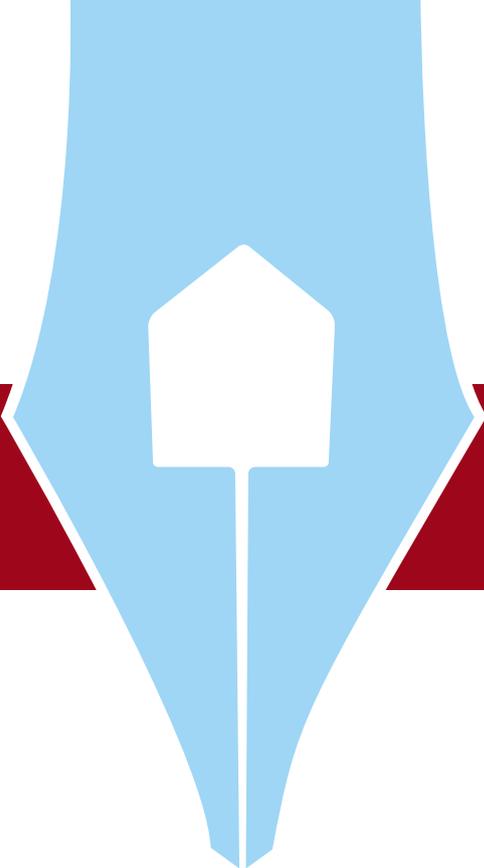




MANIFESTE
2019
DE LA FÉBUL



POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT
QUI RESPECTE LES BRUXELLOIS

SOMMAIRE

INTRODUCTION - 4

LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ - 6

LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ - 13

LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE - 18

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS - 26

LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VIDES - 37

AIDE À L'ACQUISITIF - 46

LES DISCRIMINATIONS DANS LE LOGEMENT - 52

ACCÈS À LA JUSTICE - 57

ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS, Y COMPRIS LES SANS PAPIERS - 64

LE LOGEMENT ET L'UNION EUROPÉENNE - 74

CONTACTS - 76

INTRODUCTION

La FéBUL, c'est avant tout une structure qui rassemble, fédère et développe une force de propositions collectives. Elle est composée de 11 associations (Union de locataires Marollienne, Unions des locataires de Schaerbeek, Union des locataires de Saint-Gilles, Union de locataires du Quartier Nord, Union des locataires de Forest, AIS Quartiers, Woningen123Logements, Communa, Bij Ons/Chez Nous et la maison de quartier Bonnevie).

Depuis de nombreuses années, nous expérimentons des pistes nouvelles et alternatives pour rendre effectif le droit au logement, surtout pour les personnes fragilisées de la Région. C'est la mission de notre laboratoire d'innovations sociales.

Nous nous sommes également développés au travers d'un centre de ressources et de formations. Nos expériences en matière de logement et d'actions sociales communautaires nous permettent de proposer des formations pour nos membres, mais aussi pour des habitants, des locataires sociaux et travailleurs sociaux qui touchent de près ou de loin à l'action sociale globale autour du logement. Nous accompagnons méthodologiquement des équipes de terrain pour soutenir l'action de première ligne.

Depuis sa création, les associations-membres ont souhaité que la FéBUL puisse être leur instrument de parole collective. Ce document en est une traduction concrète.

Le 26 mai 2019 ne sera pas un jour comme les autres, puisque le citoyen aura l'occasion de choisir ses représentants pour les parlements européen, fédéral et bruxellois. La multiplicité des scrutins simultanés peut cependant avoir pour effet de rendre les enjeux difficilement lisibles ; les candidats eux-mêmes ne connaissent pas toujours le périmètre exact d'intervention de l'instance dans laquelle ils s'apprêtent, pour certains, à siéger.

Aussi, la FéBUL a à cœur de prendre position dans le débat, en livrant une série de recommandations destinées à alimenter la réflexion des futurs élus. Justement, la matière du logement a ceci de particulier qu'elle ressort des compétences à la fois de la Région (bail, logement social, inoccupation, salubrité, ...), du pouvoir fédéral (taxation des revenus immobiliers entre autres) et même de l'Europe (discrimination, P.E.B., T.V.A., revitalisation urbaine, etc.). Occupant une avantageuse position de surplomb, parce qu'organisation coupole d'une dizaine d'associations de première ligne travaillant de manière étroite avec des usagers, la FéBUL est bien placée pour formuler des suggestions aux législateurs, suggestions alimentées par sa connaissance fine du terrain.

Ces recommandations, la FéBUL a pris soin de les couler dans le présent document et de les rendre publiques. Et puisque différents niveaux de pouvoirs sont concernés par les élections du 26 mai 2019, les suggestions ici présentées empruntent diverses directions : accès au logement pour les sans-papiers, lutte contre la vacance immobilière, productions de logements publics ou à finalité sociale, accession à la propriété, combat contre l'insalubrité, encadrement des loyers, discrimination, accès à la justice, ... la FéBUL n'a voulu occulter aucun aspect. Et, loin de rester dans les sentiers battus (cela n'a d'ailleurs jamais été son habitude !), la FéBUL a pris le parti d'oser des solutions innovantes, parfois polémiques, toujours stimulantes. Permis de location, systématisation de la convention

d'occupation temporaire lorsqu'un logement public demeure vide plus d'une année, déliaison de l'éligibilité aux logements publics et de la régularité du séjour de l'intéressé, instauration d'un quota de logements à finalité sociale dans les parcs immobiliers communaux, élargissement de l'allocation-loyer, encadrement du loyer dans les zones ayant bénéficié de subsides publics de rénovation urbaine (pour éviter la gentrification), mise sur pied d'une commission paritaire locative, valorisation de la médiation locale, priorisation de l'aide publique sur les plus précaires, ... Cette liste est aussi longue qu'audacieuse.

On peut ne pas partager ces propositions. Force est toutefois de constater qu'elles font progresser le débat. Que les candidats et futurs députés s'en emparent dès lors et, surtout, s'en nourrissent. Bonne lecture !

NICOLAS BERNARD
PRÉSIDENT

KARINE SERONT
DIRECTRICE



LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

CHAPITRE 1

Même si l'observatoire des loyers souligne, dans son édition 2018, une stabilisation du prix à la location ces 3 dernières années, les loyers ont augmenté presque en continu entre 2004 et 2015. Selon l'observatoire, le loyer moyen bruxellois est passé de 613€ en 2004 à 700€ en 2017 ¹.

Comme évoqué plus haut, une tendance au tassement des prix est perçue depuis 2016, mais ces chiffres sont à relativiser. En effet, c'est surtout dans le segment des grands logements (>104m²) à plus de 800€ par mois que l'on remarque une (petite) diminution : 1082€ en 2015 pour 1042€ en 2017. Le prix moyen à la location des logements de taille inférieure, quand à lui, stagne globalement.

Nous rappelons que 33% des Bruxellois vivent avec un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté ², qui est de 1139€ par mois ³. Qui, parmi ces ménages, pourra se permettre de payer un loyer égal ou supérieur à 700€, sans mettre en péril drastiquement sa qualité de vie ? Selon les membres de la FÉBUL, c'est justement dans ce segment des grands logements (+ de 3 chambres) que la demande est la plus forte, en raison d'un déséquilibre important entre l'offre et la demande.

¹ Observatoire des Loyers, Enquête 2017, p43 slrb-bghm.brussels

² SPF Economie - Statistics Belgium, Quality Report Belgian SILC 2017

³ Enquête EU-SILC 2017

AVEC QUELS CONSTATS SUR LE TERRAIN ?

Le constat est sans appel : les grands ménages socio-économiquement fragiles éprouvent toujours plus de difficultés à trouver un logement adapté à leur situation. Pour beaucoup de familles, s'inscrire sur les listes d'attente du logement social est un passage habituel et obligatoire. En 2017, selon le baromètre social, ils étaient 43170 ménages à attendre... Malheureusement, nous connaissons tous le temps nécessaire pour que le souhait de ces personnes se réalise, à savoir rentrer (enfin) dans un logement social.

Vu la période d'attente extrêmement longue, ces familles sont contraintes et forcées de se rabattre sur le marché locatif privé. Conséquence : la part du coût du logement dans le budget des ménages explose. Le RBDH ⁴ précise : « si l'on considère que l'on ne doit pas consacrer plus de 25% des revenus au loyer, seulement 1% du parc locatif privé est accessible à 40% des ménages aux revenus les plus faibles. En 2004, 10% du parc étaient accessibles à cette tranche de la population, pour 28% en 1997. Les ménages dont les revenus ne dépassent pas 1500€ doivent en moyenne

réserver 60% de leur budget au loyer, alors que les ménages dont les revenus dépassent 3000€ y consacrent en moyenne 25% ».

Dès lors, les personnes sont obligées de se contenter des petits logements, trop souvent en mauvais état et non-adaptés à leur composition de ménage. En effet, l'observatoire des loyers nous dit que 26% des logements de la région bruxelloise sont surpeuplés, dont 6% très surpeuplés ⁵.

Le caractère parfois abusif du loyer vient compléter la problématique. En effet, les Équipes Populaires de Bruxelles estiment que 10% du parc locatif bruxellois est en situation d'abus, c'est à-dire avec un loyer trop élevé par rapport à l'état et/ou au niveau de confort du bien. Qu'entendent les Équipes Populaires par la notion de confort minimum ? La présence d'équipement de chauffage et d'eau sanitaire modernes, une isolation minimale et une connexion avec des équipements collectifs et autres services d'intérêt général⁶.

Par ailleurs, le marché privé comporte son lot de discriminations (voir chapitre « discriminations » ci-après) basées sur l'origine des revenus, l'origine ethnique ou le sexe. Ainsi, on observe qu'une femme seule avec enfants demeure une candidate peu désirée pour certains propriétaires, par exemple. Les travailleurs sociaux constatent également l'émergence de comportements inquiétants : mise en location de logements à la limite de la légalité au niveau des normes, augmentation des comportements violents entre certains propriétaires et locataires, le développement des marchands de sommeil, économie grise, ... (par exemple, la garantie locative est encore trop souvent donnée de main en main).

Face à tous ces constats, les locataires ne bénéficiant pas de moyens importants basculent alors souvent dans la précarité, spirale dont il est difficile de sortir... Face à l'urgence, nos associations œuvrant à l'insertion par le logement se trouvent démunies. Elles doivent composer avec une réalité de terrain qui dépasse largement les ressources et les solutions dont elles disposent.

⁴ RBDH (Rassemblement Pour le Droit à l'Habitat), introduction à la crise du logement, formation 2018.

⁵ Observatoire des Loyers, Enquête 2017, p29, slrb-bghm.brussels.

⁶ Equipes populaires, Qu'est-ce qu'un loyer abusif, formation 2017.

NOUS REVENDIQUONS

L'augmentation des seuils de revenus minimaux et des allocations sociales permettraient de résorber le déséquilibre loyer/revenus. Sur ces questions de ressources, nous plaidons également pour une individualisation des droits sociaux, notamment la suppression du taux cohabitant.

Pour pallier à ces nombreux problèmes liés au marché locatif privé, notre revendication principale demeure la même depuis la création de la FÉBUL : une production massive de logements abordables financièrement et adaptés à la réalité des familles bruxelloises (voir chapitre « production de logements » ci-après).

Néanmoins, tenant compte des réalités de terrain, nous avons imaginé des pistes pour améliorer et optimiser l'accès au marché locatif privé.



LOYERS ENCADRÉS AU MOINS SUR (CERTAINES ZONES)

Nous souhaitons un encadrement généralisé des loyers. Néanmoins, compte-tenu des résistances et des difficultés récurrentes à mettre sur pied un tel système, nous plaidons, au minimum, pour une utilisation optimisée de la grille bruxelloise des loyers, afin qu'elle ne soit plus seulement indicative, mais contraignante, sur certaines zones de la région bruxelloise.

Où exactement ? Dans toutes les zones et périmètres dans lesquels un investissement public a été réalisé, visant à améliorer le cadre de vie des habitants. Pour prendre un exemple connu: les périmètres définis dans les contrats de rénovation urbaine. En effet, ces dispositifs permettent le développement d'espaces urbains de qualité supérieure, dans des quartiers souvent difficiles.

Au terme d'un tel programme, nous observons fréquemment que certains propriétaires privés profitent de l'amélioration du cadre et de l'environnement entourant leur logement, pour justifier une augmentation de loyer. Cette situation est pour nous difficilement acceptable... Il est donc souhaitable que le pouvoir public se donne le droit de limiter les effets pervers d'une politique rendue possible grâce à un apport financier public. Il nous semble correct qu'un encadrement sur le montant des loyers privés soit opéré dans ces périmètres, pour éviter tout phénomène de gentrification. À l'instar des zones Natura 2000 qui préservent la biodiversité sur tout le territoire de l'union européenne, la Région bruxelloise garantirait ainsi des zones protégées de toute exagération, prédation ou spéculation immobilière sur son territoire.

Les montants indiqués dans la grille doivent se présenter sous forme de « fourchette » permettant une marge de négociation possible entre les parties.

Nous imaginons une fourchette de prix prévue par type de logements, prenant en compte les différents éléments-clefs de la grille : le confort, la localisation, la surface etc. Pour les autres parties du territoire de la Région bruxelloise, nous plaidons pour la mise en place d'une commission paritaire locative, en complément de la grille des loyers.

(voir « l'accès à la justice » ci-après)

Certaines relations locatives entre un bailleur ou un propriétaire et un locataire se termine parfois, malheureusement, par une expulsion. Ce processus est toujours un événement douloureux et stigmatisant pour les parties en cause.

Une obligation de moyens est présente dans le chef des autorités publiques mais compte-tenu des réalités immobilières et de la crise du logement en région bruxelloise, les résultats sont souvent maigres.



**PAS D'EXPULSION
SANS UNE VRAIE
SOLUTION DE
RELOGEMENT**

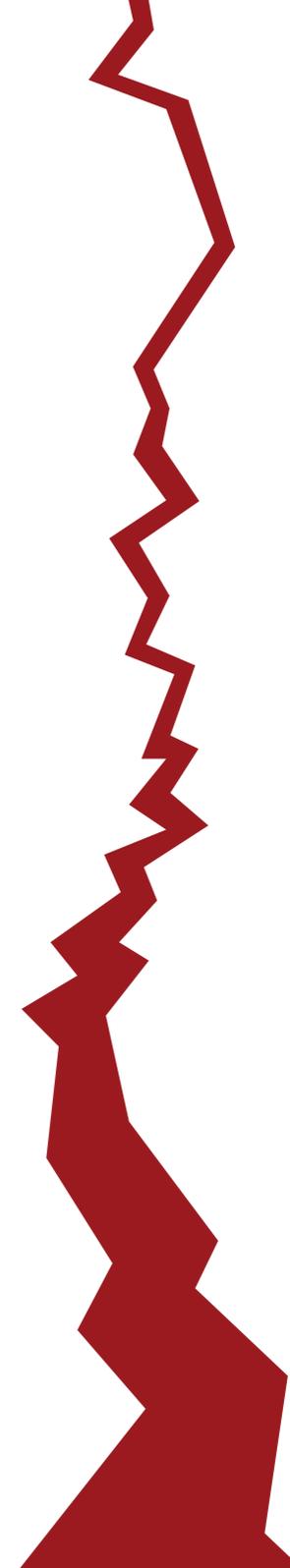
Nous plaidons pour que des véritables solutions d'accueil et d'accompagnement au relogement soient mises en œuvre.

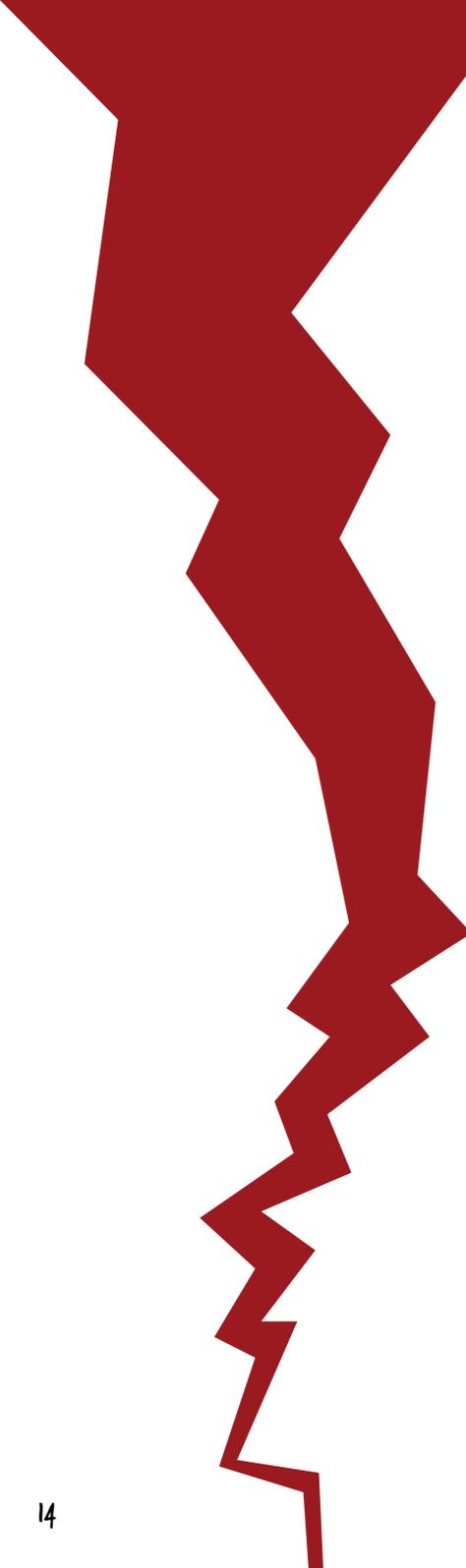
Le traumatisme engendré par l'expulsion doit être limité au maximum via des places d'accueil d'urgence et des solutions de logements transitoires renforcées.

L'accompagnement des personnes doit être assuré tout au long du processus: une meilleure coordination et articulation des différents acteurs concernés (communes, région, SISF, régie foncière, CPAS, AIS, associations de terrain, famille) est donc nécessaire.

LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ

CHAPITRE 2





Encore trop de logements indécents ou à la limite de l'insalubrité se retrouvent sur le marché locatif bruxellois. Les travailleurs sociaux du secteur « insertion par le logement » sont confrontés toutes les semaines à un public mal logé, et ce à différents niveaux : surpeuplement, état du bâti et inadéquation avec le montant du loyer. Selon l'Observatoire, il apparaît que 10 % des locataires perçoivent l'état de leur logement comme étant mauvais ou très mauvais, et 29 % comme étant moyen. Les problèmes d'isolations sonore et thermique sont les plus souvent évoqués. Plus d'un quart des locataires interrogés rapportent des problèmes d'humidité dans au moins une pièce de leur logement.

QUE CONSTATENT LES TRAVAILLEURS SOCIAUX ?

Nous constatons que les publics précarisés sont généralement concentrés dans un segment du marché locatif de mauvaise qualité, avec un montant de loyer excessif par rapport aux caractéristiques du logement. Les problèmes de bâti peuvent être de tous ordres⁷ : sécurité électrique ou gaz, châssis vétustes (mauvaise isolation), système de ventilation défectueux, équipements sanitaires trop anciens, etc. Les cas les plus problématiques sont ceux liés à l'humidité. Des tâches de moisissures ou d'infiltrations peuvent être aisément dissimulées lors de l'état des lieux d'entrée. Quand des problèmes graves apparaissent, il est souvent trop tard pour que le locataire puisse faire valoir ses droits et engager la responsabilité du bailleur.

⁷ Plus d'infos : rapport DIRL (Direction de l'Inspection Régionale du Logement) 2017, p10

AVEC QUELLES CONSÉQUENCES ?

Un logement trop humide a des effets désastreux sur une famille : maladies (allergies, asthme), stress, frais médicaux importants et mal-être évident. Si le locataire veut faire valoir son droit, à savoir vivre dans un logement décent, il devra trouver le courage de s'opposer à son bailleur, entamer les démarches pour que le propriétaire réalise les travaux de remise aux normes de son bien. Malgré un éventuel contrôle des autorités et une mise en demeure du bailleur, il arrive que ce dernier ne fasse pas les travaux nécessaires, pour raisons diverses : négligence, manque de moyens, spéculation... Comble de l'absurde, si ledit logement est déclaré insalubre par les instances compétentes (DIRL ou/et Communes), et frappé de fermeture, le locataire sera contraint de partir. La sanction pèse donc au moins autant sur le locataire que sur le propriétaire. Dans la grande majorité des cas, le locataire ne fait rien. La peur de perdre son logement est trop forte... Nous posons donc la question : pourquoi faut-il que ce locataire, lésé à la base par un propriétaire n'ayant pas mis un bien correct sur le marché, doive, en fin de compte, assumer seul un problème qu'il n'a pas créé ?

En effet, la situation de notre marché locatif ne laisse pas aux plus fragilisés un choix immense : il y a une pénurie de logements décents et abordables pour les grandes familles à bas revenus, alors que c'est dans ce segment que la demande est de plus en plus grande. En quelques mots, la situation se résume comme suit : « soit le locataire prend le logement, soit quelqu'un d'autre le prendra à sa place » !

Enfin, il est aisé de présumer que l'origine des problèmes de salubrité sont partagés par les deux parties (bailleur et locataire) à partir du moment où le contrôle s'opère lorsque le bien est déjà loué. L'objectivation de tels défauts ne peut être réelle que si les constats se posent en dehors de la période où le bien est en location effective.

Il est indispensable d'intervenir à la source des problèmes, plutôt qu'en aval de ceux-ci : ces logements n'auraient jamais dû se retrouver sur le marché locatif ! Il nous semble légitime de demander qu'un contrôle préalable et systématique de tous les logements soit effectué par une instance publique, avant la mise en location. Les normes minimales de salubrité et de sécurité doivent être respectées par tous les bailleurs désireux de participer au marché locatif. Nous entendons souvent dire que ce type de proposition est utopiste au regard des moyens de contrôle dont dispose la Région bruxelloise à ce jour. Mais nous souhaitons aborder ces situations sous un autre angle que celui des ressources disponibles... Nous saluons positivement la volonté politique d'avoir fixé des seuils de qualité minimale pour les logements. Mais quel est l'intérêt d'avoir adopté de telles normes si les moyens suffisants de les contrôler et de les faire valoir n'ont pas été dégagés ? Le chantier apparaît comme fastidieux aujourd'hui, mais il serait raisonnable d'envisager que la charge diminuerait avec le temps, dans un système où le problème est traité à la source !

AVEC QUELLES MODALITÉS ?

Selon nous, la décision d'octroi d'un tel permis doit revenir à la DURL, avec l'appui des communes. En effet, pourquoi ne pas imaginer que certains services communaux puissent venir appuyer la DURL dans sa tâche de contrôle ? Les communes peuvent déjà agir sur cette problématique, de leur propre initiative, via l'arrêté d'insalubrité. N'oublions pas l'expertise des communes en la matière, par la gestion de leur patrimoine, le suivi urbanistique des biens situés sur leur territoire etc. Pour ces raisons, nous plaidons pour une collaboration optimale entre les services adéquats.

UN PROCESSUS PAR PHASES

La mise en place d'un tel permis devrait, selon nous, s'établir de manière progressive pour rester réaliste. Nous suggérons le lancement d'une première phase-test sur les communes bruxelloises où le taux de revenus par habitants est le plus bas⁸, à savoir Saint-Josse, Molenbeek, Schaerbeek et Anderlecht. Les ménages à bas revenus sont les plus susceptibles d'accepter des logements en mauvais état, leur capacité financière étant limitée.

⁸ <https://statbel.fgov.be/fr/themes/menages/revenus-fiscaux>

Une phase expérimentale permettrait la concentration des moyens mis à disposition par les instances publiques et une vérification plus aisée (et surtout plus rapide) de l'efficacité d'une telle mesure. On pourrait imaginer un suivi et une évaluation du processus, incluant également les perceptions et vécus des locataires et propriétaires concernés par l'expérience.

QUELLE VALIDITÉ ?

Nous plaidons pour une validité de 3 à 7 ans. Elle devrait varier en fonction de l'année de construction du bâtiment ou de l'année de rénovation. Les plus vieux bâtiments risquant souvent de plus grandes dégradations et manquements au Code.

UNE MEILLEURE DÉTECTION DES LOGEMENTS INSALUBRES

Un tel dispositif ne doit pas être imaginé et mis en place sans un contrôle accru des logements déjà mis en location. Outre un renforcement conséquent des équipes de la DURL, différents acteurs de terrain devraient être mis à contribution : les services communaux nous l'avons dit, mais aussi les associations agréées « insertion par le logement ». À travers leurs pratiques quotidiennes (visites à domicile, permanences sociales, ...) ces acteurs de première ligne pourraient être un relais informatif pour les services d'inspection régionaux. Nous imaginons un système où, sur base d'un formulaire-type émis par la Région, les associations IPL pourraient établir un premier rapport de visite des lieux. Cela permettrait une optimisation des temps de procédures.



Dans le contexte actuel, même si ce n'est, à priori, pas un thème sur lequel la FéBUL travaille dans son quotidien, nous ne pouvons passer sous silence la question de la précarité énergétique. Les défis climatiques auxquels nous faisons face doivent nous inciter à mettre en lumière les enjeux et les problèmes liés à l'énergie dans le secteur du logement bruxellois.

LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

(CHAPITRE 3)



QU'ENTEND-ON PAR « PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE »⁹ ?

Nous retiendrons la définition du Forum Bruxellois de Lutte contre les Inégalités :
« La précarité énergétique désigne l'incapacité pour un ménage d'accéder à l'énergie qui lui est nécessaire, pour un coût abordable au regard de ses revenus »¹⁰.

Néanmoins, on distingue trois formes de précarité. En 2016, 21,2 % des ménages belges souffraient d'au moins une des trois formes, certains d'entre eux combinant deux formes¹¹.



La précarité énergétique mesurée (PEm) désigne ceux dont les dépenses énergétiques sont démesurées par rapport au revenu disponible.

14,5% de ménages bruxellois
en 2016



La précarité énergétique cachée (PEc) désigne la situation de ceux qui limitent vraisemblablement leur consommation en deçà de leurs besoins de base.

9,2% de bruxellois en 2016



La précarité énergétique ressentie (PEr) désigne la situation de ceux qui considèrent être incapables de chauffer leur logement correctement.

8,5% de bruxellois en 2016

⁹ Nous remercions la Fédération des Services Sociaux et son Centre d'Appui Social Energie ainsi que Rénovas pour leurs aides précieuses dans l'écriture du présent volet du Manifeste

¹⁰ Pauvreté (trimestriel du Forum Bruxellois de lutte contre les inégalités) numéro 17 : Précarité Énergétique, p4, décembre 2017

¹¹ Baromètre de la précarité énergétique 2016, Fondation Roi Baudouin

Mais alors, quelle serait la cause de cette précarité ? On peut imputer 3 causes différentes : des revenus trop faibles, un coût énergétique trop élevé et le mauvais état du bâti. Nous avons choisi de nous attarder sur ce dernier point, celui qui nous intéresse le plus dans le cas présent.

BRUXELLES S'ISOLE... DANS LE BON SENS !

Un bon point à soulever : selon le dernier rapport de l'Observatoire des loyers ¹², le niveau de confort des logements bruxellois en location s'est considérablement amélioré au cours des vingt dernières années. Au cours des trois dernières années, 15% des logements ont connu des améliorations en matière de performance énergétique par le placement de doubles vitrages à toutes les fenêtres, par l'isolation du bâtiment

ou le changement de la chaudière. Ainsi, par exemple, en 2017, 79% des logements bruxellois disposent de doubles vitrages à toutes les fenêtres de leur logement, pour 55% en 2008. Malheureusement, ces chiffres sont à relativiser au regard du nombre encore trop important de logements en mauvais état (voir «la lutte contre l'insalubrité» ci-avant).

QUE CONSTATENT LES TRAVAILLEURS SOCIAUX ?

Les locataires ont peu de prise sur l'état du bâti pris en location et donc sur l'impact de celui-ci sur la consommation d'énergie (la consommation d'énergie dépend à 70% du bâti et à 30% des comportements). C'est particulièrement vrai pour les locataires qui ne disposent que de bas revenus et qui peinent à trouver un logement dont le loyer sera soutenable au regard du budget. Ce logement sera souvent peu performant au niveau énergétique. Un logement de mauvaise qualité

pèsera sur les factures d'énergie qui seront anormalement élevées ou contraindra le ménage à se priver parfois gravement. Lors de la prise en location d'un logement, le critère « énergétique » est peu pris en considération par le ménage et ce, en raison de la forte tension sur le marché locatif.

Les propriétaires, surtout quand ils n'occupent pas leur bien, sont peu enclins à améliorer la performance énergétique de leur logement, parce qu'ils savent que les

locataires sont contraints, vu la pénurie de logements abordables, d'accepter de louer des biens de qualité insuffisante pour y vivre dignement. Au regard de ces tensions sur le marché locatif, les propriétaires ne sont pas suffisamment incités à accomplir des travaux.

Si le propriétaire décide de réaliser certains travaux, le risque d'augmentation de loyer est évident. Les investissements financiers nécessaires restent conséquents, malgré l'existence de certaines primes. Par ailleurs, les propriétaires ne savent pas toujours à qui s'adresser pour les aiguiller sur le type de travaux à réaliser et le dédale administratif semble très dissuasif pour certains.... Les primes à la rénovation, outre le fait qu'elles ne sont accessibles qu'aux propriétaires occupants ou à ceux qui vont mettre leur bien en location via une AIS, souffrent d'une grande lenteur administrative... De ce fait, il arrive que certains propriétaires abandonnent l'obtention des primes ! Dans le cadre d'un potentiel logement AIS, c'est problématique... Les locataires, à savoir 67 % de la population bruxelloise, n'ont aucune prise sur ces « primes à la rénovation ». Heureusement, certaines évolutions en matière de « primes énergie » tendent à cibler prioritairement un public non-propriétaire et précarisé. Enfin, nous souhaitons par ailleurs attirer l'attention des décideurs sur le fait que l'article 221 nouveau du Code Bruxellois du logement (inséré par l'article 15 de

l'ordonnance du 27 juillet 2017), destiné à inciter les propriétaires à faire des travaux qui améliorent la performance énergétique, fragilise la position du locataire. En effet, cette disposition autorise, sans cadre prédéfini ni contrôle juridictionnel, une augmentation du loyer en cours de bail en cas d'exécution dans le bien loué de travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement. L'augmentation de loyer est justifiable au regard de l'investissement opéré par le propriétaire mais... Faut-il rappeler l'inadéquation des loyers au regard des revenus en région bruxelloise ? Comment l'autorité publique va-t-elle permettre l'exercice effectif du droit au logement ?

¹² Observatoire des loyers, Enquête 2017, p21.



UNE POLITIQUE AMBITIEUSE DE RÉNOVATION DES LOGEMENTS

Nous souhaitons que la rénovation des logements des ménages en situation de précarité énergétique soit une priorité forte. L'amélioration du bâti et sa gestion passent par un travail de terrain proche du citoyen et de ses préoccupations basées sur la sensibilisation, l'accompagnement, et des politiques publiques ambitieuses.

Par exemple, instaurer l'obligation de la rénovation des logements qualifiés de «passoires énergétiques» pour le marché locatif avec des règles permettant d'accéder à des primes intéressantes si le loyer reste dans une tranche de prix accessible à un faible revenu.

Pour inciter les propriétaires à améliorer la performance énergétique du logement loué (en remplaçant les châssis, en posant un double vitrage,...), on pourrait également imaginer engager la responsabilité exclusive du propriétaire dans le paiement d'une facture d'énergie élevée, lorsque le locataire a prévenu d'un défaut du bâti ou des installations (chaudière, châssis,...) dont la réparation incombait au propriétaire et que ce dernier n'a jamais rien mis en œuvre pour y remédier.

Augmenter l'attractivité des primes à la rénovation pour les publics les plus fragilisés en soutenant l'accompagnement des propriétaires dans leurs travaux de rénovation énergétique et dans les démarches administratives liées, est également nécessaire.

Un financement adéquat et revalorisé des associations de terrain qui privilégient l'accompagnement tant administratif qu'énergétique des ménages qui souhaitent accomplir des travaux de rénovation énergétique ou les faire réaliser par le propriétaire.

Enfin, en vue de garantir un investissement public luttant contre la spéculation immobilière, les aides publiques à la rénovation énergétique des logements pourraient être conditionnées par un système de stabilisation des prix du marché (rester propriétaire 10 ans sinon remboursement des aides).



DES SEUILS MINIMAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

comme prérequis à
la location

L'intégration du respect de normes énergétiques minimum dans les critères de décence des logements afin d'écartier les passoires énergétiques est, selon nous, indispensable. Ces indicateurs pourraient faire partir des critères à satisfaire en vue de l'obtention du permis locatifs (voir « lutte contre l'insalubrité » ci-avant).



UNE INFORMATION (LAIRE ET MASSIVE

Ainsi, la grille indicative des loyers prévoit des diminutions de loyers d'une somme forfaitaire déterminée par le Ministre si le logement présente des éléments d'inconfort particulier¹³.

Trois des quatre éléments d'inconfort particulier, pouvant générer une diminution du loyer, concernent l'énergie! Il faudrait veiller à ce que cette grille soit largement connue, qu'elle revête un caractère contraignant et que cette possibilité de solliciter une diminution du loyer soit au maximum exploitée par les locataires.

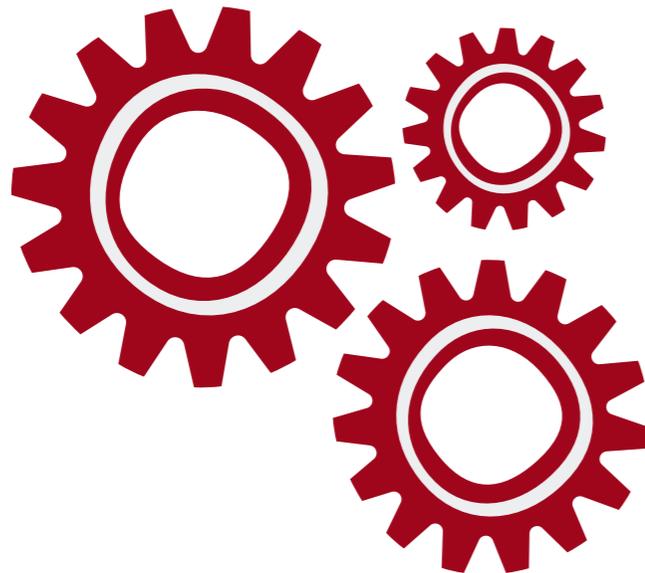
La législation bruxelloise prévoit également que le PEB soit indiqué dans une annonce de mise en location. Hors, on observe très souvent que cette information n'est pas indiquée, voire pas disponible pour le candidat à la location.

Par ailleurs, les avancées en performance énergétique nécessitent une information efficace en vue d'un fonctionnement adéquat du logement et de ses équipements, en particulier lorsqu'il s'agit d'un logement HPE (haute performance énergétique).

¹³ « 1° la présence de convecteurs en lieu et place d'un système de chauffage central (permet l'obtention d'une diminution de loyer de 50 EUR/mois); 2° l'absence d'outils de régulation thermique tels qu'un thermostat ou des vannes thermostatique (permet l'obtention d'une diminution de loyer de 21 EUR/mois); 3° l'absence d'espaces récréatifs tels qu'une terrasse, une cour, un jardin ou un balcon; 4° un faible niveau de performance énergétique » (permet l'obtention d'une diminution de loyer de 10 EUR/mois, si PEB de classe F et de 20 EUR/mois, si PEB de classe G) » (Voy. l'article 6 de l'Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers M.B., 6 novembre 2017).

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

CHAPITRE 4



La question qui nous traverse sur ce point n'est pas d'observer et de commenter la production immobilière globale en région bruxelloise mais bien de porter un regard critique sur le nombre de biens produits qui pourront être acquis ou loués par des ménages à revenus modestes et/ou des grandes familles.

La crise du logement que la Région bruxelloise traverse se situe principalement au niveau de l'insuffisance de logements accessibles aux ménages modestes, la hausse des prix de l'immobilier et des situations de mal-logement que vivent de plus en plus de ménages. Ces constats sont imputables au premier chef à la croissance démographique insuffisamment anticipée et à la flambée non-maîtrisée des prix.

Arrêtons-nous un instant sur le profil des Bruxellois¹⁴ afin de comprendre l'inadéquation entre les besoins et l'offre de logements.

La croissance démographique de la Région découle de l'effet combiné de deux phénomènes : le flux migratoire positif et une hausse de la natalité¹⁵.

En parallèle, Bruxelles connaît un exode urbain qui se caractérise par un déplacement des populations avec un niveau socio-économique moyen à élevé vers l'ex-

térieur, qui sont plus âgés que ceux qui restent et qui arrivent dans la Région.

On comprend assez facilement du coup que les besoins en matière de logements augmentent avec des ressources financières par ménage qui s'affaiblissent et qui sont les plus faibles du pays¹⁶.

Il est difficile d'identifier précisément les besoins immobiliers pour tous ces Bruxellois par manque de données quantitatives et qualitatives suffisantes. Néanmoins, on observe que nous assistons avant tout à une crise de logement « abordable »¹⁷.

C'est pourquoi, le secteur associatif revendique depuis très longtemps une production massive de logement sociaux et de logements à finalité sociale.

Plus spécifiquement, les associations constatent un manque grandissant de grands logements (3 chambres et plus) à un prix abordable. Rappelons également que les loyers du marché privé sont très souvent en inadéquation avec les revenus modestes (voir chapitre « le marché locatif privé » ci-avant).

¹⁴ Les éléments de ce paragraphe sont inspirés et tirés d'une étude de Brussels Studies « Le Logement à Bruxelles : Diagnostic et enjeux ».

¹⁵ Près de 950.000 habitants en 1990 pour près de 1.175.000 d'habitants en 2015 (source : Direction générale statistiques et calculs BFP)

¹⁶ Source : StatBel, la Belgique en chiffres

¹⁷ Romainville, 2015

LES LOGEMENTS SOCIAUX

Plusieurs plans ont été décidés par les élus politiques (Plan logement¹⁹, Alliance Habitat²⁰, ...) annonçant l'arrivée d'un nombre importants de logements sociaux neufs. Non seulement ce nombre reste insuffisant pour absorber la demande, mais les chiffres ne sont toujours pas atteints plus de 14 ans après la première annonce faite par le Gouvernement bruxellois.

Pour rappel, la région compte à peu près 40000 logements sociaux et compte près de 43000 candidats locataires au logement social.

Enfin, on observe qu'en 2004 (date de l'adoption d'un plan massif d'apports de nouveaux logements sociaux) le nombre de candidats locataires était de 30.219. En 2017, ce nombre atteint 43.170²¹.

Compte-tenu de ces quelques éléments non-exhaustifs, le calcul est donc vite établi pour nous permettre d'affirmer que la production de logements sociaux est trop faible.

Si nous faisons un focus sur les logements sociaux de grande taille (c'est-à-dire composés de 3 chambres et plus), on observe que pour 12090 candidats-locataires²², le parc immobilier «social» compte 10318 logements²³ de plus de 3 chambres dont 867 sont inoccupés. Pour absorber simplement la demande actuelle, il faudrait plus que doubler le nombre de grands logements sociaux.

Nous contestons également l'arrivée dans le code du logement d'une disposition qui prévoit la location par les SISF de logements dits « moyens » c'est-à-dire s'adressant à des personnes se situant dans une catégorie de revenus supérieurs que ceux fixés comme seuil d'accès jusqu'alors. Cela nous semble complètement inadéquat puisque une autre structure régionale de la Région bruxelloise (Citydev) remplit, entre autres, cette fonction, à savoir, la production de logements pour les personnes à revenus moyens.

¹⁹ En novembre 2004, la Région bruxelloise adoptait un Plan Régional du Logement en vue de la construction de 5000 logements sociaux et moyens pour un budget de 540.000.000,00€

²⁰ En mars 2014, la Région bruxelloise adopte un nouveau programme appelé « l'Alliance Habitat ». Celui-ci prévoit le développement de 4000 logements sociaux et moyens pour un budget de 598.000.000,00€

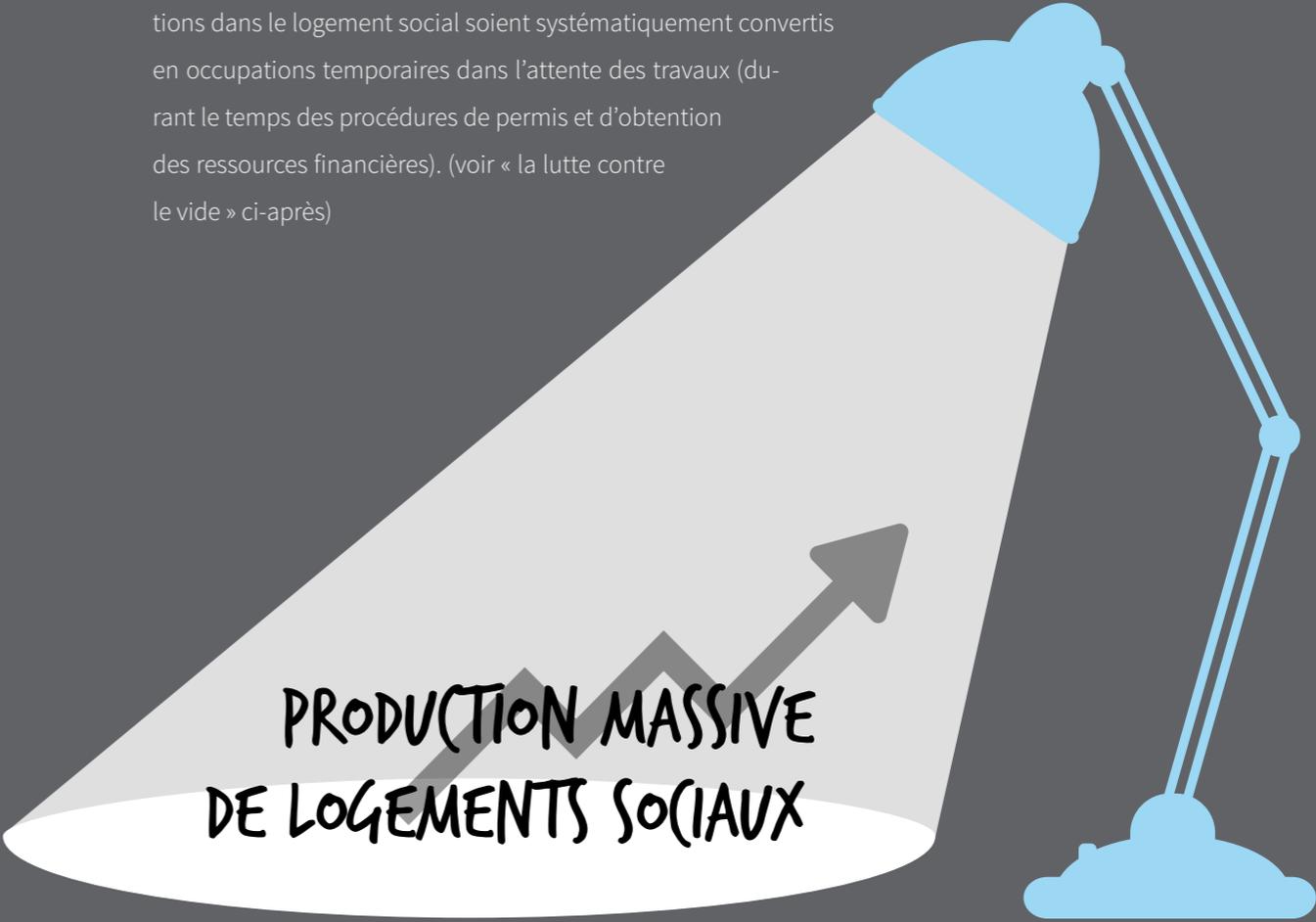
²¹ Source : rapport candidats-locataires- inscriptions 2017 produit par la SLRB

²² idem

²³ statistiques de la SLRB

Nous sommes demandeurs d'une proportion de logements sociaux sur le marché locatif de minimum 25%.

Nous souhaiterions également que les vides en attente de rénovations dans le logement social soient systématiquement convertis en occupations temporaires dans l'attente des travaux (durant le temps des procédures de permis et d'obtention des ressources financières). (voir « la lutte contre le vide » ci-après)



**PRODUCTION MASSIVE
DE LOGEMENTS SOCIAUX**

LES COMMUNES

Il y a les logements dits « communaux ». Ceux-ci sont issus, pour la plupart, de propriétés communales gérées par des régies foncières ou d'autres services attitrés. Durant de nombreuses années, les conditions d'accès, les procédures d'attribution et les calcul de loyers sont apparus très différenciés d'une commune à l'autre et surtout très flous.

Depuis la révision du code du logement adoptée le 11 juillet 2013, certaines procédures d'attribution et critères d'accès ont été clarifiés et il a été tenté d'installer davantage de cohérence entre les différents lieux.

Néanmoins, sur le terrain, on observe toujours des difficultés importantes pour les personnes fragilisées à accéder aux logements produits par les pouvoirs communaux, notamment via les régies foncières.

Tout d'abord, les loyers ne tiennent pas compte des revenus des locataires pour être fixés. Les revenus ne constituent pas forcément une condition d'accès mais interviennent dans les conditions d'octroi du logement.

Ainsi par exemple, à la régie foncière de Bruxelles-Ville, « Le ménage ne peut affecter plus de 40% de ses revenus au paiement du loyer sans dépasser 55% du loyer, majoré des charges »²⁴. Cela signifie qu'à partir d'un montant de loyer et de charges fixé préalablement à la mise en location, on va vérifier si le loyer seul ne dépasse pas 40% des revenus ET si le loyer cumulé aux charges ne vont pas au-delà de 55% des revenus. Le candidat doit satisfaire aux deux conditions. Ce fonctionnement réduit significativement l'offre pour les revenus les plus faibles et favorise les ménages à revenus moyens.

Prenons le cas d'un logement de 2 chambres dont le loyer est de 800 € + 194 € de charges. Un ménage qui a des revenus de 1808 € ne pourra pas prendre en location le bien puisqu'il ne satisfait qu'une seule condition (55% des revenus). Il faudrait donc que le candidat-locataire à ce logement ait des revenus mensuels, de 2000 €. Ce montant permettrait de répondre aux deux conditions (40% et 55%). Avoir davantage de revenus semblerait donc permettre davantage l'accès à la location dans un tel mécanisme.

²⁴ Règlement d'attribution des logements de la régie foncière de la Bruxelles-Ville

²⁵ Chiffres exemplatifs tirés des prévisions budgétaires de la régie foncière de Bruxelles-Ville pour 2018.

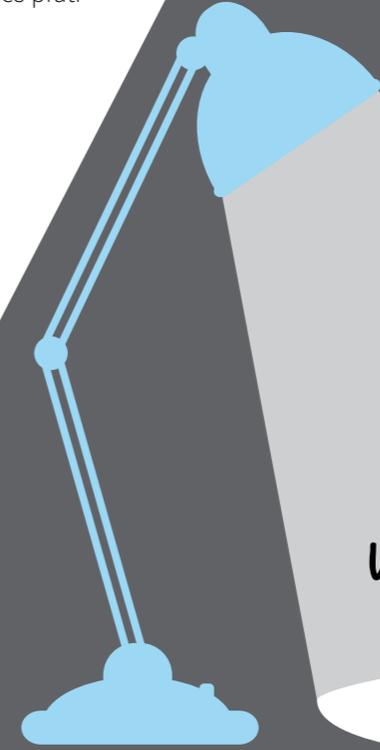
²⁶ Chiffres au 31 décembre 2017

Ensuite, on observe que les loyers pratiqués sont plus élevés que dans les logements en gestion au sein des AIS.

En effet, si l'on compare ces deux types de loyers pour un logement 2 chambres, on observe qu'une régie foncière²⁵ demande entre 609 et 763 euros alors que le loyer moyen pour un logement 2 chambres au sein d'une AIS est de 448 euros²⁶.

A cela viennent s'ajouter des exigences très strictes en termes de normes spatiales, elles sont plus élevées que les normes du Code du logement dans certaines régies foncières et que celles pratiquées en AIS.

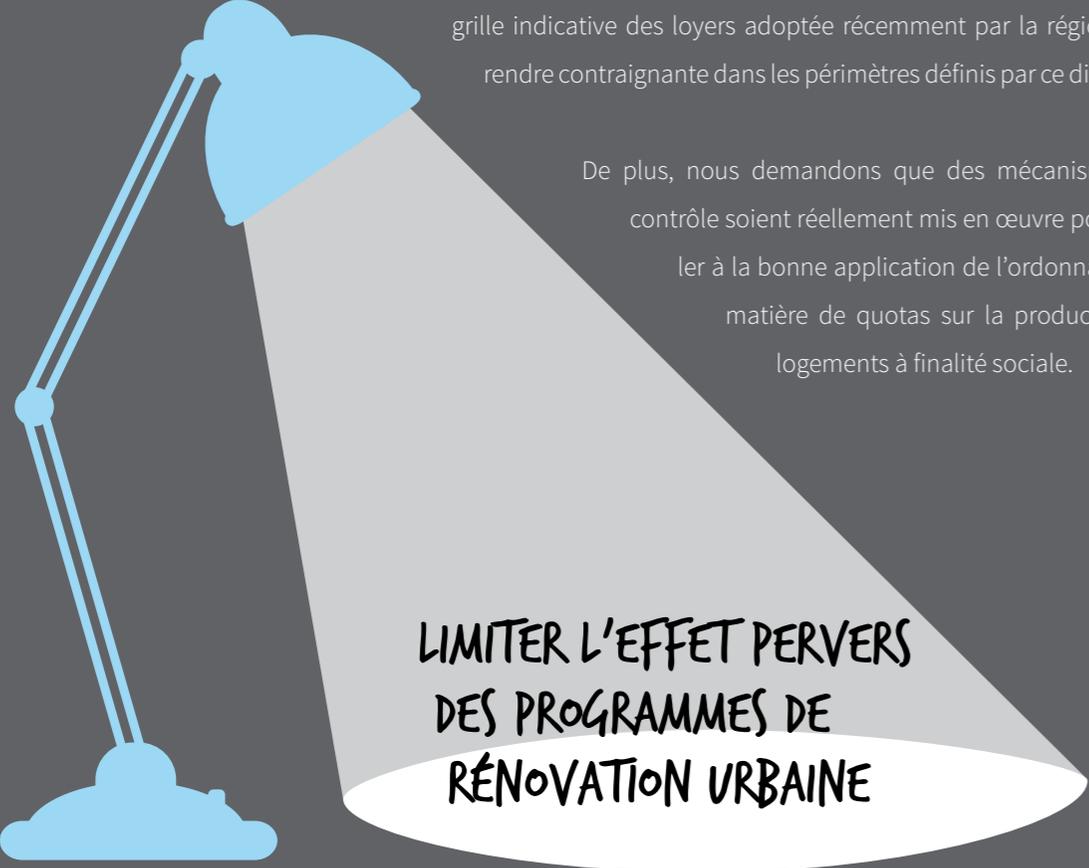
Nous souhaitons que 70% du parc immobilier public communal soient organisé et consacré aux logements pour personnes à revenus modeste avec des loyers en adéquation avec ces revenus.



UN QUOTA POUR LES
LOGEMENTS COMMUNAUX
À FINALITÉ SOCIALE

Il est indispensable de faire barrage à l'augmentation des loyers de manière insensée dans les zones qui ont bénéficié des programmes de contrats de quartier. L'objectif de régulation des marchés ne pourra être atteint qu'à condition d'empêcher la flambée des loyers après rénovations des bâtiments et des espaces publics. Nous proposons un plafonnement annuel à 10% de l'augmentation possible des loyers au terme de la durée du contrat de quartier. Cette mesure devant évidemment être assortie de contrôle et de sanctions en cas de non-respect. Par ailleurs, on pourrait également se saisir de la grille indicative des loyers adoptée récemment par la région et la rendre contraignante dans les périmètres définis par ce dispositif.

De plus, nous demandons que des mécanismes de contrôle soient réellement mis en œuvre pour veiller à la bonne application de l'ordonnance en matière de quotas sur la production de logements à finalité sociale.



LIMITER L'EFFET PERVERS DES PROGRAMMES DE RÉNOVATION URBAINE

LES CONTRATS DE RÉNOVATION URBAINE

Le dispositif des contrats de rénovation urbaine est lui aussi souvent questionnant. Ce plan permet notamment aux communes, à l'aide de fonds fédéraux, d'acquérir des biens immobiliers, de rénover des bâtiments et de réinjecter sur le marché locatif des logements en vue d'augmenter l'offre du parc et d'influer sur les prix du marché privé. En effet, plus l'offre de logements mis en location s'accroît et plus la pression sur les loyers s'exerce en vue d'une diminution des prix du marché.

Concrètement, les associations constatent des effets de gentrification importants. Ces observations de terrain sont également pointées par les académiciens²⁷.

« Certains des quartiers qui sont la cible des politiques de « revitalisation » connaissent déjà, au début des années 2000, une forme de gentrification – c'est-à-dire la métamorphose progressive de quartiers centraux pauvres en quartiers aisés, par des rénovations de l'environnement bâti, un changement de population et l'augmentation du statut social des habitants (voir Van Criekingen et Decroly, 2003). L'analyse des migrations au départ de ces espaces a montré un « flux sortant » de populations précarisées, indiquant que la gentrification mène, dans ces quartiers, à l'éviction progressive des populations initiales. » (Van Criekingen, 2006).

En effet, le dispositif favorise dans un autre volet, la revitalisation des quartiers ciblés, au niveau de l'aménagement des espaces publics, la réfection des trottoirs, la réorganisation des plans de mobilité... Toutes ces interventions positives provoquent une amélioration de l'image du quartier concerné, amène des investisseurs privés et provoque systématiquement une hausse des loyers sur le marché privé.

Les législations sur le bail prévoit qu'une hausse de loyer ne peut s'opérer que suite à des travaux importants. Mais on observe que, dans le cas présent, les loyers augmentent au changement de locataires.

Nous tirons donc le bilan d'un effet ambigu de cette politique ; à la fois bénéfique et à la fois désastreux pour les plus fragiles. Ceux-ci se retrouvent en effet, régulièrement délocalisés vers des zones « non-améliorées ». Bien que des mécanismes prévoient l'accompagnement des habitants de ces quartiers en mutation, nous constatons trop souvent la faiblesse des moyens alloués à ces tâches et l'impossibilité de dégager des solutions adéquates de relogement.

²⁷ Brussels Studies « A qui profitent les politiques d'aide à l'acquisition de logements à Bruxelles ? »

Le système des AIS est globalement une véritable réussite en matière de production de logements. Non pas que les AIS soient des promoteurs ou des constructeurs, mais de par les mandats de gestion, elles peuvent alimenter la mise sur le marché locatif de logements décents, conformes aux normes du Code du logement et du COBAT, et avec des loyers adaptés aux revenus modestes.

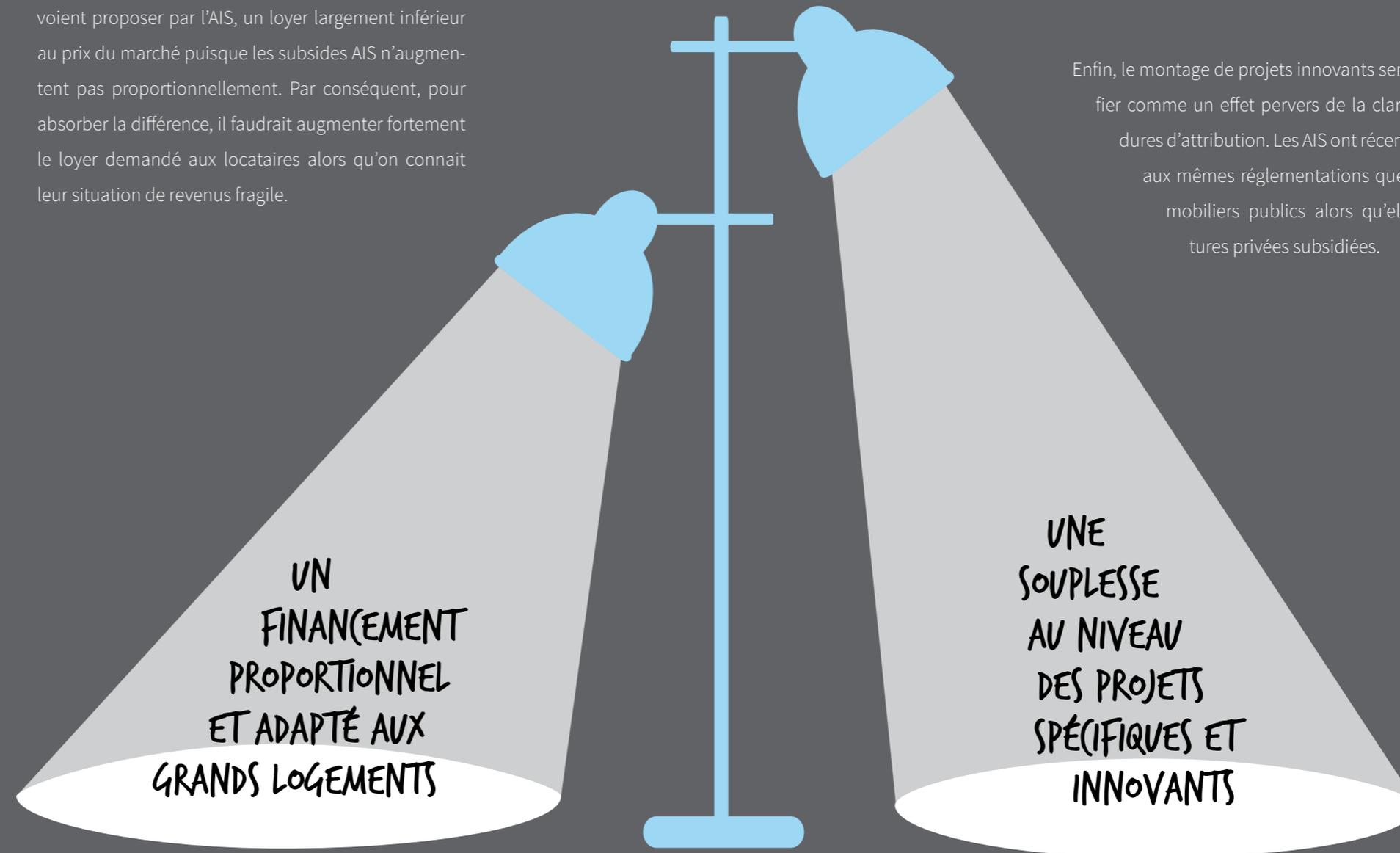
Les associations encouragent vivement le développement de cette piste bien que quelques aménagements nous sembleraient pertinents.

En effet, nous faisons face, de plus en plus, à des difficultés dans le montage de projets concernant des grands logements. Aujourd'hui, le système de financement des AIS n'inclut pas de majoration du loyer « propriétaire » au-delà de 4 chambres. Cela renforce encore la difficulté, voire l'impossibilité pour les grandes familles de se loger décentement à un prix abordable. Pour rappel, parmi les normes AIS, on retrouve une norme spatiale. Celle-ci se définit au regard de la composition du ménage, de l'âge et du sexe des membres le composant. Il est donc impossible de louer un logement trois chambres à une famille qui au regard des normes aurait besoin d'un 6 chambres par exemple.

Où se situe la difficulté ? On pourrait légitimement répondre qu'il suffit de loger la famille dans un logement adapté. Sauf que les propriétaires qui souhaitent mettre en gestion un logement de plus de 4 chambres, se voient proposer par l'AIS, un loyer largement inférieur au prix du marché puisque les subsides AIS n'augmentent pas proportionnellement. Par conséquent, pour absorber la différence, il faudrait augmenter fortement le loyer demandé aux locataires alors qu'on connaît leur situation de revenus fragile.

LES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES

Enfin, le montage de projets innovants semblent se complexifier comme un effet pervers de la clarification des procédures d'attribution. Les AIS ont récemment été soumises aux mêmes réglementations que les opérateurs immobiliers publics alors qu'elles sont des structures privées subsidiées.



UN
FINANCEMENT
PROPORTIONNEL
ET ADAPTÉ AUX
GRANDS LOGEMENTS

UNE
SOUPLESSE
AU NIVEAU
DES PROJETS
SPÉCIFIQUES ET
INNOVANTS

LES AIDES À LA REMISE SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENTS PRIVÉS...

Il est question ici des primes régionales diverses pour des rénovations, équipements énergétiques, ...²⁸

Ces mécanismes, bien que théoriquement très séduisants, ne remplissent pas leurs objectifs sur le terrain.

Les procédures sont longues et fastidieuses pour un propriétaire. Les montants obtenus sont souvent inférieurs aux estimations de départ.

Le parcours de rénovations d'un bien immobilier est déjà en soi un processus long et parsemé de démarches (recherche d'architecte, construction des avant-projet

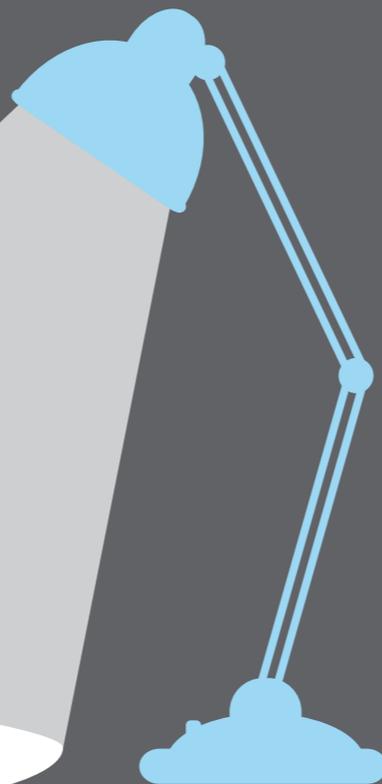
et projet définitif, introduction de permis d'urbanismes, PEB, choix d'entrepreneurs, suivi des chantiers...).

Les enveloppes régionales prévues à cet effet ne sont pas vidées chaque année. Il y a, selon nous, une sous-utilisation de l'outil. Il serait pertinent d'envisager une évaluation du système et de ses mécanismes en vue de le simplifier et d'en faire bénéficier un plus grand nombre.

²⁸ Voici la liste des aides actuelles : prime à la rénovation de l'habitat, prime à l'embellissement des façades, primes énergies (Etudes et audits / Isolation et ventilation / Chaleur, primes et aides communales

Afin de renforcer réciproquement le système des AIS et la remise sur le marché locatif de logements conformes, nous pensons que les dossiers de demandes de primes liés à des logements pris en gestion par une AIS devraient bénéficier d'un traitement prioritaire.

**GESTION
EFFICACE ET
EFFICIENTE DES
DOSSIERS EN VUE
D'UNE ACCÉLÉRATION
DES PROCÉDURES**



LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VIDES

CHAPITRE 5

Les milliers de kilomètres carrés de logements vides²⁹ sont inacceptables dans le contexte de la crise du logement, même si les raisons de la vacance immobilière varient.

Plusieurs outils réglementaires ont été imaginés pour combattre ce phénomène, notamment destinés aux autorités publiques (communes, région), opérateurs immobiliers publics et certaines associations (AIS, associations agréées).

SOUS-UTILISATION DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES DE LUTTE CONTRE LA VACANCE IMMOBILIÈRE

Les communes ont la possibilité de **taxer les logements vides**. Néanmoins l'application de la taxe varie d'une commune à l'autre, ainsi que son efficacité et l'énergie accordée à la poursuite du vide.

Une dizaine de communes ont abandonné cette compétence au profit de la Cellule régionale de lutte contre les logements vides. Cette dernière inflige une **amende administrative** aux propriétaires qui, malgré une tentative de négociation, ne cessent pas l'inoccupation de leur bien. Si une solution amiable est trouvée dans la majorité des cas, certains propriétaires préfèrent malheureusement payer l'amende plutôt que de mettre en œuvre une solution adéquate au vide de leur logement. A titre de volonté de cesser l'inoccupation, une simple mise en vente du bien peut mettre fin aux pour-

suites, mais l'inoccupation risque, alors, de perdurer encore longtemps.

Ces sanctions et recadrages sont encore moins efficaces lorsqu'il est question de poursuivre un propriétaire public. Ce constat est affligeant pour les associations qui adoptent justement une position particulièrement critique sur les logements vides dans le patrimoine public.

Afin de compléter le travail de la cellule régionale, les associations bénéficiaires d'un agrément spécifique³⁰ peuvent déposer des « plaintes » en signalant une adresse inoccupée à ce service. Le mécanisme pose plusieurs défis dans son ensemble, de la détection des logements vides jusqu'au prélèvement de l'amende.

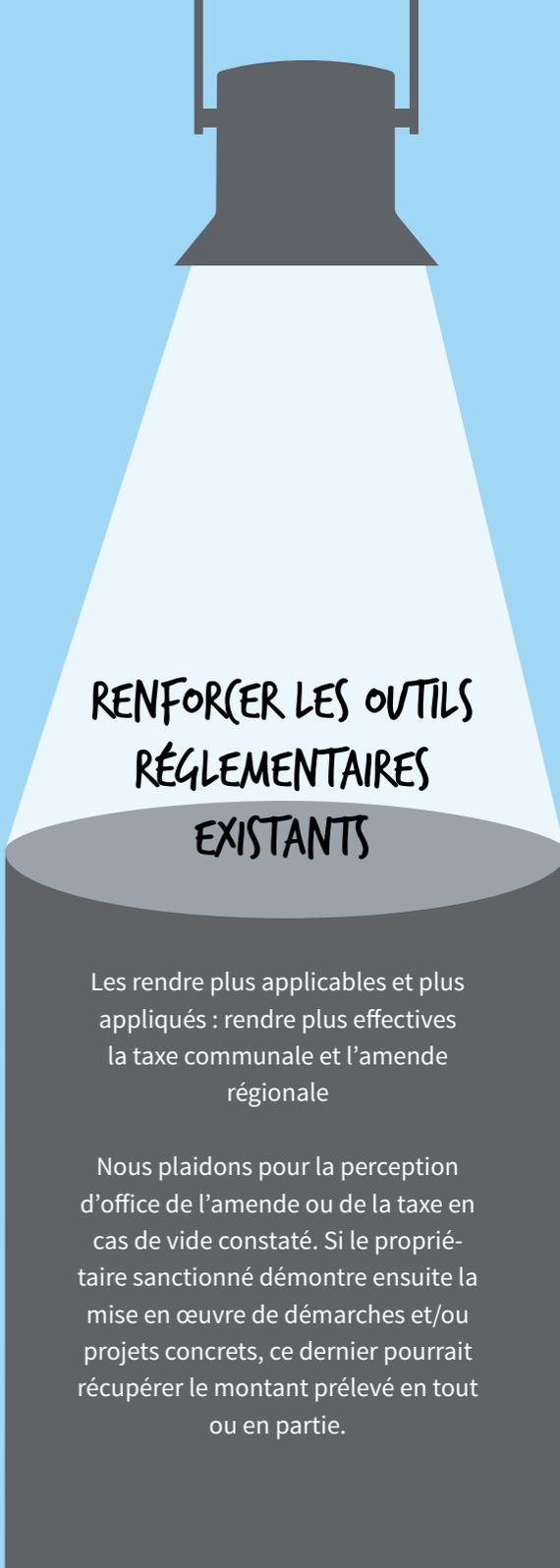
Cette démarche nécessite avant tout un travail de repérage significatif (plusieurs passages à des moments différents, contacts avec le voisinage, vérification des consommations énergétiques, ...).

Pour aller plus loin dans les poursuites, les autorités publiques et associations agréées peuvent introduire une action en cessation du vide auprès du Tribunal de 1ère instance. Ce dernier peut condamner le propriétaire à l'issue d'une procédure rapide à cesser l'inoccupation et à payer une astreinte par jour supplémentaire. Comme toute procédure en justice, elle nécessite des frais et de l'énergie que les associations estiment ne pas avoir à assumer, en tout cas pas seules...

Les bourgmestres peuvent aussi jouer un rôle qui combine à la fois la lutte contre le vide et un objectif humanitaire : **réquisitionner un logement vide** depuis plus de six mois pour le mettre à disposition des personnes sans-abris. Hélas, encore faut-il que la commune soit irréprochable quant à l'occupation de son propre patrimoine : pas de logement vide, sinon pas de réquisition possible !

²⁹ Selon l'étude du Plan Régional de Développement de 2002 : entre 15.000 et 30.000 logements vides. Pas de chiffres récents disponibles.

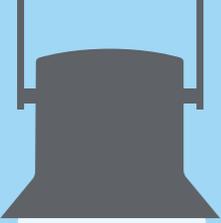
³⁰ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 septembre 2010 relatif à l'agrément d'associations visées au chapitre III du titre III du Code du logement



RENFORCER LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES EXISTANTS

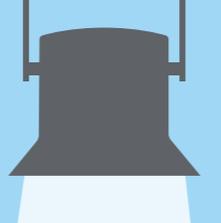
Les rendre plus applicables et plus appliqués : rendre plus effectives la taxe communale et l'amende régionale

Nous plaignons pour la perception d'office de l'amende ou de la taxe en cas de vide constaté. Si le propriétaire sanctionné démontre ensuite la mise en œuvre de démarches et/ou projets concrets, ce dernier pourrait récupérer le montant prélevé en tout ou en partie.



UTILISER LE REVENU
DE LA TAXE ET DE
L'AMENDE POUR DES
PROJETS DE LOGEMENTS
À FINALITÉ SOCIALE

Une opération de vases communicants devrait être opérée entre les entrées financières produites par la perception systématique des taxes et amendes et les dépenses réelles de construction, rénovation et remise sur le marché de biens immobiliers à finalité sociale.



ACTIONNER LA
TAXE ET LA
RÉQUISITION CONTRE
LA MULTITUDE DE
BUREAUX VIDES

La vacance des bureaux est un phénomène alarmant³¹, qui doit également être sanctionné par la perception systématique de la taxe ou de l'amende. Enfin, la réquisition de ces bureaux vides doit nécessairement être accompagnée de projets innovants à finalité sociale afin d'éviter la dégradation du bâti et redynamiser les quartiers concernés.

LE DROIT DE GESTION PUBLIQUE

Un mécanisme de « réquisition douce » peut être activé: le droit de gestion publique, mis à disposition des opérateurs immobiliers publics et des AIS. Ces derniers prennent en gestion un logement vide, avec ou sans accord du propriétaire, font d'éventuels travaux de rénovation ou de remise aux normes³² et le mettent en location, en respectant les conditions d'accès similaires à celles du logement social. Cet outil est quasi inutilisé.

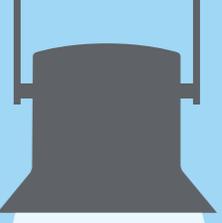
Quelle est l'explication de son application si peu fréquente? Premièrement, celui qui décide de prendre en gestion le bien doit préfinancer les travaux nécessaires. Il existe une possibilité de financement (prêt sans intérêt) pour les acteurs qui font appel au droit de gestion publique³³. Il est assez méconnu et peu d'organisations y font appel.

Deuxièmement, les opérateurs restent frileux car, sur un plan idéologique, l'outil donne l'impression qu'on vient déposséder un propriétaire de son bien. C'est un des obstacles fréquemment invoqués aussi par les AIS. Par ailleurs, ces dernières mettent en péril l'obtention de leur subside pour les logements pris en gestion publique.

³¹ 12.758.292 m2 de stock de bureaux, L'Observatoire des bureaux, Vacance 2016

³² Les travaux nécessaires sont ceux à effectuer au regard des normes du Code du Logement

³³ L'arrêté du 30 novembre 2006 organisant le fonds Droit de gestion publique



ENCOURAGER LES
RÉNOVATIONS ET
LA REMISE SUR LE
MARCHÉ LOCATIF

Sous ces deux dernières législatures, on a pu observer des efforts pour encourager plus de propriétaires à la prise en gestion de leur bien par une AIS. Il y a également plus de moyens qui sont alloués à ce dispositif, néanmoins il reste des améliorations à entreprendre pour faciliter ce mécanisme, notamment via l'accès aux primes à la rénovation (voir chapitre « production de logements » ci-avant).

LES PROJETS D'OCCUPATIONS PRÉCAIRES ET TEMPORAIRES COMME ALTERNATIVE

A côté de ces mécanismes dont le succès est mitigé, la FéBUL développe et met en place depuis de nombreuses années des projets d'occupations précaires et temporaires qui permettent une utilisation pragmatique du vide. Ces initiatives s'inscrivent dans l'émergence des formes d'habitats solidaires et dans une logique de tremplin social. Pour de nombreuses personnes fragilisées, accéder à un toit est une première étape indispensable pour s'émanciper et pour trouver des solutions adéquates à plusieurs difficultés rencontrées (isolement, emploi, santé, ressources financières, scolarité, réseau familial et social, ...).

Ces projets sont soutenus, portés et développés par l'Agence Occupations Temporaires (AOT) de la FéBUL. Elle a vu le jour officiellement en 2013 via une reconnaissance de la Région et l'obtention d'un financement annuel pour approfondir le travail déjà entamé depuis

2006³⁴. Grâce à l'action d'une équipe pluridisciplinaire³⁵, l'AOT offre un accompagnement décliné sur mesure en fonction de la configuration des lieux, de la demande du propriétaire, des éléments du contexte local ou des besoins concrets du projet.

La taille et la composition des lieux varient et les conventions sont conclues à la fois avec des propriétaires publics et privés. Historiquement, au sein de la FéBUL, ces projets se sont développés dans les logements sociaux en attente de rénovation. Après un travail de plaidoyer, le Code du logement a intégré ces projets parmi les missions des SISP. Ces dernières sont pourtant encore peu nombreuses à se lancer dans les projets d'occupations, malgré les années de préparation, des travaux et du vide qui en résultent.

³⁴ En 2006, l'AOT a commencé par soutenir et accompagner des projets d'associations (occupation du Gesù, ouverture et occupation de la rue Royale, ...). En 2009, deux expériences-pilote d'occupations dans le logement social se sont développées (Ieder zijn Huis, Foyer Forestois). Dans le même temps, trois postes ACS ont été octroyés à la FéBUL pour développer des projets d'habitats solidaires. C'était l'embryon de l'Agence Occupations Temporaires qui prenait forme.

³⁵ On y retrouve aujourd'hui les compétences suivantes : Gestion financière et administratives, Expertise juridique, Diagnostic et interventions techniques, Travail social Communautaire et individuel, développement de réseau et processus de prospection et de négociations

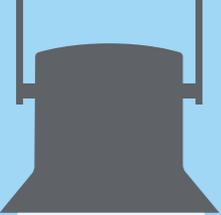


UN FINANCEMENT
PÉRENNE DE
L'AGENCE
OCCUPATIONS
RÉGIONALE

et ainsi renforcer le développement
des projets d'occupation.

Depuis 2013, un financement annuel est concédé pour soutenir les missions de l'AOT et ses nombreux projets, mais nous souhaiterions que ce travail soit reconnu plus fortement et apparaisse formellement comme un projet de la Région, notamment via l'inscription d'une ligne budgétaire.

Les actions développées par l'Agence afin de lutter concrètement contre le vide se sont substituées à l'obligation des pouvoirs publics en la matière. Nous estimons dès lors que ce travail se doit d'être reconnu à sa juste valeur et stabilisé.

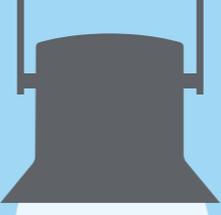


SYSTÉMATISATION DES CONVENTIONS D'OCCUPATIONS TEMPORAIRES À FINALITÉ SOCIALE

Nous n'acceptons pas la vacance immobilière et nous la tolérons d'autant moins lorsqu'il s'agit de bâtiments publics, tels que des logements sociaux. Dans ces cas, le vide est souvent synonyme d'attente de rénovations. Nous souhaitons que des occupations soient proposées systématiquement à l'AOT ou à une autre association experte –en la matière, lorsque des logements publics ou sociaux sont vides depuis plus d'un an.

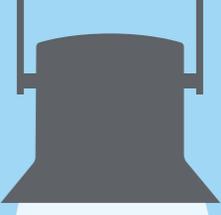
A côté des SISP, d'autres opérateurs publics concluent des partenariats avec l'AOT tels que les Communes ou Régies foncières, le Fonds du Logement, Citydev, l'IBGE etc. Sur base de ces expériences, nous plaidons pour que l'occupation du patrimoine public se systématisse.

Les acteurs poursuivant un but lucratif ont, quant à eux, bien su saisir les opportunités que les espaces vides peuvent offrir. De nombreuses sociétés commerciales voient le jour pour développer des projets d'occupations aux conditions très éloignées des finalités sociales. Cette marchandisation du vide qui écrase des dynamiques sociales innovantes, en parallèle à la criminalisation des squats, ne cesse de nous inquiéter. En pénalisant l'occupant qui cherche un refuge par nécessité, on se trompe de cible, c'est bien du côté des outils de lutte contre la vacance que l'énergie doit être dépensée !



PRIORITÉ AUX OCCUPATIONS À FINALITÉ SOCIALE

Ces dernières années, on observe un développement important des projets d'occupations temporaires. Nous estimons qu'il ne faut pas permettre qu'une société commerciale développe un projet sur un bien public dès lors qu'une structure associative ou citoyenne est en mesure d'y mener un projet à finalité sociale.

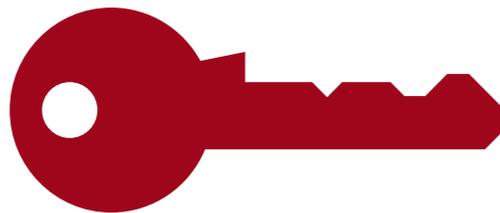


FACILITER L'ACCÈS AUX DONNÉES DU CADASTRE

En raison de la réglementation sur la protection des données, l'accès au cadastre est devenu très limité, alors que l'identification du propriétaire est une étape cruciale dans la recherche de solution pour cesser la vacance immobilière. Pour que les associations puissent pleinement activer les différents outils abordés ci-dessus, un accès facilité s'avère indispensable, au minimum pour les associations qui ont obtenu l'agrément régional de lutte contre le vide.

AIDE À L'ACQUISITIF

CHAPITRE 6



DROIT DE PROPRIÉTÉ, DROIT AU LOGEMENT... (COMPATIBLES ?)

Notre philosophie de travail ne rend pas ces deux concepts incompatibles.

L'un peut tout à fait renforcer l'autre...

L'acquisition doit demeurer un des outils disponibles pour lutter contre la crise du logement. Nous pensons le droit de propriété non pas comme un outil d'accaparement de l'espace, à visée lucrative et/ou spéculative, mais comme une manière de protéger les individus, et particulièrement les plus faibles, des fluctuations du marché de l'immobilier. Malheureusement, les prix n'ont cessé de flamber ces 10 dernières années à Bruxelles : selon les statistiques officielles du gouvernement fédéral belge³⁶, nous sommes la région la plus chère de Belgique, tous types de logements confondus ! En décembre 2018, le prix de vente médian d'un appartement bruxellois s'élevait à 200 000 €, pour 187 375 € en Flandre, et 144 000 € en Wallonie. À l'intérieur même de la région bruxelloise, les fluctuations sont énormes : au troisième trimestre 2018, pour tous types de maisons, le prix de vente médian était de 240 000 € à Saint-Josse, pour... 598 000 € à Uccle !

Comment faire face à ce douloureux constat ?

Nous soutenons pleinement les différentes formes d'aides ou initiatives actuellement disponibles pour permettre aux ménages à bas revenus d'acquérir un bien.

Notre but n'est pas ici de dresser un panorama exhaustif de toutes les formes que ces aides ou initiatives peuvent prendre, le public avec lequel nous travaillons étant majoritairement composé de locataires ou de d'occupants, mais de choisir celles qui nous paraissent prioritaires, en termes de pertinence et d'efficacité, pour les publics les plus fragiles³⁷.

³⁶<https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier>

³⁷ Pour un panorama plus complet des aides disponibles et argumentées, nous vous invitons à consulter le mémorandum 2019 du RBDH, proposition 7 : des aides à l'acquisition mieux ciblées, p19.

COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES (CLTB)

VERS PLUS DE RECONNAISSANCE ET UN RENFORCEMENT TOUJOURS PLUS IMPORTANT

Le Community Land Trust (CLT) est, à l'origine, un système inventé aux États-Unis, puis importé en Europe et à Bruxelles, qui aide les personnes à bas revenus à acquérir un bien immobilier.

Le principe de ce système est l'acquisition mixte : le CLT acquiert des terrains via des fonds privés et/ou des apports publics, il reste propriétaire du terrain et il vend les logements construits sur ces terrains à des particuliers. Comme la valeur du sol n'est plus prise en compte dans le calcul du prix de vente, le coût du bien s'en trouve diminué.

Pour garantir que ces logements restent accessibles pour des bas revenus, un superficiaire du trust qui veut vendre son logement doit le vendre à un prix plafonné. Il pourra récupérer tout ce qu'il a investi et une partie de la plus-value. Tout le monde y gagne : le premier propriétaire a la possibilité de vivre tranquillement dans sa maison, de construire un petit capital, et ses enfants peuvent hériter de la maison. En cas de revente, le bien reste accessible pour d'autres familles sans qu'un subside soit nécessaire... Ce mécanisme permet d'éviter la spéculation immobilière et rend accessible les logements pour des personnes à faibles revenus, généra-

tion après génération.

Ces dernières années, le CLTB a pleinement joué son rôle à ce niveau. Un nombre conséquent de projets a vu le jour et beaucoup sont en préparation.

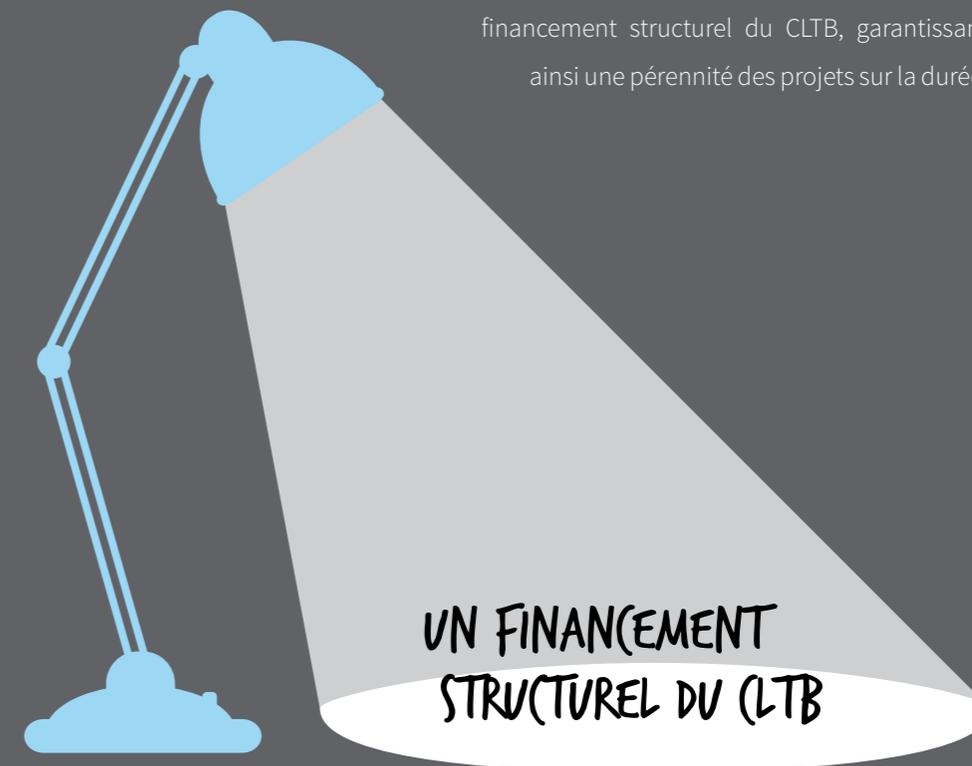
Pour ne citer que quelques exemples : les projets « l'Écluse » et « Arc-en-Ciel » à Molenbeek, « le Nid » à Anderlecht, « Lumière du Nord » à Bruxelles, « Liedts » à Schaerbeek, etc.

Nous soutenons le CLTB parce qu'il permet à des familles d'accéder à la propriété mais également parce qu'il pratique et défend un mode de gouvernance innovant. En effet, les lieux décisionnels de cette structure et des projets locaux sont de nature tripartite (1/3 d'habitants ou de futurs habitants, 1/3 de représentants du quartier et 1/3 de représentants des autorités publiques). Ce modèle rend indispensable la concertation et la co-gestion pour faire adopter une décision. Aucun des trois groupes représentés ne peut décider seul. Convaincus de la force collective de proposition et de développement de projets, nous défendons ces processus de gouvernance et de décision collectifs et participatifs.

Actuellement, le risque de voir le CLTB disparaître est toujours présent. Même si les dernières évolutions, grâce à une mobilisation du secteur mais surtout grâce à un « jusqu'aboutisme » des travailleurs du CLTB, laissent présager un avenir plus serein, la politique des pouvoirs publics à l'égard du dispositif gagnerait à être renforcée.

À cet égard, notre revendication est la suivante : au vu de la situation bruxelloise (pauvrisation grandissante), au vu du nombre très limité d'acteurs aidant les ménages à bas revenus à acquérir un bien immobilier, mais surtout au regard du travail exemplaire

fourni par l'équipe du CLTB, nous plaidons pour un financement structurel du CLTB, garantissant ainsi une pérennité des projets sur la durée.



UN FINANCEMENT
STRUCTUREL DU CLTB

LE FONDS DU LOGEMENT

NE PAS SE TROMPER DE CIBLE...

Pour citer le Fonds du Logement lui-même³⁸ :

« Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est une société coopérative créée en 1989 par le mouvement familial, à savoir la Ligue des Familles et le Gezinsbond, et ce, suite à la régionalisation de la politique du logement ».

« Avec le soutien de la Région de Bruxelles-Capitale et dans le cadre de la politique que celle-ci mène pour faciliter l'accès au droit au logement, le Fonds poursuit des missions d'utilité publique et offre ainsi aux ménages à revenus moyens ou modestes des crédits hypothécaires, des opérations de construction/rénovation-vente, une aide locative, ou encore des prêts à tempérament régionaux pour constitution d'une garantie locative ».

Quels effets, pour quelle politique ?

La récente réforme du Fonds du Logement (février 2016) a ouvert les crédits hypothécaires aux ménages à revenus moyens, en augmentant le plafond de revenus. Par exemple, au 1er janvier 2019, pour un ménage avec deux personnes à charge, composé de deux personnes ou plus, dont au moins deux personnes disposent de revenus, le plafond était fixé à 86.540 € euros par an.

D'un outil destiné à aider les plus fragiles à acquérir un bien, on évolue vers un système où la visée est toujours la même : attirer davantage les classes moyennes et aisées en Région bruxelloise. Pourtant, Citydev (anciennement Société de Développement de la Région Bruxelloise), en construisant des logements en parte-

riat avec le privé, a déjà pour mission d'attirer outre les entreprises, les classes moyennes dans la Capitale³⁹ :

« Nous souhaitons attirer et maintenir sur le territoire régional des entreprises industrielles, semi-industrielles, artisanales et des services à haute valeur ajoutée en leur offrant des infrastructures immobilières (terrains ou bâtiments) à des conditions intéressantes et des prix attractifs. Nous proposons également aux particuliers des logements neufs subsidiés par la région bruxelloise ».

De plus, les effets de cette réforme ne sont pas marquants d'après les propos relayés par le journal « Le Soir » daté du 15 janvier 2018⁴⁰. Selon la porte-parole

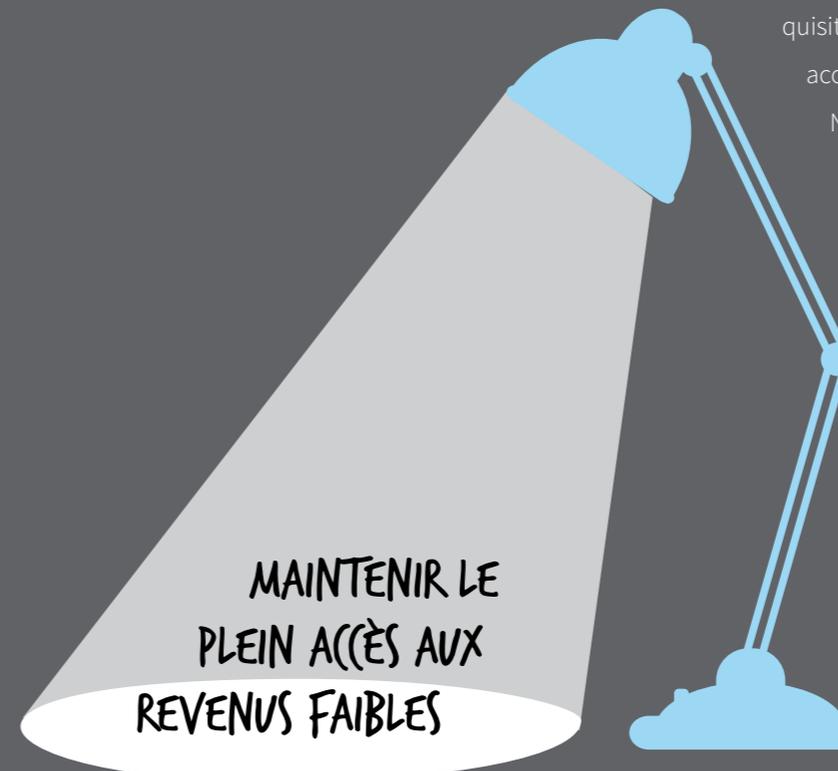
du Fonds du Logement, Dunia Oumazza : « en 2017, comme les années précédentes, les crédits du Fonds ont été octroyés quasi exclusivement à des ménages qui n'auraient très probablement pas eu accès au crédit dans le secteur privé [...]. Ils l'ont été à des ménages à revenus « faibles » (80 % de ménages sont dans les

barèmes du logement social) ou « modestes » (19 %). Seuls 2 % de ménages disposent de revenus supérieurs, dits « moyens » et encore, leurs revenus ne dépassent-ils que de 4 % le barème de revenus intermédiaire « modeste », correspondant à 60 % du barème de revenus « moyen ».

³⁸ <https://www.fondsdulogement.be/fr/home/mission-et-historique>

³⁹ <https://www.citydev.brussels/fr/propos-de-citydevbrussels>

⁴⁰ <https://www.lesoir.be/134025/article/2018-01-15/le-fonds-du-logement-vise-plus-large>



La FÉBUL voudrait s'assurer que l'ouverture des aides à l'acquisition aux revenus moyens n'empêchent pas le plein accès des personnes à revenus faibles à ces dernières. Nous souhaitons que ces mesures restent de nature exceptionnelle, tel que c'est le cas actuellement.

Enfin, une difficulté récurrente pour les ménages qui souhaitent acquérir un bien réside dans les prix élevés du marché immobilier bruxellois.

Ainsi, une famille aux revenus modestes qui obtient un prêt hypothécaire auprès du FDL se trouve contrainte de refuser l'aide car le prix du bien trouvé est supérieur à la capacité d'emprunt définie par le FDL.

LES DISCRIMINATIONS DANS LE LOGEMENT

CHAPITRE 7

LA DISCRIMINATION ACCENTUÉE AU MOMENT DE L'ACCÈS AU LOGEMENT

La variété de la population bruxelloise quant aux origines et statuts socio-économiques se reflète sans exception sur le marché du logement. Dans le contexte de la pénurie des logements abordables, elle est d'autant plus palpable et pose la question sensible des choix que les bailleurs opèrent. Si le choix doit rester libre, nos membres ne cessent de signaler des parcours du combattant vécus par les personnes d'origine étrangère ou bénéficiaires d'allocations sociales. Les candidats bénéficiant des allocations du CPAS sont régulièrement rejetés alors que paradoxalement, c'est

un revenu régulier qui devrait rassurer sur le paiement d'un loyer ...

Au-delà des mauvaises expériences avec les bailleurs directement, certains agents immobiliers contribuent aussi à véhiculer ces comportements, comme le prouve l'étude de l'Université de Gand de 2017 ⁴¹. Il en résulte que les formes de discrimination les plus fréquemment pratiquées par les agents immobiliers sont les discriminations sur base de la fortune (revenus) et de l'origine, suivi par le handicap et l'âge : 1 candidat-locataire sur 3 est discriminé sur ces bases !

LE LUXE DE MENER LE COMBAT ANTI-DISCRIMINATION

Les locataires discriminés peuvent tout de même agir contre les injustices invoquées et recourir aux outils prévus à cette fin.

Il s'agit notamment de la procédure de signalement auprès du Centre UNIA qui traite la plainte, tente en priorité de trouver une solution à l'amiable et à défaut, engage des poursuites judiciaires. Ces dernières ne garantissent certainement pas l'obtention d'un logement, mais peuvent aboutir, lors d'une discrimination prouvée, au paiement de dommages et intérêts à la

victime, un soutien qui peut être non négligeable. Afin d'y arriver, il est encore indispensable de collecter des preuves pour établir une « présomption de discrimination », c'est à dire démontrer qu'il y a des éléments sérieux à l'appui d'un comportement estimé comme discriminatoire, l'étape que les victimes ont des difficultés à accomplir.

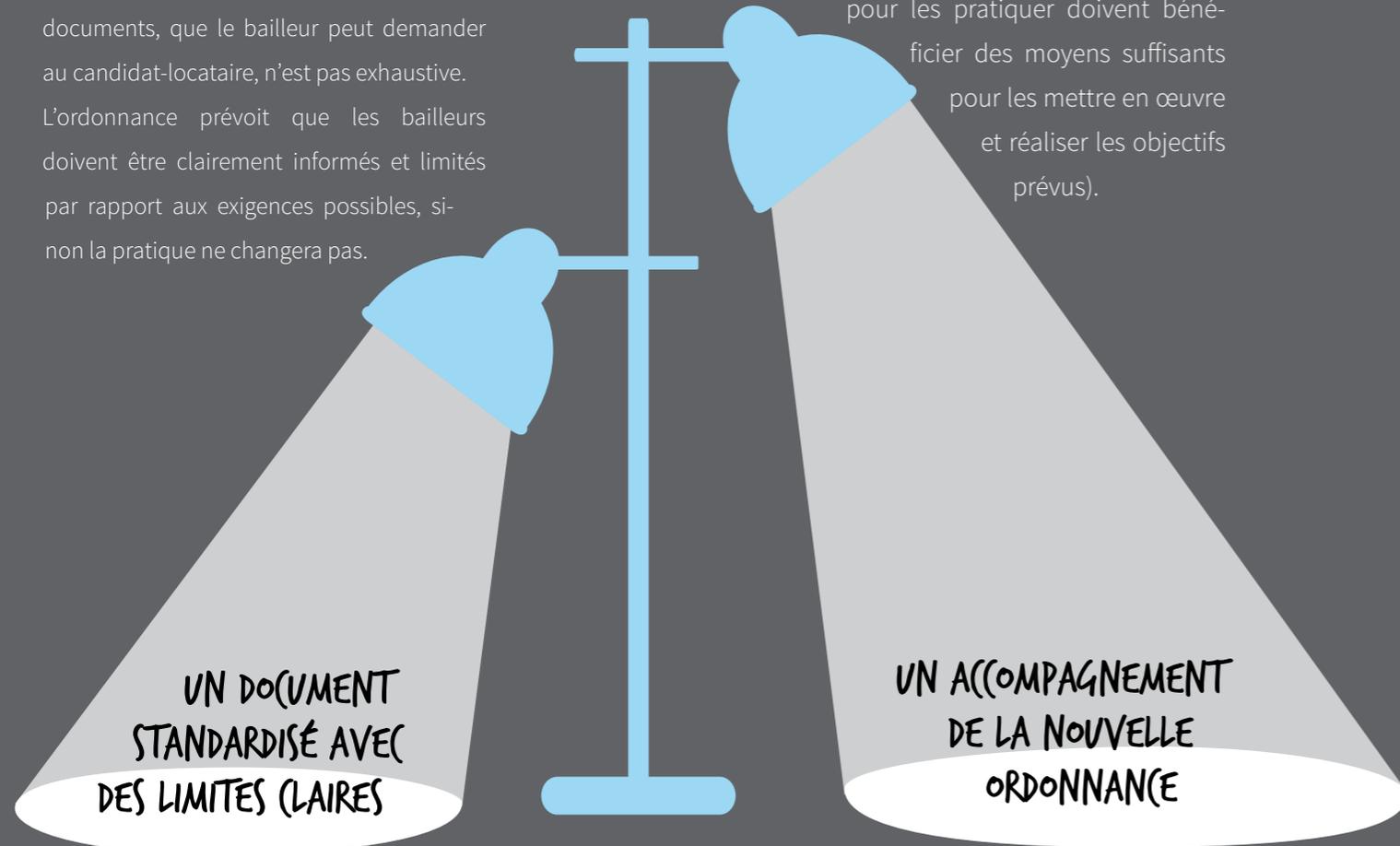
Le constat est clair : la priorité est la recherche d'un logement, en cas de refus, on passe au suivant !

⁴¹ Verhaeghe, P.P., Coenen, A., Demart, S., Van der Bracht, K., Van de Putte, B. Discrimination sur le marché locatif privé (agences immobilières) de la Région de Bruxelles-Capitale, Université de Gand et VUB.

NOUVEAUX OUTILS ET EFFORTS PROMETTEURS

La nouvelle réglementation est certes attentive à la discrimination dans l'accès au logement, néanmoins des risques demeurent, si les limites ne sont pas claires et la liste des documents, que le bailleur peut demander au candidat-locataire, n'est pas exhaustive. L'ordonnance prévoit que les bailleurs doivent être clairement informés et limités par rapport aux exigences possibles, sinon la pratique ne changera pas.

Les nouveaux outils de preuves doivent être accompagnés d'un cadre qui encourage réellement leur utilisation via des formations et un renforcement des moyens des acteurs en charge : l'administration et des associations. (Les acteurs concernés pour les pratiquer doivent bénéficier des moyens suffisants pour les mettre en œuvre et réaliser les objectifs prévus).



Nous saluons les efforts entrepris lors de la régionalisation du bail d'habitation et notamment le renforcement de la lutte contre toute forme de discrimination de la part des bailleurs⁴².

Plus concrètement, une liste vient préciser quels types d'informations le bailleur peut demander à un candidat-locataire, tels que ses coordonnées, son identité, sa composition de ménage et le montant des ressources financières pour évaluer sa solvabilité. Nous disposons d'une liste d'informations, mais pas d'une liste claire et limitative de documents qui les prouvent.

Hélas, dans la pratique c'est bien le type de document fourni pour attester ces informations qui peut générer une discrimination. Par exemple, une attestation du CPAS peut prouver des ressources financières suffisantes mais risque de ne pas rencontrer l'enthousiasme du bailleur. Il est nécessaire d'aller plus loin et d'éliminer ce type de risque par une liste de preuves claire et limitative (par exemple, éliminer les preuves de séjour, les attestations de revenus qui montrent explicitement leur origine etc.).

Par ailleurs, la Région bruxelloise vient de transposer un principe européen, dans une ordonnance⁴³. Ce texte prévoit une procédure de poursuite spécifique avec de nouveaux mécanismes de preuves (client mystère et tests de situation) en cas de discrimination dans

le logement. Il est très apprécié qu'un texte vienne spécifiquement traiter de cette question, mais nous restons dubitatifs quant à l'application réelle de ces dispositions.

En effet, comme énoncé ci-dessus, les personnes qui pourraient être considérées comme discriminées et lésées n'ont pas l'énergie d'entamer des démarches.

En ce qui concerne la difficulté d'apporter des preuves lors d'une situation de discrimination, de nouveaux outils, prévus dans cette ordonnance, vont pouvoir alléger cette charge.. Cette dernière prévoit deux méthodes : les tests de situation (deux demandes de logement quasi – identiques qui se différencient seulement par l'information qui pourrait être à l'origine de la discrimination) et le client mystère d'une agence immobilière qui demande à ce qu'une discrimination soit effectuée dans le choix des candidats retenus.

Une des valeurs ajoutées de ces outils sera leur utilisation ouverte non seulement aux inspecteurs de l'administration régionale, mais aussi aux associations qui accompagnent les victimes et ont une relation de confiance avec elles, aux victimes mêmes, etc. S'il s'agit selon nous des pistes prometteuses, la praticabilité de ses outils doit être à la hauteur des ambitions annoncées.

⁴² Ordonnance sur la régionalisation du bail d'habitation Art. 10 « Le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire ».

⁴³ L'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement, MB 31 janvier 2019

Pour que le droit au logement puisse véritablement se réaliser, il est indispensable de pouvoir accéder aux différents outils qui le rendent effectif.

Cela trouve une résonance encore plus concrète, lorsqu'on observe la multitude de conflits qui opposent les bailleurs et les locataires. Que ce soit pour trouver une solution au mauvais état voire l'insalubrité du logement, exiger les travaux de mise en conformité, résoudre un conflit sur les arriérés de loyers ou la diminution du loyer pour un trouble de jouissance, contester une augmentation arbitraire du loyer ou récupérer la garantie locative, les combats s'annoncent périlleux. De surcroît, nos membres témoignent de cas d'expulsions sauvages (par simple changement des serrures), de violation de la vie privée, de discriminations,...

Autant de situations qui nécessitent l'intervention d'un tiers indépendant au conflit, que ce soit dans le cadre d'un règlement amiable, ou à défaut de trouver une solution par ce biais, via une procédure contentieuse.

Si les outils de règlement de conflits existent, c'est bien leur connaissance et leur accessibilité qui sont remises en question sur le terrain.



ACCÈS À LA JUSTICE

CHAPITRE 8

DIFFICULTÉS D'ACCÈS À L'INFORMATION POUR CONNAÎTRE ET FAIRE VALOIR SES DROITS

Des questions juridiques relatives aux droits et devoirs des parties au bail telles que la répartition des travaux, la fin de bail, les modalités de communication requises et le partage de responsabilités demeurent des problématiques courantes.

Hélas, il ressort des permanences sociales et juridiques que de nombreuses personnes se retrouvent totalement démunies lorsqu'il s'agit de défendre leurs droits. Trop souvent les usagers les méconnaissent et ne savent pas où s'adresser pour s'informer et ensuite actionner des pistes adéquates.

Certes, une série d'informations, d'outils et de services a été mise en place (coordonnées des associations, brochures juridiques, mécanismes d'aides aux justiciables démunis), mais dans la majorité de cas, il faut pouvoir accéder aux outils numériques et les maîtriser, alors que la fracture digitale est encore grande.

Dans les pires scénarios, les conflits peuvent aller

jusqu'aux problèmes d'agressivité et de représailles, que ce soit avant ou après le passage devant un juge. Pour ces différentes raisons, les locataires fragilisés ne savent pas ou craignent d'engager une procédure, ont souvent peur de perdre leur logement s'ils mettent le bailleur face à ses responsabilités.

Rappelons également que les réglementations en matière de logement sont nombreuses et complexes. Malgré la régionalisation du bail, nous constatons toujours une réelle difficulté d'appréhension et de compréhension des textes existants. Le langage juridique est en effet précis, pointilleux et empli de tournures alambiquées et très compliquées à percevoir complètement. Des subtilités de langage et d'interprétations rendent davantage compliqué l'accès à l'information.

Pour ceux qui dépassent ces premiers blocages, quelles sont les limites des outils existants ?

LES PISTES DE MÉDIATION PEU CONNUES

En raison de la crainte de l'appareil judiciaire, de la position de force du bailleur, des coûts de procédure, de sa complexité et des délais qui peuvent en résulter, les démarches à l'amiable peuvent apporter des réponses pertinentes. Une bonne négociation ou médiation est préférable à un jugement car les parties sont amenées à construire ensemble la résolution du conflit. La résolution à l'amiable est appréciée pour son caractère plus humain et par la recherche d'un accord réellement consenti. Notons également que c'est un mode de résolution qui permet aux deux parties de sortir du conflit dans un rapport win/win. En effet, la perception d'un jugement est souvent vécue comme une défaite ou une victoire dans un rapport entre les deux parties « un gagnant et un perdant ».

Étant régulièrement confrontées aux conflits locatifs, les associations de première ligne et particulièrement les associations d'insertion par le logement, sont souvent amenées elles-mêmes à agir en tant que médiatrices pour soutenir et accompagner leurs publics. Si le dialogue entre les parties est possible, ce type de médiation joue parfaitement son rôle et permet souvent d'aboutir à une solution. Dans le cas contraire, l'asbl oriente les usagers vers les services de médiation locale ou conseille la

conciliation en justice de paix, la procédure contentieuse étant le dernier recours en raison de son coût et de la crainte de l'appareil judiciaire.

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur les services de médiation locale. Pour rappel, ils sont mis à disposition par les communes afin d'aider à la résolution de conflits entre personnes, et interviennent sur des conflits de tout ordre : voisinages, familiaux, mais aussi locatifs.

Nous constatons malheureusement que ce processus d'accompagnement est de manière générale peu connu, exception faite de certaines communes (Molenbeek, Anderlecht). Ces services peu sollicités par nos publics ont pourtant un réel potentiel et proposent une alternative aux procédures judiciaires. Néanmoins en matière locative spécifiquement, ils semblent poser des limites logiques en l'absence de volonté de négociation des deux parties : un règlement de conflit à l'amiable n'est possible que si les protagonistes veulent dialoguer et trouver une solution ensemble.

La conciliation auprès du juge de paix rencontre la même difficulté, sachant que la présence du juge risque d'impressionner même lors d'une procédure de conciliation.

L'ACCÈS AUX AVOCATS FORTEMENT RÉDUIT

Certains conflits ne peuvent pas être traités autrement que dans le cadre d'une procédure contentieuse auprès du juge compétent (justice de paix, tribunal de première instance etc.). Dans ces cas de figure, la difficulté principale est l'accès à un avocat pour être défendu, même s'il n'y a pas d'obligation, pour les personnes, de se faire représenter. Il va de soi qu'une assistance professionnelle est préférable face à la complexité de la réglementation et les craintes vécues pour comparaître devant un juge.

Les justiciables les plus vulnérables peuvent bénéficier de l'aide juridique de deuxième ligne, autrement dit de l'assistance des avocats « pro-deo », à condition de remplir certaines conditions et de réunir de nombreuses preuves.

Dans la pratique, cette piste pose de nombreux obstacles, notamment après sa réforme de 2016 qui avait

pour but de lutter contre la « surconsommation » de la justice et donc réduire les coûts et le nombre de cas. La réforme a de lourdes conséquences malgré la réduction des dégâts grâce à un recours auprès de la Cour constitutionnelle. Les conditions pour l'utiliser sont devenues très lourdes pour les deux parties, les justiciables et les avocats.

Les victimes de mal logement font de moins en moins appel à l'aide juridique, on observe un réel découragement pour constituer le dossier. L'espoir de trouver un bon avocat diminue également car les praticiens sont de moins en moins nombreux et disponibles. En raison de ces difficultés et de la surcharge vécue par les avocats, la communication semble toujours plus difficile et la fibre sociale semble diminuer... Une distance évidente se creuse entre les Bruxellois les plus fragiles et le monde de la justice.



La commission doit effectivement être paritaire, avec un expert-représentant des propriétaires et un expert-représentant des locataires, nommés par le Gouvernement. Cette représentativité garantirait la pertinence et l'objectivité du compromis trouvé.

Elle rendrait des avis négociés et respectés à l'amiable ou utilisables dans le cadre d'une procédure en justice.

Elle pourrait notamment fixer, au regard d'une expertise bien établie (la situation générale, l'état du bien, les éléments de confort, etc.) le « juste loyer ». Ceci permettrait au locataire d'un logement modeste et/ou de mauvaise qualité se sentant lésé d'éventuellement revoir son loyer à la baisse.

Elle ne devrait en aucun cas se substituer aux appareils judiciaires, mais viendrait les compléter par ses capacités de médiation et d'expertise. Une de ces principales plus-values serait son accessibilité gratuite.

Nous attendons des instances publiques de mieux valoriser cet outil, et ce via des campagnes d'informations. L'objectif étant, in fine, une meilleure connaissance des outils disponibles pour toutes les personnes en situation de « mal-logement ».

De plus, il est nécessaire de penser à une meilleure articulation entre les services de médiation et les associations de première ligne, qui pourraient alors travailler de concert avec leurs collègues des instances communales, garantissant un meilleur accompagnement auprès de leurs usagers.



PROMOUVOIR LES SERVICES DE MÉDIATION LOCALE

Il faudrait accroître la visibilité de ces services, qui sont primordiaux dans la recherche d'une solution amiable et proches du citoyen, en rappelant clairement leurs champs d'action et les thématiques pour lesquels ils sont compétents.



UNE « MAISON DE LA JUSTICE »

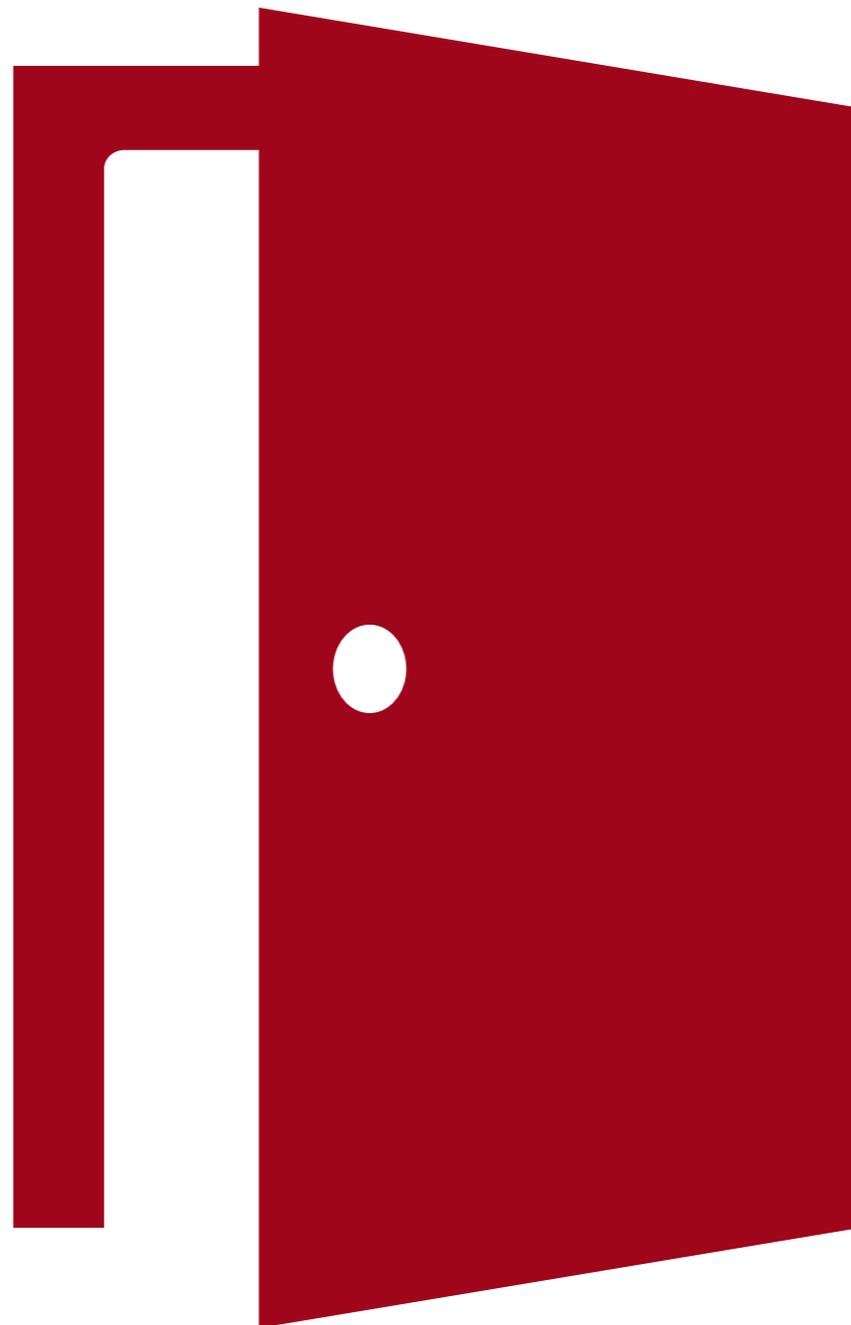
Mettre en place une structure « Maison de la Justice » qui réunirait des juristes et avocats spécialisés, notamment en matière de logement.

Une telle structure permettrait de limiter le parcours du combattant, à travers les procédures et différents services, pour trouver un premier conseil juridique et un avocat disponible et spécialisé. Elle mettrait à disposition une base de données de professionnels et rendrait accessible au plus grand nombre un accompagnement professionnel dans les démarches juridiques.

En parallèle, il est nécessaire d'augmenter les moyens octroyés aux associations de première ligne afin qu'elles puissent répondre de manière adéquate à la demande croissante et accompagner les usagers dans les procédures amiables et contentieuses.

ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS Y COMPRIS LES SANS-PAPIERS

CHAPITRE 9



UNIS DANS LA DIVERSITÉ ?

Avec l'objectif de défendre le droit au logement pour tous, nous nous permettons d'attirer l'attention sur ceux qui se trouvent, la plupart du temps, en dehors des registres d'habitants répertoriés à Bruxelles et par conséquent exclus de l'accès aux droits. Il s'agit des personnes qui sont les plus fragilisées en raison de leur situation administrative, qui les prive aussi d'accéder à un logement décent, pourtant un droit constitutionnel fondamental.

Nous faisons référence aux personnes sans documents officiels attestant de la régularité du séjour en Belgique, autrement dit des personnes dites « sans papiers ». Ce statut les expose à différents risques, sans pouvoir accé-

der à un minimum de protection : non accès ou accès limité aux dispositifs d'urgence, menace d'expulsion du territoire, discrimination dans l'accès au logement, méconnaissance des droits, abus de situation de faiblesse par les marchands de sommeil etc.

Les permanences, organisées par nos membres, ont des portes ouvertes, tous statuts confondus. Pour cette raison, ils se trouvent souvent démunis face aux usagers en situation d'irrégularité de séjour car d'une part, aucune piste de logement n'est à ce jour prévue et d'autre part, ils se retrouvent explicitement exclus des différents dispositifs en place.

L'ABSENCE OU L'EXCLUSION DES PISTES DE LOGEMENT

En droit belge, deux dispositifs spécifiques s'adressent à la problématique des « sans papiers » : l'accès aux soins de santé via l'aide médicale urgente des CPAS et l'accès au recours lié aux injustices dans le travail via les plaintes auprès de l'Inspection du travail.

Qu'en est-il des mesures dans l'accès au logement ?

Sur le marché locatif privé, il n'y a pas d'exigences spécifiques au séjour. L'ordonnance qui régionalise le bail d'habitation le confirme : pas besoin de documents attestant la légalité du séjour pour conclure un bail.

La réalité vient cependant soulever les questions suivantes : *Comment communiquer ses coordonnées ou sa composition de ménage, sans document d'identité ? Comment déposer la garantie sur un compte bloqué si les banques refusent d'en ouvrir un ? Comment faire valoir ses droits face au bailleur si on doit rester à l'ombre pour ne pas risquer une expulsion ?*

D'après ces constats, il est aisé d'attester que l'accès à un logement privé est complexe voire impossible pour les personnes dites « sans papiers », en plus de laisser la place libre à de nombreux abus.

Dans le secteur du logement social, les règles d'inscriptions sont limpides : est requise l'inscription au registre de la population d'un membre du ménage au minimum. N.B. : Les personnes en procédure (en attente de régularisation, demande d'asile, etc) sont enregistrées dans un registre (d'attente) et peuvent donc s'inscrire pour un logement social. En revanche, leur situation doit être définitivement en ordre lorsqu'un logement social leur est proposé.

Dans le cadre des AIS, les conditions d'accès sont sujettes à de multiples interprétations. De plus, elles varient d'une structure à l'autre, en fonction de leurs sensibilités. De manière générale, la sécurité de séjour et de revenus est de mise, renforcée par des formalités administratives qui réduisent les marges de souplesse possibles. À titre d'illustration, une AIS doit transmettre une attestation de revenus pour bénéficier du subside, ainsi que la preuve d'enregistrement à la commune.

Quid des attestations sur l'honneur pour fournir les informations nécessaires pour remplacer les formulaires auxquels ils n'ont pas accès ?

Enfin, qu'en est-il des allocations qui aident les locataires à supporter le coût du loyer dans leurs portefeuilles modestes ? À partir du moment où les locataires remplissent les critères retenus, l'allocation devrait bénéficier à tous sans exception de statut pour être à la hauteur de son ambition : alléger le coût du loyer pour les ménages les plus fragilisés (cf. Marché locatif privé).

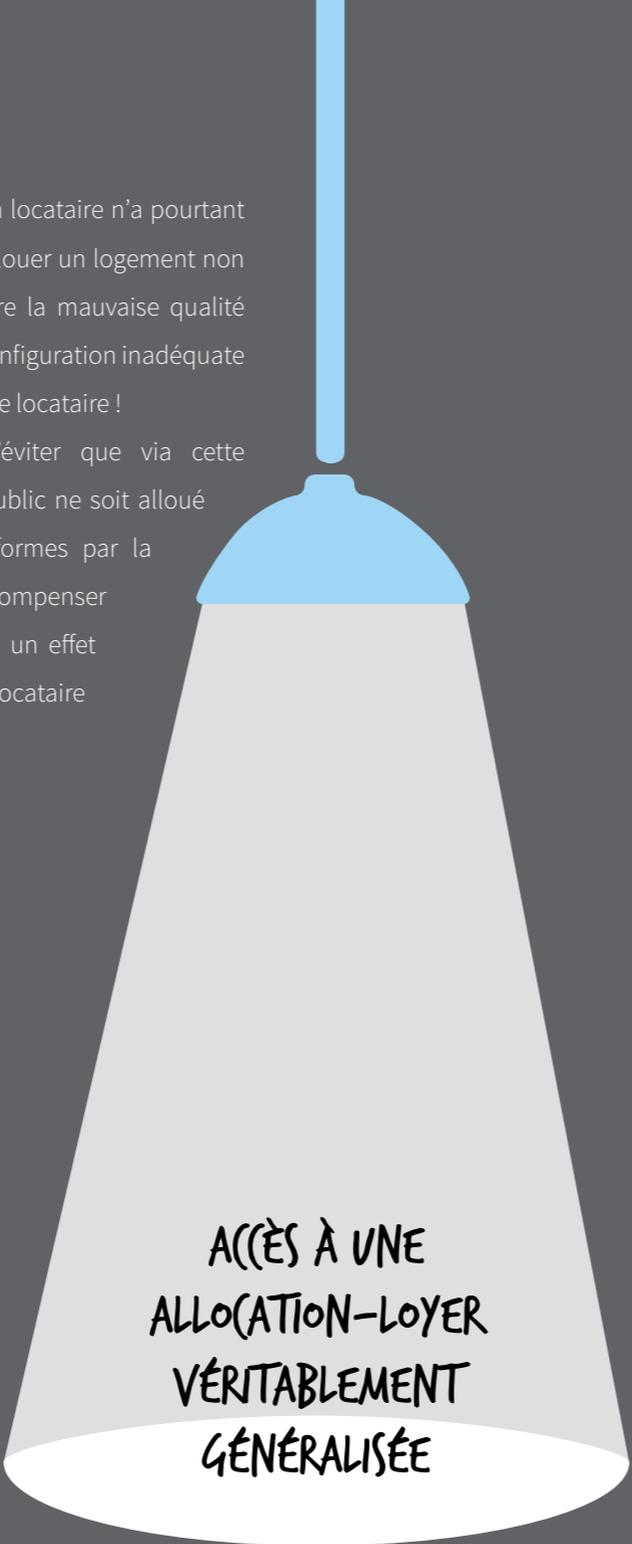
ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS LES BRUXELLOIS

La diversité de la population est une réalité bruxelloise dont il faut pleinement tenir compte. Ce n'est qu'en reconnaissant les droits de tous de manière égale, qu'il sera possible d'éradiquer un marché de logement parallèle, corriger les abus tels que les loyers excessifs par rapport à l'état du logement, réduire le nombre de situations de marchands de sommeil, et garantir le respect des droits et obligations de chacun.

Nous demandons à ce que le droit fondamental au logement, consacré par une multitude de textes belges et internationaux, s'applique de façon effective et universelle. Sa réalisation pourrait s'effectuer par les revendications ci-après:

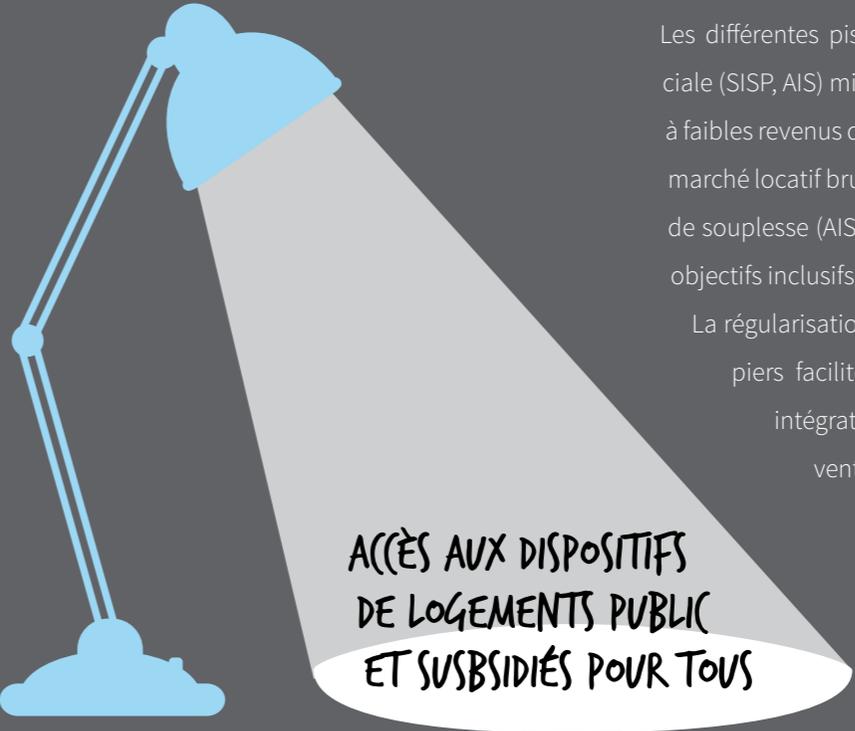
Depuis la récente publication d'une grille indicative des loyers, nous avançons, certes, d'un bon pas dans la lutte pour le droit au logement. Mais cet outil ne doit pas se retourner contre le locataire, comme c'est le cas actuellement, dans l'obtention de la nouvelle allocation loyer. Pour rappel, si le prix de votre loyer venait à dépasser la valeur indicative de la grille des loyers actuellement utilisée par la région bruxelloise, votre demande d'allocation se verrait refusée. Votre seule marge de manœuvre est un recours auprès des instances concernées, encore faut-il avoir le temps et le courage de lancer une procédure... Nous sommes donc face à un cas de double peine pour la personne lésée : un loyer trop élevé et l'impossibilité d'obtenir une allocation, justement destinée à atténuer le coût du loyer dans le budget de certains ménages. À cela s'ajoutent des conditions liées au logement,

mais nous l'avons dit, un locataire n'a pourtant pas toujours le choix de louer un logement non conforme. La lutte contre la mauvaise qualité des logements ou leur configuration inadéquate ne devrait pas pénaliser le locataire ! L'intention (louable) d'éviter que via cette allocation, de l'argent public ne soit alloué aux locations non conformes par la faute des bailleurs ou à compenser des loyers trop élevés a un effet pervers indéniable: le locataire est toujours lésé à la fin !



ACCÈS À UNE
ALLOCATION-LOYER
VÉRITABLEMENT
GÉNÉRALISÉE

Voilà pourquoi nous plaillons pour une allocation basée exclusivement sur le revenu du locataire, excluant tout autre forme de critère comme l'état du bâti ou le montant du loyer. L'intervention financière doit être forfaitaire, intégrant des majorations éventuelles au regard de la situation familiale, et non basée sur le différentiel de loyer entre le précédent et le nouveau logement.



ACCÈS AUX DISPOSITIFS
DE LOGEMENTS PUBLIC
ET SUBSIDIÉS POUR TOUS

Les différentes pistes de logement à finalité sociale (SISP, AIS) mises en place pour des ménages à faibles revenus devraient s'adresser à tous sur le marché locatif bruxellois. Ceux qui ont une marge de souplesse (AIS) devraient les utiliser pour des objectifs inclusifs.

La régularisation des personnes dites sans papiers faciliterait leur (re)logement et leur intégration sociale qui leurs est si souvent demandé de démontrer...



UN RENFORCEMENT DES STRUCTURES

Les aides locatives sont indispensables pour de nombreux ménages bruxellois, mais leur application soulève de multiples lacunes. Les usagers sont souvent perdus par la complexité du système et des procédures.

Par ailleurs, les travailleurs sociaux constatent une lenteur administrative dans le traitement des demandes : les services en charge des dossiers semblent débordés par une masse conséquente de travail, les délais de réponse deviennent d'année en année toujours plus longs.

Du personnel doit venir, selon nous, renforcer les équipes actuelles, afin de traiter les dossiers dans des délais raisonnables. Nous plaidons également pour un refinancement massif de l'enveloppe budgétaire consacrée aux aides locatives.

Un soutien conséquent doit donc être alloué aux administrations en charge de l'exécution de ces mesures afin d'être adéquatement outillées pour mener à bien leurs missions.

Nous estimons également que les associations agréées « insertion par le logement » (IPL) doivent obtenir une revalorisation de leur financement. La Ministre du Logement de cette dernière législature nous a souvent répété que les moyens de cette enveloppe régionale n'ont cessé d'augmenter ces dernières années. Et pourtant, ce secteur continue de demander une augmentation des ressources financières qui leur sont allouées. Cela s'explique, selon nous, par les éléments suivants :

X Il y a de nouvelles structures qui sont reconnues chaque année. Ces nouveaux agréments octroyés amènent de fait une augmentation de l'enveloppe globale, mais ne viennent en rien augmenter significativement les moyens des associations reconnues en amont.

X Pendant de nombreuses années, les associations IPL n'ont pas reçu d'augmentation dans ces subsides, même pas de quoi faire face à l'indexation salariale ou aux obligations d'employeur liées à l'ancienneté des travailleurs. Depuis quelques années, cela s'est pratiqué. Il est indispensable que ces mécanismes d'indexation et de prise en compte des évolutions de salaires soient intégrés dans les systèmes de subvention. Il serait très regrettable de devoir perdre des compétences parce que les conditions de travail ne peuvent être suffisantes pour les travailleurs de terrain.

X L'accompagnement social mené par les AIPL est de plus en plus important à mener dans un contexte où les difficultés de logement grandissent d'année en année. Un logement digne à prix raisonnable est un point d'ancrage essentiel à un développement humain épanouissant. Se loger décemment permet la résolution et la stabilité d'autres axes sociaux tel que l'obtention d'un emploi et la perception de revenus à long terme, le suivi d'une scolarité, le développement de relations sociales, l'accès à des services de proximité, etc. Il devient urgent de soutenir plus intensément les structures IPL en leur dégageant des fonds supplémentaires afin de pouvoir supporter la charge de travail que cet accompagnement de terrain exige. Des subventions plus importantes permettraient à ces associations de créer de nouveaux emplois et développer de meilleures conditions de travail.



UN REFINANCEMENT DES AIDES LOCATIVES

De plus, des axes de travail indispensables à une action sociale de qualité pourraient être approfondis :

- X La prospection de logements vides
- X La sensibilisation des propriétaires privés pour favoriser la mise en gestion en AIS
- X L'accompagnement à la reconnaissance et la résolution de l'insalubrité
- X La prospection de logements dignes et adéquats sur le marché locatif privé
- X Le montage de projets innovants
- X La lutte contre la discrimination au logement





LE LOGEMENT ET L'UNION EUROPÉENNE

(CHAPITRE 10)

Le 26 mai 2019 est jour d'élections en Belgique, nul ne l'ignore. Le citoyen sait probablement aussi qu'il glissera plusieurs bulletins de vote dans l'urne : pour le pouvoir fédéral, pour la Région et pour l'Europe. Peut-être sait-il également que la thématique du logement relève de l'autorité régionale principalement, même si l'instance fédérale conserve quelque pouvoir en ce domaine (la taxation des revenus immobiliers par exemple). En revanche, ce qui est trop méconnu, c'est que l'Union européenne exerce elle aussi des prérogatives en matière de logement. Certes, il s'agit là d'un sujet dévolu d'abord aux entités nationales, et non à l'Union européenne, mais cette dernière a des compétences sur des points qui touchent indirectement à la politique du logement. Et, souvent, l'Union européenne joue un rôle moteur sur ces points, fixant l'horizon à suivre par tous les États (sous la forme d'une « directive »), qu'il revient ensuite à chacun d'entre eux de transposer dans son ordre juridique interne, en le déclinant suivant ses spécificités et besoins propres. Des illustrations ? Elles sont légion ! Sait-on par exemple que les ordonnances bruxelloises anti-discrimination ont été directement inspirées par l'Union européenne (jusque dans leur contenu) ? Ou que c'est à l'initiative

de celle-ci que le principe général du logement passif ou basse énergie s'est imposé dans nos contrées ? Ou encore que si les opérateurs immobiliers publics⁴⁴ et les particuliers (moyennant ici prise en gestion sociale) bénéficient d'un taux réduit de T.V.A. pour la construction, c'est en partie à l'Europe qu'ils le doivent ? Ou, enfin, que les fonds européens tels que le FEDER contribuent à améliorer les infrastructures et à rénover des quartiers défavorisés à Bruxelles ?⁴⁵ Loin d'être abstraites, ces questions touchent au quotidien des gens. Aussi, que le citoyen belge garde ces enjeux à l'esprit au moment de choisir le député qui le représentera au Parlement de Strasbourg. Qu'il s'assure de la présence de volets dédiés au logement dans les programmes respectifs des partis et, surtout, qu'il compare ceux-ci. Quant à la FÉBUL, il est pleinement de son rôle d'interpeller les candidats aux élections européennes sur leurs ambitions en matière d'habitat, afin de peser sur les grandes décisions à venir. C'est à cette condition qu'on « ré-humanisera » l'Union européenne et, in fine, qu'on la rapprochera de la population.

⁴⁴ Sociétés de logement social, communes, Citydev, Fonds du logement, ...

⁴⁵ A titre d'exemple : contribution à la construction de 150 logements étudiants dans les casernes du boulevard Général Jacques. Contribution à la rénovation de l'abbaye de Forest etc. La liste complète des projets : <https://be.brussels/a-propos-de-la-region/bruxelles-internationale/feder-obtenir-une-aide-europeenne/programme-2014-2020>

AI5 QUARTIERS

Rue du Progrès, 323/8
1030 Schaerbeek
info@aisquartiers.be
Tel: 02 204 09 63
www.ais-quartiers.be

ULM

Rue des Renards, 24 1000
Bruxelles
info@ulmarolles.be
Tel: 02 512 87 44
www.ulmarolles.be

ULSCH

Rue de la Poste, 156
1030 Schaerbeek
aycan@ssq-wmw.be
Tel: 02 218 52 66

ULAC

Chaussée de Mons, 211
1070 Anderlecht
info@ulac-huvak.be
Tel: 02 520 21 29

ULQN

Chaussée d'Anvers, 332
1000 Bruxelles
ulqn@skynet.be
Tel: 02 203 48 57

BUONS / CHEZ NOUS

Rue des Chartreux, 60
1000 Bruxelles
info@cheznousbijons.be
Tel: 02 513 35 96
users.skynet.be/cheznous.bijons/

ULSCH

Rue de la Poste, 156
1030 Schaerbeek
aycan@ssq-wmw.be
Tel: 02 218 52 66

WONINGEN 123 LOGEMENTS

Rue du progrès, 214
1030 Schaerbeek
info@rueroyale.be
Tel: 02 888 81 23
www.123rueroyale.be

COMMUNA

Rue Gray, 171
1050 Ixelles
info@communa.be
www.communale.be

MAISON DE QUARTIER BONNEVIE

Rue Bonnevie 40 - 1080 Molenbeek
info@bonnevie40.be
Tel: 02 410 76 31
www.bonnevie40.be

ULF

Boulevard de la 2ème Armée
Britannique, 27 - 1190 Forest
ulforest@yahoo.fr
Tel: 0483 19 67 78

ULSG

Rue Berckmans, 131
1060 Saint-Gilles
ulsaintgilles@yahoo.fr
Tel: 02 538 70 34

Publication réalisée par la Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement (FéBUL) et ses membres

© 2019

FéBUL asbl

Rue du progrès 333 Vooruitgangstraat

1030 Bruxelles - Brussel

02/201 03 60

info@febul.be

www.febul.be

POUR LA RÉALISATION EFFECTIVE DU DROIT
AU LOGEMENT, NOUS SOMMES PRÊTS !



FéBUL asbl

Rue du progrès 333 Vooruitgangstraat

1030 Bruxelles - Brussel

02/201 03 60

info@febul.be

www.febul.be