

Contrat Local Social Santé



bas de Forest

Charroi, Saint-Antoine, Pont de
Luttre, Monténégro, Av. du Roi

*Le diagnostic social-santé du
bas de Forest en quelques traits*

***Prévenir les expulsions :
faisons le point***



Contrat Local Social Santé CLSS



Le logement est un déterminant crucial de la santé et du bien-être des habitants. La précarité du logement reste pourtant une réalité pour un nombre important d'habitants du bas de Forest.

La prévention des expulsions
passe aussi
par la connaissance
du contexte dans lequel
sont logés les habitants.

Le CLSS trace le fil rouge entre les conditions de logement et l'accès aux droits sociaux et sanitaires afin d'aider le réseau des professionnels de première ligne à mieux réagir face aux demandes de prise en charge complexes.

Les défis du quartier en matière de logement



L'insalubrité

Le **parc immobilier** du bas de Forest est particulièrement **vétuste (datant du XIX^e pour la plupart)** : beaucoup d'**aménagements** ont été **improvisés** dans les habitations, causant à terme, plusieurs problèmes d'insalubrité (par ex. les salles d'eau construites sans isolation appropriée sont la cause d'humidités).

Présence systématique et périodique de nuisibles (rongeurs, insectes...) recensés par les habitants interrogés.
Difficultés des travailleurs de première ligne et des voisins face aux **suspensions de syndrome de Diogène**.

Les **coûts des travaux de rénovation** sont **prohibitifs (ou présumés tels)** pour la plupart des **propriétaires précarisés**.
Il y a une **méconnaissance des aides** disponibles de la part des petits propriétaires.

Pour les locataires, des **travaux de rénovation** sont souvent **synonymes de perte du logement**, voire **d'expulsion administrative** sans solution de relogement. Ils ne préfèrent donc pas signaler les dégâts et **bricolent des solutions ou endurent**.

Le lien entre **insalubrité du logement** et **problématiques de santé** est **signalé** systématiquement **par les médecins généralistes**.

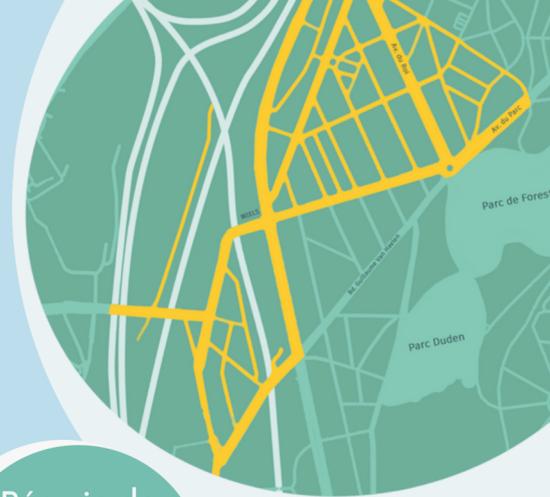
La taille des logements

Les familles nombreuses du quartier signalent le manque d'espaces d'habitation adéquat à leur situation et l'impacte **sur la qualité de vie des habitants** : par ex. beaucoup de **retards scolaires** constatés chez les enfants vivant dans des logements sans espaces adéquats pour se concentrer.

Vu le manque d'espace au sein des logements, les **espaces publics** tels que les **écoles des devoirs** ou les **lieux d'accueil communautaires à bas seuil** sont des éléments centraux dans la vie de quartier.
(cfr. fascicule sur les accès aux droits).

Lors du premier confinement, on passait apporter des jeux de société aux familles. Une maman a refusé de prendre un jeu, car elle avait peur de l'abimer. Elle nous a dit qu'il n'y avait pas de place où les plus grands pouvaient jouer dans la maison sans que les petits ne soient pas au milieu. C'est une famille de 5 enfants qui habite dans une cave. Ils partagent tous la même pièce. C'est impossible pour les enfants de se concentrer pour faire n'importe quel devoir à la maison. Même jouer est difficile : il n'y a pas la place !
Travailleuse sociale en école des devoirs

Les défis du quartier en matière de logement



les coûts

Les conseillers en logement interrogés estiment que **les ménages du Bas de Forest dépensent plus de 2/3 de leur revenu pour se loger**. Toutes les familles interrogées affirment être prêtes à dépasser ce seuil pour des conditions de logement plus confortables et salubres.

Le cout prohibitif des logements rend **le relogement très difficile au sein du même quartier**.

Des **marchands de sommeil** sont également présents, selon les travailleurs allant à domicile. Les locataires ont plusieurs profils : allant des seniors précarisés, aux sans-papiers.

Pénurie de logements à prix abordables

Outre la pénurie de logements abordables, le quartier manque de logements adaptés et adaptables à la configuration des ménages.

Tout changement dans les trajectoires de vie des habitants (naissance, handicap, vieillissement...) **représente un risque important de perte de logement**.

La **pénurie de logements sociaux dans le périmètre** est importante.

À terme (Plan 2021-2025) 98 logements sociaux devraient s'ajouter dans le parc immobilier du quartier. Il manquent actuellement des solutions à court terme.

11 AIS** sont actives dans le périmètre. Le plus grand **parc immobilier géré par des AIS se situe dans le quartier Saint Antoine** avec 68 logements.

61,8% des demandes introduites au GIL* en 2019 concernent des appartements d'au moins 2 ou 3 chambres

30% des ménages du quartier sont des familles avec enfant.

En 2020, 26,3% des usagers ayant fait appel au GIL* pour un relogement sont des familles monoparentales

On se retrouve avec des gens qui ont de très petites pensions, dont on sait que le bassin de vie c'est ce qu'il y a de plus important, qui vont se retrouver déracinés et contraints de partir à cause de la gentrification et qu'il n'y a pas d'aide au logement, qu'il n'y a pas d'aide dans des logements qui ne sont plus du tout adaptés, mais ils préfèrent rester là dans des conditions très précaires avec de vrais dangers de chute, de toilettes en entre-étage, parce que s'ils doivent être relogés ils auront que une pièce. [...] c'est des gens qui ont contribué à leur quartier et tout d'un coup on leur dit, [...] qui vont devoir quitter la première couronne alors que ce sont des gens qui ont besoin de la ville et de ce qu'elle peut leur offrir. Ils ne vont pas aller en périphérie, ils ne pourront jamais aller dans un centre commercial c'est pas possible, ils n'ont pas de moyen de transport. En néerlandais on dit "Oude bomen niet verplanten : on ne déracine pas les vieux"

Travailleuse sociale secteur senior

Les enjeux de l'expulsion du logement



Oui mais... quelle expulsion ?

L'Expulsion du logement signifie différentes choses selon qui nous en parle. **Pour un juge de paix et le CPAS**, il s'agira d'une procédure judiciaire avec une procédure et un cadre précis, on parlera alors de **Requête en expulsion**. **Pour un locataire**, ce terme désigne **toute action qui entraîne une rupture du contrat de bail**.

Les travailleurs sociaux doivent donc se dépatouiller dans cette polysémie, car cela n'aura pas toujours le même sens ni les mêmes actions à entreprendre selon les différents cas.

La requête en expulsion

80% des expulsions judiciaires sont dues à des impayés de loyer.

En 2020, 130 requêtes en expulsion introduites à la justice de paix. 86 en 2021*. Mais impossible de savoir combien ont été réellement exécutées par l'huissier.

L'expulsion du point de vue des locataires

Les locataires en question sont majoritairement des **personnes déjà dans la précarité** (surtout des femmes seules avec enfants).

Lorsque la requête est introduite, **la justice de paix le notifie au CPAS** pour qu'une prise en charge soit mise en place en amont de l'audience (médiation de dette, paiement des arriérés, règlement collectif de dettes). Dans les faits, **le CPAS arrive rarement à entamer à temps des mesures** : personnes inconnues du CPAS, non-réception ou non ouverture du courrier, réponse tardive...

Les cas de **jugement par défaut** pour absence lors de l'audience sont très fréquents.

Si un jugement d'expulsion a lieu, **le locataire a un mois pour quitter les lieux. Extensible à 3 mois** en introduisant un "délai de grâce" auprès de la justice de paix. L'exécution de l'expulsion par un huissier de justice est toujours aux frais du locataire.

La majorité des locataires préfèrent quitter les lieux avant le délai imparti.

Si une expulsion a lieu, **le CPAS peut intervenir dans les frais de déménagement** (box, lift, service de déménageurs...).

La rupture d'un contrat de bail de la part du propriétaire est perçue par les locataires comme une expulsion d'office. Cette dernière a lieu le plus souvent pour des **raisons de travaux de longue durée**.

Médiation : les locataires sont peu enclins à rentrer en "conflit" avec le propriétaire, préférant quitter les lieux au lieu de faire appel à une médiation.

Conscients qu'en cas de perte de leur logement actuel, il serait très difficile de se reloger dans le quartier, **le sentiment de précarité en matière de logement** est un des éléments que tous les habitants interrogés nomment spontanément.

Le CPAS reçoit très rarement de **demande d'aide** venant d'un locataire pour une expulsion, non judiciaire.

⚠ Il est possible d'introduire une demande d'aide pour déménagement même s'il ne s'agit pas d'une expulsion judiciaire.

- (2021) Moratoire COVID et mesure exceptionnelle de paiement d'office des arriérés de loyers par le CPAS