

LE LOGEMENT DES MIGRANTS ÂGÉS

Nicolas BERNARD,
Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

INTRODUCTION

Sur un marché aussi faiblement régulé que celui du logement (en Belgique à tout le moins), les migrants âgés éprouvent une — lourde — difficulté en termes d'accès, en ce que leur nationalité constitue un repoussoir pour nombre de bailleurs (ceci, sans compter que le bâti n'est que faiblement adapté aux seniors¹). En tout état de cause, à supposer qu'ils y aient accès, la hauteur des loyers dans le parc privé est telle qu'elle grève sérieusement le budget des ménages². Pour sa part, le parc social ne fait pas montre d'une ouverture particulière à l'égard des migrants ni des personnes âgées. Il n'existe, en conclusion, aucune législation *spécifique* pour faciliter l'accès au logement des migrants âgés.

Et pourtant, le tableau n'est pas si sombre dans la mesure où les autorités commencent à se pencher sérieusement sur la question de l'habitat pour personnes âgées (migrants ou non), ce qui est peut-être annonciateur d'une amélioration de la situation³. Et, surtout, le milieu associatif a développé des initiatives extrêmement prometteuses, que ce soit dans le domaine de l'habitat intergénérationnel ou de l'accès à la propriété pour étrangers. Détaillons.

A. LA QUESTION DE LA DISCRIMINATION RACIALE⁴

Par l'entremise successive des lois du 30 juillet 1981⁵, du 25 février 2003⁶

¹ Voy. les résultats de l'*Étude du parcours résidentiel des personnes âgées de plus de 55 ans en Wallonie* commandée par la Région wallonne en 2009.

² Cf. entre autres N. BERNARD, "Les mutations du logement en Région bruxelloise", *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n°1993, 2008.

³ Voy. le colloque organisé à Namur par la Région wallonne le 27 mars 2009 sur le thème *Aînés et logement : lieux de vie, lieux de ville*.

⁴ Voy. sur cette question N. BERNARD, "Le secteur du logement (privé et social) au prisme des réglementations anti-discrimination", *Le droit de la lutte contre les discriminations dans tous ses états*, sous la direction de P. Wautelet, Liège, Anthémis, 2009, p. 151.

⁵ Loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie, *M.B.*, 8 août 1981.

⁶ Loi du 25 février 2003 tendant à lutter contre la discrimination et modifiant la loi du 15 février 1993 créant un Centre pour l'égalité des et la lutte contre le racisme, *M.B.*, 17 mars 2003.

et, enfin, du 10 mai 2007⁷ (celle-ci abrogeant la précédente), la Belgique s'est progressivement dotée d'un arsenal normatif anti-discrimination relativement étoffé⁸. Entre autres secteurs, ce corps de règles de droit s'applique au domaine du logement (via "l'accès aux biens et services et la fourniture de biens et services à la disposition du public"⁹).

Pour sa part, la Flandre s'est exécutée par l'entremise d'un décret global — voté à l'été 2008 — sur l'égalité des chances, couvrant tous les aspects de la politique sociale, le logement compris¹⁰. La Wallonie, quant à elle, a bien instauré récemment une réglementation anti-discrimination¹¹, mais celle-ci ne concerne que le secteur de l'emploi au sens large. On attend encore dès lors l'adoption du décret "relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination" qui, lui, visera entre autres le marché du logement¹². En Région de Bruxelles-Capitale, enfin, le Parlement a adopté ce 19 mars 2009 une ordonnance anti-discrimination exclusivement dédiée à la matière du logement¹³.

Sont prohibées par les lois du 10 mai 2007 les discriminations qui, au choix, sont fondées sur "le sexe", "la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique" et, enfin, "l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique ou l'origine sociale". On le voit, le spectre est très large.

Qu'en est-il en pratique? Sur la base duquel de ces éléments constitutifs de l'identité individuelle (race, sexe, etc.) les individus qui en sont victimes subissent-ils principalement les discriminations? Dans le parc privé du logement, celles-ci tiennent essentiellement à deux paramètres: la couleur de la

⁷ Loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 30 mai 2007.

⁸ Voy. notamment S. van DROOGHENBROECK, "La non-discrimination dans les rapports entre particuliers : de nouvelles données", *L'égalité : nouvelle(s) clé(s) du droit*, sous la direction de M. Pâques et J.-C. Scholsem, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 75 et s.

⁹ Art. 5, §1er, 1°, de la loi du 10 mai 2007.

¹⁰ Décret du Parlement flamand du 10 juillet 2008 portant le cadre de la politique flamande de l'égalité des chances et de traitement, *M.B.*, 23 septembre 2008.

¹¹ Décret du Parlement wallon du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination, en ce compris la discrimination, entre les femmes et les hommes en matière d'économie, d'emploi et de formation professionnelle, *M.B.*, 19 décembre 2008. Ce décret a pour effet d'abroger le décret du Parlement wallon du 27 mai 2004 relatif à l'égalité de traitement en matière d'emploi et de formation professionnelle, *M.B.*, 23 juin 2004.

¹² Passé en deuxième lecture au Gouvernement wallon Ce 5 décembre 2008, il devrait être endossé par le Parlement avant la fin de la législature.

¹³ Ordonnance du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, *M.B.*, 7 avril 2009.

peau et le statut socio-économique (ces deux marqueurs sociologiques s'alimentant mutuellement du reste)¹⁴.

B. LA SITUATION SPÉCIFIQUE DANS LE LOGEMENT SOCIAL

Dans le parc social, l'attribution d'un logement se fait sur la base d'un nombre de points de priorité correspondant à la fois à des situations d'urgence sociale et à l'ancienneté d'inscription sur la liste d'attente. Toutefois, nul point de priorité n'est accordé en raison du grand âge du candidat-locataire, pas davantage qu'en fonction de sa nationalité (étrangère). En Région bruxelloise, en tout cas, de la souplesse a été introduite, mais des conditions en matière de régularité du séjour sont imposées¹⁵. Schématiquement, au moins un des membres du ménage (n'ayant pas la qualité d'enfant à charge) doit être inscrit au registre de la population (à moins qu'il soit en possession d'un document attestant qu'il a introduit une demande auprès de la Commission de régularisation, instaurée par la loi du 22 décembre 1999 concernant la régularisation du séjour de certaines catégories d'étrangers séjournant sur le territoire de l'État¹⁶).

En tout état de cause, l'exiguïté du patrimoine immobilier social (8% du parc global seulement, que ce soit en Wallonie ou à Bruxelles) fait que, rapporté à la demande (un ménage bruxellois sur deux peut, au vu de ses revenus, prétendre à un logement social et 26.000 familles sont inscrites sur les listes pour un parc qui, dans la capitale, compte à peine 36.000 logements — en bon état), l'attente pour décrocher un logement social s'éternise, culminant à dix années pour une famille nombreuse par exemple¹⁷.

C. LE LOGEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL

À l'heure où l'on stigmatise, à bon droit, l'individualisme ambiant, il est un phénomène — en expansion — qu'il convient incontestablement d'épingler. Il s'agit de l'habitat intergénérationnel qui, comme son nom l'indique, fait se

¹⁴ Voy. *Rapport annuel 2006* du Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, p. 20.

¹⁵ Art. 4, §7, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 14 novembre 1996.

¹⁶ *M.B.*, 1er janvier 2000, art. 3.

¹⁷ On trouvera de plus amples développements dans N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail de logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique*, Bruxelles, Larcier, 2008.

côtoyer au sein d'un même bâtiment un couple de seniors et un ménage plus jeune. En cela, il se distingue de formules de type "béguinages" (cf. la Maison "Entre voisins" d'Abbeyfield à Etterbeek) qui ne regroupent, elles, *que* des aînés. Dans la galaxie de logements peu ou prou collectifs en tout cas, cette initiative semble particulièrement stimulante tant elle illustre le fait que l'habitat peut, au-delà de l'abri physique *sensu stricto* qu'il procure, contribuer également à *(re)tisser du lien social*. Sans partager nécessairement un espace commun, les occupants n'en prennent pas moins part à un projet de vie basé sur l'entraide. Mue par un objectif de solidarité informelle, la philosophie au fondement de l'habitat intergénérationnel consiste à offrir un minimum de disponibilité envers l'autre ménage en vue de lui fournir l'un ou l'autre service. Pour autant, ce mode d'habiter ne requiert pas des occupants qu'ils modifient substantiellement leur mode de vie (il ne s'agit aucunement pour le jeune par exemple de servir d'infirmière ou d'aide à domicile) pas davantage qu'ils ne sont tenus de décliner leur existence sur le mode communautaire. Façonné dans un esprit de mutualisation de l'aide et du soutien, le logement intergénérationnel (également appelé "logement kangourou" en référence à l'animal qui héberge et entoure par là sa progéniture de tous les soins) fait l'objet en tout cas, tant de la part des particuliers que des autorités, d'une attention croissante aujourd'hui¹⁸, raison pour laquelle le projecteur est braqué ici sur cette forme alternative et émergente d'habitat, lourde de promesses. Les obstacles juridiques, pourtant, sont nombreux sur la voie d'une éventuelle reconnaissance officielle¹⁹.

On le sait, les enfants du *baby boom* des années soixante atteindront l'âge de la pension avant la moitié du présent siècle. À l'horizon 2050, les aînés (plus de 60 ans) formeront ainsi près du tiers de la population dans notre pays et, dès aujourd'hui, un Belge sur cinq a les tempes argentées²⁰. Et, dans moins de deux générations, l'espérance de vie femmes flirtera avec les 90 ans²¹. Une "révolution grise" est bien en marche, qu'il s'agit d'accompagner et d'encadrer soigneusement, sur le plan de l'habitat entre autres.

Loin d'être une utopie, le concept d'habitat intergénérationnel est déjà solidement ancré à l'étranger, que ce soit en Scandinavie, aux Pays-Bas ou en

¹⁸ Voy. notamment C. BONVALET *et al.*, *Vieillesse de la population et logement. Les stratégies résidentielles et patrimoniales*, Paris, La Documentation française, 2007.

¹⁹ Cf. sur ce thème N. BERNARD, "Le logement intergénérationnel : quand l'habitat (re)crée du lien social", *La Revue nouvelle*, 2008, n° 2, p. 67 et s.

²⁰ Cf. M. LELEU, *Les nouveaux vieux. Portrait des personnes âgées de plus de 50 ans vivant dans la Région bruxelloise*, Bruxelles, 2000.

²¹ Voy. I. HOCHART, "Vieillir à Bruxelles, un défi d'avenir", *Bruxelles en mouvements* (revue d'Inter-environnement Bruxelles), n°141, 31 mars 2005, p. 2.

Australie ("Grannyflats"), notamment. Cette notion, par ailleurs, est en train d'essaimer en Belgique, trouvant par exemple concrétisation en Région bruxelloise à la cité Jouet-Rey d'Etterbeek (logements gérés par l'asbl "Les trois pommiers", qui met ensemble une maison de repos, un foyer d'accueil pour jeunes mères en difficultés et un centre d'hébergement pour handicapés légers), à Molenbeek (où, depuis vingt ans, l'association "Dar al amal" raffine encore le schéma puisque, en plus de croiser les générations et les niveaux socio-économiques, elle brasse également des *cultures* différentes en installant sous le même toit un ménage belge et une famille immigrée)²² ou encore à Laeken, où une société de logement social envisage d'affecter une partie de son parc à une expérience pilote d'habitat intergénérationnel (projet Versailles Seniors)²³. On le voit, l'intégration par l'habitat est résolument polyforme²⁴. La Wallonie pour sa part n'est pas en reste (le milieu rural plus encore que les zones urbaines est guetté par la raréfaction des interactions sociales), avec des expériences à Hannut (14 logements) et à Opprebais (22 logements), entre autres²⁵.

D. L'ÉPARGNE COLLECTIVE SOLIDAIRE²⁶

En raison de la crise du logement qui sévit à l'heure actuelle, à Bruxelles singulièrement, les possibilités pour un ménage vulnérable sur le plan socio-économique de décrocher à un logement qui soit à la fois décent et supportable financièrement se réduisent chaque jour un peu plus. Le secteur de la location, qu'il s'agisse du parc privé (marqué par une envolée des tarifs locatifs pour les biens destinés aux bas revenus) ou du logement social (largement saturé), semble ainsi hors d'atteinte pour une famille nombreuse par exemple. Pas davantage, le secteur *acquisitif* ne paraît abordable, tant les valeurs ont connu une véritable flambée ces dernières années. Face à un tel constat, assombri encore lorsqu'il s'agit d'*étrangers* en quête d'un logement,

²² Signalons d'ailleurs que, dans la culture méditerranéenne par exemple, la personne âgée jouit d'un prestige plus important souvent que dans la civilisation occidentale.

²³ Cf. A. CHERBONNIER, "L'habitat groupé", *Bruxelles Santé*, n°48, oct.-nov.-déc. 2007.

²⁴ On trouvera un panorama plus exhaustif dans le rapport de la Fondation Roi Baudouin *Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées* réalisé par V. Charlot et C. Guffens, Éditions namuroises, 2006.

²⁵ Voy. *Le logement intergénérationnel. Une solution pour améliorer la qualité de vie des seniors et des jeunes ménages*, n°3 des Cahiers de la Fondation rurale de Wallonie, novembre 2006, p. 4 et s.

²⁶ Voy. sur cette question N. BERNARD, M.-E. AYALDE et P. DEGRYSE, "L'épargne collective solidaire : une solution pour sortir "par le haut" de la crise du logement", *Les échos du logement*, 2008, n° 1, p. 33 et s.

les pouvoirs publics ne restent, certes, pas inactifs, mais force est de constater que les mesures qu'ils ont déployées pour faciliter l'accès à la propriété ne touchent pas suffisamment les ménages paupérisés spécifiquement.

Comme souvent dans ces cas-là alors, la société civile s'organise pour imaginer des solutions propres. Il en va ainsi de l'asbl "Coordination et Initiatives pour et avec Réfugiés et Étrangers". Actif sur la place bruxelloise principalement, le CIRÉ a lancé en 2003 un projet intitulé "épargne collective solidaire" visant à aider les étrangers à devenir *propriétaires* d'une habitation. Basé sur le principe de la tontine africaine, ce système mutualiste requiert de chacun des participants qu'il cotise à un "pot commun", en échange d'un "droit de tirage" à exercer en cas d'achat d'un bien. L'argent fourni par la caisse sert alors à régler l'acompte exigible au moment du compromis de vente, dans l'attente du prêt du Fonds du logement bruxellois ou wallon (avec lesquels les instigateurs du système ont conclu un partenariat privilégié) qui n'interviendra cependant pas avant la signature de l'acte authentique de vente, quatre mois plus tard.

Par l'épargne collective solidaire, des personnes qui cristallisent — et cumulent sur leur tête — les difficultés de logement les plus aiguës (familles nombreuses, peu en fonds, émargeant au CPAS et de nationalité étrangère qui plus est — voire réfugiés ou anciens sans-papiers) sont non seulement parvenues à se loger à un prix abordable mais, également, à devenir propriétaires. Plus qu'une solution d'urgence à court terme, bricolée dans la précipitation, c'est une véritable issue stable et pérenne qui est ainsi proposée à des ménages qui, auparavant, pâtissaient de conditions de logement particulièrement délicates²⁷. Et il ne suffit pas, par ailleurs, de faciliter l'accès à la propriété pour les familles à revenus précaires. Il importe également, et surtout, d'œuvrer au *maintien* de l'occupant dans les lieux, ce à quoi le système s'attache en atténuant le poids financier de certaines dépenses qui, pour être périphériques (assurance-vie, travaux de rénovation), n'en sont pas moins susceptibles d'accroître de manière dangereuse l'endettement du propriétaire déjà fragilisé.

²⁷ L'épargne collective solidaire peut avoir par ailleurs pour effet bénéfique d'inciter les personnes qui sortent d'un long et douloureux processus de médiation de dettes à ne pas relâcher d'un coup l'effort, ce qui favoriserait assurément une "rechute". Il s'agit dès lors de le poursuivre mais, cette fois, avec un objectif positif — et un projet de vie hautement mobilisateur — comme visée.