

Face à l'inaction du pouvoir public, quelques personnes « hyperactives » mettent la main à la pâte. Parmi elles : Paul Trigallet ou encore Annie Dubreucq Comment prémunir ces jeunes de l'impact néfaste des

personnes mal intentionnées ? En parallèle : création de l' AIS, et actions autour du logement. Certaines actions poursuivent l'objectif d'unir le privé et le public.

Au niveau européen se mettent en place des enquêtes autour des « quartiers en crise » et les projets « urban ». « Les Programmes d'initiative communautaire Urban sont des programmes d'action de l'Union européenne destinés à assurer le développement durable et équilibré de villes ou de quartiers en crise. Ils ont été mis en œuvre de 1994 à 2006 et ont été cofinancés par le Fonds européen de développement régional (Feder) ». ¹ C'est aussi à cette époque que commence à s'imposer l'idée qu'il ne faut pas que la brique, mais aussi l'accompagnement social.

La matérialisation de cette dynamique consistera en un centre à Dampremy (centre CEME) de taille totalement démesurée, à prétention internationale, dans les locaux d'une ancienne piscine.

Pendant ce temps, les militants font du porte à porte pour réaliser un état des lieux concret de la situation aux points de vue location et propriété. Des « gens de bonne volonté » en provenance de diverses institutions se rencontrent mensuellement autour d'un sandwich sur le temps de midi pour trouver des solutions. Il s'agit d'un engagement, d'un temps de midi consacré au droit au logement.

Anne-Catherine Rizzo :

En complément du contexte des pertes d'emplois aux niveaux carolo et wallon, il faut également aborder le contexte international avec Habitat II. En effet, l'idée du droit au logement pour tous n'est pas vieille. Elle émerge de la prise de conscience de l'importance du logement, à côté des autres besoins fondamentaux.

« Habitat II est la seconde Conférence des Nations Unies sur les établissements humains, qui s'est tenue à Istanbul en Turquie du 3 au 14 juin 1996. Populairement appelée le "Sommet de la Ville", elle a pour but d'évaluer les progrès des pays membres en matière d'urbanisation depuis la Déclaration de Vancouver d'Habitat I énoncée vingt ans auparavant. Sont discutés et approuvés les objectifs universels d'assurer un logement adéquat pour tous et des établissements humains plus sûrs, des villes plus saines et plus agréables, inspiré par la Charte des Nations unies. (...) Les résultats de cette conférence ont été intégrés dans la Déclaration d'Istanbul et le Programme pour l'Habitat est adopté comme nouveau plan d'action mondial pour réaliser des établissements humains durables. » ²

Initialement, des réunions se déroulaient sur les quais, dans les bâtiments de l'aide locative du fonds du logement, avec un grand nombre de partenaires :

- Aide Locative du FLW (Annie Dubreucq)
- Solidarités Nouvelles (Paul Trigalet)
- CPAS (Dany Baudoux)
- Le Triangle (Bernard Gailly) et le Foyer Familial (Jean-Marie)
- Propriétaire privé (SEPI) avec Michel Henry
- AIS (Maria-Angela Zidda et Karine Lameir)
- Ce groupe de base va s'étoffer au fil des ans (2001 : Relogeas, ASBL Comme Chez Nous, Sambrienne après la fusion, et même des partenaires des environs : Courcelles, Châtelet)

¹ https://fr.wikipedia.org/wiki/Programme_d%27initiative_communautaire_Urban

² https://fr.wikipedia.org/wiki/Habitat_II

Le 11 mai 1995 une journée de réflexion trace les 1ères amorces de l'organisation du GPL. On formalise les choses. Sur les temps de midi, on aborde les choses concrètes : des gens qu'on connaît, qui frappent à toutes les portes sans trouver de solution. Plutôt que de les laisser continuer à « tourner en rond », on met les acteurs autour de la table et on travaille en filière, ensemble. Chef de services et travailleurs de terrain, secteur privé et secteur public,...

Les Reloger Malgré Tout : mettre un terme à la boucle « de service en service, d'expulsion en expulsion », avec certaines familles ayant connu 25 expulsions, dont familles avec enfants etc. Ce sont principalement les familles nombreuses endettées qui sont visées par le projet. En partenariat avec le juge de paix et le propriétaire, un contrat est passé avec les locataires afin de pouvoir saisir la part insaisissable des revenus en cas de besoin. De cette manière, et avec l'apport d'un accompagnement social, on peut éviter les expulsions et rassurer le propriétaire.

DB et A-CR :

Médiations paritaires du logement : projet centré sur Charleroi, consistant en des médiations entre propriétaires et représentants de locataires. Le but est d'arriver à un accord à l'amiable signé entre les deux parties afin d'éviter les procédures juridiques. Naissance du projet : porte ouest, où de nombreuses expulsions (même parfois des expulsions sauvages) avaient lieu. La quasi-totalité des négociations ont abouti à un accord signé et respecté. Même si ça a souvent été difficile, c'était tout de même mieux que d'aller au tribunal, voire jusqu'à l'expulsion (coûte à la société, violence sociale, etc.)

Par ailleurs, le milieu juridique est quelque chose de souvent très violent pour les locataires. Souvent, ces derniers ne peuvent pas être accompagnés de travailleurs sociaux au tribunal. 1% des gens présents aux séances sont des locataires, 99% des propriétaires. Les locaux de justice de paix sont surchargés, bondés, forçant les locataires à attendre des heures. Cas réels : attente le soir de Noël pendant des heures qu'on traite leur dossier, dont toute la vie de la famille dépend, pouvant tout faire basculer d'une minute à l'autre.

ACR

Pour le GPL, se pose à un moment la question de la légitimité. Comment poser des actes en justice ? Qui peut représenter le gpl ? Etc. En 2011, suite à un appel à projet du FLW, le GPL introduit un dossier. Suite à cela, une intervention est organisée les 3 et 4 mars 2011 au château de Monceau. L'occasion de se poser, de réfléchir, de décider où on veut aller. Les échanges aboutissent à déterminer qu'on veut continuer ensemble, s'agrandir, faire plus, intégrer les services publics, etc. On négocie avec chaque partenaire (flw, échevinat, associations, services publics, etc.) Idée : on veut tout le monde autour de la table, si les partenaires n'y sont pas, ça n'a pas de sens.

Les bases jetées lors de l'intervention de 2011 conditionneront la création de l'ASBL GPL en 2014.

Anecdote :

Un jour : une annonce est publiée dans le journal : « GPL cherche logement pour reloger des familles ». Faire rimer immobilier et solidarité. Trois ou quatre propriétaires ont répondu à l'appel. Des familles ont été relogées et le GPL est resté le lien pour rassurer le propriétaire. Nous avons pu capter des logements.

DB :

Le fait de faire se rencontrer et perdurer ensemble des univers aussi différents ne coulait pas de source. Effectivement, il a fallu convaincre et ça n'a pas été évident. Une telle collaboration pouvait avoir des conséquences pour les institutions concernées.

Anecdote :

Une initiative a eu lieu en 2008 : rassembler tous les acteurs de la porte ouest pour répondre aux enjeux de la précarité. Finalement les gens qui étaient là se sont demandés « mais qu'est-ce qu'on va pouvoir faire ensemble ? ». Et ils se sont rendu compte que le logement traversait toutes les thématiques. Le document issu de ces rencontres existe encore, il s'agit du « parcours du combattant pour les personnes cherchant un logement », adapté à cette époque évidemment. Il comportait des feuillets de différentes couleurs : législation en vigueur (vert), torts partagés (droits et devoirs pour être un bon propriétaire/locataire – orange), « attention vous ne pouvez pas être expulsé sans... » (exemple : sans jugement, avec numéro échevinat du logement si ça arrive, etc. – rouge).

ACR :

Sur le rôle de la recherche : l'étude de Marjorie Lelubre sur les freins et facilitateurs pour la fréquentation des abris de nuit et maisons d'accueil a eu un grand impact. C'est notamment l'arrivée de la notion d'accompagnement social. « Ce qu'on ne nomme pas n'existe pas ». On peut dire « ça existe, il y a un écrit ». Encore plus avec la dimension universitaire. Du coup, grâce à l'écrit, on peut essayer de faire financer.

Sur le logement social : pendant longtemps, Charleroi a fonctionné avec 5 sociétés de logements de service public. Le GPL a toujours voulu les rencontrer, maintenir le dialogue. Le grand constat issu du terrain que l'on voulait mettre en avant : la conception du logement en fonction des briques ne vaut qu'en théorie. D'abord la maison d'accueil, puis le logement de transit, puis le logement d'insertion, puis le logement public, puis le logement privé, et enfin l'achat d'un logement. Dans la réalité, les choses sont différentes, aucune logique n'est vraiment respectée. On trouve des logements aux personnes en fonction des contraintes et opportunités du moment. Par ailleurs, tout déménagement est un très grand facteur de stress, même pour des personnes équilibrées qui ont une situation personnelle stable. Pour des personnes fragilisées, présentant des problématiques multiples, c'est une catastrophe. Pourquoi ne pas définir le logement en fonction de l'accompagnement qui y est prodigué ? « Votre logement devient un logement d'insertion, car nous y mettons en place un accompagnement social visant à l'insertion ».

Le projet des Ménages accompagnés a émergé comme projet pilote en 2013 – 2014, il a donné lieu au cadre ménage accompagné et à celui des référents sociaux. Ce fut l'occasion de nombreuses rencontres avec la SWL. Au départ, il se sont demandé : « c'est quoi ces clowns » ? Puis au fur et à mesure du travail... Nous avons prouvé qu'il y avait moyen de changer les choses via tel ou tel article, essayé et même réussi.

Le projet Auto-rénovation et cellule d'appui technique s'adresse à de petits propriétaires en difficulté, dans l'incapacité de rénover leur logement. Dans le même temps, des locataires potentiels veulent un

logement et sont prêts à « mettre la main à la pâte ». Cela pouvait favoriser l'appropriation et donc le maintien au sein du logement.

La recette :

- Militantisme : il y a des gens de bonne volonté partout, il faut « juste » les identifier et travailler avec eux. Ce sont eux qui prennent sur leur temps de midi pour faire quelque chose car ils sont convaincus du droit au logement.
- Table ronde : le plus important, la diversité. Personne n'est meilleur qu'un autre, il n'y a que de la bonne volonté et de l'énergie à mettre. C'est avec cette mixité public – privé, directeur – travailleur, etc. qu'on a une recette qui fonctionne.
- Ensemble on est plus forts : complémentarité dans le respect de l'identité de chacun. Tirer tout ce qu'il y a à tirer de la spécificité de chaque acteur. Chacun bouge (de) là où il est. Même au niveau des personnes : on identifie les compétences des individus.
- Que chacun sorte de sa zone de confort.
- La confiance.
- Les petites réussites, mises bout à bout, fondent la confiance en soi. « On y va ».

Intervention de Laurence Leclercq

On va travailler dans le même sens que la DPR, travailler à concrétiser les objectifs

Conseil Communal a validé la DPL.

Logement est une compétence régionale, la marge de manœuvre est limitée. Il faut servir d'ensemblier. Que les politiques du logement deviennent des politiques plus intégrées, que les missions de chacun soit plus valorisées et lisibles pour les plus démunis. Elle se veut être la porte-parole du secteur auprès du ministre.

Le plus important est de remettre l'humain au cœur du logement et le GPL peut être fier de ce qu'il accomplit.

L'échevinat du logement soutient le GPL et le soutiendra encore tant que c'est nécessaire

Panel de discussion – Marjorie Lelubre, Luc Jandrain et Nicolas Bernard, animé par Sophie Crapez

Nicolas Bernard

Le droit a une vertu : transformer la société et changer le réel. NB conçoit son rôle comme étant celui d'un « passeur ». Faire connaître des dispositions existantes aux acteurs et être lui-même un acteur du changement. Lorsqu'une masse critique converge vers une idée, il est possible de provoquer le changement.

Sélection subjective de thèmes liés à l'évolution juridique du logement, avec parfois exemples bruxellois pour comparer :

1 Médiation paritaire du logement : existait à Charleroi (voir ci-dessus) et impressionnait beaucoup. La ministre fédérale des politiques des grandes villes lui a commandé une étude officielle à propos de l'exemple carolo, en vue de dupliquer le dispositif. Cela a donné naissance aux commissions paritaires du logement (instances composées à parts égales de propriétaires et de locataires, servant à trancher les conflits pour éviter d'aller en justice). Idée : ce type d'instance pourrait également donner une appréciation au niveau du loyer via la grille indicative. Regret : suite à la régionalisation du bail, la commission paritaire n'apparaît pas dans le décret. Au début, elle y était. Il serait bon de revitaliser cette idée se situant par ailleurs dans la DPR Bruxelloise. C'est entre les mains de la région.

2 Partenariat avec le pouvoir public : beaucoup d'évolutions intéressantes. Les pouvoirs publics tendent à accorder une confiance grandissante aux associations, jusqu'à la délégation de compétences, ce qui est innovant.

Par exemple, l'action en cessation introduite dans le code du logement, concernant les immeubles inoccupés. Cela dote l'association du pouvoir d'aller en justice pour faire condamner le propriétaire d'un immeuble inoccupé (ordre de faire usage du bâtiment + astreinte par jour de retard). C'est intéressant, car plus rapide que de lever des taxes (qui n'effraient d'ailleurs pas les spéculateurs) et car ça permet d'ériger les associations en acteurs clés dans la lutte contre les logements inoccupés. A Bruxelles, ça marche vraiment bien, et on pourrait aller vers la fixation d'un agrément sur ce plan là via un arrêté.

Autre exemple : le pouvoir reconnu à certaines associations de porter plainte à la DGO4 pour dénoncer des situations problématiques. Ça se fait à Bruxelles, et ça se passe très bien. La DGO4 est très contente de ces dossiers car ils sont bien ficelés. Raccourcit les délais, résultats intéressants.

3 Evolution majeure (dans les textes, pas dans la pratique) : obligation de relogement introduite dans le code. Pas toujours connu. Cela revient à imposer au bourgmestre, au moment de prononcer l'interdiction d'occuper/d'expulser, sur base régionale ou communale, de fournir une solution (concerne aussi secteur privé) de relogement au moment de l'expulsion. Plein de conditions qui freinent la mise en application. Il faut d'abord chercher une solution dans la privé, puis à la SWL, mais, si on ne trouve toujours rien, l'obligation tombe.

Fonds pour le relogement : aide pécuniaire qui soutient le relogé pour payer le généralement plus élevé en cas de relogement. Où en est ce fonds ? Opérationnel ? Car sinon rend impossible relogement dans secteur privé. Si on veut que ça soit opérationnel, il faut réclamer application. Si texte imparfait, demander des modifications. Mais le droit a vocation à être appliqué sur le terrain. Sinon, il vaut mieux le supprimer car crée faux espoirs.

4 Discriminations. En cas de précarité, ces personnes sont surexposées aux conséquences néfastes.

Au niveau des logements sociaux, on constate qu'il n'y a pas de priorité pour les ménages monoparentaux (dont 70% sont des femmes). C'est l'archétype de la pauvreté actuellement. Cela existe à Bruxelles, mais plus en Wallonie. C'est évidemment difficile de « jouer à la parade de la précarité », comparer les différents statuts pour savoir lequel a le plus droit à un logement social. Mais toujours est-il que ça a disparu. Il existe par contre une disposition pour les victimes de violences domestiques. C'est bien, mais il faudrait pouvoir raccourcir les délais d'attente. Pourquoi ne pas mettre, comme à Bruxelles, des quotas pour ce genre de situation ? 3% de contrats en partenariat avec des associations d'aide aux victimes par exemple.

La régionalisation du bail ajoute la possibilité pour le bailleur de demander à tout locataire sa composition de ménage et son état civil. Il y a évidemment un grand risque de discrimination. S'il est légitime de s'inquiéter de la solvabilité du candidat (lien objectif avec le respect des obligations locatives), il l'est beaucoup moins de demander la composition du ménage et l'état civil. Peu importe l'intention derrière, l'effet pervers sera d'exclure les illégaux car ils ne peuvent pas aller à la commune. Normalement, être illégal n'empêche pas le contrat de bail car contrat privé. Cela peut également aboutir à la discrimination des familles monoparentales.

A Bruxelles, on vient d'adopter une loi qui dote l'administration des moyens de débusquer et confondre sur les terrain les auteurs d'actes discriminants. Deux cas de figure : le test de situation (le bailleur dit « non, on a déjà loué le logement » à une personne issue de l'immigration, une autre personne (caucasienne) se présente et, comme par magie, le logement est libre. Le client mystère : l'administration se fait passer pour un client d'agent immobilier et dit « je ne veux pas de noir dans mon appartement ». Si l'agent répercute la demande, il se rend coupable.

5 Trait transversal avec la régionalisation du bail. La région doit mettre en musique les nouvelles compétences dont elle bénéficie. Le droit fédéral ne compte plus concernant le bail, uniquement le droit wallon.

Positif : régime sur mesure pour certains types de locataires (étudiants,...), comme par exemple le bail glissant. Officialisation de la grille indicative des loyers.

Négatif : concernant le bail glissant, les travaux actuels ne permettent pas de lever le doute à propos du fait que le bail passe en « 9 ans » s'il glisse, et ne reste pas en « 3 ans ». En effet, cela n'aurait que peu d'intérêt, vu que le bail ne peut glisser qu'à partir de... 3 ans. Ce serait un non-sens : si le bail glisse, c'est qu'on fait confiance au locataire pour pérenniser normalement.

Autre chose : le bail de 3 ans ou moins est censé être une exception mais tend à devenir la règle. Le bail est résiliable par le bailleur pour des montants dérisoires.

Faisant l'objet d'un recours en cours de cassation : le bailleur peut demander au locataire une preuve de paiement des 3 mois de loyers précédents. Or, ce n'est pas parce qu'on a eu un problème à un moment qu'on va de nouveau l'avoir à l'avenir.

6 L'habitat léger vise à embrasser des situations difficiles avec des innovations sur le plan logistique. Cf. Présentation de Pascal Thys sur l'habitat léger plus tard dans la journée, + étude juridique sur l'habitat léger. Gros enjeu à l'heure actuelle : les normes de salubrité. Les normes de l'habitat classique sont trop rigoureuses pour l'habitat léger, mais il faut pouvoir garantir de bonnes conditions de vie aux locataires et lutter contre les marchands de sommeil.

7 Sur le plan fiscal : depuis 3 ans, on a donné un taux réduit de TVA aux promoteurs privés (12%, gros cadeau) moyennant le fait de confier le bien en gestion pendant 15 ans à des acteurs publics ou des AIS ou « d'autres personnes de droit privé à finalité sociale reconnues par les autorités compétentes ».

Marjorie Lelubre

Elle a commencé ses recherches sur l'absence de logement en 2008, engagée par le Relais Social de Charleroi. Un subventionnement est mise en place par un ministre de l'époque (Paul Magnette) à tous les relais sociaux de Wallonie demandait que des études soient effectuées afin de comprendre le fonctionnement des abris de nuit. Au niveau de Charleroi, on a été un cran plus loin en étudiant aussi les maisons d'accueil.

Ensuite, l'étude s'est élargie sur l'accès au logement. Pendant 2 ans, on regarde les freins et les facilitateurs de l'accès. Un subventionnement est demandé pour une étude de 4 ans sur l'accompagnement social en logement.

En effet, les différents acteurs réalisaient un accompagnement social de manière différente. Certains acteurs n'avaient même pas les moyens de réaliser cet accompagnement.

Progressivement, une typologie a été réalisée sur l'accompagnement social. Le GPL est un acteur créatif, permettant de trouver des solutions pour les personnes fragilisées. Ensuite, il a fallu convaincre le politique de pourquoi les personnes avaient besoin d'un accompagnement. La recherche a, à ce titre, notamment mis en évidence la pression subie par les travailleurs sociaux. Le GPL, via son groupe réflexion, a une importance pour faire avancer les thématiques.

Luc Jandrain

La politique du logement se construit de manière progressive. L'importance d'interpeller sur le règlement pour faire évoluer la loi. Notre travail est de conseiller les politiques, de faire remonter les constats du terrain. Avoir une capacité d'observation, de vision, sur la politique du logement.

Enquête d'initiative : investigation sur les faits qui sont rapportés en dehors de Charleroi, car Charleroi est autonome.

Concernant le fond de relogement : celui-ci n'est pas utilisé lorsqu'une personne reçoit un ordre de quitter son logement. Les personnes ont néanmoins droit à une prime ADEL en cas d'insuffisance de logement dans le parc privé. Le fonds de relogement fait-il double emploi ? Dans l'absolu, c'est une vérité que les loyers sont trop élevés et qu'il faut trouver un moyen de lutter contre cet état de fait.

Marjorie Lelubre

Le GPL a mené toute une série de projets pilotes, mais ne s'est pas fait connaître ailleurs qu'à Charleroi, ce qui est dommage.

SC le GPL s'est fait connaître au moyens de présences en colloque ou autres interpellations, nous sommes aujourd'hui sollicités par différents territoires.

Interventions par rapport aux questions de la salle :

Nicolas Bernard

Deux voies s'offrent au locataire contre les problèmes de salubrité. Soit ils saisissent le SPW logement, soit ils saisissent le juge.

Le juge se base sur les normes, qui sont donc maintenant régionales (dans le décret bail). Les options disponibles pour le locataire sont alors la résolution du bail ou rester dans le bien avec exécution forcée des travaux et ristourne de loyer en attente de l'exécution. **Le but poursuivi est l'exécution complète.**

Si le locataire choisit l'administration, c'est la région ou la commune qui vient faire l'appréciation de l'état du bien. Un rapport est transmis au bourgmestre, qui prend une mesure. Le locataire est alors dépossédé de son choix. Il a moins prise sur son sort que par la voie judiciaire. **Le but poursuivi est la protection des personnes.** Cela veut dire que si l'enquête conclut à l'inhabilité du bien, on peut procéder à une expulsion pour protéger la santé des personnes. Généralement, la voie administrative est prise pour les cas les plus graves.

Concernant le statut cohabitant : la jurisprudence et la loi sont très claires, un partage de loyer n'est pas suffisant pour avoir le statut de cohabitant. Deux arrêts majeurs de la cour de cassation consacrent la jurisprudence à ce propos. Il faut un partage d'espace significatif, la mise en commun des ressources, le partage significatif des frais (santé etc.), un partage des tâches domestiques au-delà du pécuniaire. Ceci de manière cumulative. **Concernant le label « habitat solidaire »** : ça existe dans la législation wallonne. Le gouvernement doit prendre un arrêté pour définir le contour. Il certifie auprès du fédéral que tel habitat groupé remplit certaines conditions donnant droit à un taux isolé. Le fédéral n'est pas contre, ils sont prêts à avoir de la souplesse si la région donne une certaine assurance.

Concernant la convention d'occupation précaire : c'est un dispositif intéressant car il ne s'agit pas d'un bâtiment mais d'un objet juridique, à savoir un contrat. Sa forme recouvre plus ou moins celle du bail. Elle est sujette à une utilisation croissante en raison des limites du bail : un outil intéressant et protecteur du locataire mais, justement, parfois un peu trop rigide. Durées précises, durées de résiliation, longs préavis, etc.

La convention permet d'aménager une situation d'attente. Eviter de laisser un bâtiment inoccupé pendant 6 mois lorsqu'on liquide une succession par exemple.

Il s'agit d'une philosophie tout à fait louable. Néanmoins, la proximité sémantique avec le bail cause problème. Le bail est dans la loi, c'est-à-dire que c'est impératif, cela prévaut sur un contrat. Tout à propos du bail est réglé dans la loi : on pourrait signer un bail sur un sous-verre dans un bar, en y indiquant une très faible quantité d'informations, puisqu'on peut retrouver toutes les règles dans la loi. En revanche, on met absolument tout ce qu'on veut dans une convention. Ce n'est sujet à aucune loi, aucune règle. L'imagination est au pouvoir.

La précarité désigne précisément l'instabilité du contrat juridique. Une situation d'attente dont on ne connaît pas le point final. Le propriétaire doit pouvoir redemander son bien. La convention doit pouvoir faire droit à cette réversibilité.

A Bruxelles, la plupart des conventions concernent des propriétaires publics. C'est institutionnalisé dans les textes urbanistiques et dans le code du logement. Le problème est qu'on se met à règlement : « tel type d'association, ». Incompatible avec l'esprit même de la convention précaire.

Deuxième péril : le risque de commercialisation. A la base, la convention est née grâce à des squatteurs qui en avaient marre d'être délogés. La commercialisation tue cet esprit fondateur. Le succès rencontré par les occupations a attiré les investisseurs, qui sont plus outillés et crédibles que les ASBL pour prendre en charge les bâtiments (souvent publics) proposés en convention précaire. C'est également un péril pour les occupants. Extraits de ROI existant : interdiction d'avoir plus de deux invités en même temps, etc. Sans parler des frais.

Le pouvoir public devrait réglementer, sortir ces thématiques du non-droit. Mieux vaut des normes que des entreprises commerciales qui s'engouffrent dans les possibilités d'investissement, avec les dérives qu'on connaît.

travailleurs
capteurs
fragilisés
bricoleurs
coopérative
paritaire
groupe public
privé
créateurs
brique
immobilier
Logement
femme
lien
renovation
partenariat
social
accompagnement
recommandations
hébergement
loyers



Annexe 1 :

COMMUNIQUE DE PRESSE

Le Partenariat logement de Charleroi a 25 ans

Charleroi, le 1er octobre 2019,

Le Groupe Partenariat Logement de Charleroi (GPL) a 25 ans et le fait savoir. Une journée de festivité et de réflexion aura lieu ce jeudi de 9h à 16h à la Maison pour Association, située à Marchienne-au-pont. Plusieurs dizaines de personnes du secteur y assisteront afin d'améliorer encore l'accès au logement pour tous. L'échevine du Logement de Charleroi, Laurence Leclercq, sera également présente en fin de matinée.

Depuis 25 ans, le Groupe Partenariat Logement de Charleroi qui rassemble les acteurs publics et privés de la région, vient en aide aux personnes dans le besoin et inscrites dans l'accompagnement social en logement. Son but ? Activer le réseau du logement carolo afin rechercher des pistes et solutions pour les personnes ayant besoin de trouver un logement.

Ce groupe se compose de deux pôles : le groupe candidatures au sein duquel les institutions collaborent les unes avec les autres afin de trouver des solutions de logement pour les personnes en difficulté. Le deuxième pôle, le groupe réflexion, se penche quant à lui sur la meilleure manière de faire avancer et d'élargir les politiques régionales en la matière, avec comme priorité de « mettre l'humain au cœur de la brique » : il ne s'agit pas uniquement de trouver un logement, mais également de pouvoir prodiguer un accompagnement social adéquat à des personnes présentant des problématiques multiples.

Jeudi, le 3 octobre, plusieurs dizaines de personnes du secteur seront réunies pour aller encore un pas plus loin. Les experts y présenteront le « chemin parcouru », des ateliers seront également organisés en petits groupes autour d'enjeux plus spécifiques concernant l'accès au logement, et les besoins du GPL pour le futur seront mis en avant. Laurence Leclercq, échevine du logement à Charleroi, interviendra par ailleurs en fin de matinée.

Enfin, le GPL travaille sur la « réconciliation » entre les locataires en état de « précarité » et les propriétaires ayant « la fibre sociale », et donc à accroître la potentialité d'accès à des logements décents, à l'heure où Charleroi est « obligé » de taxer les logements inoccupés.

Vous êtes les bienvenus lors de cette journée, mais si vous voulez en savoir plus sur les moments forts contactez : **Julien Libotte** au **0471/463179**.

Annexe 2 :



Bienvenue aux 25 ans du Groupe Partenariat Logement de Charleroi !

Déroulé de la journée :

9h : Accueil 9h15 : Mot d'introduction, par Sophie Crapez, présidente du Conseil d'Administration du GPL et coordinatrice de l'ASBL Comme Chez Nous.

9h30 : Groupe Partenariat Logement - La recette, par Dany Baudoux (CPAS) et Anne-Catherine Rizzo (Relogeas).

10h45 : Pause

11h : Intervention de Madame l'échevine du logement de Charleroi, Laurence Leclercq, suivie d'une conversation à propos du chemin parcouru par le GPL, avec Marjorie Lelubre, Nicolas Bernard (Université Saint-Louis) et David Praile (Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat).

12h30 : Repas de midi

14h : Ateliers autour du logement :

- L'habitat léger au cœur de la ville, avec Pascale Thys (Habitat et Participation)
- Solutions logements et médiation paritaire, avec Nicolas Bernard
- Les expulsions, avec David Praile.

15h30 : Gâteau et verre de l'amitié

Vous n'avez pas encore effectué votre paiement ?

Le montant de l'entrée s'élève à 10 €, à verser sur le compte en banque BE35 7765 9913 3937 avec comme communication : "25GPL + Nom + Prénom". **Questions ? Problème ? Informations ?** Contacter Julien Libotte : 0471 46 31 79, j.libotte@asblcommecheznous.be

Annexe 3 :

Animation de la table ronde du matin: Sophie Crapez

J'ai le plaisir d'accueillir :

-Marjorie Lelubre docteur en sociologie. Elle a œuvré dans la recherche en lien et au service du terrain pendant de nombreuses années au RS de Charleroi. Une de ses recherches est restée fondatrice des contours des définitions de l'accompagnement social en matière de logement : « freins et facilitateurs » à l'hébergement et au logement.

Elle a su rendre du goût et du sens à la recherche en action sociale.

-Nicolas Bernard docteur en droit et professeur aux Facultés Universitaires St Louis. Il est le Monsieur Logement à qui on fait appel pour comprendre le droit, jouer avec celui-ci et... savoir si on ne se met pas hors la loi !

-David Praile, sociologue, le rebelle de la bande, c'est un militant dans l'âme, depuis Charleroi en passant par Bruxelles pour revenir à Namur au RWLP, il est de tous les combats pour l'accès aux droits et l'accès aux droits au logement en particulier. Lui, le travail à la marge, il connaît.

Alors, vous imaginez bien qu'une conversation en eux trois risque d'être au minimum instructive, décalée voir surprenante.

Elle le sera d'autant plus qu'il faut avouer qu'ils vont intervenir sans filet... sans question de préparation, avec juste un thème celui d'une conversation autour des 25 ans parcourus dans le secteur du logement et de l'accompagnement en matière de logement et aussi et surtout des 25 ans à venir, des défis à relever et ... de l'intérêt d'un Groupe comme le GPL comme levier ... parmi d'autres.

Le principe de la table ronde se veut une rencontre entre vous trois autour « d'un bon café ou un thé ... » et surtout la mise en lumière du chemin parcouru par le GPL dans vos différents contextes de compétence à savoir :

Marjorie : le travail de recherche au RS autour des pratiques d'accompagnement social en logement puis la mise sur pied de l'évaluation des projets HF, sans oublier ta thèse. Il y a donc de la matière...

Nicolas : L'évolution du droit autour du logement et du logement social avec l'évolution des formes d'habitat et d'habité en passant par les outils au service de la mobilisation du bâti pour les plus démunis sans que cela devienne du sous logement (convention d'occupation temporaire, ...)

David : Même si c'était de plus loin, tu as accompagné le chemin du GPL pendant un certain temps en ayant vu les structures évoluer et s'organiser davantage autour de la crise du logement avec la naissance du RWLP puis du RWDH mais aussi du RAPeL en faisant un tour au BAPN...

L'idée était que je vous pose quelques questionset que vous puissiez rebondir sur vos interventions mutuelles sur l'hier certes mais aussi et surtout le présent et l'avenir.

-En quoi le GPL peut-il être une plateforme intéressante face à la crise du logement ?

-Quel sont les défis à venir et quel pourrait être le rôle d'une plateforme locale de ce type sur le bassin de vie de Charleroi qui a ses défis spécifiques mais aussi une série d'atouts ?

Thématiques :

Honneur aux dames :

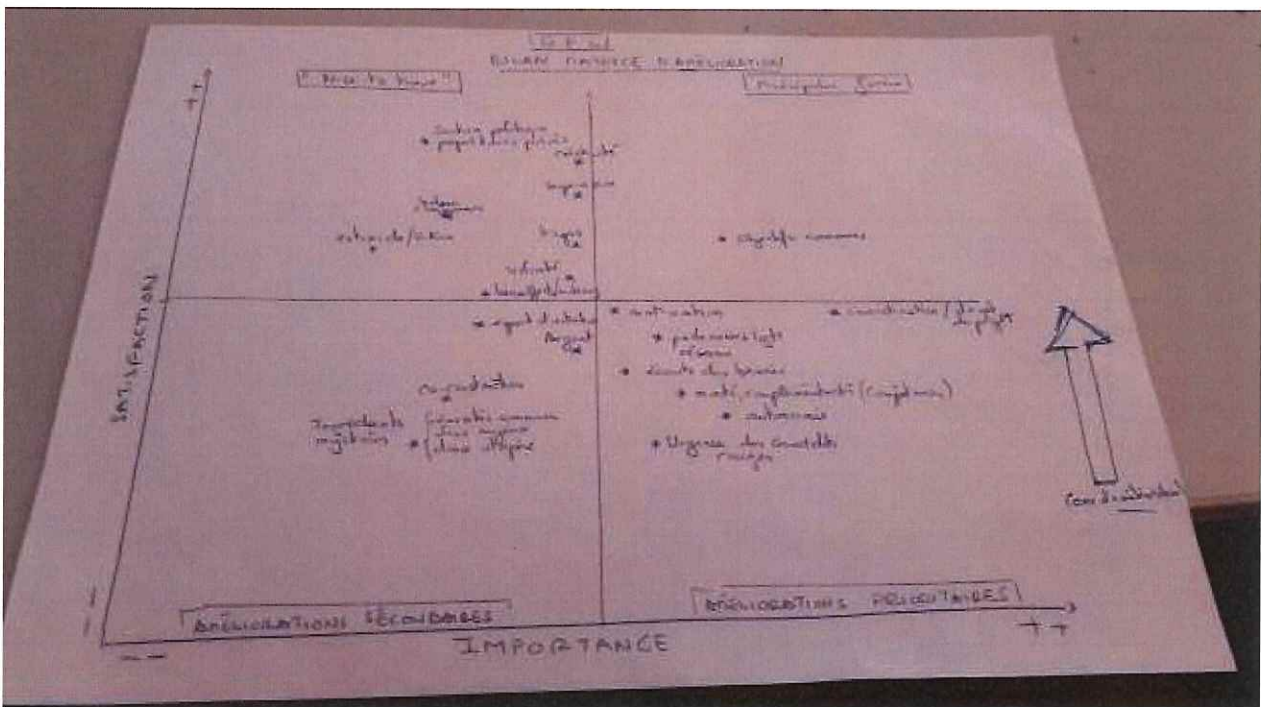
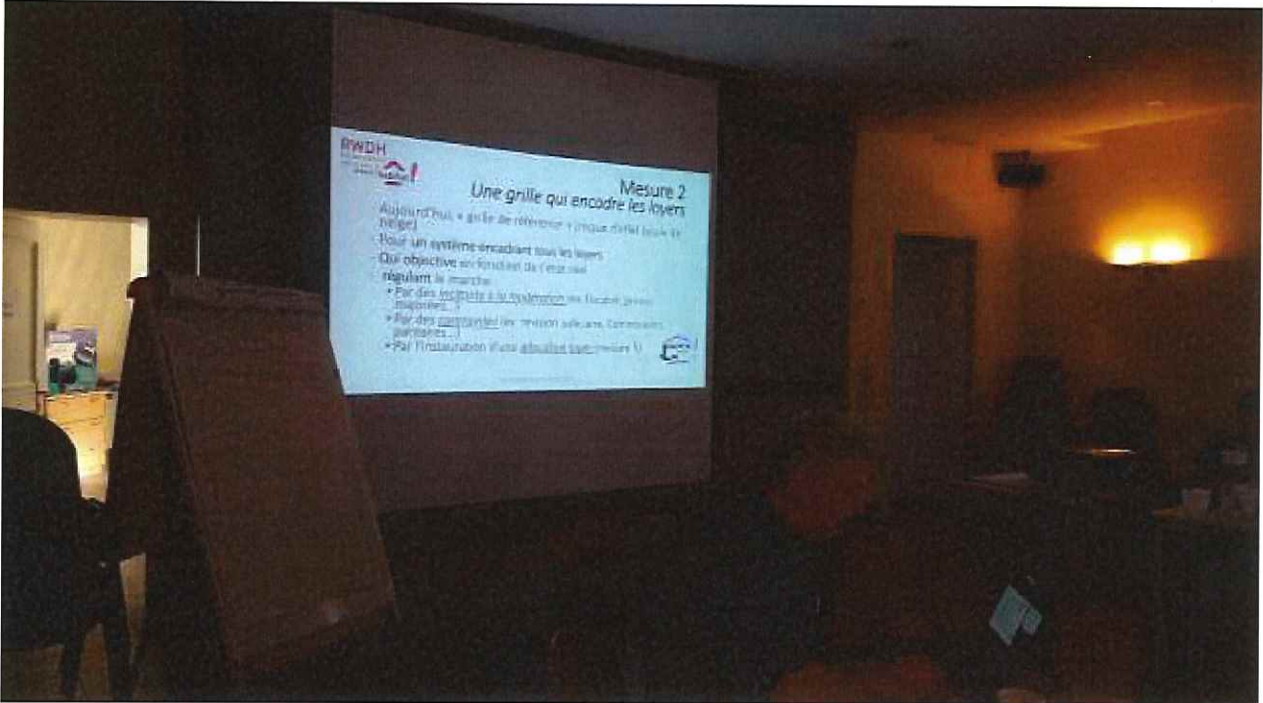
Marjorie : Que pourrais-tu nous dire du contexte de l'évolution de l'accompagnement social en logement ? De ton travail autour de la définition de l'accompagnement sociale en logement au départ de l'expérience et des pratiques de terrain et vers une formulation d'un cadre d'intervention pour ces pratiques.

David : De là d'où tu parles aujourd'hui mais aussi avec toute ton expérience : que peux-tu nous dire pour nous guider ?

Nicolas : Les travaux autour des nouvelles formes d'habité sont toujours en cours, que pourrions-nous faire, d'où nous sommes en tant que GPL ? Qu'aurais-tu à nous raconter sur le parcours du GPL, nos sollicitations envers toi, nos folies parfois.

Annexe 4:

La journée au vert et son temps de préparation des 25 ans:



INGREDIENTS MA

- RESSOURCES DIVERSES TRAVAIL
- OBJECTIF COMMUN: ASSE
- PROJET COMMUN: MEDIATION (ON)
- APPLICATION (ON)

- IDEE DES ENSEMBLES
- PARTENARIAT / RESEAU
- SYNDICATS PROPRIETAIRES
- ALTERNANCES

- RENOUVELLEMENT DES PARTENAIRES PERSONNES
- SOLUTIONS LOGEMENTS
- POURSUITE DES SERVICES
- IDENTIFICATION INTERVENANTS
- COHERENCE
- INTERCOURTOISITE