

# Mme G. et le droit au logement

## La pénurie de logements

Mme G. est une gentille vieille dame d'environ 70 ans, rondelette, qui souffle dès qu'elle doit marcher un peu plus vite ou monter quelques marches. A la mort de son mari il y a 4 ans (suite à une longue et grave maladie) Mme G. vend leur maisonnette unifamiliale afin de payer les dettes accumulées au cours de la maladie de son mari.

Avec le reste, elle s'achète un tout petit studio à Luxembourg. Bien vite, elle réalise qu'elle s'est fait rouler: l'immeuble où se situe son studio est vétuste, les réparations incombant à la copropriété sont fréquentes et onéreuses (chaudière, ascenseur, toit). Avec ses 25.000.- de pension de veuve par mois, elle est obligée de contracter un prêt auprès d'une caisse privée belge pour payer ses factures. En fait, bien vite, elle n'arrive plus à joindre les bouts. Afin de résoudre le problème une fois pour toutes, elle décide de vendre le studio. Elle louera un petit studio quelque part, paiera son loyer et ses charges et n'aura plus à se faire de soucis. Bien vite, elle trouve un acquéreur. Elle paie ses dettes, le reste lui servira pour le déménagement et pour s'installer dans son nouveau domicile. Avec les nouveaux propriétaires elle a convenu d'un délai de 3 mois.

D'ici là, elle aura sûrement trouvé un nouveau logement. Mme G. n'a pas fait les comptes avec un marché du logement hypertendu, où les loyers augmentent de façon galopante, et où la demande excède nettement l'offre. Confiante au début, de plus en plus paniquée au fur et à mesure que le temps passe, Mme G. parcourt les journaux, court les agences, surchauffe le téléphone à la recherche d'un logement adapté à ses besoins et ses moyens. En vain. Les trois mois sont passés. Les nouveaux propriétaires lui accordent un autre mois, puis mettent l'affaire au tribunal.

Finalement mi-novembre, Mme G. trouve un logement. Le logement en question est un studio situé dans une commune périphérique de la Ville de Luxembourg, composé d'une grande pièce (salon-chambre à coucher) d'une cuisine séparée, partiellement meublée et d'une douche, le tout pour 13.000.- par mois plus 3.000.- de charges. L'agence chargée de la location l'a informée qu'elle pourra voir le studio le même jour à 14.00 heures. Afin d'être la première, Mme G. se rend sur les lieux dès 13.30 heures.

Lorsque l'agent immobilier arrive à 13.45 heures, elle est encore la première, à 14.00 heures ils sont une quinzaine. Dès qu'elle a vu le studio, Mme G. dit à l'agent qu'elle désire le louer. Celui-ci l'informe qu'un couple intéressé est prêt à lui donner en main une "sur-commission" de 10.000.- pour avoir le studio, mais que si elle lui offre la même somme elle pourra signer le contrat, puisqu'elle était là la première. Mme G. n'a que 8.000.- sur elle; elle les lui propose, en disant qu'elle ne peut pas payer plus. Il accepte. L'accord est conclu. Le lendemain, Mme G. se rend à l'agence pour signer le contrat et remettre un mois de loyer plus charges (16.000.-), un loyer comme garantie (13.000.-), et un loyer comme commission, pour l'agence (13.000.-). Pour chacun de ces montants, l'agence lui remet un reçu, pour les 8.000.- de la sur-commission aucun reçu n'est signé. Quant aux clés, Mme G. les recevra mi-décembre, puisque l'actuelle locataire du studio les remettra à ce moment-là.

Le moment venu, Mme G. téléphone à l'agence, pour convenir d'une date pour aller chercher les clés. L'agent immobilier lui demande de passer au bureau, il y aurait des problèmes. La jeune fille occupant le studio n'a en fait pas encore résilié le contrat par écrit. Elle devait quitter le studio pour le 1er janvier 1989 pour aller vivre avec son copain, mais comme ils se sont disputés, elle va chercher autre chose. Peut-être, suggère l'agent immobilier, la jeune fille serait prête à retourner provisoirement chez sa mère, si on lui versait une indemnité. Mme G. ne sait que dire. L'agent contacte d'un autre bureau la jeune fille par téléphone; celle-ci se déclare d'accord de quitter le studio pour le 1er janvier 1989 contre une indemnité de 40.000.-. Mme G. demande à réfléchir. Rentrée chez elle, elle a la bonne idée de contacter son avocat; celui-ci l'intime à ne pas céder au chantage (car c'est bien de chantage qu'il s'agit) et d'essayer de parler au responsable de l'agence, afin de faire valoir ses droits. Ce que Mme G. va faire. Le responsable pense que Mme G. doit avoir mal compris; les clés du studio sont déjà à l'agence, elle n'a qu'à passer les chercher. Mme G. lui signale l'histoire des 8.000.- à quoi il lui est répondu que leur agence ne pratique pas de "sur-commission", mais que celle-ci est courante auprès d'autres agences et qu'elle peut atteindre les 40.000.- - 45.000.-. Finalement, Mme G. aura la clef de son studio.

**Malgré une relance dans la construction, le marché privé n'arrive plus à subvenir au besoin "logement".**

Toute cette histoire lui aura coûté beaucoup de temps, de santé et d'argent. Mme G. a maintenant une habitation mais pour combien de temps? Avec 25.000.- de pension et 16.000.- de loyers avec charges, il ne lui reste que 9.000.- par mois pour vivre. Elle grignote ses maigres économies, mais bien vite, il n'en restera plus rien.

### **Qu'en est-il du droit au logement pour Mme G.? et pour des centaines d'autres ménages dans des situations similaires?**

Le marché du logement locatif est saturé. Pour un logement proposé à la location, se présentent au moins une quinzaine de ménages intéressés. Dans une telle situation d'excès de la demande, prend pied une ségrégation sociale par le logement:

- les propriétaires poussés par la demande (et les agences immobilières, avides de profit) augmentent leurs loyers à chaque nouvelle location; les ménages se trouvant au bas de l'échelle des revenus (retraités; population ouvrière et plus spécialement étrangère; familles monoparentales; bénéficiaires du revenu minimum garanti) sont exclus du marché normal du logement. Ils devront se retrancher sur des logements sans aucun confort, parfois même insalubres. Il est de plus en plus fréquent de rencontrer des ménages qui, en situation de crise, vivent pour une période plus ou moins longue dans un mobilhome ou une caravane ou parfois même dans une voiture.

La discussion sur l'établissement d'une allocation de loyer (c. à d. d'une contribution financière de l'Etat au paiement du loyer pour les ménages à faibles revenus) est actuellement à l'ordre du jour.

Malgré une relance dans la construction, le marché privé n'arrive plus à subvenir au besoin "logement", le pouvoir public devrait donc tenter de palier à ce manque afin de recréer un certain équilibre du marché locatif. Une politique sociale du logement peut soit s'attacher à réguler le fonctionnement du marché locatif au moyen d'interventions législatives, pour autant qu'elles soient contrôlées et actualisées régulièrement, soit tenter de compenser le manque de logements par une propre construction, adaptée aux besoins et moyens des exclus du marché normal.

Les interventions législatives peuvent être de différents types:

1. La loi actuelle laisse porte ouverte à tous les abus. Au moment de la location, le propriétaire définit son loyer comme bon lui semble. Le locataire, pour obtenir un loyer équitable ne pourra que s'adresser au bout de 6 mois de location à la commission des loyers de sa commune. Bien souvent avec pour résultat que le loyer est effectivement adapté à la loi et diminué, mais aussi que peu de mois après la procédure en commission des loyers le propriétaire résilie le contrat de bail pour besoin personnel (ou pour transformations). Or, dans ce cas, la loi donne entière satisfaction au propriétaire. Le locataire doit déguerpir. Intéressante l'anecdote circulant dans différents services qui veut qu'un juge ait donné raison à une propriétaire invoquant une résiliation d'un contrat de bail pour besoin personnel au profit de son ex-mari. Ce fait, qui n'en

est probablement pas un, rend bien le sentiment d'impuissance de bon nombre de locataires et explique leur réticence à s'adresser à une commission des loyers. Pour palier à ce risque, il faudrait ajouter p. ex. une règle de non-résiliation des contrats de bail dans les 3 ans suivants une procédure en commission des loyers.

En fait, les propriétaires louent de plus en plus des "meublés". En effet, en plaçant quelques meubles (dont la qualité laisse souvent à désirer) dans un appartement on ne tombe plus sous le coup de la loi; le loyer peut alors être librement défini selon la "loi du marché". Ne pourrait-on pas également prévoir des loyers légaux maximums pour les "meublés"?

2. Le législateur pourrait aller plus loin et définir un mode de fixation obligatoire des loyers. Ainsi pourrait-on imaginer un système où le propriétaire d'un logement pour pouvoir louer celui-ci devra se munir auprès d'une instance publique compétente d'une autorisation de location, servant également d'autorisation de salubrité du logement à louer et indiquant le loyer maximum pouvant être perçu sur base de la loi.

les propriétaires choisissent, parmi les nombreux candidats leur "locataire - modèle": pas d'enfants, pas de femmes seules, pas d'étrangers. Il se crée donc une catégorie de ménages qui sont à priori "handicapés" sur le marché locatif privé.

Si l'idée en soit n'est pas à rejeter, son application dans le contexte actuel risquerait surtout d'aggraver encore la situation quant au niveau des loyers. Les ménages à faibles revenus qui actuellement ne peuvent prétendre à des logements locatifs privés viendraient grossir les rangs des candidats à la location privée, puisqu'ils auront effectivement le moyen de payer le loyer demandé. Avec comme conséquence une aggravation de la compétition parmi les demandeurs (effet de surenchère) et une adaptation - vers le haut bien sûr - des loyers (et de la valeur des immeubles). De plus, il est inconcevable que l'Etat subventionne par une loi des propriétaires (parce que finalement c'est bien de ça qu'il s'agira) qui enfrennent sans gêne une autre loi (celle sur les loyers) conçue par le même Etat.

Ce n'est que greffée à des mesures légales de contrôle systématique des loyers que la mise en place d'une allocation - loyer pourra contribuer à un redressement du déséquilibre social en matière de logement locatif.

3. Quant aux Agences Immobilières, il serait utile de réfléchir à des modes de contrôle de leurs agissements. Ou alors, aller jusqu'à créer des agences immobilières publiques dont les services seraient aussi bien gratuits pour le propriétaire que pour le locataire et qui, outre de servir d'intermédiaire, pourrait conseiller l'un comme l'autre quant à leurs droits et devoirs respectifs.

---

**suite page 47**

---

---

---

## **suite de la page 14**

---

Bien sûr, toute modification législative nécessite une volonté politique et une prise de conscience préalable. Or, alors que le problème du logement existe depuis longtemps ce n'est que ces dernières années qu'il se manifeste de façon particulièrement aiguë. Aussi n'est-ce que depuis très peu que les politiciens ont découvert ce problème, ce qui provoquera sans aucun doute un décalage entre l'existence de celui-ci et la mise en place de solutions. D'ailleurs, et l'expé-

rience étrangère le prouve également, des mesures législatives de régulation du marché privé ne suffisent pas. Elles permettront sans doute de limiter en partie abus et injustices, mais ne sauront guère ré-équilibrer offre et demande de logement.

Aussi, l'intervention active au moyen de la construction d'habitations devrait-elle être considérée comme pilier d'une politique sociale du logement.

**Extrait de "Inter-Actions Faubourgs  
Newsletter" n4/1989**