



BELGIQUE – BELGIË
PP 1000 BRUXELLES 1
PB 1000 BRUSSEL 1
N° 1/1837

BUREAU DE DÉPÔT :
1000 BRUXELLES 1
AFGIFTEKANTOOR :
1000 BRUSSEL 1

Mémorandum Droit au Logement janvier 2009



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen



Membres RBDH/BBRoW

Secrétariat

Nathalie Delaleeuwe, Marie Didier,
Aïcha Dinguzli, Laurence Evrard,
Werner Van Mieghem
Tel. : 02/502.84.63
Fax : 02/503 49 05
Mail : rbdh@skynet.be
Website : www.rbdh-bbrow.be

Comité de rédaction

Nicolas Bernard, Thomas Dawance,
Nathalie Delaleeuwe, Pierre Denis,
Isabelle Jennes, André Lumpuvika
et Werner Van Mieghem

Mise en page

Elise Debouny

impression

Gillis nv/sa

Éditeur responsable

Werner Van Mieghem
quai du Hainaut 29, 1080 Bruxelles

art. 23 #33 10-11-12 2008

Cette publication est éditée avec l'aide de la Région
de Bruxelles-Capitale, Secrétariat d'Etat au Logement
et de la Communauté Française, Education Permanente.

Les membres du RBDH/BBRoW reçoivent Art.23
gratuitement. Vous pouvez vous abonner à Art. 23
en versant 20 euros par an (4 numéros par an)
sur notre numéro de compte 068-2298880-07
avec la communication suivante « Abonnement Art. 23 ».

N° ISSN 1376-9170



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

ALMK asbl
AMA asbl
Archipel-Groot Eiland
ATD Quart-Monde/Wallonie Bruxelles
BAÏTA
Bij Ons - Chez Nous
Brusselse Raad voor het Leefmilieu
Brusselse Welzijns- en gezondheidsraad
Buurthuis Bonnevie
CAD - De Boei
CAFA
Caritas international
caw Mozaïek Woonbegeleiding
CIRÉ
CODES
Comité de la Samaritaine
Compagnons Dépanneurs
Convivence/Samenleven
Convivium
Coordination GEE
Diogènes
Entr'Aide des Marolles
Espace Social Télé-Service
Fami-Home
FÉBUL - BFHV
Fédération des Centres de Service Social
Habitat & Rénovation
Imavo vzw
Intercentres d'action sociale globale & FCSS
Inter-Environnement Bruxelles
Iris
La Rue
La Vague
Lhiving vzw
La Ligue des droits de l'homme
Logement pour tous
L'Oranger
Renovassistance
Samenlevingsopbouw Brussel / Riso Brussel
Seniorencentrum Brussel vzw
Source
Un toit à soi
UL Quartier Nord
UL Schaerbeek
ULAC
Vie Féminine
VZW Wijkpartenariaat: De Schakel
Woningen123 Logements

Sommaire

Introduction	4
Quinze ans de Droit au Logement	5
Les propositions du RBDH	7
1/ Droit à un logement à un prix abordable	7
1.1/ Doubler le nombre de logements abordables	7
1.1.1/ Beaucoup plus de logements sociaux	7
1.1.2/ Une gestion efficace des logements sociaux existants	8
1.1.3/ Une gestion plus sociale et plus de transparence dans l'attribution des logements des communes	10
1.1.4/ Assez de moyens pour les agences immobilières sociales (AIS)	10
1.1.5/ Soutien pour le Fonds du Logement	10
1.1.6/ La lutte contre les logements vides	11
1.1.7/ Logement groupé	12
1.2/ Contrôler les loyers	13
1.3/ Instaurer une allocation-loyer	14
2/ Droit à un logement de bonne qualité	14
2.1/ La loi sur les baux et le Code bruxellois du Logement	14
2.2/ Des stimulants à la rénovation	16
3/ Droit à un logement adapté	17
3.1/ Un logement adapté à la taille du ménage	18
3.2/ Un logement adapté à l'âge et au handicap	18
4/ Droit à l'énergie et à l'eau	18
4.1/ Logements éco-énergétiques	18
4.2/ Prix de l'énergie abordables	19
5/ Droit à un logement dans un environnement de qualité	20
5.1/ Planification	20
5.2/ Rénovation urbaine	20
6/ Lutte contre les discriminations sur le marché du logement	21
7/ Information et participation	22
7.1/ Les conseils communaux de l'habitat	22
7.2/ Les boutiques du logement	22
7.3/ L'insertion par le logement	23
8/ Financement de la Région et politique du logement	23
8.1/ Le financement de la Région et des communes	23
8.2/ Le financement de la politique du logement	23

Introduction

Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat et ses 50 associations-membres œuvrent jour après jour à la réalisation du droit au logement. Concrètement, cette implication se traduit par le soutien d'un nombre grandissant de Bruxellois qui sont à la recherche désespérée d'un logement décent à un prix abordable mais aussi par des actions, des formations, des publications et des campagnes de presse.

Confrontées quotidiennement à des difficultés sur le marché du logement bruxellois, nos associations-membres cherchent des solutions avec d'autres associations et instances publiques.

Nous avons regroupé dans ce mémorandum nos solutions et propositions les plus importantes, approuvées par nos associations-membres lors de l'assemblée générale du 12 janvier 2009.

Quinze ans de Droit au Logement

En 1994, la Constitution belge intégrait dans son article 23 les droits fondamentaux socio-économiques dont relève le droit au logement: « Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend notamment le droit à un logement décent. »

Le droit au logement est également reconnu dans plusieurs traités internationaux qui reconnaissent ce droit à toute personne sans distinction de race, d'origine, de sexe ou de statut.

Malheureusement force est de constater que quinze ans plus tard, de nombreuses familles bruxelloises sont plus que jamais loin de jouir du droit à un logement décent. Les problèmes sur le marché bruxellois du logement n'ont fait que s'aggraver et un nombre grandissant de ménages en sont victimes. La crise du logement qui sévit à Bruxelles est due à plusieurs causes

L'offre en matière de logements de qualité à un prix abordable est totalement insuffisante.

« Il existe 38 939 logements sociaux dans la Région de Bruxelles-Capitale. Vu la demande très élevée pour des logements abordables, ce nombre est bien trop faible. En comparaison avec les autres pays européens, la Région de Bruxelles-Capitale compte une des plus faibles proportions de logements sociaux par rapport au nombre total de logements : 7,7%. Si nous comptons les logements gérés par les communes, les AIS et le Fonds du logement, nous atteignons le chiffre de 10%. Pour 17% de logements sociaux en France, 34% aux Pays-Bas et 20% en Grande-Bretagne. »¹

Le nombre de candidats à un logement social a augmenté en 5 ans de 4 000 (26 000 ménages au début de 2008 contre 22 000 en 2004). Par ailleurs, un nombre non négligeable de ménages ne s'inscrivent même pas sur les listes d'attente du logement social pour des raisons diverses (procédure administrative trop complexe, liste d'attente trop longue, manque de grands logements, ...).

Les loyers autant que les prix de vente des logements sur le marché privé ont fortement augmenté ces dernières années

Entre 1998 et 2006, les loyers sur le marché locatif privé ont augmenté entre 7 et 70% (studios + 7%, appartements 1 ou 2 chambres + 40%, 3 chambres + 70%, 4 chambres + 65%), tandis que l'indice des prix à la consommation n'a augmenté que de 15%. En 2007, le loyer moyen s'élevait à 508 euros.

Pour les personnes ayant un revenu modeste et même pour les ménages avec un revenu moyen, le marché locatif privé est à peine accessible. Les chiffres de l'Observatoire des Loyers

1. Source : Housing Statistics in the European Union 2005/2006, p. 66.

ne laissent planer aucun doute. Le 3^e décile de revenus accède à 2% du marché locatif privé (en 1997 encore à 19%), le 4^e décile de revenus à 8% du marché locatif privé (en 1997 encore à 27%) et le 5^e décile de revenus accède à 30% du marché locatif privé (en 1997 encore à 42%).

En 4 ans, le prix de vente moyen d'un appartement à Bruxelles (2004-2007) a grimpé de 31% jusqu'à 178 000 euros. Le prix d'un logement unifamilial a même augmenté de 210% et atteint aujourd'hui la somme de 308 000 euros.

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne laisse planer aucun doute : « Le nombre d'emprunteurs ayant un revenu qui répond aux critères en vigueur pour l'obtention d'un logement social est passé de 88% en 2005 à 76% en 2007. Il est évident que l'acquisition d'un logement devient de plus en plus difficile pour les ménages ayant des revenus limités ».

Il existe toujours un noyau dur de logements insalubres et vides contre lequel les pouvoirs publics n'agissent pas suffisamment

En nous basant sur les données statistiques de l'Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau (IBDE), nous pouvons affirmer que la Région de Bruxelles-Capitale compte au minimum 15 000 logements vides.

Plus d'un quart des Bruxellois – soit presque 300 000 personnes – vit dans un ménage dont le revenu est inférieur au seuil de pauvreté et connaissent des grandes difficultés pour boucler leurs fins de mois.

Se loger est devenu une dépense de plus en plus lourde pour un nombre grandissant de personnes. Ainsi, 62% des locataires bruxellois privés soit 240 000 ménages dépensent plus d'un tiers de leurs revenus pour se loger (hors charges et frais).

Les propositions du RBDH

Il ne se passerait rien en matière de politique du logement à Bruxelles ? Bien sûr que non, mais les initiatives qui existent sont prises à une trop petite échelle et de manière trop fragmentée pour changer fondamentalement la situation du logement pour les ménages à faibles revenus. Seules des mesures de fond, tant au niveau fédéral, régional que communal, pourront améliorer la situation à Bruxelles.

Dans les pages suivantes, le RBDH vous présente ses propositions pour que le droit à l'habitat à Bruxelles soit effectivement réalisé.

Parmi ces propositions, le RBDH avance comme priorités : un doublement du nombre de logements abordables et l'introduction d'une allocation loyer couplée à un contrôle des loyers.

1/ Droit à un logement abordable

1.1/ Doubler le nombre de logements abordables

1.1.1/ Beaucoup plus de logements sociaux

La solution de fond à la crise du logement est de construire bien plus de logements sociaux. Ces dernières années, malgré la demande en hausse, ce sont à peine 20 logements sociaux qui sont construits chaque année. Le Plan Logement, grâce auquel le gouvernement bruxellois espère construire 3 500 logements sociaux et 1 500 logements moyens, était une pure nécessité. Malheureusement, ce plan est exécuté très lentement, en raison d'une préparation médiocre, d'un manque de coordination et de communication.

Si la Région bruxelloise veut démontrer sa volonté de s'attaquer à la crise du logement actuelle, elle doit, à côté des investissements nécessaires en matière de rénovation des logements sociaux existants, s'atteler sérieusement à la construction de logements sociaux supplémentaires.

C'est pourquoi le RBDH fait les propositions suivantes :

Utilisation des réserves foncières des sociétés immobilières de service public

Les Sociétés immobilières de service public (SISP) disposent actuellement d'une cinquantaine d'hectares de terrains sur lesquels pourrait être bâti un minimum de 5 000 logements sociaux.

Pourtant, un tiers des SISP n'a pas construit le moindre logement social en quinze ans ! Actuellement, ni la SLRB ni le gouvernement ne peuvent contraindre les SISP à construire des nouveaux logements, mais seulement les y encourager sous la forme de subsides.

→ Le RBDH plaide à ce sujet pour une adaptation des contrats de gestion et des programmes d'investissements des SISP : des quotas pour la rénovation et pour la construction de logements sociaux ainsi que des sanctions sérieuses en cas de manquements, tout en veillant à ne pas sanctionner (in-)directement les locataires sociaux.

Mise en place de contrats de logement avec les communes

Les communes disposent de plusieurs types de subsides pour l'achat et la rénovation de logements. Au cours de ces dix dernières années, les communes ont produit avec le soutien de la Région quelque 1 450 logements de type social et quelque 60 logements moyens.² Un résultat pas mauvais en soi mais insuffisant pour contrer la flambée des prix des logements. Par ailleurs, un nombre grandissant de communes se trouve dans une situation financière inconfortable, ce qui les rend peu enthousiastes à l'idée d'accueillir sur leur territoire des habitants économiquement et socialement fragilisés.

→ Le RBDH plaide en faveur de la mise en place par la région de contrats de logement avec les communes avec des quotas concrets pour la rénovation et la construction de logements, en fonction des besoins de la population actuelle. Sur une période de 10 ans, le parc de logements accessibles pour des ménages à bas revenus devrait augmenter de manière importante dans toutes les communes bruxelloises.

Imposition d'un quota de 20% de logements sociaux dans tous les projets de construction de minimum 50 logements privés

Le secteur privé a « découvert » ces dernières années qu'il était rentable de construire ou de rénover du logement acquisitif à Bruxelles. C'est pour cela que depuis 2004, on construit à nouveau plus de logements à Bruxelles (environ 2 300 logements par an).

→ Le RBDH plaide pour l'imposition d'un quota de 20% de logements sociaux dans tous les projets de minimum 50 logements. De cette manière, les logements sociaux verront plus facilement le jour. Le schéma directeur que le gouvernement bruxellois a institué en 2008 pour le projet de Tour & Taxis est un bon exemple mais d'autres sites tels que la Cité Administrative de l'Etat, Josaphat, Delta, la gare du Midi, la gare de l'Ouest, Schaerbeek-formation doivent également comprendre des quotas de logements sociaux.

1.1.2/ Une gestion efficace des logements sociaux existants

Considérant le nombre trop limité des logements sociaux (38 939, soit 7,7% du parc de logements à Bruxelles) et la forte demande (26 000 ménages), le RBDH est d'avis que les logements sociaux doivent être attribués en priorité aux personnes ayant des revenus modestes, que beaucoup moins de logements sociaux doivent être attribués sur base d'une dérogation et que les logements sociaux doivent être construits et rénovés beaucoup plus rapidement.

C'est la raison pour laquelle le RBDH formule les revendications suivantes :

Abroger le gel de la cotisation de solidarité

Les locataires sociaux qui ont un revenu du ménage qui se situe au-dessus du revenu d'admission

2. Source : Cahier 4 de la SRDU de novembre 2007 : Bruxelles change... ! 10 ans de politique de la ville en Région de Bruxelles-Capitale.

doivent verser une cotisation mensuelle de solidarité. La première année, le montant à payer s'élève à 20% de la cotisation. Les années suivantes, ce montant devrait augmenter à chaque fois de 20%. En 2002, le gouvernement a décidé de geler cette cotisation de solidarité à un plafond de 40%.

→ Le RBDH demande que ce « gel » soit annulé et que l'augmentation annuelle de 20% soit effectivement appliquée.

Éviter dans la mesure du possible la sous-occupation des logements sociaux

À l'heure actuelle, 2 522 logements sociaux, soit 6,5% doivent être considérés comme des logements « suradaptés ». Cela veut dire qu'un locataire social occupe un logement disposant d'au moins deux chambres excédentaires par rapport au nombre auquel il a droit sur base de sa composition de ménage. Hormis les personnes handicapées et les personnes âgées, ce locataire doit payer un complément de loyer s'élevant à un maximum de 600 euros par an.

→ En d'autres mots : un locataire social disposant de moyens suffisants peut tout simplement racheter son droit à un logement suradapté. Le RBDH demande que ce mécanisme soit abrogé et préconise la mutation, moyennant un système spécifique pour les personnes handicapées, les personnes âgées et les ménages séparés exerçant la coparenté.

Limiter les dérogations pour circonstances exceptionnelles et urgentes à 10% maximum des attributions

Actuellement, les sociétés immobilières de service public peuvent, dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, s'écarter de la liste d'attente et de priorités à concurrence de 40% des attributions.

→ Le RBDH demande que cette possibilité soit à nouveau limitée à 10%.

Instaurer une inscription centralisée à la SLRB et simplifier la procédure

La SLRB et les SISP utilisent pour l'instant le système de l'inscription multiple : en introduisant une candidature dans une société, un candidat-locataire peut s'inscrire automatiquement dans les autres sociétés. C'est déjà un grand pas en avant par rapport au passé, mais il faudrait encore améliorer ce système.

→ L'inscription devrait être centralisée à la SLRB. De plus, les candidats réfugiés devraient aussi pouvoir s'inscrire sur les listes du logement social via l'inscription multiple.

Accélérer la rénovation et la construction de logements sociaux

Le gouvernement bruxellois a débloqué beaucoup de moyens depuis 2004 pour la rénovation et la construction de logements sociaux. Néanmoins, la réalisation de ces nombreux projets reste trop lente. L'une des conséquences est que trop de logements sociaux restent longtemps vides. En 1998, il y avait 1 215 logements sociaux vides, en 2007, le chiffre s'élève à 2 300, soit presque le double.

→ C'est pourquoi le RBDH plaide pour un ajustement du système de financement et des accords de gestion actuels :

- qui récompenserait les sociétés qui terminent leurs projets dans les délais accordés,
- qui encouragerait la collaboration et les services en commun entre les sociétés ;
- qui sanctionnerait les sociétés qui n'utilisent pas les terrains appropriés pour construire des nouveaux logements sociaux.

→ Nous demandons aussi à la SLRB de faire les efforts suivants :

- augmenter le personnel de la cellule « Aide à la Maîtrise de l’Ouvrage » au sein de la SLRB afin de pouvoir soutenir plus efficacement les SISP dans leurs projets d’investissement.
- Partant du fait que la raison principale de l’inoccupation des logements sociaux est la rénovation programmée ou en cours dont ils font l’objet, nous plaçons pour une amélioration de la procédure d’élaboration des projets de rénovation par les SISP qui est manifestement trop fastidieuse. Celle-ci consiste en effet en pas moins de 87 étapes à effectuer par le gestionnaire d’une SISP dans le processus de réalisation d’un projet. Il est donc urgent de travailler à une simplification de la procédure pour parvenir à une gestion efficace du patrimoine des SISP.

1.1.3/ Une gestion plus sociale et plus de transparence dans l’attribution des logements des communes

Les communes bruxelloises louent au total environ 7500 logements à des personnes avec des bas ou moyens revenus. Malgré le fait qu’une part de ces logements soit achetée ou rénovée avec les subsides de la Région, les attributions ne se font pas toujours de façon transparente et les prix des loyers excluent les personnes avec un revenu limité.

→ Le RBDH est donc favorable à une ordonnance régionale qui rendrait les attributions des logements communaux plus transparentes et plus sociales notamment en imposant un plafond des loyers, des critères de priorité clairs et une seule liste d’inscription pour tous les logements de la commune et du CPAS.

1.1.4/ Assez de moyens pour les agences immobilières sociales (AIS)

Les agences immobilières sociales – reconnues formellement en Région de Bruxelles-Capitale depuis 1998 » sont sans aucun doute un partenaire important dans le domaine du « social » sur le marché du logement privé. Elles parviennent – et c’est là une particularité remarquable de leur travail – à persuader des propriétaires privés qu’il est avantageux pour eux de mettre leur bien en gestion auprès d’une agence immobilière sociale en échange d’une double assurance : garantie de revenus locatifs et entretien du bien. Aussi, les agences immobilières sociales parviennent à gérer aujourd’hui 2 000 logements privés qui offrent à leurs locataires un loyer inférieur à ceux qui sont en vigueur sur le marché locatif privé.

→ Mais même ces loyers inférieurs sont encore trop lourds à porter pour une série de ménages. Le gouvernement doit, par conséquent, prévoir des moyens supplémentaires pour les AIS, de telle sorte qu’elles aient toutes la possibilité de toujours fixer des loyers qui soient liés aux revenus des locataires et pas au seul montant du loyer qu’elles doivent assurer au propriétaire.

1.1.5/ Soutien pour le Fonds du Logement

Le Fonds du Logement est connu pour ses prêts hypothécaires à des taux avantageux aux ménages (883 prêts en 2007) à revenus moyens et bas. Mais le Fonds du Logement offre aussi des aides aux locataires. Ainsi il achète et rénove des logements qui sont ensuite loués aux familles (via l’aide locative, actuellement 1 000 logements). Il attribue par ailleurs des prêts sans intérêts pour la constitution d’une garantie locative (282 prêts en 2007).

Moyens financiers

Les capacités d’investissement du Fonds du Logement devraient au minimum être maintenues, afin de rencontrer la demande des ménages à revenus limités.

Une assurance gratuite contre la perte de revenus pour les prêts hypothécaires

Le RBDH demande d'instaurer une assurance gratuite contre la perte de revenus pour les personnes dont le revenu correspond aux conditions de revenus du Fonds du Logement. Cette assurance devrait venir en aide aux personnes engagées dans un prêt hypothécaire pour l'achat et/ou la rénovation de leur logement familial, et qui subissent une perte de revenu suite à un chômage involontaire ou à une incapacité de travail.

L'aide locative

Il serait en outre nécessaire d'augmenter la part de « l'aide locative » dans l'action du Fonds : le contrat de gestion entre celui-ci et la Région détermine que le Fonds doit acquérir, rénover et louer chaque année au minimum 50 logements. Les associations-membres du RBDH demandent aussi que le calcul des loyers du Fonds du Logement se fasse de manière plus claire et uniforme (il existe actuellement trop de disparités de traitement) et que les logements restent abordables pour les familles à faible revenu grâce à un appui de la Région.

6% de TVA pour les logements neufs

Le Fonds du Logement, à la différence des sociétés de logement social, paie à l'Etat une TVA de 21 % lors de ses opérations de construction, que ce soit pour la location ou pour la vente.

→ Le RBDH plaide pour que la diminution à 6% accordée aux SISP soit étendue au Fonds du Logement et d'autres acteurs sociaux.

Le Fonds régional de garanties locatives

Un fonds régional pour le financement de la garantie locative avait été réclamé depuis longtemps par les associations. Le RBDH était heureux que ce fonds ait démarré en 1999 et que le Fonds du Logement en soit le gestionnaire. Toutefois, le nombre de prêts attribués a fortement diminué ces dernières années : de 650 en 2003 à 282 en 2007, notamment en raison du fait que même un crédit modeste en plus du loyer élevé est devenu impayable pour les ménages. Et même la loi du 26 avril 2007 qui limite la garantie locative à 2 mois de loyer et qui a créé la possibilité pour le locataire de composer progressivement sa garantie locative (en maximum 36 mois) via une garantie bancaire ou via un contrat conclu entre un CPAS et une institution financière, n'offre pas de solution fondamentale pour le paiement de la garantie locative.

L'expérience de nos associations-membres montre que pour les publics les plus démunis économiquement, il est moins évident de faire appel aux banques pour la composition de la garantie locative, et cela en raison des conditions imposées (frais de dossiers notamment) par les institutions financières qui n'appliquent pas la loi.

→ C'est pour cela que le RBDH plaide pour un fonds fédéral de garantie locative centralisé, géré par une instance non-commerciale, accessible à tous les locataires.

1.1.6/ Lutte contre les logements vides

On estime à au moins 15 000 unités le nombre de logements vides en région bruxelloise. Toutes les communes bruxelloises disposent pourtant des dispositifs nécessaires pour lutter contre les logements inoccupés : la taxe sur les logements inoccupés, les subventions régionales pour l'acquisition et la rénovation de logements vides et insalubres, le droit de gestion publique. Le manque de contrôle efficace, de personnel et les moyens de recours utilisés par les propriétaires font que le bilan de cette approche est mitigé.

Le RBDH plaide donc pour :

La création d'une cellule juridique

Cette cellule conseillerait les communes et les assisterait dans leur lutte contre l'inoccupation, notamment en ce qui concerne la taxe sur les logements vides, la mise en œuvre du droit de gestion publique et l'achat subventionné et la rénovation de ces immeubles.

Par rapport aux communes qui ne s'engagent pas assez dans la lutte contre les logements vides, la Région devrait pouvoir mener des actions, notamment par le biais de la Régie Foncière Régionale, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Un inventaire global des logements vides

Une lutte efficace contre ces logements inoccupés passe inévitablement par un inventaire complet. Une combinaison des données communales et des données des sociétés d'utilité publique (gaz, eau, électricité) permettrait à la Région d'avoir une meilleure connaissance du nombre de logements vides.

La création d'une cellule « utilisation temporaire d'immeubles »

Le délai d'attente pour la rénovation et la remise sur le marché des immeubles inoccupés peut se monter à plusieurs années, en particulier en ce qui concerne les grands bâtiments de bureaux. Actuellement 1,5 millions de m² de bureaux sont vides à Bruxelles (soit 15% du total de m² de bureaux). Ce parc d'immeubles mérite d'être utilisé en tant que logement, au moins temporairement. Souvent ces bâtiments sont relativement en bon état et facilement adaptables pour y héberger des ménages. Une étude du BRAT de 2007 montre qu'il serait possible de créer facilement 3 000 logements dans des immeubles de bureaux vides.

→ C'est pourquoi le RBDH prône la création par la Région d'un service spécialisé dans la mise à disposition de logements temporaires dans les lieux inoccupés, en particulier les bureaux vides. Cette adaptation doit se faire sur base volontaire des propriétaires. Ce service étudierait la faisabilité, procéderait aux travaux nécessaires et jouerait l'intermédiaire entre propriétaires et locataires.

Un allongement de la durée du droit de gestion publique

Le Code bruxellois du Logement donne la possibilité aux sociétés immobilières de service public, au Fonds du Logement, aux communes et CPAS de prendre en gestion un logement privé vide ou insalubre, de le rénover et le mettre en location pendant neuf ans. Jusqu'à présent aucun opérateur public n'a mis en œuvre le droit de gestion publique. Une des raisons est que le délai de neuf ans ne permet souvent pas de récupérer les frais investis sur le montant des loyers.

→ Le RBDH plaide donc pour que la durée maximale du droit de gestion publique soit allongée pour pouvoir également mener de gros travaux de mise en conformité tout en assurant à l'autorité publique de récupérer son investissement par les loyers perçus.

1.1.7/ Logement groupé

Alors que le coût des logements rend ceux-ci de plus en plus inaccessibles, la colocation représente aujourd'hui une des solutions qui n'est plus envisagée que par les seuls étudiants. Institutionnellement sous-développé dans notre région, l'habitat collectif, groupé ou solidaire (selon qu'il inclut ou non une dimension de solidarité) n'est qu'insuffisamment reconnu, soutenu et promotionné. Les personnes en situation de précarité sociale qui disposent de revenus de remplacement sont même sanctionnées par l'octroi d'un taux cohabitant dès qu'elles rejoignent

gnent un logement collectif. Ce type d'habitat offrirait pourtant aux personnes en grande précarité un accompagnement social et solidaire.

→ Le RBDH insiste pour que les formes d'habitat collectif ne soient plus pénalisées par rapport à l'habitat individuel et pour que la Région soutienne des expériences pilotes en la matière.

1.2/ Contrôler les loyers

Le RBDH a plusieurs propositions concrètes pour arriver à un contrôle des loyers.

La mise sur pied d'une base de données détaillées sur les loyers et sur la qualité des logements

Depuis le 1^{er} janvier 2007, l'enregistrement du bail est obligatoire et gratuit pour le bailleur. Cette obligation offre la possibilité de mettre sur pied une base de données détaillée des loyers des logements en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement du SPF Finances. Il serait dès lors judicieux que l'état des lieux soit réalisé selon une forme ou sur base d'un document type qui permette son traitement statistique.

Le maintien et l'élargissement des commissions paritaires locatives

A l'initiative des ministres fédéraux de la justice et de l'intégration sociale, trois commissions paritaires locatives ont été instituées en 2006 à Gand, Charleroi et Bruxelles-Ville. Ces commissions devaient non seulement servir d'intermédiaire entre le bailleur et le locataire en cas de conflits mais aussi instaurer une grille des loyers. La commission paritaire locative de Bruxelles-Ville a arrêté de fonctionner à la fin de 2007. La commission a tout de même sur base d'une étude essayé pour la première fois en région bruxelloise d'établir les critères d'un loyer de référence.

→ Le RBDH plaide pour qu'une commission paritaire locative soit mise en place pour toute la Région de Bruxelles-Capitale et qu'elle poursuive son travail sur le loyer de référence et la médiation locative.

Définir un loyer de référence par type de logement

Si nous voulons pouvoir juger si le loyer demandé pour un logement correspond ou non à sa qualité, nous devons disposer d'une grille de loyers de référence en fonction de la taille, du confort, de la performance énergétique, de la qualité et de l'environnement du bien mis en location.

Une fiscalité locative équilibrée au niveau fédéral et régional

Les revenus provenant des loyers récoltés par le bailleur sont imposés sur la base d'un montant fixe : le revenu cadastral indexé. Mais comme le revenu cadastral n'est plus actualisé depuis 1975, il n'existe pas de référence fiable pour ce qui concerne les revenus générés par les loyers.³ La fiscalité actuelle n'est pas équitable car elle s'applique de manière uniforme à tous les propriétaires-bailleurs et se base sur le revenu cadastral des logements sans tenir compte du rendement réel : loyers effectivement encaissés, travaux réalisés, ... L'effet pervers de ce système est que les propriétaires qui touchent des loyers trop élevés pour des logements en mauvais état ne doivent pas payer plus d'impôts que ceux qui entretiennent leur bien et demandent un loyer raisonnable. Ils sont donc en quelque sorte « récompensés » de leur incivisme.

3. Sur recommandation du Conseil Supérieur des Finances, il semble que malgré l'indexation et la hausse du coefficient de revalorisation à 1,40% du revenu cadastral, une sous-estimation moyenne de 40% persiste ; voir « Taxation des loyers et réforme de la fiscalité immobilière », Conseil Supérieur des Finances, février 1997, p. 23.

→ Nous plaидons pour une fiscalité locative équitale basée sur le rendement locatif réel afin que les propriétaires-bailleurs qui pratiquent des loyers modérés et entretiennent leurs logements bénéficient d'avantages fiscaux. C'est pourquoi nous plaидons pour l'obligation pour les propriétaires de déclarer sur leur déclaration d'impôts des personnes physiques les loyers effectivement encaissés avec mention justifiée des frais de rénovation et d'entretien. Sans une fiscalité équitale, l'absence de rénovation et la distorsion des loyers continueront à être favorisées.

La Région bruxelloise peut également prendre des initiatives

Elle pourrait coupler les mesures de soutien régionales au locataire (incitants fiscaux, primes à la rénovation et à l'énergie) aux loyers de référence.

En outre, depuis 2001, les Régions peuvent intervenir au niveau de l'impôt foncier. La Région de Bruxelles-Capitale pourrait calculer l'impôt foncier sur base de la différence entre le loyer réel et un loyer de référence.

1.3/ Instaurer une allocation-loyer

Le RBDH estime que les frais de logement ne peuvent excéder 25% des revenus des ménages (allocations familiales comprises). Un nombre bien plus important de logements sociaux et un contrôle des loyers pratiqués dans le secteur privé peuvent y contribuer. Ce ne sont cependant pas des solutions dont les effets se feront sentir dans l'immédiat.

→ C'est pourquoi le RBDH plaide en attendant que des mesures structurelles deviennent effectives en faveur de l'instauration temporaire d'une allocation-loyer pour tous les ménages à bas revenus, liée à un plafonnement des loyers. Cette position est également défendue par le Conseil Consultatif du Logement.

L'allocation-loyer que le gouvernement bruxellois a instaurée en mai 2008 ne connaît pas encore d'application réelle. De plus, elle se limite aux locataires de logements communaux et n'offre aucune solution aux dizaines de milliers de familles pour qui la charge de leur logement est devenue réellement insoutenable.

2/ Droit à un logement de bonne qualité

2.1/ La loi sur les baux et le Code bruxellois du Logement

Le Code Civil et la loi sur les baux formulent l'obligation pour le bailleur de délivrer le bien loué en bon état d'entretien. Celui-ci doit également l'entretenir pendant toute la durée du bail et ne peut désormais plus déroger à cette obligation.⁴ Un locataire peut s'adresser au juge de paix pour obtenir la réalisation des travaux ou des dommages et intérêts.

4. Art. 1719, 1720 et 1721 du Code Civil ; art. 2 de la loi sur les baux de résidence principale du 20 février 1991 et l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

Depuis le 1^{er} juillet 2004, tous les logements de la région bruxelloise doivent satisfaire à une série de critères régionaux de qualité. Les logements insalubres et dangereux peuvent être contrôlés par l'Inspection Régionale du Logement qui peut imposer la réalisation des travaux de mise en conformité, infliger des amendes, voire procéder à des interdictions de mise en location. Elle peut également offrir une aide financière aux locataires en cas de nécessité de relogement.

Fin 2006, un tiers seulement des petits logements ou de logements meublés qui nécessitait une « attestation de conformité » avant d'être mis en location, était en possession de celle-ci. Autrement dit, deux tiers de ce type de logement n'était pas en possession de cette attestation obligatoire. En 2007, la Direction de l'Inspection Régionale du Logement a reçu 405 plaintes pour des logements qui n'étaient pas conformes aux normes du Code du Logement. Dans le cas de 65 des 800 logements contrôlés, une interdiction immédiate de mise en location a été délivrée.

En pratique, nous devons constater que beaucoup de locataires habitent un logement qui ne répond pas aux normes de salubrité et de sécurité mais font rarement valoir leurs droits via le juge de paix ou l'Inspection Régionale du Logement. Plusieurs raisons peuvent expliquer cela : d'une part, le fait que le locataire ne puisse pas se payer un logement de meilleure qualité et craigne de recevoir son préavis dès lors qu'il sollicite des travaux ou porte plainte et d'autre part, le fait que pour beaucoup de personnes, la justice de paix reste encore inaccessible. Même le fait de s'adresser à l'Inspection Régionale du Logement est inenvisageable pour beaucoup de locataires.

La qualité des habitations et, en particulier celle des logements mis en location, laisse donc encore fort à désirer en région bruxelloise. On peut lire dans l'Observatoire des loyers 2006 que 25% des locataires sont confrontés à des problèmes d'isolation et d'humidité et que 10% des locataires craignent d'encourir un risque d'intoxication au CO.

Une politique d'amélioration de la qualité des logements ne peut pas se limiter à sanctionner les bailleurs de logements insalubres. Elle doit être accompagnée d'une politique de relogement des habitants de ces logements. Il faut également se préoccuper du fait que les logements soient rénovés et remis sur le marché, à des conditions accessibles. En d'autres mots : éviter que l'amélioration de la qualité aille de pair avec l'éviction sociale.

Pour cette raison, le RBDH met l'accent sur les mesures suivantes :

L'assouplissement de la procédure de plainte auprès de l'Inspection du Logement

Il est tout sauf évident pour un locataire d'introduire une plainte auprès de l'Inspection Régionale du Logement contre son bailleur. L'introduction n'est certainement pas favorisée par le fait que le plaignant doit payer 25 euros, même si cette somme est remboursée si la plainte est estimée fondée.

→ Le RBDH propose dès lors d'abroger le paiement des 25 euros et de le remplacer par une amende administrative lorsqu'il s'avère que la plainte était non fondée.

Actuellement, un locataire ne peut introduire une plainte et l'Inspection du Logement ne se rendra sur place que si ce locataire occupe le logement en question. Le RBDH plaide en faveur d'une situation où les plaintes peuvent être introduites quelques semaines avant ou après le déménagement.

Une attestation de conformité pour tous les logements

Quatre ans après la mise en œuvre des critères de qualité obligatoires du Code du Logement, un bailleur n'a plus aucune excuse s'il met en location une habitation insalubre ou présentant des risques pour la sécurité. L'enquête socio-économique de 2001 et l'Observatoire des loyers 2006 ont démontré sur une base objective dans quelles parties de la ville se trouvaient les habitations en très mauvais état. Et cela ne concerne pas toujours les communes du centre !

→ Le RBDH demande l'introduction de l'attestation de conformité pour tous les logements locatifs bruxellois et pas seulement pour les petits logements ou logements meublés.

Un meilleur accès à la Justice

Trop souvent encore, les locataires hésitent à s'adresser à la justice de paix pour faire respecter leurs droits. Dans 80% des cas, les procédures en justice de paix sont initiées par les bailleurs.

A l'initiative des ministres fédéraux de la justice et de l'intégration sociale, trois commissions paritaires locatives avaient été instituées en 2006, à titre expérimental, dans les villes de Gand, Charleroi et Bruxelles-Ville. L'objectif de ces commissions était de juger – en présence de représentants des locataires et des bailleurs – si les loyers demandés correspondaient à la qualité proposée et de les conduire à un accord à l'amiable entre eux. A Bruxelles-ville, il fut mis fin à la commission paritaire locative à la fin 2007.

→ Le RBDH plaide pour qu'une commission paritaire locative soit mise en place pour toute la Région de Bruxelles-Capitale et que celle-ci poursuive le travail entamé du projet pilote à Bruxelles-Ville sur la médiation locative et le loyer de référence.

Garantie de relogement

Si le locataire doit quitter son logement à la suite d'une interdiction à la location imposée par l'Inspection Régionale du Logement ou à la suite d'un arrêté d'inhabitabilité sur base de l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale (risque d'insalubrité et de sécurité publiques) par le bourgmestre, le RBDH demande une garantie effective de relogement, si nécessaire à charge du propriétaire.

Etablir un parc suffisant de logements d'urgence

En région bruxelloise, il existe trop peu de possibilités pour loger des personnes pendant une courte période en cas d'urgence, d'expulsion, de déclaration d'inhabitabilité, de sinistre (incendie, dégât des eaux), violences conjugales, ...

→ Nous demandons que plus de logements d'urgence soient créés dans chaque commune. Ces logements pourraient être gérés par une agence immobilière sociale, par le CPAS, une société immobilière de service publique ou par une maison d'accueil. A cette fin, la Région bruxelloise doit mettre à disposition les moyens financiers nécessaires.

Outre la mise à disposition matérielle de logements, il est également indispensable de proposer un accompagnement à la recherche d'un nouveau logement aux personnes accueillies par ces structures.

2.2/ Des stimulants à la rénovation

Au niveau régional : des primes à la rénovation plus ciblées

Les primes à la rénovation doivent en premier lieu être utilisées pour soutenir les familles qui sinon n'entreprendraient pas de travaux. Les dernières modifications des primes à la rénova-

tion ont fait un pas en avant dans ce sens en prévoyant un système de préfinancement des primes et de prêt sans intérêt pour les travaux d'isolation et de chauffage. Par contre, les plafonds de revenus ont augmenté.

Le RBDH propose donc :

l'octroi de primes à la rénovation également pour les propriétaires-bailleurs qui occupent eux-mêmes une partie du logement

Actuellement les propriétaires-bailleurs qui ne confient pas leur immeuble en gestion à une agence immobilière sociale, ne peuvent pas bénéficier des primes à la rénovation. Ce sont pourtant souvent les propriétaires-bailleurs qui occupent eux-mêmes une partie du logement qui – grâce aux primes – pourraient d'avantage investir dans leur habitation. L'octroi de primes à la rénovation pour les propriétaires-bailleurs serait bien évidemment lié à des plafonds de loyers.

L'octroi d'une prime forfaitaire de monoxyde de carbone (CO) aux bailleurs et aux locataires

Il serait intéressant d'octroyer aux locataires une « prime forfaitaire CO » pour des travaux simples mais indispensables pour les installations de chauffage et boilers par des personnes de métier agréées. Nous plaçons dans ce cas pour le système du tiers-payant : la prime serait directement payée à la personne de métier qui déduirait ce montant de sa facture. De cette façon, le locataire pourrait mettre fin à une situation de danger, même lorsque son propriétaire n'agit pas.

Au niveau fédéral : pas de déduction forfaitaire des charges pour la fixation du revenu cadastral

Pour l'instant, les autorités fédérales tiennent compte systématiquement, pour le calcul du revenu cadastral (valeur locative estimée) d'une déduction de 40% pour les frais d'entretien et de rénovation, sans que le propriétaire n'ait à prouver qu'il a effectivement réalisé les travaux.

→ Le RBDH demande la suppression de cette déduction forfaitaire et propose que les propriétaires ne puissent déduire que les frais réels d'entretien et de rénovation (pour lesquels il n'a bénéficié d'aucune prime). Ce serait un encouragement à mieux entretenir les habitations ainsi qu'un moyen de lutter contre le travail au noir.

3/ Droit à un logement adapté

3.1/ Un logement adapté à la taille du ménage

Que ce soit sur le marché privé ou dans le secteur du logement social, l'offre de logements locatifs de qualité et à un prix acceptable pour de grands ménages (3 chambres et plus) disposant d'un faible revenu est très faible en région bruxelloise.

→ Le RBDH demande donc à la Région bruxelloise d'augmenter la production et la mise en location de grands logements grâce à un quota de grands logements lors de toute opération de production de logements publics ou privés.

Il est également grand temps que les normes actuelles d'occupation du logement social soient assouplies et unifiées avec celles des agences immobilières sociales.

Parallèlement, les associations-membres du RBDH constatent que de moins en moins de petits logements disposant d'infrastructures communes (flats ayant une cuisine et une salle de bains communes) sont proposés sur le marché. Pour beaucoup de personnes isolées ayant un revenu modeste, il s'agit pourtant de la seule forme de logement abordable. En outre, les règles urbanistiques rendent la location et la rénovation de tels logements plus difficiles. Il faut dès lors que des mesures soient prises pour que l'offre de ce type de logements soit maintenue sur le marché locatif bruxellois.

3.2/ Un logement adapté à l'âge et au handicap

→ Le RBDH plaide pour que la Région bruxelloise soutienne l'adaptation de logements existants pour les plus âgés et les personnes handicapées grâce à la reconnaissance de primes et d'avantages fiscaux afin de leur permettre de continuer à habiter dans leur habitation.

En outre, un taux fixe de logements adaptés pour les personnes handicapées devrait être prévu dans tous les projets publics et privés.

4/ Droit à l'énergie et à l'eau

4.1/ Logements éco-énergétiques

La forte hausse des prix de l'énergie a mis en évidence l'importance de logements éco-énergétiques. Un ménage bruxellois consacre en moyenne 1 400 euros par an à sa facture énergétique. Moyennant une bonne isolation et une installation de chauffage éco-énergétique, la facture – et le rejet de CO₂ – pourraient baisser de manière conséquente.

En outre, la Région de Bruxelles-Capitale accorde des primes importantes pour l'isolation des logements et pour l'achat d'appareils ménagers ou de chaudières éco-énergétiques. Les personnes disposant d'un revenu modeste peuvent également bénéficier d'un prêt vert social à taux zéro.

Il ressort néanmoins de l'Observatoire des Loyers 2007 que 25% des locataires à Bruxelles estiment que l'isolation de leur logement est mauvaise ou de qualité douteuse et que 20% des locataires veulent que leurs châssis (bien souvent encore du simple vitrage) soient remplacés en priorité.

La directive européenne de 2002 concernant la performance énergétique des immeubles – transposée dans l'ordonnance bruxelloise du 11 juillet 2007 – détermine les exigences au niveau de l'isolation, de la ventilation et de l'évitement de la surchauffe. Désormais, à l'occasion d'une demande de permis de construction ou de rénovation importante, il est vérifié si le logement respecte ces exigences PEB. A (long) terme, cela doit certainement contribuer à la réalisation de logements éco-énergétiques.

Cependant, la norme actuelle (E100) imposée par l'Europe reste très prudente. S'agissant des logements construits par les autorités publiques, il faudrait viser un niveau de performance énergétique de E60, voire les performances de la maison passive.

→ Pour les logements existants, le RBDH espère un certain progrès grâce au certificat de performance énergétique obligatoire. Tous les propriétaires qui désirent louer ou vendre un bien doivent disposer d'un tel certificat et la performance énergétique du logement doit être mentionnée dans l'annonce. De cette manière, le candidat acheteur ou locataire aurait plus de renseignements sur les performances énergétiques du logement. En effet, une vieille chaudière, des châssis ou des portes vétustes, l'absence de vitrages isolants ainsi que des toitures, des sols ou des murs mal isolés peuvent peser lourdement sur le coût de rénovation et/ou sur la facture d'énergie.

Cela devrait encourager les propriétaires à rendre leurs logements plus performants au niveau énergétique, surtout si ce certificat était utilisé comme un des critères pour le calcul du loyer objectif, une revendication du RBDH.

4.2/ Prix de l'énergie abordables

→ Pour garantir à chacun un accès au chauffage, à l'éclairage et à l'eau – des éléments indispensables pour un logement décent –, le RBDH demande, outre l'accès effectif à l'utilisation rationnelle d'énergie pour tous y compris les ménages précarisés et locataires de leur logement, la mise en œuvre des points suivants :

- une réduction de taux de la T.V.A. de 21% à 6% pour le gaz et pour l'électricité à usage domestique au moins pour les titulaires du tarif social spécifique et une quantité raisonnable de consommation,
- la mise en place d'une tarification progressive pour la fourniture en gaz et en électricité pour les ménages par la fixation par les autorités fédérales de prix maximaux par tranche de consommation en tenant compte de la taille du ménage et de l'état du logement ou en tout cas la suppression des termes fixes et du principe de dégressivité ;
- le maintien des mesures sociales en gaz et en électricité à Bruxelles comme le non recours au compteur à budget et l'obligation de recourir au juge de paix avant toute résiliation de contrat et donc interruption de fourniture. ... ;
- le droit pour les associations de représenter des personnes en difficultés de paiement devant le juge de paix ;
- l'ouverture d'un débat concernant la proposition de la Coordination Gaz-Electricité-Eau de Bruxelles du retour au fournisseur public exclusif en matière de fourniture de gaz et d'électricité pour les clients domestiques ;
- l'amélioration et la mise en place des mesures ayant fait l'objet d'un large consensus dans le secteur de l'eau comme la correction des effets pervers de la tarification progressive à cause de l'inexistence massive de compteurs individuels et l'harmonisation du prix de l'eau dans les 19 communes ;
- la possibilité pour la Région de continuer son intervention via la fiscalité dans le coût de l'épuration de l'eau et de faire en sorte que la directive européenne sur le « coût vérité » de l'eau ne l'en empêche pas⁵ ;
- de maintenir le caractère public de la totalité du secteur de l'eau et de résister à toute tentative de libéralisation.

5. Il s'agit de la directive cadre européenne 2000/60/CE du 23/10/2000.

5/ Droit à un logement dans un environnement de qualité

→ A côté des aspects liés à la salubrité et à l'accessibilité du logement, le RBDH plaide également pour une gestion sérieuse du quartier et des environs: l'instauration et l'aménagement d'espaces publics, d'équipements collectifs, la santé, la mobilité.

5.1/ La planification

Bruxelles entame à grand pas sa réserve de terrains. Si la période 1994 à 2004 était la décennie de la rénovation urbaine, nous sommes manifestement entrés dans la décennie de la nouvelle construction. Les Zones d'Intérêt Régional, les Zones Stratégiques, le Plan pour l'avenir du Logement et une quantité d'opérations privées et publiques vont changer le visage de la ville.

La question est de savoir si toutes ces zones doivent être développées maintenant. Considérant le fait que la région compte plus de 15 000 logements inoccupés, l'on peut se demander si nous devons réaliser davantage de nouveaux logements en périphérie où bien souvent les infrastructures nécessaires font défaut. Ne faut-il pas mettre tout en œuvre pour qu'il soit mis une fin prioritairement à ces inoccupations ?

→ Le RBDH plaide en faveur d'une étude approfondie et d'un large débat sur les besoins en matière de logement, de travail et de loisirs au sein de la ville dans les prochaines décennies ainsi que sur les lieux qu'il convient de développer et les modalités de l'opération.

Un planning coordonné implique également que l'on mette une fin à la fragmentation et l'opposition entre les différents niveaux politiques. Les ministères fédéraux et régionaux, les institutions pararégionales, les communes, les communautés et les institutions européennes se gênent dans la ville. Des expériences dans d'autres métropoles et à l'étranger ont montré qu'un organe centralisé de gestion et de planification est nécessaire pour mener à bien des projets de grande ampleur.

Il reste à voir si l'Agence de Développement Territorial (ADT) créée en 2008 et qui a pour tâche prioritaire l'accompagnement et la coordination de projets dans le cadre du Plan de Développement International de Bruxelles pourra jouer ce rôle.

5.2/ La rénovation urbaine

Depuis presque vingt ans, la Région et les communes ont investi dans le logement, les espaces publics et la vie sociale au travers des contrats de quartier. Chaque année, 4 nouveaux contrats de quartier sont lancés pour lesquels la Région dépense annuellement plus de 30 millions d'euros.

Si la rénovation et la création de logements figurent toujours parmi les objectifs principaux des contrats de quartier, il faut constater que les projets de logements prévus ne sont pas toujours réalisés, que l'apport des investisseurs privés reste minimal et que les contrats de quartier n'apportent pas de réponse appropriée à « l'exclusion sociale » de la population des quartiers

concernés. Sur dix ans de temps (1995-2005), seuls 55 « logements conventionnés » et 450 logements « assimilés à du logement social » ont été réalisés.

→ Nous plaçons donc pour une évaluation sérieuse des contrats de quartier.

6/ Lutte contre la discrimination en matière de logement

La loi belge interdit la discrimination. Il est question de discrimination dès lors qu'une personne est traitée différemment en raison d'un motif discriminatoire, sans qu'un motif légitime justifie cette différence.

La discrimination est un délit grave qui n'est commis que par une minorité, la grande majorité des propriétaires ne commettent pas de discriminations et respectent l'égalité des chances. La discrimination sur le marché du logement peut prendre différentes formes. Elle peut être directe (par exemple : « nous ne louons pas aux noirs ») ou indirecte (par exemple : dès lors qu'une personne avec un handicap exprime son intention de louer, le propriétaire augmente le prix de location par rapport au prix affiché). Elle peut aussi intervenir à différents moments du processus de location ou de vente : au téléphone, à la visite du bien, après la visite, dans l'annonce, ...

Le propriétaire est libre de déterminer les conditions de location ou de vente mais la législation limite cette liberté. Le propriétaire ne peut jamais retenir de critères de sélection qui se basent sur des éléments non objectifs ou raisonnables. Des critères discriminatoires tels que la prétendue race, la couleur de peau, l'origine nationale ou ethnique, le sexe ne peuvent jamais justifier une distinction. Un propriétaire ne peut pas, par exemple, refuser de louer à une personne qui émerge au CPAS, sans tenir compte de sa capacité réelle à payer le loyer.

Il ressort du traitement de dossiers individuels, que le fait pour une victime de signaler une discrimination est compliqué : il faut téléphoner, écrire, rassembler des preuves alors qu'il faut déjà dépenser pas mal d'énergie pour trouver un autre logement. En outre, le fait d'apporter la preuve d'une discrimination en matière de logement est extrêmement difficile.

→ Le Centre pour l'Égalité des Chances et de Lutte contre le Racisme a formulé les recommandations politiques suivantes qui sont soutenues par le RBDH :

- la mise sur pied d'un cadre légal définissant les documents ou informations qu'un bailleur peut exiger de la part d'un candidat-locataire,
- l'insertion d'une clause anti-discrimination dans les contrats d'agences immobilières ;
- attirer l'attention de l'interdiction légale de discrimination en matière de logement.

→ Des tests de situation via des enquêtes téléphoniques ont démontré que les personnes avec un nom étranger ou un statut précaire (demandeur d'asile, étrangers, etc.) ont rencontré nettement plus de problèmes pour obtenir un rendez-vous avec un bailleur ou un agent immobilier. Le RBDH plaide pour que ces tests de situation puissent servir de preuve légale afin d'établir une infraction à la loi anti-discrimination.

Affichage du loyer

Chaque bailleur est tenu depuis le 18 mai 2007 de mentionner lors de la mise en location de son bien le loyer demandé et les charges dans toute communication officielle et publique. Par cela, le gouvernement entend éviter que les propriétaires ajustent le loyer en fonction du candidat-locataire et ainsi pratique la discrimination. Le contrôle de cette obligation légale est dans les mains des communes mais celles-ci ne l'exercent pas.

→ Le RBDH propose donc que la Région interpelle les communes sur les dispositions qu'elles comptent prendre en la matière et, qu'au besoin, elle se substitue aux communes défailtantes.

7/ Information et participation

7.1/ Les conseils communaux de l'habitat

Aussi bien au niveau de la Région qu'au niveau des 19 communes bruxelloises, il faudrait prévoir des moyens permettant suffisamment de participation lors de l'élaboration d'une politique du logement qui inscrit le droit au logement au cœur de ses préoccupations.

Au niveau régional, le Conseil consultatif du logement (CCL) a déjà été créé. Au niveau des communes, il faudrait prévoir des conseils locaux de l'habitat, composés d'acteurs du logement et de services sociaux, dont le rôle serait de participer à l'élaboration de la politique du logement. Dans un premier temps, il s'agirait d'aider au développement d'un plan politique et des instruments pour la réalisation de ce plan. Ensuite, il s'agirait de la concrétisation de ce plan politique et de son suivi. Ceci dépasserait donc le stade du simple avis (participation). Les conseils participeraient à la réflexion, à la rédaction et à la réalisation (participation). Afin de donner une place formelle à ces conseils de l'habitat, la définition de leur tâche et leur composition devraient être déterminées par la loi.

7.2/ Les boutiques du logement

Dans la déclaration du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de 2004, les boutiques du logement furent présentées comme une nouveauté.⁶ Jusqu'à présent, cette idée n'a toujours pas été développée. À l'aide de différents moyens financiers (insertion par le logement, contrats de quartier, travail communautaire, fonds de la politique des grandes villes, etc.) alloués par différents pouvoirs publics (Région de Bruxelles-Capitale, Communauté française et flamande, Commission communautaire flamande – la VGC –, autorités communales, ...), plusieurs associations ont développé l'une ou l'autre forme de « boutique du logement » (Maison de quartier Bonnevie, Convivence/Samenleven, Habitat & Rénovation, Samenlevingsopbouw Brussel, CRU, ...).

6. Les boutiques du logement offrent des services recouvrant divers aspects du logement tant aux locataires et aux bailleurs avec une attention particulière pour les personnes les plus défavorisées et précarisées. Ces boutiques sont liées à un territoire (un quartier ou une commune) et leur seuil d'accessibilité est très bas. Le public peut s'adresser à elles pour s'informer sur le logement (informations sur les législations régionales et communales, les AIS et les primes, informations juridiques, informations sur l'éducation au logement, etc.). Elles proposent également des services de bricolage et de petits travaux de réparation, un inventaire des logements vides, des logements en location, des conseils à la rénovation, des formations au logement, ... Ces divers services sont proposés de manière combinée. Les boutiques du logement sont des partenaires actifs en matière de politique du logement qui s'efforcent également de mettre leur expérience à la disposition des pouvoirs publics sous la forme d'un travail de lobbying politique.

Ces boutiques du logement ont prouvé leur utilité sur le terrain : l'approche globale de la problématique du logement permet de réaliser des résultats concrets. Les subventions des différents pouvoirs publics ne sont bien souvent que temporaires et ne s'appliquent qu'à un périmètre déterminé. Il s'agit donc de moyens très précaires dont la continuité n'est pas assurée. Un concept global et une subvention adaptée s'imposent donc.

7.3/ L'insertion par le logement

La réforme du secteur des associations « insertion par le logement » fut annoncée dans la déclaration du gouvernement de 2004. Ces associations qui œuvrent pour les droits des citoyens bruxellois défavorisés et qui s'y investissent par le biais de l'accompagnement social, de la formation, des projets pilotes ou des activités de coordination, constatent depuis quelques années que leurs moyens financiers n'augmentent plus, en dépit de la crise du logement qui devient de plus en plus grave à Bruxelles et malgré le besoin d'accompagnement et de formation.

→ Le RBDH demande une augmentation considérable des moyens financiers des associations « œuvrant à l'insertion par le logement ».

8/ Financement et politique du logement

8.1/ Le financement de la Région et des communes doit être revu en profondeur

31% des revenus de la Région de Bruxelles-Capitale sont payés par les habitants de la Région par le biais de l'impôt sur les personnes physiques. 35% de ses revenus découlent de différentes taxes immobilières : les droits de succession, le précompte immobilier, les droits d'enregistrement. Cela veut donc dire que Bruxelles se trouve dans une position très ambivalente par rapport au marché immobilier : si des prix de vente élevés et un grand nombre de ventes signifient pour la Région davantage de revenus, ils engendrent aussi l'exclusion sociale pour les ménages et donc implique plus de dépenses sociales.

Dans les communes, 30% des recettes proviennent de l'IPP (impôt sur les personnes physiques). Mais cette moyenne cache des disparités importantes car Ganshoren, par exemple, tire 47% de ses revenus des impôts sur les personnes alors que Saint-Josse-ten-Noode n'en perçoit que 7% et Bruxelles-Ville 10%.

Cette source de financement a comme conséquence que, depuis de nombreuses années, les communes et la Région essaient de retenir ou de faire venir dans la capitale des familles à revenus moyens en leur facilitant l'accès à la propriété.

La plupart des communes bruxelloises affichent un déficit budgétaire. Par conséquent, les initiatives qui peuvent y attirer ou y maintenir des personnes à bas revenus ne soulèvent pas l'enthousiasme. Mais, sur le terrain, force est de constater que le nombre de familles à revenus modestes va croissant.

→ C'est pourquoi le RBDH plaide pour un revirement au niveau du financement de la Région et des communes et en faveur de moyens suffisants pour que Bruxelles puisse continuer à assurer son rôle de capitale.

Le soutien financier du niveau fédéral en faveur de la Région bruxelloise (c'est-à-dire l'Accord de Coopération) a été renforcé jusqu'à 125 millions euros par an. Le RBDH demande d'augmenter ce montant encore davantage et souhaite qu'une part importante soit investie dans le logement social. En outre, nous voulons que les décisions concernant les acteurs et les projets auxquels ces moyens financiers sont alloués, soient prises de façon plus transparentes et plus objectives.

De manière générale, le gouvernement et le parlement bruxellois devraient entamer, avec les autorités fédérales et les deux autres régions, la discussion sur le (re)financement des communes et de la Région. Le principe de l'impôt sur le revenu qui est payé dans la région où on travaille, doit en plus être mis sur la table.

8.2/ Le financement de la politique du logement

Le financement de la politique du logement devrait être renforcé dans le but de doubler le nombre de logements abordable, d'une mise en place d'une allocation loyer générale avec encadrement des loyers et un soutien à la rénovation.

Le RBDH plaide aussi pour une utilisation efficace des moyens existants, et en particulier pour la mise en pratique, effective et complète, de la circulaire régionale qui détermine que 80% des taxes communales sur les bureaux doivent être investis dans le logement. Ces taxes rapportent aux communes chaque année environ 30 millions d'euros.

Il faudrait par ailleurs que les charges d'urbanisme soient affectées principalement au logement et non plus investies dans du mobilier urbain installé devant les immeubles de bureaux, comme c'est trop souvent le cas.

