

POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT
QUI RESPECTE VÉRITABLEMENT LES BRUXELLOIS·ES

introduction
page 4



baisse des loyers
page 6



production de logements
sociaux et à finalité sociale
page 16



qualité des logements et
précarité énergétique
page 24



accès au logement et
discriminations
page 34



lutte contre le vide
page 40



lutte contre les expulsions
page 48



participation citoyenne
page 54



lutte contre la gentrification
page 62

SOMMAIRE



logement et santé
page 70



morcellement des compétences
page 80

contacts
page 84

INTRODUCTION

Depuis de nombreuses années, la crise du logement abordable frappe de plein fouet les habitant·es de la Région bruxelloise : se loger dignement n'est pas encore un droit effectif pour tous·tes. Le secteur associatif fait face à une problématique qui échappe à sa maîtrise.

Chaque semaine, les travailleur·ses sociaux·ales reçoivent lors de leurs permanences des dizaines de personnes en recherche d'un logement décent, abordable et adapté à leur composition de ménage ou des locataires en conflit avec leur propriétaire. À ces problématiques s'ajoutent aussi les difficultés liées au manque d'un logement correct : précarité, stress, fragilité émotionnelle, problèmes de santé, tensions intrafamiliales...

Outre la recherche d'un logement et l'aide apportée dans les différentes démarches, les travailleur·ses se doivent d'outiller la personne dans sa globalité : lui fournir un maximum d'informations et lui donner la capacité d'accéder à ses droits et de les activer. Plus simple à dire qu'à faire, tant le temps d'entretien est limité et la salle d'attente débordant de situations similaires.

Le droit au logement en Région bruxelloise est garanti par de nombreuses réglementations et bien que plusieurs aides soient disponibles, elles sont souvent méconnues des personnes à qui elles devraient profiter. Les Associations d'Insertion par le Logement (AIPL) opèrent donc un large travail d'information et proposent des formations tant à destination des habitant·es que des professionnel·les.

Les associations revendiquent par ailleurs plus de droit au logement et l'amélioration permanente des mesures permettant d'y accéder. Pour ce faire, elles analysent les projets de lois et formulent des propositions. Cet exercice se fait le plus souvent en collectivité afin d'élaborer des revendications cohérentes, adaptées à la réalité de terrain. Si ce travail de plaidoyer est l'un des atouts majeurs de l'intervention sociale, c'est à l'autorité publique qu'il incombe de s'en saisir davantage.

Pour réaliser un travail de qualité, les associations devraient pouvoir compter sur un soutien politique accru, une plus grande reconnaissance de leur expertise et un financement du secteur plus cohérent, adapté à l'ampleur de la crise et aux activités déployées. Chaque association devrait idéalement pouvoir consacrer le temps nécessaire à la pleine réalisation de ses missions sans devoir rogner sur l'une

ou l'autre activité. Conscient de certains de ces constats, le pouvoir politique a réalisé au fil des législatures plusieurs évaluations du secteur.

Malheureusement, force est de constater que l'évaluation n'était souvent pas à la hauteur des enjeux et des difficultés rencontrées. Les associations ne devraient jamais accepter l'idée de justifier leur travail par des chiffres de fréquentation ou des résultats de relogement. Non seulement le travail social ne se quantifie pas (il se qualifie) mais les acteurs associatifs et les citoyen·nes ne peuvent être pénalisés parce que l'autorité publique ne parvient pas à satisfaire l'un des droits constitutionnels belges.

Faire remonter les constats et formuler des propositions tout en accompagnant et en soutenant les personnes et les familles fragilisées relève du travail des associations. Assurer et garantir le droit au logement et le relogement des personnes relève de la responsabilité de l'autorité publique.

Le secteur du droit au logement regorge d'associations dynamiques et innovantes. Depuis plus de 30 ans, elles tentent d'améliorer les conditions de vie des personnes au sein de leur logement. De nombreuses avancées législatives ont été réalisées et pourtant, sur le terrain, la situation ne fait que s'aggraver. Plus que jamais, les associations sont un atout dans la lutte contre le mal-logement.

Le présent document reprend une série de constats, d'éléments d'analyse et de revendications en vue de faire avancer la cause de droit au logement. Vous y trouverez tant des demandes de précisions et/ou d'application de législations existantes que des idées innovantes.

Bonne lecture !

Karine Seront
DIRECTRICE

Nicolas Bernard
PRÉSIDENT



BAISSE DES LOYERS

LES CONSTATS

En 2022, le prix moyen des loyers à Bruxelles a passé pour la première fois le cap des 1 100 €, avec un loyer médian estimé à 1 000 €¹. Entre 2010 et 2020, les loyers à Bruxelles ont ainsi augmenté d'environ 20 % hors indexation², une hausse si importante que l'Organisation de coopération et de développements économiques (OCDE) n'a pas manqué d'évoquer une crise « aiguë » du logement à Bruxelles. La forte inflation de ces dernières années résultant de la crise sanitaire du Covid-19 et de la guerre en Ukraine n'est certainement pas étrangère à cette augmentation. Parallèlement, on notait en juillet 2022 une indexation des loyers proche de 10 %³.

(1) Le loyer moyen calcule la moyenne des prix des loyers (somme de tous les loyers divisée par le nombre de loyers considérés). Le loyer médian sépare quant à lui une première moitié de logements appliquant un loyer supérieur d'une seconde moitié de logements proposant un loyer inférieur.

(2) Observatoire belge des inégalités, « En finir avec la grille des loyers ... et la rente locative ! »

(3) RBDH, Le Baromètre du logement 2022, p. 124

Malgré cette indexation record, la proposition de limiter l'indexation des loyers à 2 % de la Secrétaire d'État au Logement Nawal Ben Hamou a été rejetée, remplacée par une mesure temporaire d'un an visant à limiter l'indexation des loyers selon la performance énergétique du logement. Nous détaillerons les tenants et aboutissants de cette mesure dans le chapitre 3 consacré à la qualité des logements et à la précarité énergétique.

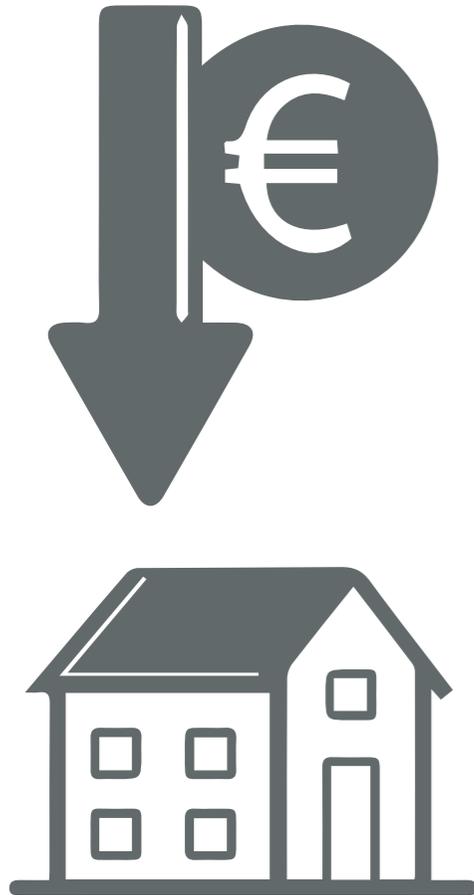
La situation du coût des loyers sur le marché privé à Bruxelles s'avère plus que jamais catastrophique : rappelons que 62 % des ménages bruxellois sont locataires, que plus de 30 % de la population bruxelloise vit sous le seuil de pauvreté, qui s'élève à 1 230 € par mois pour une personne seule⁴,

(4) Baromètre social de l'Observatoire de la santé et du social, 2020, p. 26

et que les coûts liés au logement représentent pas moins de 35 % du budget des ménages bruxellois et atteignent 70 % pour certaines allocataires sociales⁵.

Face à ces constats, les locataires ne bénéficiant pas de moyens importants se précarisent encore davantage, une spirale dont il est difficile de sortir. Les associations œuvrant à l'insertion par le logement se trouvent bien souvent démunies. Elles doivent composer avec une réalité de terrain qui dépasse largement les ressources et les solutions dont elles disposent.

(5) RBDH, Memorandum 2024, p.19



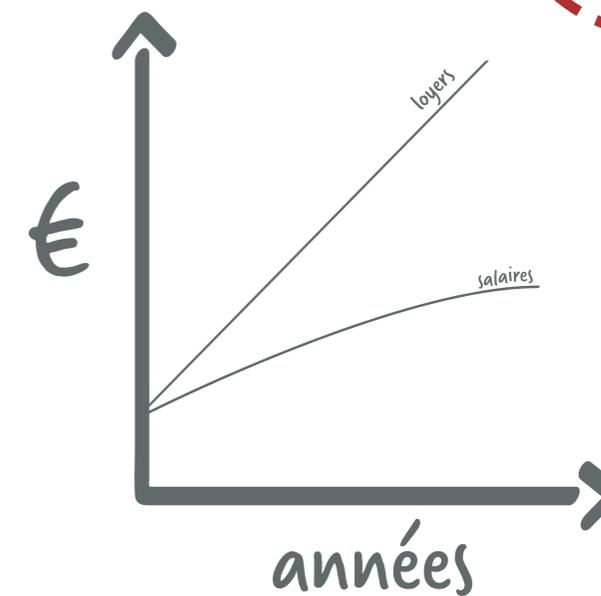
VERS UN ENCADREMENT DES LOYERS ?

Le Plan d'Urgence Logement (PUL) de la Secrétaire d'État au Logement, couvrant la période 2020-2024, présentait la mise en place d'une Commission paritaire locative, un organe consultatif composé de représentant·es de propriétaires et de locataires nommé·es par le gouvernement et destiné à rendre un avis sur la justesse des loyers pratiqués et sur le caractère abusif ou non d'un loyer et proposer une conciliation entre propriétaires et locataires. Cette Commission paritaire locative, bien qu'adoptée, n'a à l'heure d'écrire ces lignes, pas encore été effectivement mise en place.

Malheureusement, la grille qui définit les loyers dits « de référence » et à partir de laquelle se détermine un loyer abusif est actuellement

construite sur base des loyers pratiqués sur le marché locatif existant qui, selon nous, sont bien trop élevés. La grille devrait intégrer des critères objectifs sur la situation, l'état du bien et la superficie et le prix du marché ne devrait en rien impacter les montants de la grille. C'est également la conclusion à laquelle est arrivé l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT), chargé d'évaluer la grille en 2021. Depuis la publication de leur article intitulé « En finir avec la grille des loyers... et la rente locative ! », aucune évolution notable n'est à signaler. Nous souhaitons que cette grille indicative des loyers soit révisée afin de ne plus être une photographie des loyers pratiqués sur le marché privé, à la date de sa mise à jour.

De manière plus globale, nous souhaitons un encadrement contraignant des loyers, qui se base sur l'application effective de la grille des loyers révisée au préalable. Néanmoins, compte-tenu des résistances et des difficultés récurrentes à mettre sur pied un tel système, nous plaidons, au minimum, pour qu'un tel encadrement advienne dans toutes les zones et périmètres dans lesquels un investissement public a été réalisé, visant à améliorer le cadre de vie des habitant·es, tels que les contrats de rénovation urbaine. En effet, au terme de tels programmes, nous observons fréquemment que certain·es propriétaires privé·es profitent de l'amélioration du cadre et de l'environnement entourant leur logement pour justifier une augmentation de loyer. Il nous semble donc correct qu'un encadrement sur le montant des loyers privés soit opéré dans ces périmètres, pour éviter tout phénomène de gentrification.



Le RBDH revendique de fixer des loyers de référence inférieurs de 20 % aux loyers du marché, Memorandum 2024, p. 4

L'ALLOCATION-LOYER : UN OUTIL À RENFORCER ET ÉLARGIR

Le PUL prévoyait également la réforme de l'allocation-loyer, cette intervention financière mensuelle attribuée aux locataires bruxellois·es en attente d'un logement social et bénéficiant d'un certain nombre de titres de priorité afin de les aider à payer leur loyer sur le marché privé. En 2021, l'outil a été simplifié, les demandes automatisées et les montants alloués augmentés. Environ 9 000 ménages bénéficient aujourd'hui de l'allocation, dont un tiers sont des familles monoparentales, contre quelque 400 précédemment. Mais qu'en est-il des 40 000 ménages

restants ? Nous demandons en effet à minima que l'allocation-loyer soit octroyée à l'ensemble des personnes inscrites sur les listes d'attente du logement social et sur les listes d'attente pour un logement en Agence immobilière sociale (AIS), sans aucune autre condition. Nous insistons également sur la nécessité d'augmenter encore davantage les montants et de développer une large campagne d'information auprès du grand public et du secteur associatif autour de l'allocation-loyer.

3 000 ménages ayant droit à l'allocation ne l'ont pas encore demandée.

LES LOCATAIRES ONT DES DROITS, RESPECTONS-LES¹

(1) Notons qu'une réforme du Code Bruxellois du Logement visant à concrétiser le droit au logement est en passe d'être adoptée.

De manière générale, le système du marché locatif privé suit les logiques du marché économique libéral de l'offre et de la demande ainsi que de la liberté contractuelle de la fixation du prix du loyer au simple regard du propriétaire qui souhaite « rentabiliser » ses investissements. Il nous semble donc nécessaire de ne pas considérer le logement comme un « simple » bien de consommation mais comme un bien de droit tel qu'inscrit dans la Constitution belge.

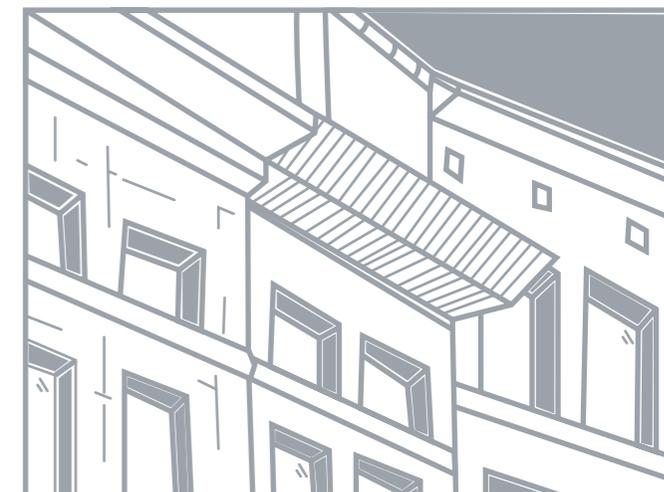
Par ailleurs, on oublie trop souvent que la relation propriétaire-locataire, en raison de la crise du logement décent et abordable,

est une relation déséquilibrée qui engendre de l'abus de pouvoir dans le chef de certain·es propriétaires. C'est pourquoi nous souhaitons voir apparaître dans la justice de paix la notion d'abus de droit. En effet, certain·es juges de paix peuvent par exemple considérer comme un accord tacite le fait qu'un·e locataire accepte de payer une augmentation de loyer sur demande du ou de la propriétaire, en cours de bail et hors indexation. De telles considérations omettent bien souvent la relation de pouvoir entre un·e propriétaire et un·e locataire qui, par peur d'être expulsé·e et de ne pas retrouver un logement, consent à certaines exigences du ou de la propriétaire qui présentent un caractère abusif voire qui sont carrément illégales.



NOS REVENDICATIONS

- ▶ Un encadrement contraignant des loyers, a minima dans les zones où un investissement public a été réalisé.
- ▶ La mise en place effective de la Commission paritaire locative, appuyée par une grille indicative des loyers qui ne se base pas sur les prix du marché.
- ▶ Le gel de l'indexation des loyers des logements disposant d'une faible performance énergétique (certificat PEB de score G, F et E).
- ▶ La révision de la fiscalité immobilière notamment par l'introduction d'une taxation des loyers réels (avec mécanisme de réinjection de la taxe dans la production de logements publics), la mise à jour du précompte immobilier ou encore en plafonnant le rendement locatif.
- ▶ L'adoption du projet d'ordonnance 'Passeport Bâtiment', qui prévoit l'obligation de fournir une fiche d'identité du logement (loyers précédents, travaux effectués, certificat PEB, etc.) aux candidat·es locataires.
- ▶ L'introduction d'un mécanisme empêchant l'augmentation du loyer en cours de bail pour rénovation avec contrôle automatisé au niveau régional (par la DIRL par exemple).
- ▶ L'interdiction pour les propriétaires bailleur·ses d'augmenter le loyer après réception de primes énergie ou à la rénovation.
- ▶ L'application effective de l'article 241 du Code du Logement interdisant aux bailleur·ses d'augmenter le loyer hors indexation entre deux baux de courte durée et étendre cette mesure à tous les autres types de baux d'habitation (avec contrôle possible via le Passeport Bâtiment et l'enregistrement régional du bail).
- ▶ La prise en compte du principe général d'abus de droit par le/la juge de paix et l'entrée en vigueur des 'articles 224/1' et '240 futur' du Code Bruxellois du Logement relatifs au loyer abusif d'une part, et à l'action en révision du loyer d'autre part.



BAISSE DES LOYERS

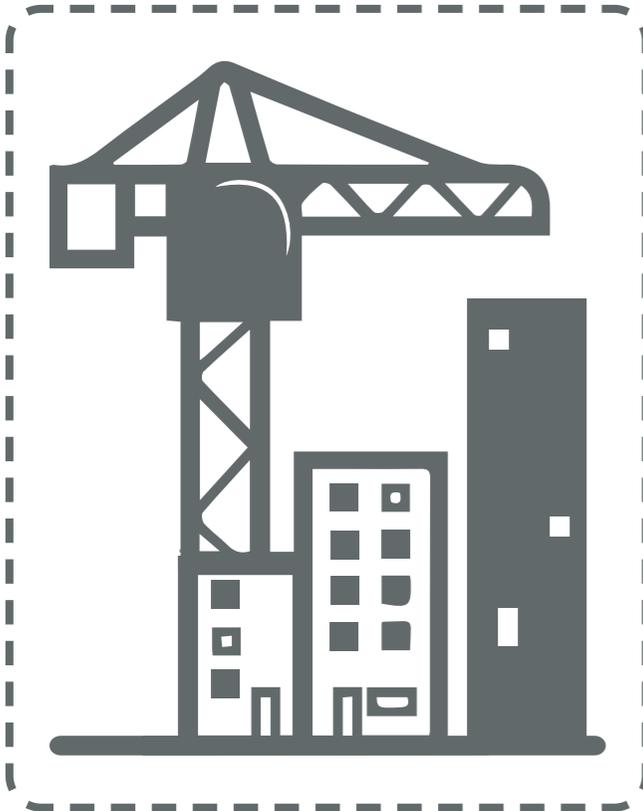
LOYERS TROP CHERS

COMMISSION PARITAIRE
LOCATIVE EFFECTIVE

ENCADREMENT
CONTRAINANT
DES LOYERS

TAXATION DES LOYERS

RISQUE D'ABUS DE DROIT



PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET À FINALITÉ SOCIALE

Directement liée aux prix du marché locatif privé, on observe une insuffisance de logements accessibles aux ménages modestes en Région bruxelloise pour de plus en plus de personnes.

Ces constats sont entre autres imputables à la croissance démographique, la précarisation des Bruxellois·es et à la flambée non-maîtrisée des prix.

En janvier 2021, le gouvernement bruxellois présentait son Plan d'Urgence Logement (PUL) pour la période 2020-2024, avec pour objectif principal l'augmentation de l'offre de logements sociaux, dans la continuité du Plan Régional Logement (PRL) et de l'Alliance Habitat.

Selon le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH), dont la FéBUL est membre, les objectifs de ces différents plans n'étaient toujours pas atteints en 2022, avec seuls 64 % des logements prévus par le PRL effectivement réceptionnés et 25 % de logements pour l'Alliance Habitat¹.

(1) RBDH, Le Baromètre du Logement 2022, p. 7

Entre 2012 et 2021, le parc social bruxellois a progressé d'à peine 3 %

PÉNURIE DE LOGEMENTS SOCIAUX

À Bruxelles, près de 53 000 ménages sont aujourd’hui inscrits sur la liste d’attente pour un logement social¹, près de 132 000 ménages attendent l’attribution d’un logement public et un ménage sur deux se trouve dans les conditions de revenu d’un logement social². Les délais d’attente sont surréalistes : de 7 à 8 ans pour un studio et jusqu’à 19 ans pour un appartement 5 chambres. De quoi décourager de nombreuses familles qui se voient dans l’obligation de se tourner vers le marché locatif privé et basculer encore davantage dans la précarité au vu des prix exorbitants mentionnés au chapitre précédent.

C’est pourquoi le secteur associatif revendique depuis très longtemps

(1) Rapport annuel 2022 de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), p. 38

(2) RBDH, Memorandum 2024, p. 12

une production massive de logement sociaux et de logements à finalité sociale. Plus spécifiquement, les associations dénoncent un manque grandissant de grands logements (3 chambres et plus) à un prix abordable.

À Bruxelles, la moyenne régionale de logements à finalité sociale s’élevait en 2021 à 11,22 %³ contre près de 22 % de logements sociaux à Paris par exemple. Depuis 2019, environ 600 logements sociaux ont été réceptionnés, soit approximativement 200 par an⁴. Entre 2012 et 2021, le parc social bruxellois a progressé d’à peine 3 %⁵.

Nous contestons par ailleurs l’arrivée en 2018 dans le Code du Logement d’une disposition qui prévoit la location par les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) de logements dits « moyens » c’est-à-dire s’adressant à des personnes se situant dans une catégorie de revenus supérieurs à ceux

(3) Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles, n°5, Perspective, mai 2021

(4) RBDH, Memorandum 2024, p. 5

(5) Article Le Soir, Logement social à Bruxelles: entre 7 et 19 ans d’attente pour les ménages inscrits (<https://www.lesoir.be/496315/article/2023-02-20/>)

fixés comme seuil d’accès jusqu’alors. Cela nous semble tout à fait inadéquat puisqu’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. Élargir l’accès au logement social n’est tout simplement pas acceptable au regard de la liste grandissante des personnes qui n’obtiennent pas de logement social en raison de la pénurie.

La promotion privée doit également être mieux encadrée et contrainte à produire du logement social afin de venir progressivement grossir le patrimoine régional. Pour ce faire, il est possible



d’envisager la généralisation de la « clause Heyvaert », c’est-à-dire l’obligation pour le promoteur de construire 25 % de logements « à finalité sociale » dans tout projet de plus de 2 000 m²⁶. Nous proposons également de modifier le mécanisme actuel de charges d’urbanisme et de supprimer la possibilité pour un promoteur immobilier de régler les charges d’urbanisme en espèces afin d’encourager la construction effective de logements sociaux par l’acquittement de ces charges en nature.

De manière générale, nous souhaitons une réduction drastique de la production de logements moyens tant que l’équilibre des besoins en matière de logements sociaux et à finalité sociale n’est pas retrouvé.

(6) Il existe un projet d’ordonnance qui prévoit que 25 % de la construction soit réservée à du logement à finalité sociale dans tout projet de plus de 3 500 m². Notre exigence est supérieure : nous voulons exclusivement des logements sociaux dans tout projet de plus de 2 000 m².

RENFORCER LES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES

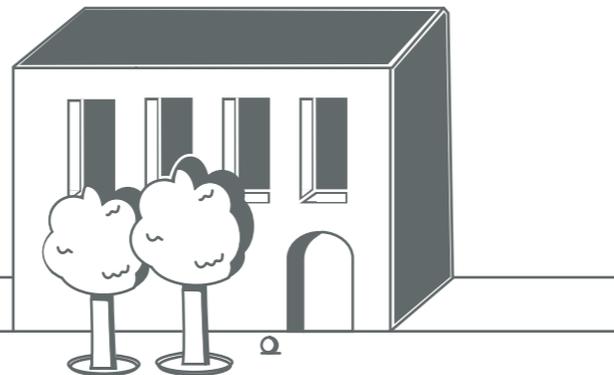
Les Agences Immobilières Sociales (AIS) sont des asbl reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale. Elles ont pour mission de socialiser une partie du marché locatif bruxellois.

Elles gèrent la location de logements qui appartiennent principalement à des propriétaires privé·es et les mettent en location à un prix inférieur aux prix du marché, à destination de ménages à revenus modestes.

Le système des AIS est globalement une réussite en matière de mise à disposition et production de logements, avec ses avantages et ses limites. Les associations encouragent vivement le développement de cette piste bien que quelques aménagements nous sembleraient pertinents. Aujourd'hui, nous faisons de plus en plus face à des difficultés dans

le montage de projets concernant des grands logements. En effet, le système de financement des AIS n'inclut pas de majoration du loyer « propriétaire » au-delà de 4 chambres, ce qui décourage les propriétaires de ce type de logement de le mettre en gestion auprès d'une AIS en raison du loyer trop faible. 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, tout comme dans le logement social. Celle-ci se définit au regard de la composition du ménage, de l'âge et du genre 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, alors que la taille des chambres pourrait le permettre.



SOCIALISER LES LOGEMENTS COMMUNAUX

Il existe également des logements dits « communaux », issus pour la plupart de propriétés communales et gérés par des régies foncières ou d'autres services attitrés. Néanmoins, les loyers ne tiennent pas compte des revenus des locataires pour être fixés. Les revenus ne constituent pas forcément une condition d'accès à la liste d'attente mais interviennent dans les conditions d'octroi du logement. Ce fonctionnement réduit significativement l'offre pour les revenus les plus faibles et favorise les ménages à revenus moyens. À cela viennent s'ajouter des exigences très strictes en termes de normes spatiales, qui sont plus élevées que les normes du Code du Logement dans certaines régies foncières.

Nous estimons ainsi que 100 % du parc locatif des communes devrait être organisé et consacré aux logements pour personnes à revenus modestes, avec des loyers adaptés, calculés sur base des revenus et non de l'investissement opéré par les communes. Nous plaçons pour davantage de transparence en termes de conditions d'accès aux logements communaux ainsi qu'une centralisation entre les différentes régies. Afin de garantir la transparence et la centralisation, nous estimons nécessaire que ces critères soient dorénavant précisés dans le Code Bruxellois du Logement et n'émanent plus uniquement des règlements d'attribution communaux.

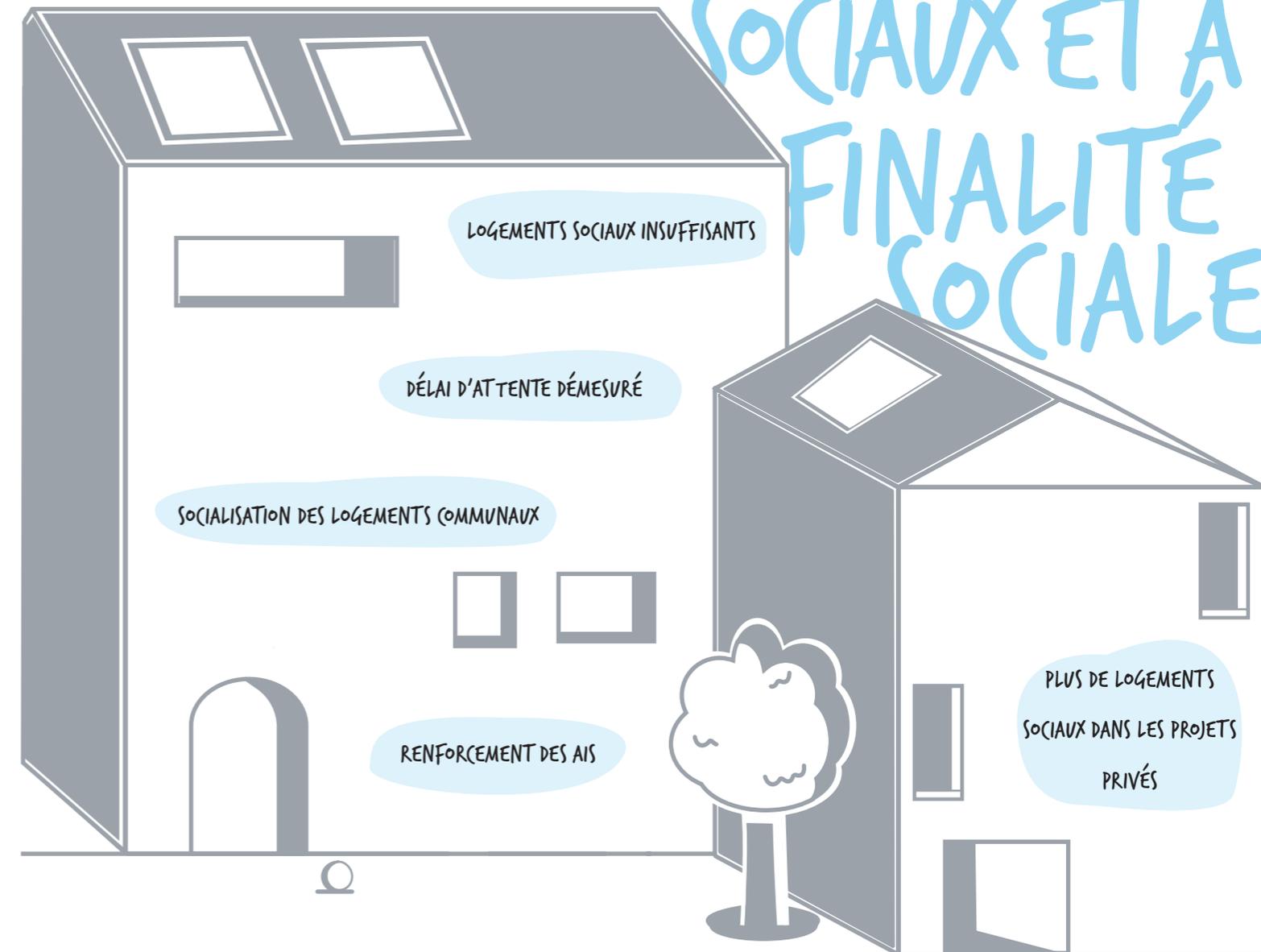
53 000 ménages sont en attente d'un logement social à Bruxelles

NOS REVENDICATIONS

- ▶ La production massive de logements sociaux (production neuve, achat et rénovation), gérés par la SLRB ou les SISF, pour atteindre 25 % du parc locatif total par commune¹.
- ▶ L'obligation pour les promoteurs privés de réserver 25 % de leurs projets de plus de 2 000 m² au logement social.
- ▶ Accélérer et simplifier les procédures permettant la rénovation des logements sociaux et libérer des moyens plus importants pour la rénovation des logements sociaux.
- ▶ Un financement adapté et proportionnel aux grands logements et une centralisation des inscriptions dans les Agences Immobilières Sociales.
- ▶ L'affectation exclusive des charges d'urbanisme au logement social, qui implique de changer l'arrêté de la Région Bruxelles-Capitale du 26/09/2013.
- ▶ La socialisation automatique des loyers des logements communaux pour les locataires étant dans les conditions des loyers du logement social (selon l'arrêté du 21/10/21).
- ▶ L'attribution de l'entièreté (100%) du parc locatif des communes aux personnes à revenus modestes.
- ▶ Établir les loyers des logements communaux selon les mêmes règles que les loyers du logement social.

(1) En effet, 25 % de la population bruxelloise se trouve en situation de risque de pauvreté selon les derniers chiffres de Statbel en février 2023 (« Risque de pauvreté ou d'exclusion sociale »).

PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET À FINALITÉ SOCIALE



QUALITÉ DES LOGEMENTS ET PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



INSALUBRITÉ

Le Code bruxellois du Logement prévoit des conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'équipements élémentaires pour toute mise en location d'un logement. Or, les logements indécents ou à la limite de l'insalubrité sont encore bien trop nombreux sur le marché locatif bruxellois. Les travailleur·ses sociaux·ales du secteur sont confronté·es quotidiennement à un public mal logé et ce, à différents niveaux : surpeuplement, état du bâti et inadéquation avec le montant du loyer.

Selon l'Observatoire des loyers, il apparaît que 11 % des locataires perçoivent l'état de leur logement comme étant mauvais ou très mauvais¹. Les problèmes d'isolation sonore et thermique sont les plus souvent évoqués. En 2022, la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) a reçu un nombre record de 621 plaintes pour insalubrité. Ces plaintes ont conduit à déclarer environ 300 habitations inhabitables².

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 tout ordre : sécurité électrique ou gaz, châssis vétustes, système de ventilation défaillant, équipements sanitaires trop anciens, etc. Les cas les plus problématiques

sont ceux liés à l'humidité, qui peut avoir des effets désastreux sur une famille : maladies, stress, frais médicaux importants et mal-être évident. Des taches 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/la locataire puisse faire valoir ses droits et engager la responsabilité du/de la bailleur·se. Et si ledit logement est déclaré insalubre par les instances compétentes (DIRL ou/et Communes) et frappé de fermeture, le/la locataire sera contraint·e de partir. Dans la grande majorité des cas, le/la locataire ne fait rien par peur de perdre son logement.

(1) Observatoire des loyers, Enquête 2018, p. 32

(2) Direction de l'Inspection Régionale du Logement, Rapport d'activités 2022, p.6 & p. 1

En 2022, la DIRL a reçu
621 plaintes pour insalubrité

PERMIS LOCATIF

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 bailleur·ses désireux·ses de participer au marché locatif.

Depuis sa création en 2004, c'est la DIRL qui est chargée du contrôle de la conformité des logements. Mais avec une dizaine d'inspecteur·rices pour l'ensemble de la Région bruxelloise, leurs effectifs sont clairement insuffisants. En outre, le contrôle des logements mis en location n'est pas systématisé et l'initiative de demande de contrôle doit émaner des locataires via l'introduction d'une plainte.

Nous plaidons donc pour la mise en place d'un permis locatif, octroyé par la DIRL avec l'appui des communes, dont la validité serait comprise entre 3 et 7 ans. Celle-ci devrait varier en fonction de l'année de construction du bâtiment ou de l'année de rénovation, les plus vieux bâtiments risquant souvent de présenter de plus grandes dégradations et de manquements au Code du Logement. La délivrance de permis d'urbanisme devrait par ailleurs être liée à celle du permis locatif.



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Un logement de mauvaise qualité pèse sur les factures d'énergie ou contraint le ménage à se priver. C'est ce qu'on appelle la précarité énergétique : 27,6 % des ménages bruxellois en sont touchés¹ et un·e Bruxellois·e sur 10 est en situation de précarité énergétique cachée, c'est-à-dire qui limite sa consommation en deçà de ses besoins de base (en 2019)².

La crise du Covid-19 ainsi que la guerre en Ukraine ont en outre provoqué une hausse des prix de l'énergie sans précédent, laissant les ménages dans l'incertitude pour le futur, en particulier pour les populations les plus fragilisées. Selon la Commission de Régulation de l'Électricité et du Gaz (CREG) – le régulateur fédéral –, en septembre 2022, la facture moyenne annuelle d'un ménage combinée pour

l'électricité et le gaz atteignait ainsi 5 100 €. Entre avril 2021 et 2022, les prix de l'électricité ont grimpé de 89 % et de 230 % pour le gaz (CREG). Or, le revenu moyen net par habitant·e à Bruxelles était de 14 973 € par an en 2019 (Statbel).

Toujours en raison de la crise, le gouvernement fédéral a ouvert le 1er février 2021 le tarif social énergie à toutes les personnes qui disposent du statut BIM (Bénéficiaire de l'Intervention Majorée). Au 1er juillet 2023, cette mesure s'est éteinte, ce qui nous semble être une grave atteinte à la lutte contre la précarité énergétique. Nous plaidons au contraire pour la pérennisation de l'octroi de ce tarif social « étendu », que nous souhaitons également voir appliqué aux habitant·es de copropriétés partageant une chaudière commune et qui avaient été exclu·es de ces mesures gouvernementales pendant la crise énergétique.

(1) RBDH, Le Baromètre du logement 2022, p. 102 – Fondation Roi Baudouin, Baromètre de la précarité énergétique et hydrique, 2021 - Données SILC 2019

(2) Formation : Crise énergétique : comment en sommes-nous arrivé·es là ? avec le Service social énergie de la Fédération des Services Sociaux (FDSS) et la FéBUL, octobre 2022.

INDEXATION DES LOYERS DES LOGEMENTS ÉNERGIVORES

Sur les 310 000 logements locatifs que compte la Région de Bruxelles-Capitale, 45 % d'entre eux ont un PEB F ou G et sont donc considérés comme des passoires énergétiques¹. C'est la raison pour laquelle la Secrétaire d'État au Logement Nawal Ben Hamou a proposé en 2022 de limiter l'indexation des loyers en fonction du PEB du logement. Une mesure adoptée via l'arrêté du 14 octobre 2022 mais pour une durée d'un an seulement.

Cette mesure, qui n'a pas été prolongée ou pérennisée, a pris fin le 13 octobre 2023. Désormais, l'indexation des loyers des logements ayant un certificat de performance énergétique (PEB) E, F et G est donc à nouveau autorisée. Avec la Plateforme Logement et une trentaine

(1) La Libre « Bruxelles interdira les logements privés trop énergivores en 2033, et à partir de 2030 pour les logements sociaux », 13 juillet 2023

d'associations, nous n'avons pas manqué de dénoncer cette décision inadmissible. Le secteur associatif portait en effet l'espoir d'une limitation totale d'indexation de tous les loyers, une mesure qui aurait été bienvenue pour l'ensemble des locataires ayant du mal à joindre les deux bouts.



RÉVOLUTION : UNE VRAIE SOLUTION ?

Au vu de l'état du bâti bruxellois et des conséquences désastreuses que nous avons détaillées ci-dessus pour les locataires, nous soutenons bien entendu l'existence d'un large plan de rénovation des bâtiments à Bruxelles. Ce plan ambitieux, baptisé « Révolution », a vu le jour en 2022 et a pour objectif de simplifier et d'accélérer les procédures de demande de primes afin de stimuler la rénovation du bâti existant et répondre ainsi aux normes européennes en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Or, seuls ces objectifs de réduction de gaz à effet de serre semblent avoir pour l'instant guidé la mise en place de l'Alliance Révolution. Nous craignons que ce plan ne participe en réalité à une augmentation massive des loyers, à un plus grand nombre d'expulsions, à la gentrification

de nombreux quartiers, etc. Il est crucial de corréliser la rénovation obligatoire des passoires énergétiques¹ à l'encadrement des loyers avant rénovation et changer ainsi de perspective pour considérer la rénovation du bâti bruxellois comme une participation à l'effort collectif et non pas comme un investissement immobilier.

(1) « L'objectif est de faire disparaître les passoires énergétiques (F et G) pour 2033 [avec] un mécanisme de sanctions automatiques prévu par la Région », Propriétaires : quel est le délai obligatoire pour isoler votre habitation?, L'Écho, 20 juin 2023

27,6 % des ménages bruxellois sont touchés par la précarité énergétique

ET LE LOGEMENT SOCIAL ?

Dans les logements sociaux, le constat est préoccupant : selon une récente étude de Solidaris, 74 % des logements sociaux peuvent être classés comme très mauvais, 37 % des personnes qui les occupent sont insatisfaites et 28 % des locataires sociaux déclarent avoir eu ou avoir un problème de santé directement lié à leur logement¹ (voir Chapitre 9 : Santé et logement). C'est pourquoi nous demandons que des moyens nettement plus importants soient libérés afin de rénover le parc de logements sociaux, d'accélérer et de simplifier les procédures permettant leur rénovation.

(1) <https://www.institut-solidaris.be/wp-content/uploads/2023/10/Rapport-Complet-Thermo-logement-min.pdf>



NOS REVENDICATIONS

- ▶ La mise en place d'un permis locatif intégrant notamment le certificat PEB.
- ▶ Le gel de l'indexation des loyers des logements disposant d'une faible performance énergétique (certificat PEB de score G, F et E) sans possibilité de rattrapage de l'indexation.
- ▶ Le renforcement des missions, des moyens et des effectifs de l'administration régionale du logement, dont la DIRL, pour permettre la centralisation et le contrôle des obligations des bailleur·ses (normes, certificat PEB, enregistrement du bail, etc.).
- ▶ La différenciation des demandes de permis d'urbanisme émanant de propriétaires occupant·es des demandes liées à un logement mis sur le marché locatif, afin de vérifier et contraindre la délivrance de permis d'urbanisme au respect des normes du Code du Logement le cas échéant.
- ▶ Le déploiement d'une vaste campagne d'information sur toutes les nouvelles obligations et échéances en matière d'énergie dans le cadre de la stratégie « Rénolution ».
- ▶ Le pré-financement des primes et aides à la rénovation pour les propriétaires occupant·es, les petit·es propriétaires bailleur·ses et le plafonnement des aides pour les propriétaires possédant plus de 5 logements.
- ▶ La priorisation des dossiers de demande de primes pour les logements mis en gestion auprès des AIS.



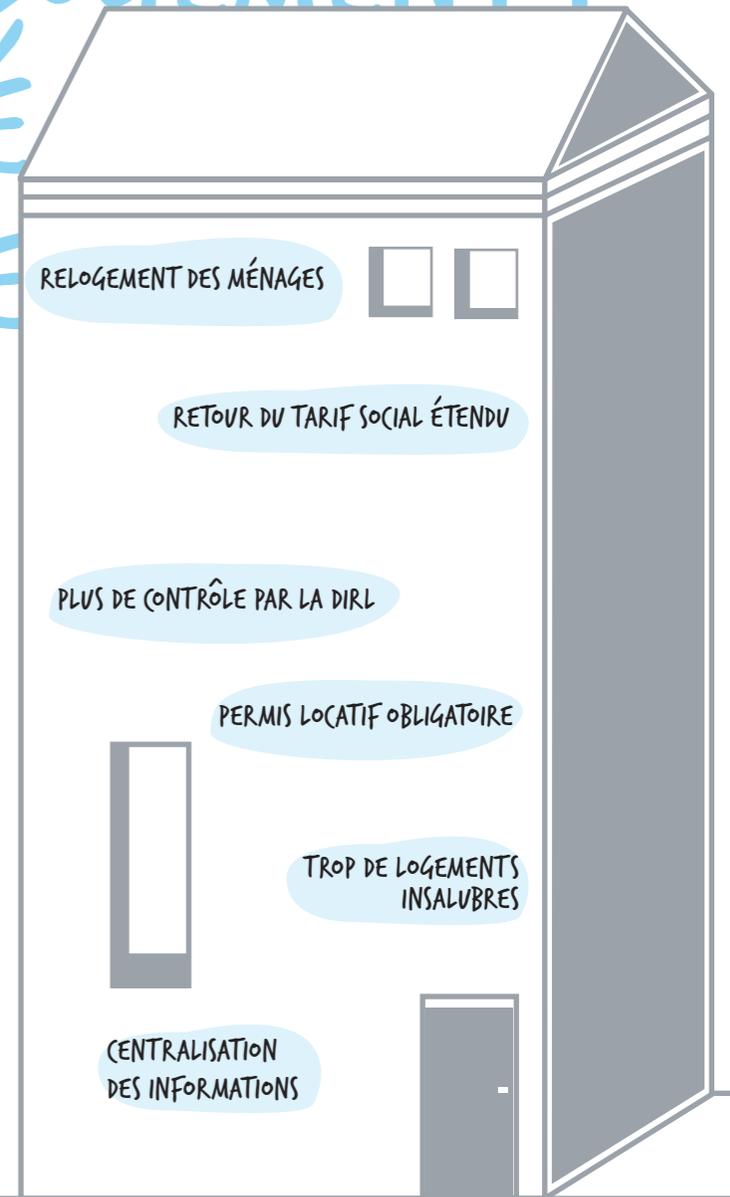
QUALITÉ DES LOGEMENTS ET PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

- La garantie de relogement du/de la locataire dont le logement est frappé d'interdiction de mise en location par l'autorité compétente (en ce compris l'application effective de l'obligation prévue à l'article 12, alinéa 2 du CBL), entre autres accompagnée d'une prise en charge des frais de relogement par le/la bailleur·se basée sur le système appliqué en Flandre¹.

(1) Article 3.33, al. 1 et 2 du Code Flamand du Logement : « Si le bourgmestre procède au relogement des occupants d'un logement inhabitable ou suroccupé ou d'un bien visé à l'article 3.35, la commune peut récupérer entre autres les frais suivants auprès du bailleur ou de la personne qui a mis le logement ou le bien visé à l'article 3.35 à disposition : 1° les frais d'évacuation du logement ; 2° les frais de transport et d'entreposage du mobilier et des biens des occupants ; 3° les frais d'installation dans le nouveau logement ; 4° la différence entre les frais mensuels du logement visé au point 3°, ou du séjour dans un établissement équipé à cet effet, et 20 % du revenu mensuel disponible de l'occupant. La différence mentionnée au premier alinéa, 4° peut être récupérée pour une période d'un an au maximum. »

- La mise en œuvre, en dehors des procédures judiciaires existantes, d'un mécanisme d'indemnisation par le/la bailleur·se du/de la locataire dont le logement est frappé d'interdiction à la mise en location.
- Le renforcement de l'accompagnement à la rénovation pour les propriétaires bailleur·ses et à la bonne utilisation de nouvelles technologies dans le logement pour propriétaires et locataires.
- Le retour du tarif social étendu, entré en vigueur en 2021 en pleine crise énergétique mais abrogé le 31 mars 2023² et son application aux habitant·es de copropriétés partageant une chaudière commune.

(2) Le tarif social classique est accessible à tout.e client.e résidentiel.le final.e, c'est-à-dire qui achète de l'énergie pour sa propre consommation, destinée à un usage domestique, et qui bénéficie d'allocations du Service fédéral des pensions, du CPAS, ou qui présente un handicap. Le tarif social étendu s'appliquait également aux personnes disposant du statut BIM (Bénéficiaire de l'Intervention Majorée).



ACCÈS AU LOGEMENT ET DISCRIMINATIONS



DISCRIMINATIONS AU LOGEMENT

Dans un marché locatif où la demande est supérieure à l'offre, les bailleur·euses ont le choix. Et si le choix doit rester libre, nos membres ne cessent de signaler des parcours de combattant·es vécus par des personnes d'origine étrangère, des femmes, des personnes LGBTQIA+ ou encore des bénéficiaires d'allocations sociales. Les candidat·es bénéficiant des allocations du CPAS sont régulièrement rejeté·es alors que paradoxalement, c'est un revenu régulier qui devrait rassurer sur le paiement d'un loyer.

Au-delà des mauvaises expériences avec les bailleur·euses, certains agent·es immobilier·ères contribuent aussi à véhiculer ces comportements, comme le prouve l'étude de l'Université de Gand de 2017¹. Il en résulte que les formes de discrimination les plus fréquemment pratiquées par les agent·es immobilier·ères

(1) 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

sont les discriminations sur base de la fortune (revenus) et de l'origine, suivies par le handicap et l'âge : 1 candidat·e-locataire sur 3 est discriminé·e sur ces bases.

Les chef·fes de familles monoparentales, représenté·es à 83 % par des femmes, sont aussi particulièrement victimes de discrimination au logement, en raison de leur plus grande précarité (70 % des personnes en situation de pauvreté individuelle sont des femmes²) et/ou des stéréotypes misogynes liés à la supposée incapacité des femmes à gérer un budget ou à entretenir un logement³.

Les locataires discriminé·es peuvent tenter de recourir à ces injustices auprès d'UNIA notamment, qui traite la plainte, tente en priorité de trouver une solution à l'amiable et à défaut, engage des poursuites judiciaires. Ces dernières peuvent aboutir, lors d'une discrimination prouvée, au paiement de dommages et intérêts à la victime, un soutien qui peut

(2) Inégalités de revenus entre femmes et hommes et pauvreté individuelle, Statbel 2019, p. 2

(3) Nicolas Bernard, Femmes, précarité et mal-logement : un lien fatal à dénouer, Courrier hebdomadaire n° 1970, 2007

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. Les personnes victimes ou témoins de discriminations au logement peuvent également porter plainte via le formulaire en ligne de Bruxelles Logement, l'administration du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

En effet, le Titre X du Code Bruxellois du Logement relatif à l'égalité de traitement et à la lutte contre la discrimination, bientôt remplacé par le Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité, interdit les discriminations basées sur une liste limitative de critères dits « protégés ». Le Code prévoit notamment que ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le/la bailleur·se pour refuser un logement.

1 candidat·e-locataire
sur 3 est discriminé·e

ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS·TES

Sur le marché locatif privé, il n'est pas nécessaire de fournir des 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 lorsqu'on craint 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 ».

Dans le logement social, l'inscription au registre de la population d'un membre du ménage au minimum est requise. Si les personnes demandeuses d'asile ou en attente de régularisation sont bel et

bien enregistrées sur un registre d'attente et peuvent s'inscrire pour l'obtention d'un logement social, 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.

Dans une ville où un·e enfant sur deux grandit dans une famille plurilingue¹, la barrière linguistique peut également constituer un obstacle lors de la recherche de logement sur le marché privé ou lors du processus administratif (compréhension et accès à l'information) en vue d'obtenir un logement social ou à finalité sociale.

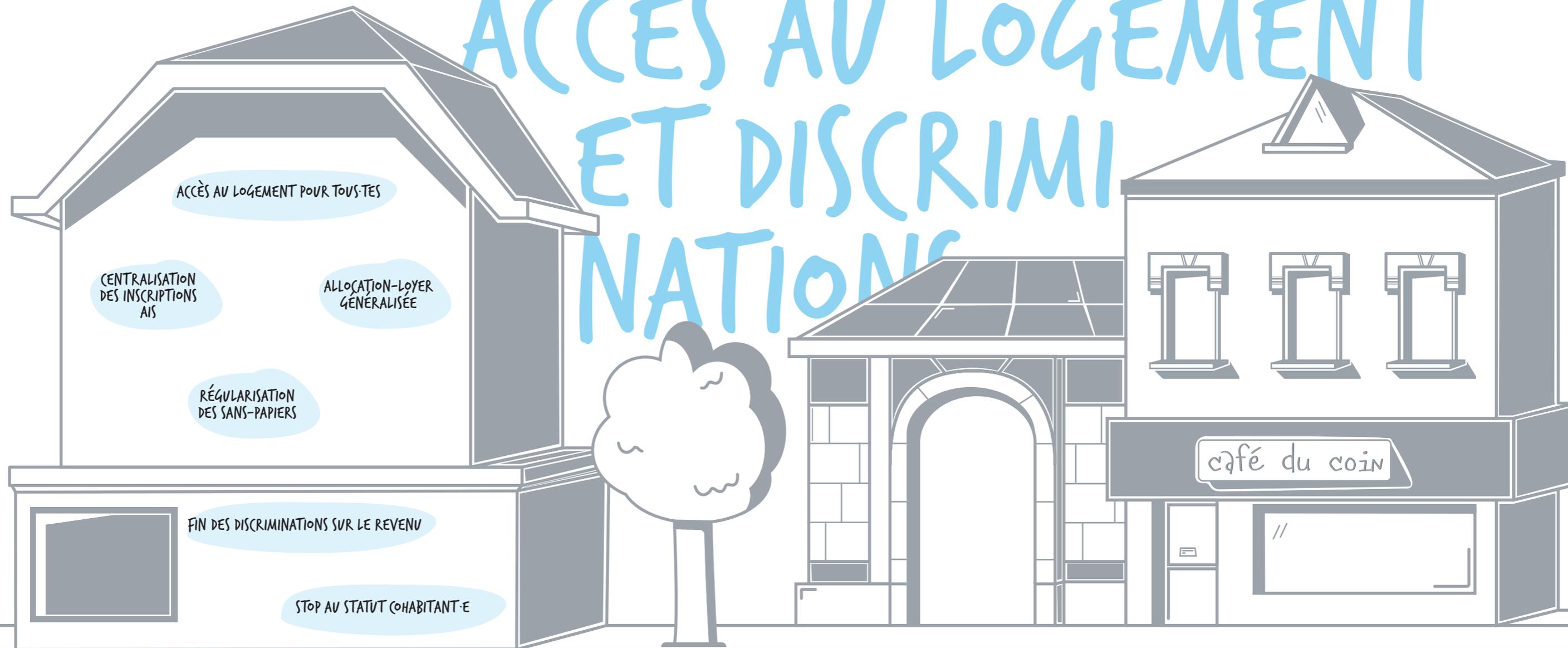
(1) Alter Échos n°480, « La barrière des langues », 30-01-2020.

NOS REVENDICATIONS

- L'accès au logement et aux aides sociales et locatives pour toute personne sans discrimination ou distinction faite au regard de la situation administrative de la personne.
- L'application de l'interdiction pour les propriétaires de demander la nature des revenus aux candidat·es locataires sur le marché locatif privé.
- La suppression du statut de cohabitant·e : ce statut entraîne une baisse trop importante des divers revenus de remplacement (chômage, RIS, etc.) si le ou la bénéficiaire de ces aides décide de vivre avec d'autres personnes dans le but notamment de réduire les coûts de plus en plus élevés du logement.
- La centralisation des inscriptions dans les AIS, l'harmonisation et la simplification des procédures, en se calquant sur le modèle du logement social tout en veillant à la problématique de la fracture numérique¹.
- L'octroi de l'allocation-loyer à tous·tes sans exception de statut pour alléger le coût du loyer des ménages les plus fragilisés.
- La régularisation des personnes sans-papiers.

(1) Près d'un·e Belge sur deux est en difficulté avec le numérique selon le Baromètre de l'inclusion numérique 2022, Fondation Roi Baudouin, p. 25.

ACCÈS AU LOGEMENT ET DISCRIMINATIONS



LUTTE CONTRE LE VIDE



LES CONSTATS

Pas moins de 7 134 personnes en situation de sans-abrisme ou de mal-logement ont été comptabilisées par Bruss'Help lors du dernier recensement en novembre 2022. Or, il existe à Bruxelles jusqu'à 26 400 logements vides selon l'étude de l'ULB et de la VUB¹ réalisée en 2021 dans le cadre de l'établissement d'un cadastre des bâtiments inoccupés.

(1) « Logements inoccupés dans la Région Bruxelles-Capitale », Brussels Studies Institute, 2021

Si les propriétaires qui laissent leur logement vide pendant plus de 12 mois s'exposent à une amende depuis 2009, celle-ci est rarement honorée : entre 2017 et 2021, plus de 40 % des amendes n'ont pas été payées². Le Code du Logement prévoit par ailleurs une possibilité de vente forcée du logement en cas d'impayés mais cette procédure est très peu appliquée.

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

(2) RBDH, Memorandum 2024, p. 41

immobiliers à finalité sociale. Un autre mécanisme, celui de « réquisition douce » peut être activé depuis 2003 : le droit de gestion publique, mis à disposition des opérateurs immobiliers publics. Ces derniers prennent en gestion un logement vide, avec ou sans accord du/de la propriétaire, font d'éventuels travaux de rénovation ou de remise aux normes et le mettent en location, en respectant les conditions d'accès similaires à celles du logement social. Cet outil a été réformé mais il n'a à ce jour pas été suffisamment utilisé. Il est donc impossible à ce stade d'évaluer s'il est réellement opérant et s'il sera utilisé régulièrement par les communes. Nous nous posons la question de l'adhésion des communes à cet outil.

VACANCE DE BUREAUX

On dénombrait en 2020 près d'un million de m² de bureaux vides à Bruxelles¹. La vacance de bureaux est un phénomène alarmant, 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 de permettre un meilleur équilibre dans les quartiers concernés.

(1) Observatoire des Bureaux, n°39, Perspective, p. 22

HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

Les logements dits « touristiques » de type Airbnb se situent essentiellement dans le centre de Bruxelles - où l'on dénombre environ 10 Airbnb pour 100 habitant·es - ou dans des zones spécifiques, proches des institutions européennes notamment.

Ces hébergements, souvent illégaux, contribuent à la hausse des loyers sur le marché locatif privé. À l'heure où sont rédigées ces lignes, le gouvernement bruxellois vient d'approuver un projet d'ordonnance visant à réguler davantage le logement touristique non hôtelier. Nous encourageons ces mesures d'encadrement et de régulation afin d'endiguer les effets pervers des hébergements touristiques sur le montant des loyers et ce, sur toute la Région bruxelloise.

il existe jusqu'à
26 400 logements
vides à Bruxelles

L'OCCUPATION TEMPORAIRE COMME ALTERNATIVE

La FéBUL, par le biais de son Agence Occupations Temporaires (AOT), développe depuis de nombreuses années des projets d'occupation temporaire qui permettent une utilisation pragmatique du vide. L'AOT 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 2006.

Outre ce financement annuel, nous souhaiterions que le travail de l'AOT soit reconnu plus fortement et apparaisse formellement comme un véritable projet de lutte contre le vide de la part de la Région. 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.

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. La vacance immobilière des bâtiments publics tels que des logements sociaux est inacceptable. 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.

À 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, Bruxelles Environnement, etc. Sur base de ces expériences, nous plaçons pour que l'occupation du patrimoine public se systématisse en attendant que les bâtiments soient réinjectés dans le circuit du logement social ou à finalité sociale.

Nous estimons par ailleurs qu'il ne faut pas permettre qu'une société commerciale développe un projet d'occupation temporaire sur un bien public dès lors qu'une structure associative ou citoyenne est en mesure d'y mener un projet à finalité sociale. Cette marchandisation du vide, en parallèle à la criminalisation des squats, ne cesse de nous inquiéter.

En raison de la réglementation sur la protection des données, l'accès au cadastre est devenu très limité, alors que l'identification des propriétaires est une étape cruciale dans la recherche de solutions pour cesser la vacance immobilière. Un accès facilité au cadastre s'avère donc indispensable, au minimum pour les associations qui ont obtenu l'agrément régional de lutte contre le vide.



ET QU'EN EST-IL DU SQUAT ?

Sur les plus de 7 000 personnes en situation de mal-logement ou de sans-abrisme dénombrées par Bruss'Help en 2022, près de 16 % vivent dans des occupations temporaires et près de 12 % dans des squats. Pour la plupart des squatteur·euses, le squat est souvent la dernière étape avant la rue.

Il s'agit d'un public extrêmement fragilisé et de plus en plus sanctionné par la législation. En effet, il existe depuis 2017 une loi fédérale qualifiée d'anti-squat. Lorsque celle-ci a été adoptée, la FéBUL et d'autres associations du secteur logement n'ont pas manqué de dénoncer cette décision, qui introduisait de nouvelles procédures, amendes et peines de prison à l'encontre des squatteur·euses.

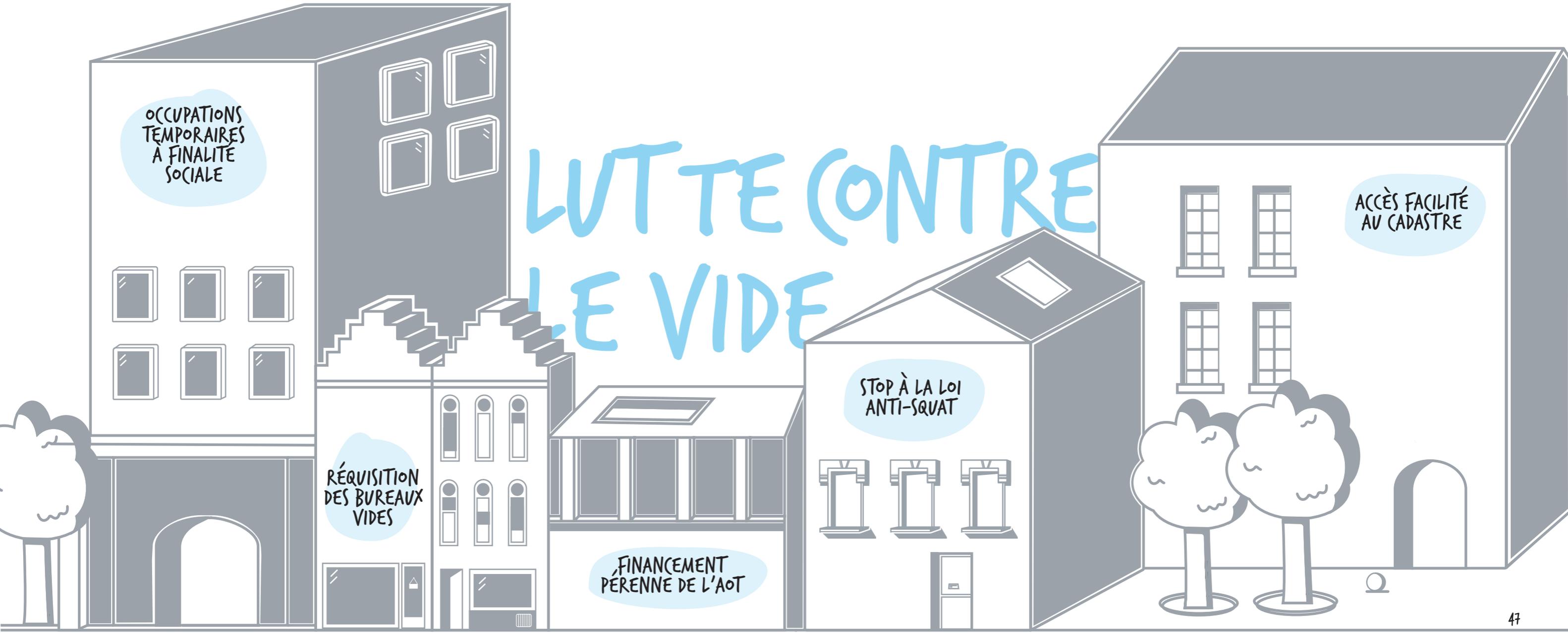
En pénalisant l'occupant·e qui cherche un refuge par nécessité, on se trompe de cible. C'est bien du côté des outils de lutte contre la vacance que l'énergie doit être dépensée. C'est pourquoi nous plaçons pour l'abrogation de cette loi anti-squat, qui fragilise d'autant plus les locataires précarisé·es, les personnes à la rue et les occupant·es sans titre.

NOS REVENDICATIONS

- ▶ L'application de la taxe et de la réquisition contre la multitude de bureaux vides.
- ▶ Le renforcement des outils réglementaires existants tels que la taxe communale et l'amende régionale et leur perception d'office.
- ▶ Prioriser l'affectation du revenu de la taxe et de l'amende à des projets de logement à finalité sociale.
- ▶ Le soutien à la rénovation et la remise sur le marché locatif au terme de l'occupation.
- ▶ L'abrogation de la loi anti-squat de 2017.
- ▶ Le financement pérenne de l'AOT et la systématisation des conventions d'occupation temporaire à finalité sociale des logements publics inoccupés (logements sociaux, régionaux...) après diagnostic concerté entre la SISP, la SLRB et l'opérateur de terrain sur le plan technique et financier.
- ▶ L'application du Code du logement qui prévoit la vente forcée des logements pour récupérer les amendes impayées, avec un droit de préemption pour l'autorité publique et des mécanismes de plafonnement du prix de vente.

La conversion systématique de logements sociaux et publics en attente de rénovation en occupations temporaires à finalité sociale comme outil de lutte contre le vide.

- ▶ L'accès facilité au cadastre en vue de l'occupation temporaire d'un bien inoccupé par les acteurs associatifs agréés.



OCCUPATIONS
TEMPORAIRES
À FINALITÉ
SOCIALE

LUTTE CONTRE LE VIDE

ACCÈS FACILITÉ
AU CADASTRE

RÉQUISITION
DES BUREAUX
VIDES

STOP À LA LOI
ANTI-SQUAT

FINANCEMENT
PÉRENNE DE L'AOT

LUTTE CONTRE LES EXPULSIONS



LES EXPULSIONS À BRUXELLES

Selon une récente étude parue dans *Brussels Studies* dans le cadre d'un travail de recherche mené tout au long de l'année 2018, pas moins de 11 ménages reçoivent un ordre d'expulsion chaque jour à Bruxelles¹. Ce chiffre ne tient pas compte des expulsions illégales ou informelles, qui s'avèrent très difficiles à quantifier étant donné qu'elles sont opérées en dehors de tout cadre légal (elles peuvent néanmoins être sanctionnées légalement). Nos membres témoignent régulièrement de cas d'expulsions sauvages par simple changement des serrures par exemple.

Dans plus de 8 cas sur 10, ce sont les arriérés de loyer – d'un montant médian de 2 900 € – qui sont à l'origine des jugements d'expulsion

(1) Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Criekingen et Bas van Heur, « Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ? », *Brussels Studies* [En ligne], Collection générale, n° 176, <http://journals.openedition.org/brussels/6434>

prononcés en justice de paix. Ces demandes d'expulsions émanent en grande majorité de propriétaires privé·es mais il peut arriver que de telles demandes émanent également de bailleurs publics tels que des SISF, les AIS ou les CPAS. Si les AIS et les CPAS affichent des taux d'expulsion élevés, cela pourrait notamment s'expliquer par la présence de nombreux logements de transit au sein de leur parc. En effet, ces logements ne peuvent être occupés que pour une durée maximale de 18 mois, ce que nous estimons inapproprié lorsqu'aucune solution de relogement n'est prévue au terme du bail.

Lors des audiences, les locataires sont rarement présent·es². Ces absences peuvent s'expliquer par une série de raisons (barrière linguistique, peur de la confrontation, non relevé du courrier, etc.) De plus, seul·es 10 % d'entre eux et elles sont représenté·es par un·e avocat·e lors de l'audience, contre 70 % des propriétaires.

(2) 60 % des décisions sont prises malgré l'absence des locataires à l'audience en justice.

Selon le Front Anti-Expulsions, qui lutte depuis 2020 contre les expulsions domiciliaires, le problème ne se situe pas au niveau des individus mais du système dans lequel nous évoluons : « *Nous sommes tous et toutes victimes d'un système qui fait du logement une marchandise et qui donne aux uns le droit de priver les autres d'un chez-soi.* » Le Front est aussi à l'origine d'une brochure intitulée *Petit guide pour les locataires assignés en justice de paix*, consultable en ligne³. La brochure n'a cependant pas été adaptée depuis la révision de la procédure d'expulsion en 2023, qui prévoit notamment l'allongement des délais ainsi qu'un moratoire hivernal.

(3) À télécharger et à feuilleter ici : <https://www.stopexpulsions.be/podcasts>

En 2018, 11 ménages par jour reçoivent un ordre d'expulsion à Bruxelles

LE MORATOIRE HIVERNAL

Le secteur du droit au logement revendiquait depuis toujours la mise en place d'un moratoire hivernal généralisé pour l'ensemble des logements privés et publics à Bruxelles. C'est désormais chose faite. Le moratoire hivernal interdit depuis 2023 les expulsions entre le 1^{er} novembre et le 15 mars.

S'il nous semble indispensable d'interdire a minima les expulsions au cours de la période hivernale lorsque les températures sont les plus basses, les risques pour les locataires visés par une expulsion sont eux, présents toute l'année. C'est pourquoi nous



revendiquons un Plan « 4 saisons » qui comporterait notamment des mesures de prévention, une meilleure visibilité des AIPL, des politiques structurelles et un meilleur accès aux droits.

La lutte contre les expulsions domiciliaires passe également par la création d'un Fonds de garantie des arriérés locatifs (qui serait financé par les montants des garanties locatives) intervenant en amont de la procédure judiciaire¹. C'est l'outil le plus équilibré pour empêcher la procédure d'expulsion sans pour autant mettre le/la propriétaire dans une situation financière potentiellement difficile. Il existe actuellement un Fonds budgétaire régional de solidarité mais qui intervient uniquement dans la prise en charge des indemnités d'occupation dues aux bailleur·ses empêché·es d'expulser pendant la période du moratoire hivernal².

(1) Comme proposé par le Conseil Consultatif du Logement (CCL) dans son avis d'initiative intitulé « Les expulsions locatives en matière de baux privés » et remis au gouvernement bruxellois le 15/12/21.

(2) L'indemnité d'occupation est due pour la durée du moratoire hivernal à partir de la date à laquelle l'expulsion est autorisée et jusqu'au départ effectif du/de la locataire.

PAS D'EXPULSION SANS RELOGEMENT

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

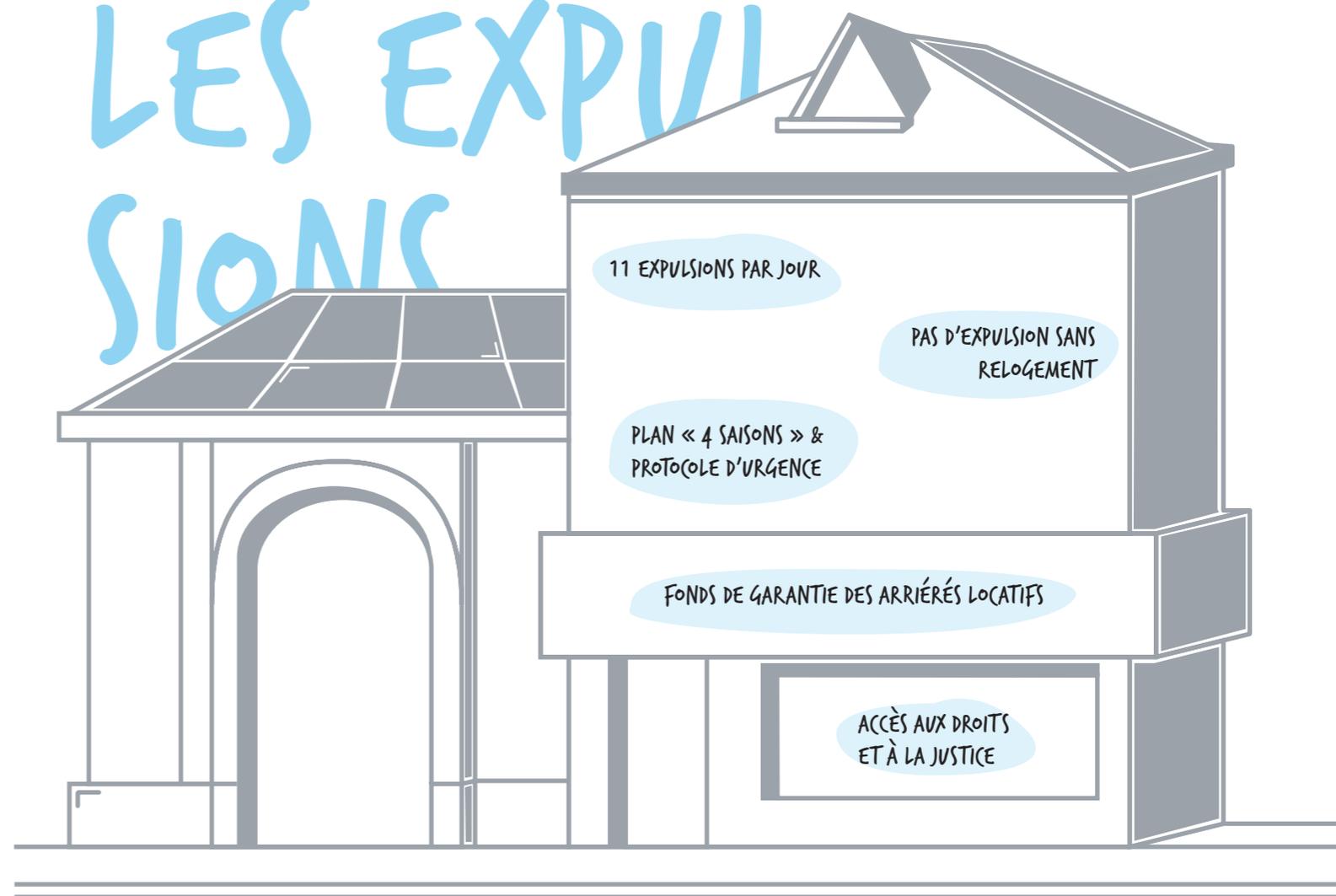
Le traumatisme engendré par l'expulsion doit en effet être limité au maximum via des places d'accueil d'urgence et des solutions de logements transitoires renforcées. L'accompagnement des personnes doit être assuré tout au long du processus : une meilleure coordination et articulation des différents acteurs concernés (communes, région, SISF, régie foncière, CPAS, AIS, associations de terrain, familles) est donc nécessaire.

Pas d'expulsion sans relogement, la responsabilité du relogement devant être imputée aux pouvoirs publics, qui se doivent de garantir le droit au logement inscrit à l'article 23 de la Constitution belge.

NOS REVENDICATIONS

- ▶ Pas d'expulsion sans réel relogement, la responsabilité du relogement devant être imputée aux pouvoirs publics, qui se doivent de garantir le droit au logement inscrit à l'article 23 de la Constitution belge.
- ▶ La création d'un Fonds de garantie des arriérés locatifs.
- ▶ L'adoption, au niveau régional, d'un Plan « 4 saisons », permettant la mise en place d'un protocole d'urgence lorsque l'expulsion est inévitable et qu'il n'existe pas de solution de relogement.
- ▶ L'obligation, pour le CPAS, de s'assurer que le/la locataire ait bien reçu et compris l'information concernant une potentielle expulsion.
- ▶ L'obligation de mentionner dans les courriers du CPAS l'ensemble des structures IPL de la commune où vit le/la locataire visé·e par une expulsion afin qu'il/elle puisse trouver la meilleure aide possible en termes de relogement.
- ▶ L'abolition de la loi dite « anti-squat » de 2017.
- ▶ Un meilleur accès aux droits pour l'ensemble des locataires et des occupant·es en ce compris les personnes sans-papiers.

LUTTE CONTRE LES EXPULSIONS

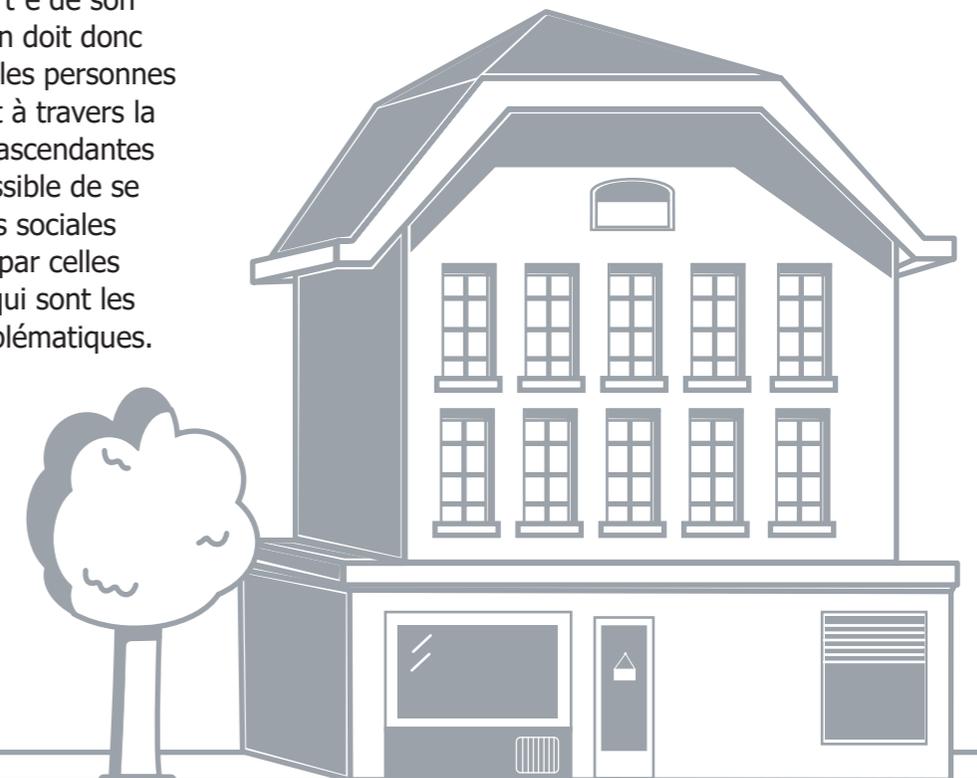


PARTICIPATION CITOYENNE



LES HABITANT·ES : EXPERT·ES DE LA « CITÉ »

Nous sommes convaincu·es qu'il est indispensable de favoriser les initiatives populaires en parallèle aux structures associatives employant des professionnel·les du travail social. C'est pourquoi nous continuerons de souligner la nécessité de mettre en lumière une participation qui émancipe et qui valorise l'habitant·e, expert·e de son quartier. Cette participation doit donc être voulue et choisie par les personnes concernées. En effet, c'est à travers la valorisation de méthodes ascendantes qu'il est véritablement possible de se rendre compte des réalités sociales vécues dans les quartiers par celles et ceux qui y habitent et qui sont les témoins de situations problématiques.



LES CONSEILS CONSULTATIFS DES LOCATAIRES (CoCoLo)

Depuis 2004, les locataires sociaux·ales peuvent élire des délégué·es pour les représenter et faire remonter leurs demandes et besoins collectifs auprès de leurs Sociétés de logements (SISP) et ce, pour une durée de 4 ans. Ces délégué·es forment ce qu'on appelle un Conseil Consultatif des Locataires (CoCoLo). Il s'agit d'un dispositif créé par la Région dans une volonté d'améliorer la participation des habitant·es dans le logement social et les relations entre locataires et leur société de logement.

Auparavant, les locataires étaient très peu pris·es en compte dans les prises de décision les impactant directement. Le CoCoLo a permis d'améliorer le dialogue entre les parties, notamment grâce à leur participation obligatoire au Conseil d'Administration de la SISP et à leurs différentes missions : émettre des avis de droit et d'initiative, transmettre les informations de la SISP envers les habitant·es, organiser ou participer à des activités conviviales.

Si le dispositif CoCoLo a démontré sa capacité à maintenir des habitant·es dans une dynamique d'action collective dans l'optique d'améliorer leur cadre de vie, nous avons également constaté au fil du temps des dysfonctionnements qui empêchent le bon développement du dispositif :

Le dispositif CoCoLo se doit d'être repensé en un système plus simple, mieux encadré et plus efficient

- Manque de participation lors du processus électoral
- Manque d'encadrement et de suivi local du dispositif
- Gestion budgétaire et financière compliquée
- Éclatement géographique important des différents sites suite à la fusion des SISP il y a 10 ans
- Dévalorisation de la participation du CoCoLo au Conseil d'Administration des SISP
- Doublon entre certaines missions du CoCoLo et celles des Projets de Cohésion Sociale (PCS)¹
- Manque d'articulation entre les différents acteurs.trices sociaux.ales collectifs

(1) La FéBUL est l'accompagnateur méthodologique historique du dispositif des PCS dont le fil rouge est la méthodologie du travail social communautaire.



UN NOUVEAU CADRE FAVORISANT LA PARTICIPATION

L'idée fondatrice de ce nouveau système est de laisser les habitant·es se rassembler et mettre sur pied des initiatives ensemble. Des structures locales telles que des comités de quartier, des associations de fait ou des asbl auraient pour mission de soutenir et d'encadrer les éventuels groupes d'habitant·es désireux·ses de porter un projet.

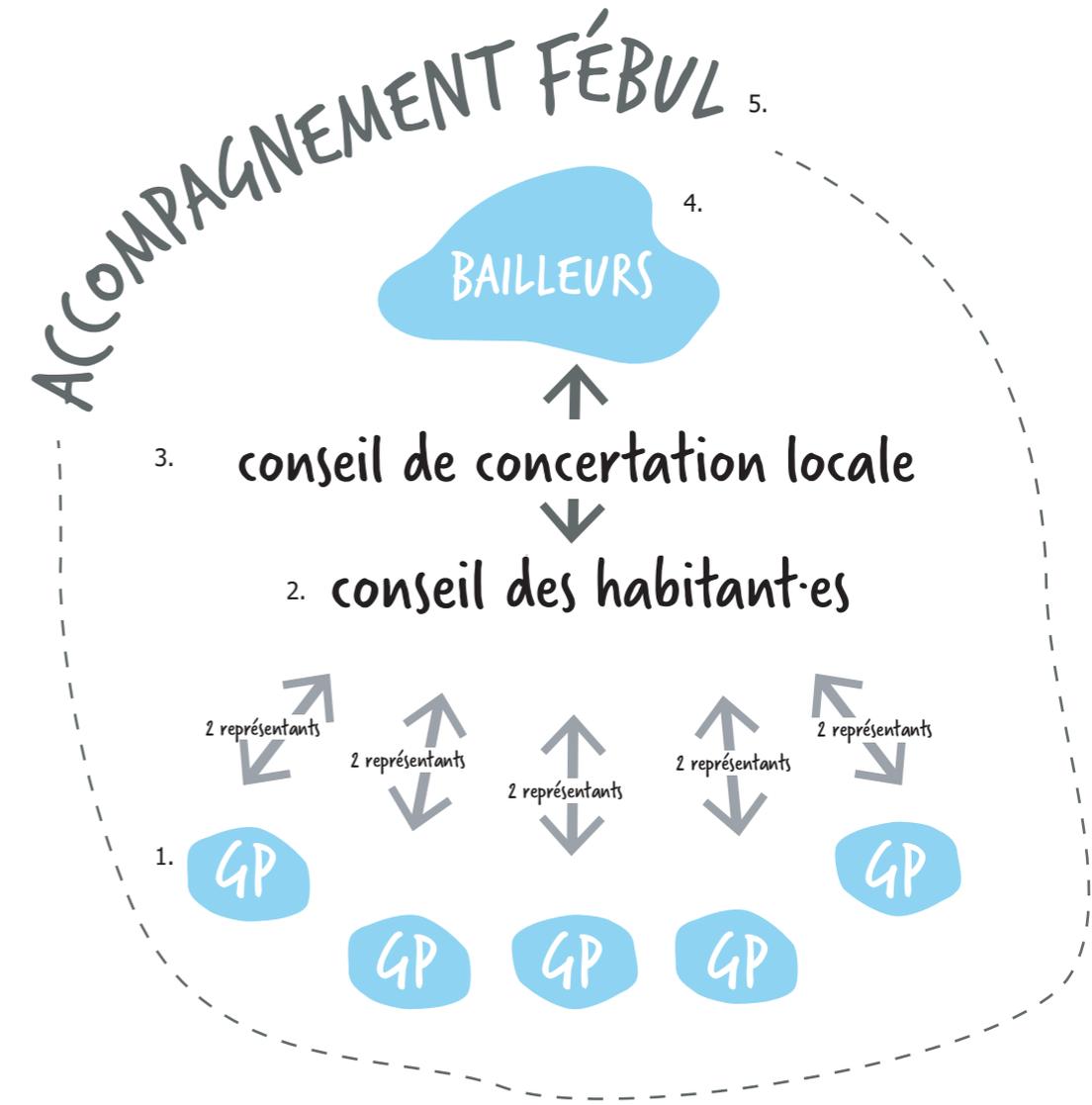
Ces groupes porteurs (GP) mandateraient un·e ou deux délégué·es pour faire partie du Conseil des habitant·es (CDH) de leur quartier.

L'association chargée d'accompagner le groupe et de soutenir la dynamique se verrait octroyer un financement et sa gestion. Cela permettrait donc de financer les projets d'habitant·es et de collecter leurs besoins. De cette manière, l'ensemble des acteurs serait davantage impliqué dans les initiatives des habitant·es. Ce système permettrait véritablement à la logique ascendante de se mettre en œuvre et

de nourrir adéquatement les décisions et propositions issues des mandataires politiques.

La création d'un Conseil de concertation locale permettrait de rassembler les différents acteurs sociaux d'un quartier. Il pourrait se composer de représentant·es du CDH, de travailleur·ses sociaux·ales, des bailleurs sociaux, des pouvoirs locaux, et d'associations de terrain (telles que le dispositif PCS). Il s'agirait ici d'un lieu de coordination, de cohérence et de centralisation des nombreux acteurs qui agissent dans le champ social d'un quartier.

Enfin, il nous paraît indispensable de conserver un accompagnement méthodologique de ce nouveau dispositif. D'abord pour coordonner et soutenir les structures locales, ensuite pour dispenser des formations aux délégué·es mandaté·es au sein du CDH et enfin, pour encourager les acteurs institutionnels à maintenir un dialogue constructif avec leur CDH.

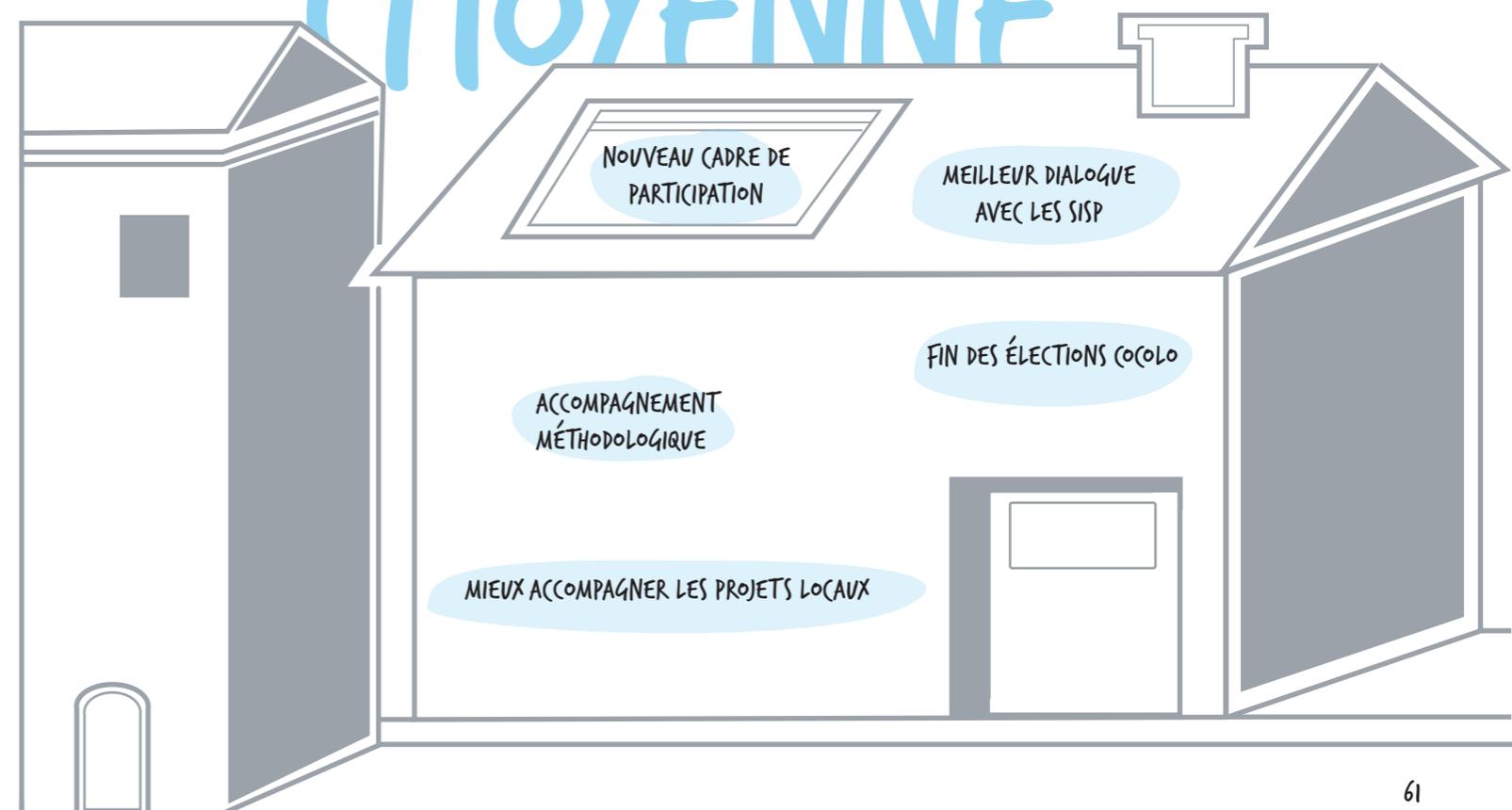


1. L'émergence de Groupes Porteurs (GP) et des structures locales pour soutenir les dynamiques émergentes ;
2. La création d'un Conseil des Habitant·es par quartier pour rassembler ces groupes locaux ; 3. Un conseil de concertation sociale 4. Une collaboration renforcée avec les bailleurs ; 5. Une dynamique soutenue et encadrée par la FÉBUL

NOS REVENDICATIONS

- Une évaluation du dispositif CoCoLo véritablement concertée avec l'ensemble des acteurs concernés, c'est-à-dire y compris avec des locataires et des délégués CoCoLo.
- La reconnaissance, y compris dans les subventionnements aux associations, du travail de facilitation et de promotion des dynamiques collectives et communautaires au sein des quartiers.
- L'élaboration concertée d'un nouveau cadre de participation basée sur des Groupes Porteurs (GP), un Conseil des Habitants & un Conseil de Concertation locale au sein des ensembles de logements gérés par les opérateurs immobiliers publics (logement social, régies foncières communales et régionales).
- La suppression du mode électoral dans les processus participatifs au profit d'une représentativité basée sur l'initiative citoyenne volontaire (par exemple : les CoCoLo).
- La simplification du mode de fonctionnement des groupes d'habitants et le renforcement de l'accompagnement social des projets locaux.
- L'articulation renforcée entre les différents acteurs et un meilleur dialogue entre l'ensemble des acteurs (mandataires politiques, administrations, habitants, bailleurs/propriétaires, commerçants...).
- La mise en place d'un accompagnement méthodologique par une structure efficace qui rassemble les compétences en matière de travail social communautaire nécessaires à un travail de qualité.

PARTICIPATION CITOYENNE



LUTTE CONTRE LA GENTRIFICATION



QU'EST-CE QUE LA GENTRIFICATION ?

Le concept de « gentrification » émane d'une sociologue anglaise, Ruth Glass, dans son livre *London: Aspects of change*, paru en 1964. Il désigne le phénomène de transformation et d'éviction des populations de quartiers populaires au profit de populations plus riches, voire bourgeoises. Ruth Glass étant marxiste, elle soutient son analyse sous l'angle des rapports de domination de classes.

LE CAS BRUXELLOIS

Comme évoqué dans le premier chapitre de ce manifeste, les loyers n'ont cessé d'augmenter à Bruxelles ces dernières décennies. Si nous ne pouvons pas imputer entièrement ce fait aux politiques bruxelloises qui se sont succédées de 1989 à nos jours, il est impossible de nier leur part de responsabilité et les conséquences directes et indirectes qui en découlent : la difficulté à se loger pour les Bruxellois·es les plus fragiles, couplée à une transformation en profondeur de certains quartiers.

En effet, la Région poursuit des objectifs contradictoires depuis sa création : attirer les ménages socio-économiquement aisés, tout en prétendant porter un intérêt aux ménages précarisés qui seraient susceptibles de partir vers d'autres régions. C'est le fameux principe de « mixité sociale », tant décrié mais toujours bien présent dans l'argumentaire politique. Pour ce faire, un outil de revitalisation urbaine – d'autres diront « une arme de revitalisation massive » – a été adopté début des années 90 : les Contrats de Quartiers Durables (CQD), anciennement appelés Contrats de Quartiers. Ces Contrats de Quartiers Durables, censés

allier enjeux sociaux, environnementaux et économiques, sont extrêmement ambitieux quant à leurs objectifs officiels et affichés¹. Les CQD comportent 5 champs d'actions : le logement, les équipements et infrastructures de proximité, les espaces publics, les actions socio-économiques, les espaces productifs-économiques et commerciaux. Définis sur base d'un périmètre d'action, Ils permettent aux communes bruxelloises d'acquérir des biens immobiliers, de rénover et de réinjecter sur le marché locatif des logements en vue d'augmenter l'offre du parc. Depuis 1994, ce ne sont pas moins de 98 CQD² qui ont été réalisés ou sont en cours de réalisation, pour une somme totale dépassant largement le milliard d'euros.

Malheureusement, comme le fait remarquer Mathieu Van Crieelingen, spécialiste bruxellois des questions de gentrification, la majorité des logements qui sont produits dans le cadre de ces CQD ne sont pas du logement social mais du logement moyen³ :

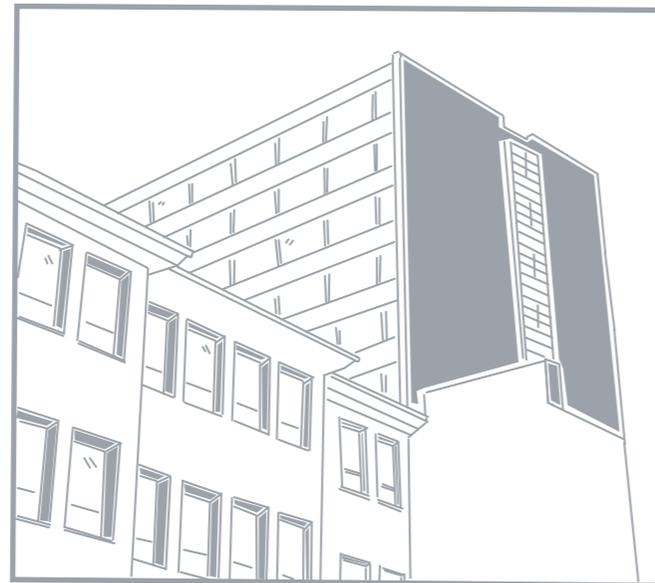
(1) <https://quartiers.brussels/1/page/definition/cinq-types-dactions>

(2) <https://quartiers.brussels/1/page/programmes>

(3) « La gentrification mise en politiques », Mathieu Van Crieelingen, revue en ligne « Métropoles », 2013

« ces logements moyens sont des logements en accession à la propriété – à la différence donc, des logements sociaux, propriétés d'un organisme public et mis en location à des publics à très bas revenus. Ils sont produits dans le cadre de contrats de partenariats public-privé passés par un organisme régional (la SDRB – Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale)⁴ avec des sociétés de promotion immobilière, dont la plupart développe par ailleurs des projets entièrement privés. Grâce à l'octroi d'un subside régional, le montage de ces projets garantit la rentabilité de l'investissement du partenaire privé tout en permettant une commercialisation des logements à des prix de vente inférieurs aux standards du marché. La clientèle atteinte est principalement composée de ménages aux revenus certes plafonnés, mais de fait nettement supérieurs aux revenus moyens des habitants en place dans les quartiers ciblés ».

(4) La SDRB s'appelle désormais Citydev. Pour plus d'infos sur le profil des acquéreurs et sur le type de logements produits, voir l'étude RBDH de décembre 2023 « Acheter chez Citydev : un logement confortable à prix réduit aujourd'hui »



La Région mène depuis plusieurs années une politique continue de « revitalisation urbaine », en multipliant les mécanismes liés à cet objectif et en espérant, avec succès d'ailleurs, attirer et multiplier les investissements privés. En effet, les Contrats de Quartiers Durables ne sont qu'un des outils mis en place par la Région ; il y en a eu beaucoup d'autres depuis : Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU), Zone d'Économie Urbaine Stimulée (ZEUS), Contrat de Rénovation Urbaine (CRU) et ainsi de suite. Tout ceci se décline sur le terrain dans des pôles définis comme « stratégiques »⁵ tels que la zone du Canal de Bruxelles, le Heysel, le Quartier Nord, Josaphat, etc.

(5) <https://perspective.brussels/fr/projets/poles-strategiques>

En 2018, la Région ajoute à son arsenal une nouvelle arme : « le plan d'aménagement directeur » ou PAD. Son périmètre peut couvrir plusieurs communes et permet surtout de déroger aux règles urbanistiques supérieures (PRAS, PPAS...). Avec pour effet la multiplication des PAD et avec eux, les grands projets immobiliers privés. Pourtant, les PAD sont censés servir prioritairement à la production de logements publics et sociaux, ce qui n'est pas le cas dans les faits. Le paradoxe est encore plus criant lorsque certains terrains appartenant à la Région se trouvent massivement construits avec du logement privé dans le cadre des PAD.

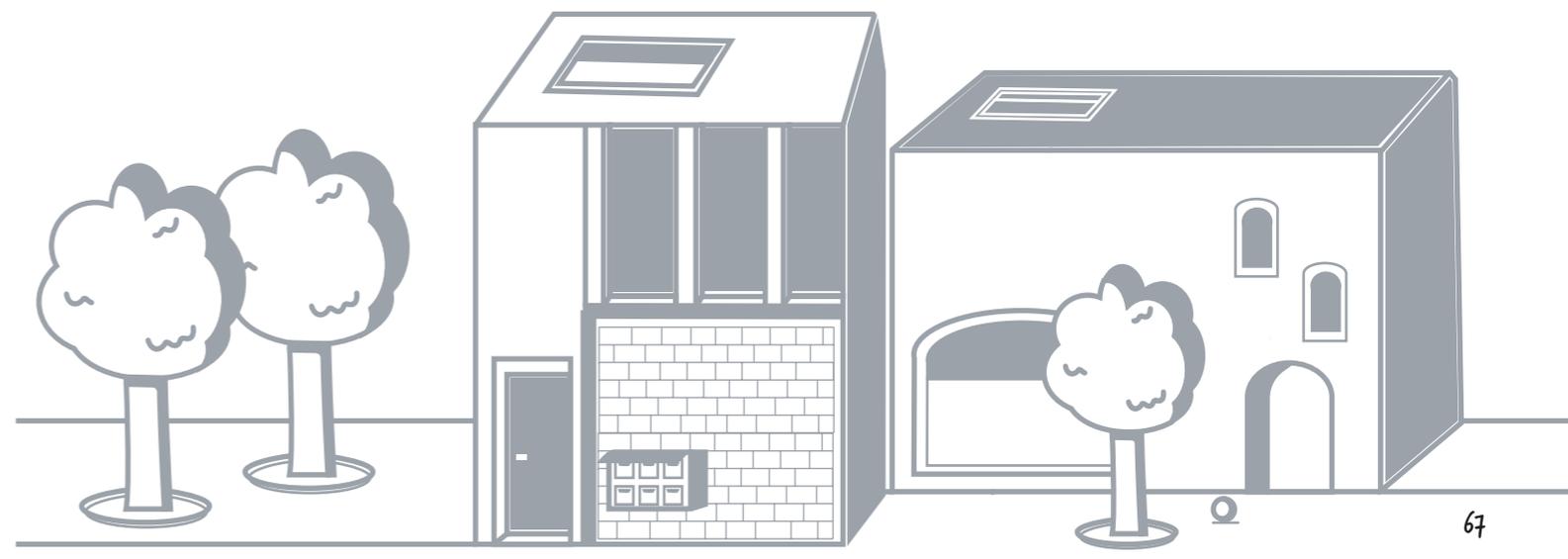
les PAD sont censés servir prioritairement à la production de logements publics et sociaux, ce qui n'est pas le cas dans les faits.

CONCLUSION

Si loin de nous demeure l'idée de rejeter en bloc tout investissement privé ou toute action qui viendrait rénover le bâti bruxellois et son espace public, il est indispensable que cela ne se fasse pas au détriment des populations les plus pauvres. Il est primordial que les terrains appartenant à la Région servent à construire du logement social et à caractère social. Il est surtout indispensable de faire barrage à l'augmentation des loyers dans les zones qui ont bénéficié d'investissements publics. Le défi sera d'autant plus grand dans les prochaines années, le programme « Révolution » rendant obligatoire l'obtention du PEB C (minimum) pour tous les logements en 2050. De ce fait, les CQD et autres outils régionaux de rénovation urbaine seront plus que probablement mis à contribution pour la réalisation de ces objectifs. Ces zones/quartiers/périmètres devraient donc être fort logiquement protégés contre toute forme de spéculation immobilière et contre la flambée des loyers.

NOS REVENDICATIONS

- ▶ Un encadrement contraignant des loyers, a minima dans les zones/quartiers/périmètres où un investissement public a été réalisé.
- ▶ Sur les terrains appartenant aux pouvoirs publics, la production de 100% de logements sociaux et à finalité sociale.
- ▶ L'augmentation de l'offre régionale de logements sociaux comme frein à la gentrification.
- ▶ La création d'un lieu de concertation avec les citoyen·nes et les associations permettant de rendre un avis sur les grands projets immobiliers à venir.
- ▶ L'obligation pour les régies foncières de faire du logement social.



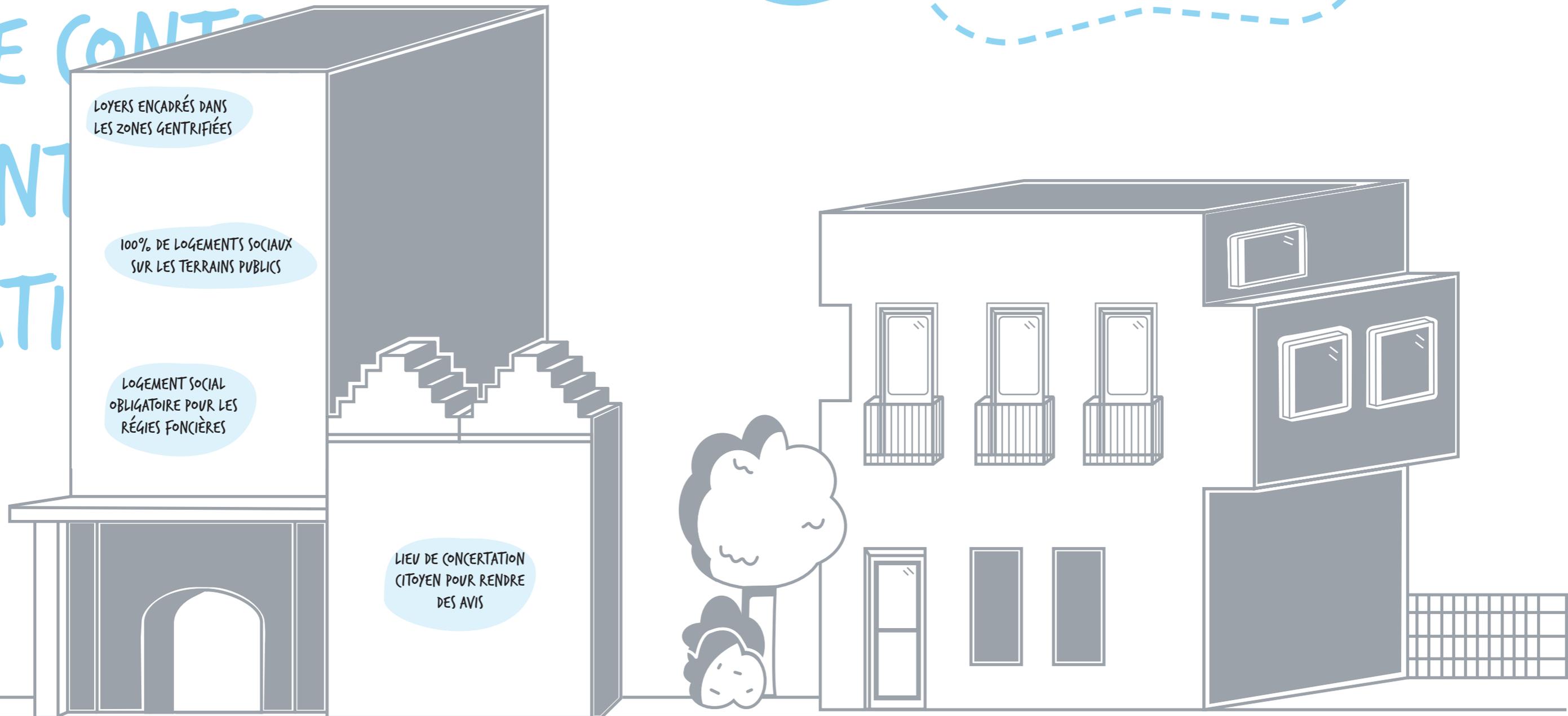
LUTTE CONTRE LA GENTRIFICATION

LOYERS ENCADRÉS DANS
LES ZONES GENTRIFIÉES

100% DE LOGEMENTS SOCIAUX
SUR LES TERRAINS PUBLICS

LOGEMENT SOCIAL
OBLIGATOIRE POUR LES
RÉGIES FONCIÈRES

LIEU DE CONSULTATION
CITOYEN POUR RENDRE
DES AVIS



LOGEMENT ET SANTÉ

Le Baromètre social de l'Observatoire de la Santé et du Social¹ met en évidence la précarité croissante des Bruxellois·es, générant des inégalités sociales qui se répercutent en inégalités de santé. Il est incontestable que le logement joue un rôle crucial dans la santé, en tant que point de départ essentiel pour définir sa position sociale, favoriser l'épanouissement, contribuer au bien-être et développer une qualité de vie satisfaisante.

(1) Missinne, S., Avalosse H., & Luyten, S. (2019). Tous égaux à la santé à Bruxelles ? Données récentes et cartographie sur les inégalités sociales de santé. Résumé. Observatoire de la Santé et du Social Bruxelles.

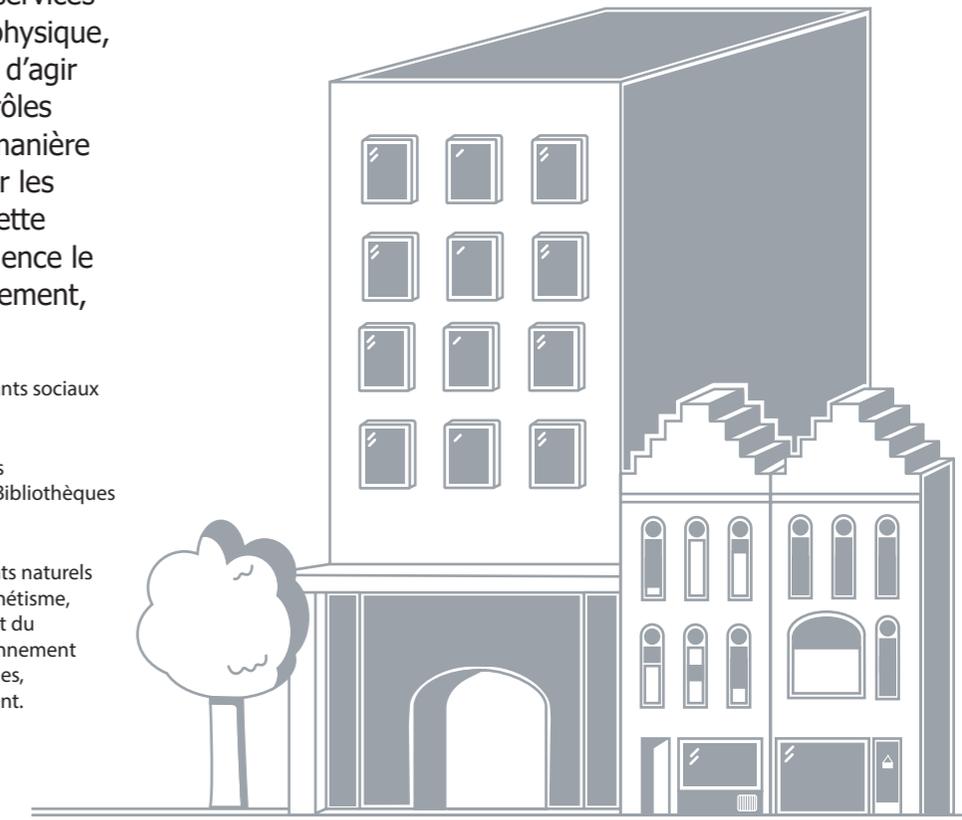
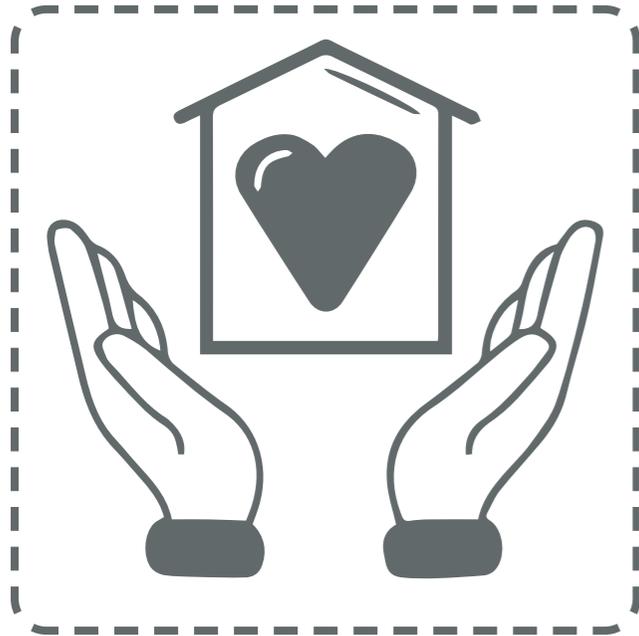
LA SANTÉ

Avant d'aborder les liens entre le logement et la santé, il convient de se mettre d'accord sur une définition de la santé. L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) la définit comme « un état de complet bien-être physique, mental et social, et ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité »². Pour préciser cette définition, prenons celle proposée par le ministère de la santé et des services sociaux au Québec : « la capacité physique, psychique et sociale des personnes d'agir dans leur milieu et d'accomplir les rôles qu'elles entendent assumer d'une manière acceptable pour eux-mêmes et pour les groupes dont elles font partie »³. Cette définition permet de mettre en évidence le lien entre l'individu et son environnement, tant physique que social⁴.

(2) OMS (16 mars 2009), Commission des Déterminants sociaux de la santé, rapport du secrétariat.

(3) Gouvernement du Québec (2012). La santé et ses déterminants. Mieux comprendre pour mieux agir. Bibliothèques et archives Canada.

(4) L'environnement physique comprend les éléments naturels (géographie, climat, temps, bruit, électricité et magnétisme, luminosité) et artificiels (architecture, aménagement du territoire, technologie) de l'environnement. L'environnement social comprend les éléments des systèmes politiques, économiques, sociaux et culturels de l'environnement.



LE LOGEMENT, UN DÉTERMINANT MAJEUR DE LA SANTÉ

Afin de mieux comprendre les liens complexes existant entre le logement et la santé, nous invitons à explorer les cadres conceptuels des déterminants sociaux de la santé¹. L'utilisation de ce type de cadre permet de mettre en évidence l'influence de différents facteurs sur la santé et le bien-être des personnes. Ces facteurs se situent à différents niveaux : individuels, sociaux, économiques, environnementaux. Le logement y a une place centrale et est reconnu par l'OMS comme une des conditions de base pour mener une vie saine.

D'après les historiens Jolis et Katz, « l'habitat révèle un rapport particulier à l'espace, un perpétuel échange entre le dedans du logement et le dehors. Habiter, c'est faire société » (2013)².

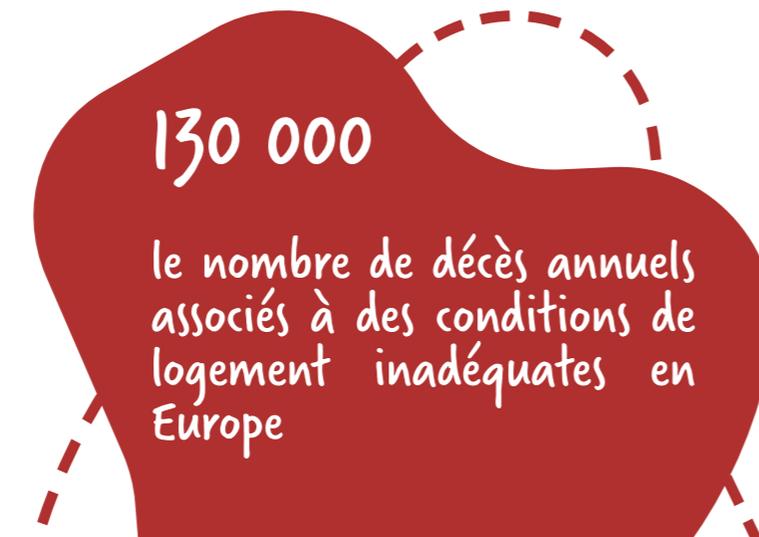
(1) Plusieurs cadres conceptuels des déterminants sociaux de la santé existent, et permettent une lecture de l'impact de différents facteurs sur la santé d'une population, ou d'un problème de santé en particulier.

(2) Jolis, S. & Katz, L. (2013). Habiter un espace. Aménagements, appropriations et représentations. Hypothèses, 16, 11-21.

En effet, le logement revêt plusieurs fonctions sociales et individuelles³ indispensables pour s'épanouir : il apporte une protection et un lieu où l'on prend soin de soi, il a une fonction d'ancrage et est tributaire de notre identité sociale, il est le garant de notre intimité, il permet de se reposer, il est un endroit où il est possible d'être soi-même, de se construire et s'ouvrir vers l'extérieur et les autres.

L'habitat combine non seulement l'habitation mais également ce qui l'environne et qui fait partie du quotidien : les espaces communs, le voisinage, le quartier, les services de proximité, les réseaux de transports, etc.

(3) Lagausie V., Sudres J.-L. (2018). Psychisme et habitat : nouvelles perspectives pour un soin clinique. Annales médico-psychologiques, vol. 176, n°6 : p. 597-606



LE MAL-LOGEMENT, ET L'IMPACT SUR LA SANTÉ

Malheureusement, pour un nombre croissant de Bruxellois·es, les conditions de logement sont tellement dégradées qu'il ne remplit plus ces fonctions essentielles. On parle alors de « mal-logement ». Il peut s'agir de dégradations liées au bâti ou de l'inadéquation aux besoins des personnes qui l'occupent⁴.

Comme déjà exposé dans les chapitres précédents, la situation est préoccupante en Europe et en région bruxelloise. L'OMS Europe a évalué à 130 000 le nombre de décès annuel associés à des conditions de logement inadéquates en Europe. L'accès à un logement décent et abordable reste un défi majeur pour de nombreuses personnes en Région bruxelloise. Sur les 62 % de ménages locataires en Région bruxelloise, un peu moins de la moitié d'entre eux vit dans un logement inadéquat (fuite, humidité, etc.).

(4) Santé publique France (septembre 2021). Le logement, déterminant majeur de la santé des populations. La Santé en action. Numéro 457.

Notons également que 26,5 % de la population bruxelloise vit dans une forme de précarité énergétique. Enfin, certaines dépenses essentielles, comme celles relatives au logement (loyers et charges) ou à l'alimentation, pèsent lourd dans le budget des ménages et impactent proportionnellement davantage les niveaux de vie des personnes en situation de précarité⁵.

De l'étude récemment publiée par Solidaris en novembre 2023⁶, nous avons extrait quelques données sur la perception des Belges quant à l'incidence du logement sur leur santé : 13 % des Belges francophones ont actuellement, ou ont déjà eu, un problème de santé lié à leur logement. Ce chiffre grimpe à 34 % quand le logement est considéré comme très

(5) À titre illustratif, pour les ménages à bas revenus (premier quartile) en Région bruxelloise, le logement, les charges et les dépenses alimentaires représenteraient 61 % de leurs dépenses, contre 48 % pour les ménages à hauts revenus (dernier quartile). Source : Observatoire de la Santé et du Social Bruxelles (2021). Baromètre Social, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté.

(6) Solidaris Institut (octobre 2023), Thermomètre Solidaris, Rapport d'enquête, Comment les Belges francophones perçoivent-ils l'incidence du logement sur leurs santé ?

mauvais. Les maladies respiratoires⁷, les allergies pathogènes et la santé mentale⁸ sont les pathologies les plus souvent évoquées.

Une situation préoccupante qui entraîne des conséquences désastreuses sur la qualité de vie des personnes ayant une position socio-économique moins favorable, et disposant de facto de moins de moyens pour en limiter les dégâts. Cela entraîne des freins à la participation sociale et ne facilite en aucun cas leur inclusion dans la société.

(7) Les enfants sont particulièrement touchés. L'humidité, les moisissures, le froid et le bruit sont particulièrement cités.

(8) Dans l'étude, les problématiques de santé mentale sont définies de la manière suivante : « se sentir anxieux, angoissé, voire en dépression »

AGIR SUR LE LOGEMENT, D'ABORD AU NIVEAU MACRO ET STRUCTUREL

Les revendications que nous portons dans ce manifeste visent à améliorer l'accessibilité et les conditions de logement des Bruxellois·es. Ce chapitre vient renforcer l'importance d'agir sur le logement comme levier important dans l'amélioration de la qualité de vie et la santé de la population bruxelloise.



L'enchevêtrement des compétences en matière de politiques sociales et de santé rend l'aide aux personnes en situation de précarité sinueuse et fait souvent l'objet de constructions intersectorielles complexes et inadaptées.

Prenons l'exemple du Plan Social Santé Intégré (PSSI), une initiative proposée par la Région bruxelloise visant à élaborer une vision commune et à coordonner efficacement les actions locales entre acteurs politiques, ressources disponibles et pratiques sur le terrain. Ce plan présente notamment deux défis majeurs : la lutte contre les inégalités socio-sanitaires et l'organisation d'une offre qui

puisse garantir l'accessibilité, la qualité et la continuité de l'aide et des soins à toutes les Bruxellois·es. Nous saluons bien sûr cette initiative, d'autant qu'elle a été élaborée avec la concertation des acteurs de terrain, démontrant la volonté politique de développer une approche concertée et territorialisée autour des problématiques socio-sanitaires qui traversent la région bruxelloise.

Cependant, nous avons relevé certaines limites¹ à ce plan : le manque d'action sur les déterminants sociaux de la santé et les conditions de vie des populations les plus fragiles ; l'investissement supplémentaire dans la coordination des acteurs et l'augmentation des actions communautaires de proximité, alors que les services déjà existants souffrent de manque de moyens² ; le manque de représentation de certains secteurs sociaux dans les ateliers de réflexion – dont le logement – conduisant à une approche de l'intégration social-santé par le prisme quasi exclusif de la santé.

(1) Les limites exposées ici viennent de constats partagés avec d'autres associations actives dans les secteurs sociaux et de la santé.

(2) CBCS (2022, décembre). Territoire, la nouvelle star du social-santé ? Bruxelles Informations Sociales, volume n°180.

L'approche territoriale des inégalités sociales et sanitaires est un outil formidable qui permet de prendre en compte les spécificités locales et encourage l'engagement des citoyen·nes à prendre le pouvoir sur leur vie.

Cependant, il est aussi important de prendre en compte que cette action communautaire a besoin d'être soutenue par des politiques publiques qui donnent réellement accès aux droits sociaux pour toutes (logement, emploi, sécurité sociale, etc.). Comme Jacques Moriau et Marion Bottero l'exposent dans le numéro 40 de Pauvreté³, « trop centrer les politiques sur les réalités locales risque d'empêcher de développer des réponses structurelles à des problèmes globaux, et donc, in fine, de lutter efficacement contre les inégalités » (2023). Un constat qui est largement partagé par nos membres AIPL et les travailleur·ses sociaux·ales communautaires actifs dans les Projets de Cohésion Sociale (PCS)⁴ aux abords des logements sociaux, qui se trouvent très souvent démunis et limités dans leurs actions.

(3) Moriau, J. & Bottero M. (2023). Territorialisation et intégration des politiques social-santé : quelle place pour la question sociale ? Numéro 40

(4) Nous offrons un accompagnement méthodologique auprès des travailleurs sociaux des PCS, via une convention avec la SLRB

AGIR SUR LE LOGEMENT AU NIVEAU MÉS0 ET MICRO¹ : SOUTENIR ET RENFORCER LE TRAVAIL DES ACTEURS DE TERRAIN

Nous sommes persuadé·es qu'un changement de paradigme est nécessaire afin de garantir l'accès à un logement digne et abordable pour tous·tes, et réduire significativement les inégalités sociales et sanitaires qui frappent un grand nombre de ménages bruxellois.

Dans cette démarche, il convient également d'insister sur quelques points essentiels afin de soutenir et renforcer le travail des acteurs de terrain, au regard des problématiques de santé auxquelles les usager·es peuvent être confronté·es.

(1) Le niveau meso comprends tous les contextes physiques et sociaux avec lesquels la personne interagit pour réaliser ses habitudes de vie, et qui sont conçus pour, ou présents dans, la collectivité locale d'appartenance. Le niveau micro se réfère au milieu de vie immédiat de l'individu (la famille, maison, école, travail, groupe de pairs, quartier) dans lequel il participe activement.

- Mettre à disposition des travailleur·ses de terrain des informations et des formations pour soutenir les habitant·es qui font face à des problématiques de santé physique et mentale
- Encourager l'interdisciplinarité dans l'accompagnement des personnes en situation de mal-logement
- Permettre aux associations de terrain de prévoir des actions coordonnées avec les associations et services déjà existants dans le quartier
- Sensibiliser les habitant·es à prendre soin de leur habitat au quotidien, via des visites à domicile et des séances d'information et de sensibilisation
- Accompagner les propriétaires dans la rénovation et la mise en conformité de leurs logements
- Encourager la mise en place d'actions qui partent des besoins des habitantes, qui favorisent leur participation sociale et leur capacité à agir sur leurs conditions

POUR ALLER PLUS LOIN : UN PROJET DE RECHERCHE MENÉ PAR LA FÉBUL

Nous entamons une recherche à la FÉBUL afin de comprendre plus profondément les relations entre la santé et le logement. Dans un premier temps, notre objectif est de décrire les interactions directes et indirectes entre le logement et ses abords et l'état de santé perçu des habitant·es de la région bruxelloise.

Pour ce faire, nous allons mener des entretiens auprès de ménages sur la région bruxelloise : propriétaires, locataires de parcs privés et social, occupant.es, couples avec ou sans enfants, personnes seules. Dans cette démarche, nous allons également aller à la rencontre des travailleur·ses sociaux·ales, et professionnel·les de la santé. Sur base de ce premier recueil de données qualitatives, les personnes intégrées dans la recherche action participative définiront les suites à y donner.



Cette recherche est menée par un travailleur social communautaire et une ergothérapeute. Nous avons identifié ces deux professions comme étant complémentaires, et pouvant offrir une vision unique à cette recherche. Ils sont tous deux acteurs de changement, basent leurs interventions sur des méthodologies similaires, avec une démarche ascendante, partant des besoins des individus et en valorisant leur participation volontaire. Ils sont complémentaires car le travail social communautaire s'intéresse à restaurer une justice sociale et l'ergothérapie s'engage pour une justice occupationnelle.

En tant que professionnel·le de la santé, l'ergothérapeute peut aisément faire des ponts avec le secteur social, de par la nature holistique de son intervention centrée sur les occupations des individus. Le travailleur social communautaire peut lui également comprendre les relations avec le secteur de la santé, de par l'impact significatif des déterminants sociaux sur la santé des individus.

NOS REVENDICATIONS

Nous attirons l'attention sur les projets et revendications portés par les réseaux et associations actives dans le secteur de la santé, qui insistent sur l'importance d'agir sur le logement. Pour n'en citer que quelques-uns : La Fédération des Maisons Médicales, Infirmiers de rue, La ligue Bruxelloise pour la santé mentale, la plateforme Bruxelloise pour la santé mentale, Culture et Santé, SSM Le Méridien, etc.

- ▶ Harmoniser les politiques de logement et de santé en protégeant à tout prix, le logement, des logiques de marché spéculative, et en l'intégrant davantage à des politiques de santé publique.
- ▶ Lutter contre les inégalités sociales en renforçant la capacité financière des citoyen·nes et en soutenant des mesures qui soutiennent les ménages les plus fragiles (comme la suppression du statut de cohabitant)¹

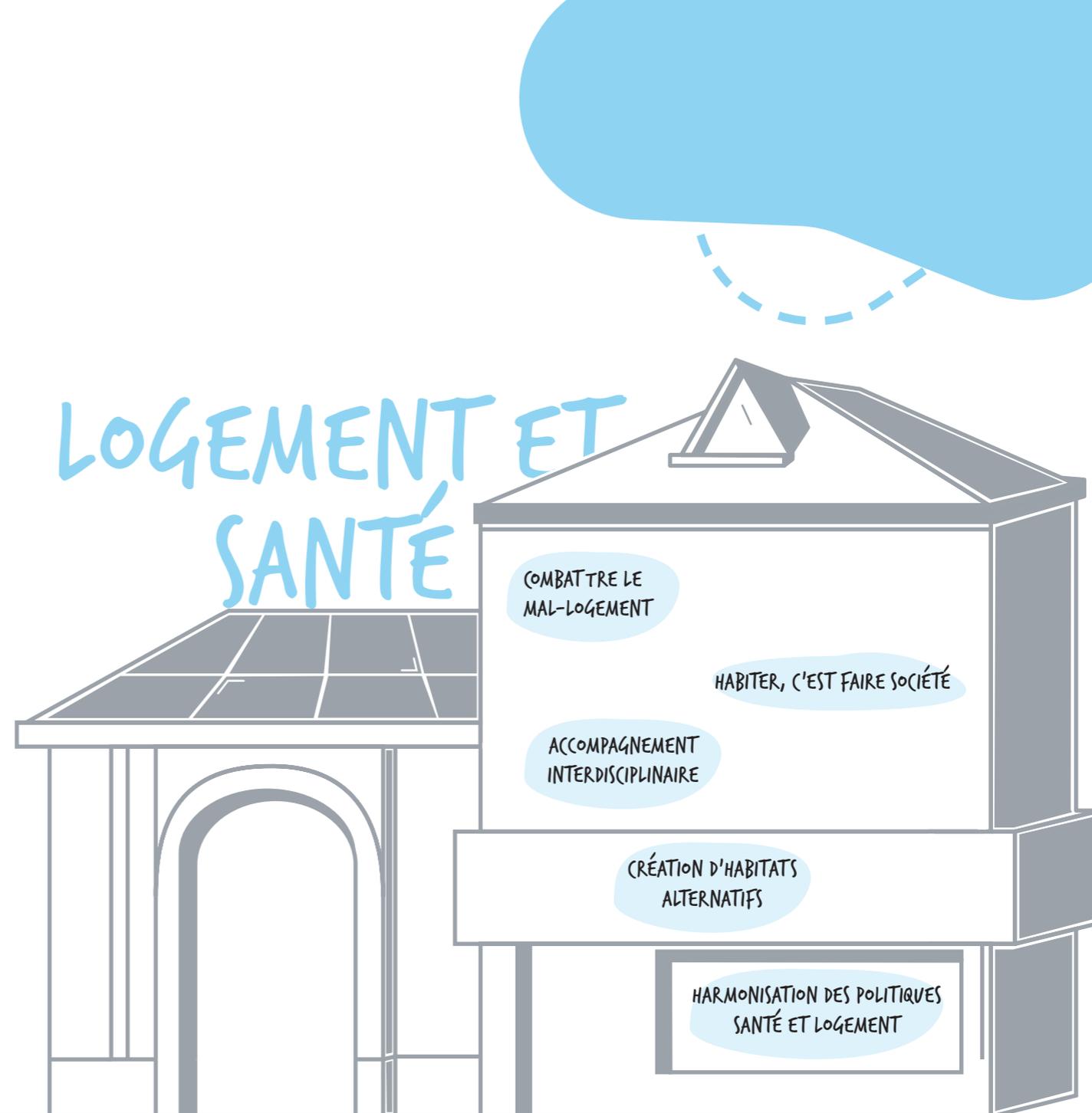
(1) Revendication portée par Solidararis, dans son thermomètre



- ▶ Renforcer et encourager la création d'habitats alternatifs, adaptés aux personnes les plus vulnérables, en situation de handicap et/ou de fragilité psychique : Habitats Inclusifs et Solidaires (HIS), projets d'habitats intergénérationnels, habitat groupé, etc.
- ▶ Informer et sensibiliser le monde social et (para)médical sur le travail mené par la Cellule Régionale d'Intervention en Pollution Intérieure (CRIPI) qui met un service d'ambulance verte gratuit pour les Bruxellois·ses² afin de repérer et faire le suivi d'éventuels problèmes de pollution à l'intérieur des habitations.
- ▶ La mise en oeuvre d'une articulation étroite entre le service d'ambulance verte mis en oeuvre par la CRIPI et les procédures de contrôle de la qualité des logements effectuées par la DIRL³.

(2) L'ambulance verte est un partenariat entre Bruxelles-Environnement, Sciensano et le Fares (Fonds des Affections Respiratoires). Ce service est offert sur demande d'un médecin traitant qui estime que le logement de son ou sa patiente est à l'origine d'un problème de santé.

(3) Une collaboration avec la DIRL permettrait une plus large marge de manoeuvre sur des logements clairement identifiés comme préjudiciables à la santé.



MORCELLEMENT DES COMPÉTENCES

Si la thématique du logement est majoritairement régionale et ce, suite aux différentes réformes institutionnelles qu'a connues l'État belge, il n'en demeure pas moins que d'autres niveaux de pouvoir exercent eux aussi des prérogatives en matière de logement. Et les exemples sont légion en Région bruxelloise.



QUELLE ENTITÉ POUR QUELLE COMPÉTENCE ?

L'autorité fédérale détient des compétences dont on ne peut nier un étroit lien aux questions de logement. Il en va ainsi des compétences d'asile et de migration (on ne peut que trop constater l'impasse que représente la non-régulation du statut administratif d'une personne dans son accès au logement) ou encore en matière de revenu d'intégration sociale du CPAS (on pense notamment ici à la difficulté que pose le statut cohabitant, pointée dans les chapitres précédents).

Outre ces compétences fédérales, les Communautés disposent elles aussi de prérogatives dans des matières intrinsèquement liées au logement, comme le sans-abrisme (à Bruxelles, Bruss'help est l'organisme mandaté par la COCOM chargé, entre autres, de monitorer l'orientation des publics vers les structures d'hébergement existantes) ou la tutelle des CPAS par exemple.

Si le contrôle de tutelle exercé sur les communes relève de l'autorité régionale, les 19 divisions administratives bruxelloises bénéficient tout de même d'une certaine marge de manœuvre, la Constitution consacrant le principe de l'autonomie des communes pour toutes les missions d'intérêt communal. Ainsi, elles disposent notamment de compétences liées au logement, telles que la lutte contre l'inoccupation et la lutte contre l'insalubrité.

ET AU NIVEAU EUROPÉEN ?

Certaines compétences impactant la politique du logement sont également dévolues à l'Union européenne, qui vient fixer des objectifs à suivre par les États membres via l'adoption de directives, qu'il revient ensuite à chacun d'entre eux de transposer dans son ordre juridique interne, ou de règlements, qui sont quant à eux obligatoires dans tous leurs éléments et directement applicables. C'est le cas notamment de la lutte contre les discriminations ou des exigences en matière de transition climatique.

LA FRAGMENTATION COMME OBSTACLE

On constate donc que gravitent autour de la thématique du logement une pluralité de matières qui y sont intrinsèquement liées, mais également qu'il est des compétences qui se voient fragmenter entre plusieurs autorités différentes.

À titre d'illustration, les compétences en matière de fiscalité immobilière en Région bruxelloise sont morcelées entre différents niveaux de pouvoir, et plus précisément entre l'autorité fédérale (IPP, assiette fiscale du précompte immobilier et droits d'enregistrement non-régionalisés, etc.), la Région (essentiellement les impôts régionalisés, à savoir le précompte immobilier et les droits de succession et d'enregistrement ainsi que l'impôt des personnes physiques régional, c'est-à-dire les centimes additionnels régionaux sur l'IPP) et les communes (essentiellement les centimes additionnels



au précompte immobilier)¹. Si nous plaidons en faveur d'une réforme globale de la fiscalité immobilière (avec une distinction claire entre propriétaire occupant·e et propriétaire bailleur·se) comme corolaire indispensable à un encadrement des loyers, il est évident que cette fragmentation en constitue un frein.

Les exemples repris ci-dessus ne font que renforcer le constat d'un morcellement complexe des compétences, ce qui ne permet que difficilement aux citoyen·nes de se figurer une image claire du paysage institutionnel belge. Alors que le logement est une matière très largement régionalisée, on ne peut se passer de garder un œil attentif sur ce qui se décide à d'autres niveaux de pouvoir.

(1) Bourgeois, M., « La répartition des compétences entre l'autorité fédérale, les Régions et les collectivités locales en matière de fiscalité immobilière », R.F.R.L., 2021/2, p. 139.

Dans une telle configuration, nous ne pouvons que souhaiter une meilleure articulation entre les niveaux de pouvoir en Belgique en vue d'offrir une complémentarité plus effective entre des compétences et par là, faciliter le travail des acteur·rices de terrain.

NOTRE REVENDICATION

Une articulation performante et efficiente entre les niveaux de pouvoir en Belgique en vue d'offrir une meilleure complémentarité entre des compétences et par là, faciliter le travail des acteur·rices de terrain.

Union des locataires de Schaerbeek

Rue de la Poste, 156
1030 Bruxelles
info@ulschaerbeek.be
02 218 52 66

Union des locataires du Quartier Nord

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

Union des locataires de Forest

Boulevard de la Deuxième Armée
Britannique 27, 1190 Forest
ulf.forest@yahoo.fr
0483/19.67.78

Union des locataires de Saint Gilles

Rue Berckmans, 131
1060 Bruxelles
ulsaintgilles@yahoo.fr
02 538 70 34
<http://ulsaintgilles.canalblog.com>

Union des locataires des Marolles

Rue des Renards, 24
1000 Bruxelles
ulmarolles@yahoo.fr
02 512 87 44
www.ulmarolles.be

Union des Locataires d'Anderlecht-Cureghem

Chaussée de Mons, 211
1070 Bruxelles
info@ulac-huvak.be
02 520 21 29
<http://www.ulac-huvak.be>

AIS Quartiers

323 rue du Progrès boîte 8
1030 Bruxelles
info@aisquartiers.be
02/204 09 63
<http://www.ais-quartiers.be>

Bij ons / Chez nous

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

Maison de quartier Bonnevie

Bonneviestraat, 40
1080 Molenbeek
bonnevie@bonnevie40.be
02 410 76 31
www.bonnevie40.be

Woningen 123 Logements

Rue du Progrès, 214 Boite 1
1030 Bruxelles
info@123rueroyale.be
02/201 03 60

Communa

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

Convivence / Samenleven

Rue des Six Jetons, 56
1000 Bruxelles
info@convivence.irisnet.be
02 505 01 30

CONTACTS DES MEMBRES



Publication réalisée par la Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement (FÉBUL) et ses membres
© 2024

FÉBUL asbl

Rue du progrès 333 bte 1 Vooruitgangstraat

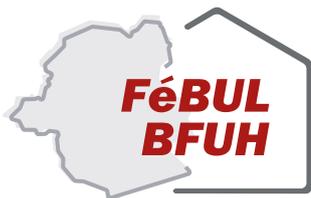
1030 Bruxelles - Brussel

02/201 03 60

info@febul.be

www.febul.be

POUR LA RÉALISATION EFFECTIVE DU DROIT AU
LOGEMENT? NOUS SOMMES PRÊT·ES !



FéBUL asbl
Rue du progrès 333 bte 1 Vooruitgangstraat
1030 Bruxelles - Brussel
02/201 03 60
info@febul.be
www.febul.be