



## Rapport des activités 2012

### SOMMAIRE

Intro

1. L'Assemblée Générale
2. Les groupes de travail du RBDH
  - 2.1 Le groupe d'échange de pratiques
  - 2.2 Le groupe de travail « ADIL » (Allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer)
  - 2.3 Le groupe « Ixelles 15% »
  - 2.4 Le groupe d'actions « Elections communales 2012 »
3. Les dossiers thématiques
  - 3.1. Logements vides
  - 3.2. Logements des communes et des CPAS
  - 3.3. Le baromètre du logement
4. Art. 23 et communication
  - 4.1. Art. 23, notre publication thématique trimestrielle
  - 4.2. Diverses actions de communication
  - 4.3. Le RBDH et les médias
5. Formation de nos membres et des acteurs du secteur logement
6. Le secteur des associations « insertion par le logement »
7. Le Conseil Consultatif du Logement et la Commission Régionale de Développement
8. Nos activités de demain
9. Les associations membres en 2012
10. Le Conseil d'Administration
11. Le personnel

REMERCIEMENTS

## Introduction

Au quotidien, le secteur associatif est sollicité par les Bruxellois toujours plus nombreux et démunis face à la crise du logement.

En 2012, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat et ses quarante-quatre associations membres ont poursuivi leur action avec acharnement : faire valoir le droit au logement pour tous à Bruxelles. Cette année encore, le secteur associatif a été présent sur tous les fronts : permanences sociales, soutien à des groupes d'habitants activistes, pressions au sein des milieux politiques, groupes de réflexion, sensibilisation du grand public, participation aux organes consultatifs,...

Au quotidien, les travailleurs sociaux font l'impossible pour accompagner les Bruxellois dans la recherche de logements décentes et abordables et le RBDH se mobilise pour trouver des réponses ambitieuses et structurelles.

Ce rapport annuel permet de rendre compte du travail effectué par le RBDH en 2012:

D'une part, notre équipe s'est investie dans un travail de fond sur certains dossiers spécifiques, comme par exemple la politique régionale du logement, la problématique des logements vides ou l'attribution des logements appartenant aux communes et aux CPAS.

D'autre part, nous nous sommes consacrés à des actions concrètes, telles que l'organisation de formations ou d'une campagne de mobilisation dans les communes pour le droit au logement.

Il importe aussi d'ancrer l'action du RBDH dans la durée. 2012 marque la fin d'une période et le début d'une autre.

En effet, un programme de travail avait été fixé par le RBDH et son Assemblée Générale pour 2009-2012 et prévoyait de se pencher prioritairement sur les trois axes suivants : plus de logements publics à caractère social, la lutte contre les logements vides et insalubres et enfin, l'encadrement des loyers et l'instauration d'une allocation-loyer.

Après un bilan du travail accompli, nous nous sommes fixés de nouveaux défis, tout en privilégiant la continuité. En 2013 et 2014, nous avons prévu de préciser davantage notre champ d'action et de nous focaliser sur la revendication d'une offre suffisante de logements pour ménages à revenus limités, public prioritaire pour lequel il faut impérativement se battre.

Nous profitons de l'occasion qui nous est donnée dans ce rapport annuel pour remercier tous ceux et celles qui d'une manière ou d'une autre nous ont témoigné leur confiance et se sont impliqués dans ce travail de rassemblement pour le droit à l'habitat.

Le rapport annuel est approuvé par l'Assemblée Générale Statutaire du 11 mars 2013.

## 1. L'Assemblée Générale

En 2012, le RBDH comptait 44 associations membres. Deux de moins qu'en 2011 : Diogènes, active dans l'aide aux sans-abris, et la maison d'accueil Source.

L'activité fondamentale du RBDH est l'Assemblée Générale mensuelle des associations-membres. C'est lors de ces rencontres que les associations-membres échangent, font des propositions et décident des prises de position et des actions du RBDH.

En 2012, les points suivants ont été placés à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale :

- 9 Janvier : 30 ans de combat pour le droit au logement, évaluation et expérience de Berthe Severain, à la veille de son départ à la retraite
- 13 Février : Discussion sur les propositions de revendications communales
- 27 Février : AG extraordinaire : discussion sur les actions à mener tout au long de la campagne des élections communales dans le but de faire du logement un thème prioritaire et de faire entendre les revendications du RBDH
- 12 Mars : AG statutaire:
  - Approbation du rapport d'activités 2011
  - Approbation des comptes 2011 et du budget 2012
  - Décharge des administrateurs et élection d'un nouveau CA
- 16 Avril : Baromètre du logement
- 14 Mai : Avant-projet du Code du Logement
- 11 Juin : « Housing First » : concept et conférence de consensus
- 10 Septembre : Tour de table : présentation des activités des membres pour 2013 ; infos sur le Code du Logement (soumis en 2<sup>ème</sup> lecture au Gouvernement) et le projet d'Arrêté relatif aux normes du Code du Logement
- 19 Novembre : AG statutaire :
  - Modification des statuts
  - Evaluation du travail du RBDH entre 2009 et 2012 et programmation des activités du RBDH pour la période 2013-2014
- 10 Décembre : AG statutaire :
  - Modifications des statuts et augmentation de la cotisation
  - Programmation des activités du RBDH pour la période 2013-2014 (suites)
  - Contrôle des loyers

Une enquête parmi les membres nous a appris que la majorité des membres sont satisfaits du déroulement des Assemblées Générales. Cependant, sur proposition du secrétariat et du CA en novembre 2012, il a été convenu de renforcer les discussions de fond et prises de positions lors des AG. Pour ce faire, nous privilégierons à l'avenir des préparations approfondies des thèmes traités (quitte à ne pas maintenir un rythme de rencontres mensuelles).

## 2. Les groupes de travail thématiques du RBDH

Si l'Assemblée Générale est le lieu où les membres peuvent échanger et discuter des prises de positions et

décisions à prendre, différents groupes de travail, coordonnés par le RBDH, se chargent du travail préparatoire. En 2012, les groupes actifs étaient les suivants :

### **2.1. Le groupe d'échange de pratiques (GEP)**

Le groupe d'échange de pratiques a été créé en 2005. Actuellement, les associations qui y participent sont : Les Foyers d'accueil, Caw Archipel-Groot Eiland, Caw Mozaïek, Habitat et rénovation, Maison de quartier Bonnevie, Diogènes, Samenlevingsopbouw Brussel et Transit. Le groupe se réunit tous les deux mois autour de différentes problématiques, en lien avec le logement, qui font écho aux difficultés rencontrées par les travailleurs dans leur pratique professionnelle quotidienne.

En 2012, les thématiques qui ont été abordées sont :

- Les pratiques des CPAS

Le choix d'aborder cette question au GEP est né des difficultés rencontrées par les travailleurs sociaux pour les aides accordées par les CPAS en matière de logement, tant l'offre est disparate et spécifique à chaque centre. Il a donc paru intéressant de clarifier les aides pour disposer d'une information détaillée sur les différents services offerts par les CPAS.

Cette approche a été croisée avec *l'initiative du secteur sans-abris*. Le projet BWR/BICO, lancé en 2011, a pour objectif de faciliter les collaborations entre le secteur et les CPAS car, même s'ils sont régulièrement en contact, les procédures et pratiques des CPAS apparaissent peu claires et très variables aux travailleurs sociaux.

Trois CPAS participent au projet : Bruxelles-Ville, Schaerbeek et Molenbeek.

Des groupes de travail se réunissent autour de quatre thèmes :

- Ouverture d'un dossier : droit au RIS ou à l'aide sociale ;
- Logement ;
- Santé (cartes médicales, aide médicale urgente...);
- Epuisement de tous les systèmes d'aide : que faire ?

Le contenu des échanges doit ensuite servir à l'élaboration d'un outil en ligne qui devrait permettre aux usagers et aux travailleurs sociaux d'avoir une information précise et complète sur les aides disponibles dans chacun des trois CPAS, les conditions d'accès, les documents administratifs exigés...

Des membres du groupe d'échange des pratiques ont participé aux réunions : Kris Meurant de l'asbl Transit et Aurélia Van Gucht de Bonnevie.

En mars 2012, Birger Blancke (BICO) et Nicole Mondelaers (BWZ Brusselse Welzijns- en Gezondheidsraad) ont présenté l'état d'avancement et les principaux enseignements du projet ; Kris Meurant et Aurélia Van Gucht leurs retours et impressions.

Pour ce qui concerne spécifiquement l'aide au logement, les thèmes suivants ont pu être discutés au GEP : éviter l'arbitraire par une uniformisation de l'information, la garantie locative, l'aide sociale à l'installation, la prime d'installation, l'adresse de référence, les garde-meubles, ...

Les expériences des membres du GEP seront à nouveau sollicitées, courant 2013, par les organisateurs du projet pour l'établissement d'un questionnaire détaillé transmis à tous les CPAS qui n'ont pas fait l'objet de réunions.

A noter encore, le RBDH a organisé une formation sur cette thématique suite aux discussions menées au sein du groupe.

- L'aide à la recherche de logements

Les associations membres du groupe ont présenté les outils de terrains et/ou projets développés pour répondre aux besoins et difficultés des usagers. Ces échanges permettent de découvrir ou faire découvrir des pratiques et méthodes de travail efficaces.

Les discussions ont porté principalement sur :

- Les permanences logement, tables du logement, ateliers collectifs d'aides à la recherche, le travail individuel et le suivi social, les séances d'information et de formation, les animations...
- Les informations données par les assistants sociaux (pour les visites, état du logement, ADIL...)
- Les dossiers informatifs, fiches pédagogiques, brochures spécialisées, affiches,... qui viennent en aide tant aux animateurs (supports d'animation) qu'aux bénéficiaires (aide à la structuration de la recherche de logement).
- Prospection et listes de logements disponibles.
- Difficultés particulières de certains publics et discriminations.
- Campagnes de sensibilisation par affiches, dossiers informatifs sur les sites internet...
- Etc.

Les conclusions de ces discussions ont amené le groupe à s'interroger sur les solutions alternatives et collectives de logements et sur l'épineuse question de la discrimination en matière de logements. Les réunions suivantes leur ont ainsi été consacrées.

- Les occupations temporaires

Deux invités ont rejoint le groupe pour présenter les projets d'occupations temporaires se déroulant à Bruxelles, leurs origines et leurs organisations : Chille Deman de la Fébul et Bart de Win de l'asbl « woningen 123 logements ».

Les discussions ont essentiellement porté sur les aspects pratiques pour le bon aboutissement de projets de ce type : l'état des logements, les travaux à réaliser, les coûts, la sélection des candidats, le rôle du travailleur social et l'accompagnement des projets...

Suite à ces discussions, le RBDH a organisé une formation sur ce sujet.

- La discrimination en matière de logement

Après un tour de table durant lequel chaque travailleur social a exposé la fréquence des constats de discrimination dont sont victimes leurs publics et le peu de solutions dont ils disposent, trois invités ont présenté leurs actions visant à mettre en avant ce phénomène et à l'enrayer.

Mohamed Lahlali (Minderhedenforum) a présenté le résultat d'un testing réalisé à grande échelle en Flandre. Les résultats sont très interpellants : un tiers des propriétaires écartent les candidats de noms ou d'accent étrangers dès le premier contact téléphonique.

Martin Fortez et Emmanuelle Devillée (Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme) ont exposé les actions du centre :

- Traitement des plaintes (nombre, type de discrimination, travail de sensibilisation...)
- Etude sur le phénomène menée par une équipe interuniversitaire (sur les marchés privé public)

Malgré les différents dispositifs existants pour éviter toute discrimination, il est marquant, que sur le terrain, il n'y ait pas de solution efficace et rapide pour soutenir les candidats locataires qui se sentent victimes de discrimination. Les procédures juridiques sont longues et n'offrent pas de perspective pour trouver un nouveau logement, ni de réponse directe au locataire lésé ; ce qui démotive la majorité des candidats à s'engager dans cette voie. Dès lors, le soutien nécessaire peut certainement venir d'une reconnaissance des discriminations vécues et rencontrées très fréquemment. C'est, entre autres, dans ce sens que s'est organisé le testing réalisé par le Minderhedenforum.

## **2.2. Le groupe de travail ADIL (Allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer)**

L'accord du Gouvernement régional 2009-2014 prévoit l'élargissement des ADIL aux personnes qui quittent une maison d'accueil ou un logement de transit. En 2010-2011, le RBDH a coordonné un groupe de travail

sur le sujet, qui a conduit à la construction d'un dossier très complet comprenant des avis sur deux niveaux :

- Elaboration de pistes concrètes pour améliorer le dispositif actuel ;
- Recommandations du secteur pour un élargissement qui 'corresponde' aux difficultés d'accès au logement des personnes sans-abri.

En 2011, nous avons transmis notre dossier exhaustif non seulement au cabinet du Secrétaire d'Etat au logement M. Doukeridis, mais aussi à tous les membres du Gouvernement bruxellois et aux membres de la commission logement du Parlement Bruxellois.

Mais l'année 2012 n'aura pas été l'année des ADIL !

Nous avons sollicité en 2012 le Cabinet du Secrétaire d'Etat au logement, à maintes reprises, pour connaître ses intentions de réforme, son timing, mais en vain. Heureusement, les choses bougent enfin. Un projet d'arrêté a été déposé fin janvier 2013 sur la table du Gouvernement, mais n'a cependant pas encore été débattu. Il semble que certaines propositions de Christos Doukeridis ne fassent pas l'unanimité au sein du Gouvernement, ce qui promet d'ailleurs d'après discussions entre partis. Nous avons lu le texte et avons émis une série de commentaires, en concertation avec les membres du groupe de travail, que nous avons relayé vers les cabinets des Ministres bruxellois. Le sort de cette allocation devrait être scellé d'ici peu. Nous tenterons de peser encore sur le texte avant son approbation, via le CCL notamment.

### **2.3. Ixelles 15%**

Le Gouvernement bruxellois s'est engagé à ce qu'à l'horizon 2020, les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale disposent de 15% de logements de qualité, à gestion publique et à finalité sociale sur leur territoire. Pour ce faire, il est question d'établir des conventions avec les communes, incluant des incitants financiers pour celles qui investissent en faveur des 15%. Au niveau local, les communes sont les acteurs privilégiés de cet ambitieux projet. L'impulsion d'une politique sociale du logement à cette échelle dépendra, en grande partie, des choix retenus par les mandataires communaux.

Ixelles dispose d'un taux très faible de logements publics, elle est soumise à de nombreuses pressions qui tendent son marché immobilier et plusieurs des associations membres du RBDH y travaillent. Ce sont quelques-unes des raisons qui expliquent pourquoi le RBDH s'est focalisé sur cette commune.

Un groupe de travail a été constitué : Habitat et rénovation, Ciré, Maison d'accueil des Petits Riens (Un toit à soi), Coordination sociale d'Ixelles, Cellule logement du CPAS d'Ixelles, Service social de Bruxelles Sud-est. Après le minutieux travail de récolte de données (données relatives aux logements publics, aux prix des logements privés, aux habitants ixellois et à leurs revenus...), un travail de diagnostic a été réalisé. Quels sont les besoins prioritaires des Ixellois en matière de logements ? Ces besoins ont ensuite été mis en regard des politiques communales et des projets régionaux mis en branle sur le territoire de la commune. Des propositions, applicables à Ixelles, ont ensuite été discutées au sein du groupe. Les diagnostics et propositions ont été présentés aux membres de la coordination sociale d'Ixelles, le 24 mai 2012.

Le document est disponible en ligne : [www.rbdh.be](http://www.rbdh.be), rubrique « politique communale » puis « focus sur Ixelles »

Dans un deuxième temps, à l'approche des élections communales, l'équipe du RBDH et le groupe de travail se sont penchés sur la diffusion des enjeux et propositions « logement » à Ixelles. Plusieurs actions ont été retenues :

- Distribution en mains propres du mémorandum du RBDH et des propositions faites par le groupe pour Ixelles aux conseillers communaux ;
- Réalisation d'un flyer distribué lors d'actions locales et en toutes-boîtes ;
- Pétition ;
- Récolte des programmes et analyse ;
- Participation au Petit train citoyen de la ligue des familles – avec réalisation d'animations de sensibilisation sur les problématiques du logement à Ixelles ;
- Conférence de presse.



Pour l'année 2013, nous prévoyons de suivre les avancées en matière de logement au niveau politique, en analysant la future déclaration de politique générale et en suivant l'avancement des mesures qu'elle contient.

#### **2.4. Groupe d'actions Elections communales 2012**

Des élections communales ont eu lieu en octobre 2012. Il s'agissait d'une échéance importante pour le RBDH, qui souhaitait mettre les problématiques locales liées au logement au cœur des préoccupations des candidats et des citoyens.

Pour cela, un groupe d'actions a été créé, avec pour missions de :

- choisir les thèmes prioritaires, à placer au centre de la campagne,
- réfléchir aux actions possibles,
- organiser et mettre en place concrètement les actions.

Le groupe d'actions regroupait les associations-membres suivantes : Bonnevie – Le Ciré – Convivence – La Ligue des Famille – Habitat et Rénovation – Samenlevingsopbouw – Le Codes – 123 Logements – Chez Nous/Bij Ons.

Le groupe d'actions a été actif de décembre 2011 à décembre 2012.

ACTIONS	DATES
<b>Réunions du groupe d'actions</b> Membres impliqués, de manière ponctuelle ou régulière : Convivence - Ciré - Habitat et Rénovation - Codes - Ligue des Familles - Samenlevingsopbouw - 123 logements - Bonnevie - Chez nous / Bij ons	05/12/2011 12/01/2012 13/02/2012 13/03/2012 01/06/2012 06/12/2012 + AG extraordinaire : 27/02/2012

<b>Lancement de la campagne Elections communales</b> > annonce lors d'une conférence de presse	20/12/2011
<b>Publication du dossier sur la mise en location de logements appartenant aux communes et aux CPAS :</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>● Envoi à tous les abonnés habituels d'Art.23 + tous les conseillers des communes et des CPAS (945 destinataires au total)</li> <li>● Conférence de presse</li> <li>● Contacts avec médias</li> <li>● Publication sur le site internet du RBDH + newsletter</li> </ul>	décembre 2011
<b>Mise en ligne d'une rubrique « Elections 2012 » sur le site du RBDH</b>	mars 2012
<b>5 modèles d'affiches réalisées par Emmanuel Tête :</b> 1.250 affiches insérées dans la revue mensuelle d'IEB (Bruxelles en Mouvement avril 2012) + 600 exemplaires distribués lors de diverses occasions	mars 2012
<b>Publication du Mémorandum communal</b> 1280 destinataires	avril 2012
<b>Pétition pour le droit au logement</b> 115 signatures	avril 2012
<b>Débat politique</b> organisé à la Bibliothèque Royale avec : Vincent De Wolf (MR) – Didier Gosuin (FDF) – José Angeli (Ecolo) – Damien De Keyser (CdH) – Luc Denys (Groen) – Nadia El Yousfi (PS)	25/04/2012
<b>Distribution de mémorandum avant le conseil communal de Schaerbeek</b>	25/04/2012
<b>Distribution de mémorandum avant le conseil communal de Bruxelles-Ville</b>	18/06/2012
<b>Campagne contre les logements vides :</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>● Réalisation de listes d'adresses de bâtiments vides</li> <li>● Conférence de presse en collaboration avec le CODES</li> <li>● 1.000 autocollants dans la ville</li> <li>● Formation pour les membres</li> <li>● Envoi de plaintes contre les logements vides à Saint-Gilles (commune et Région)</li> <li>● Envoi de plaintes contre les logements vides à Bruxelles-Ville (commune et Région)</li> <li>● Envoi de plaintes contre les logements vides à Ixelles (commune et Région)</li> </ul>	09/04/2012  27/03 et 23/04  09/04/2012  09/10/2012  15/12/2012

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suites prévues : Envoi de plaintes contre les logements vides à Anderlecht, Schaerbeek et Saint-Josse</li> </ul>	
<p><b>Campagne 15% de logements publics abordables à Ixelles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 réunions du GT Ixelles consacrées à la communication</li> <li>• Conférence de presse et promenade dans les rues d'Ixelles</li> <li>• Distribution de mémorandum avant le conseil communal d'Ixelles</li> <li>• Distribution d'un flyer dans toutes les boîtes aux lettres des Ixellois (42.000 destinataires)</li> <li>• Distribution de flyers lors d'actions locales à Ixelles</li> <li>• Participation à la campagne de la Ligue des Familles : « Le train citoyen - Ça passe par ma commune » : Animation d'un stand, réalisation d'un jeu de société sur la crise du logement et réalisation d'une brochure à distribuer</li> <li>• Pétition sur le site du RBDH (34 signatures) et via les membres du groupe de travail (170 signatures) &gt; +/- 200 signatures au total</li> <li>• Récolte des programmes et comparaisons</li> </ul>	<p>02/06/2012 et 31/08/2012</p> <p>25/09/2012</p> <p>21/06/2012</p> <p>dernière semaine d'août 2012</p> <p>Août et septembre 2012</p> <p>09/09/2012</p> <p>Septembre 2012</p>
<p><b>Art. 23 # 49</b> Les intentions politiques pour le droit au logement dans les communes</p>	Septembre 2012
<p><b>Soutien aux membres / Participations à des évènements extérieurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La crise du logement expliquée aux habitants fréquentant le Buurtwinkel Anneessens</li> <li>• Introduction d'un débat politique à Schaerbeek</li> <li>• Intervention financière pour la vidéo Alarm « Si j'étais bourgmestre »</li> </ul>	<p>11/04/2012</p> <p>02/10/2012</p>

En fin d'année 2012, le groupe d'actions s'est réuni une dernière fois, pour faire le bilan des actions réalisées et identifier les réussites, les échecs et les enseignements à retenir pour les futures campagnes.

Il est difficile voire impossible de mesurer l'impact que cette campagne a pu avoir sur les programmes des candidats aux élections ou encore sur la sensibilisation du grand public sur les problématiques liées au logement.

En tout cas, il ressort du bilan critique les éléments suivants :

La campagne organisée par le RBDH mêlait différents types d'actions de communication : des publications sur des thématiques afin de partager nos positions (Art.23 et mémorandum), la sollicitation de médias (nouvelle rubrique sur le site du RBDH ou conférence de presse par exemple) mais aussi plusieurs actions concrètes et visibles sur le terrain.

Le programme était ambitieux, peut-être trop... Nous avons voulu réaliser de nombreuses actions, avec des ressources en personnel et des moyens financiers relativement limités. Cela a eu pour conséquence que certaines actions n'ont pas été suffisamment poussées et n'ont donc pas produit les effets escomptés (comme par exemple les deux pétitions mises en ligne sur le site du RBDH).

D'autres actions ont été menées avec succès, telles que la campagne contre les logements vides ou la distribution de memorandum à des conseillers communaux. Il est frappant de constater que les actions pour lesquelles la participation des membres a été sollicitée ont été dans l'ensemble plus réussies.

Cela nous amène à la conclusion que, si de futures campagnes de ce genre devaient être organisées par le RBDH, il sera fondamental d'une part de prévoir le plus d'actions possibles à mener avec les acteurs associatifs de terrain et d'autre part de limiter le nombre d'actions prévues pour consacrer à chacune l'attention et le temps nécessaire.

### **3. Les dossiers thématiques**

#### **3.1. Logements vides**

En 2009, le Code du logement s'est enrichi de différentes dispositions relatives aux sanctions à l'égard des logements inoccupés. Le RBDH a été agréé par le Gouvernement en date du 5 mai 2011, conformément à l'article 23 duodecies §2 du Code du Logement, afin de pouvoir introduire une plainte auprès du Service régional chargé de constater les infractions administratives que constituent le fait de maintenir inoccupé un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné au logement d'un ou plusieurs ménages. L'article 18bis du Code du Logement prévoit également que les associations agréées, peuvent adresser à l'administration communale du territoire sur lequel se trouve le bâtiment concerné, la même plainte.

L'article 18 bis du Code du Logement, impose aux communes et à la cellule régionale, de tenir informés, dans les trois mois de la réception des plaintes, les associations des suites qui auront été réservées à ces adresses. Le RBDH souhaite donc, par ces interpellations, fournir des adresses de logements vides au nouveau service régional et dynamiser la lutte contre l'inoccupation effectuée au niveau communal. La campagne électorale communale de 2012 constituait aussi une occasion pour mettre la problématique des logements vides à l'agenda des autorités.

Pour ce faire, le RBDH a lancé un appel auprès des associations membres qui ont une connaissance fine du territoire où elles sont actives. Grâce à cette collaboration, de très nombreuses adresses nous ont été communiquées, situées principalement dans 6 communes : Saint-Gilles, Bruxelles-Ville, Ixelles, Saint-Josse, Schaerbeek et Anderlecht.

Les premières plaintes déposées par le RBDH concernaient des bâtiments vides situés sur le territoire de la commune de Saint-Gilles. Une conférence de presse a été organisée avec le CODES, association membre particulièrement active dans le repérage des logements vides de la commune de Saint-Gilles, pour accompagner le dépôt de ces interpellations.

Après l'envoi des premières plaintes et les premiers contacts avec le service régional, nous avons peaufiné les dossiers : chaque adresse a été photographiée et caractérisée par un membre de l'équipe avant d'être envoyée à l'administration communale et au service régional. Afin de recueillir un maximum d'indices, nous avons réalisé une « fiche-type » qui permet de synthétiser les indices de l'inoccupation : type de logement, état des vitres, de la porte, de la boîte-aux lettres...

Actuellement, le RBDH a déposé plainte pour trois communes :

- Saint-Gilles : 147 adresses
- Bruxelles-Ville : 37 adresses
- Ixelles : 68 adresses

Le travail est en cours pour les communes de Saint-Josse, Schaerbeek et d'Anderlecht. Les plaintes seront déposées dans les prochains mois. Dans un deuxième temps, nous ferons une évaluation globale de l'efficacité de la procédure, grâce à l'expérience offerte par ces communes.

Au vu de l'intérêt porté par les associations membres pour cette problématique, le RBDH a proposé quatre séances de formation (deux pour les membres et deux pour le tout-public) sur cette thématique. Elles présentaient les principaux outils existants visant la lutte contre l'inoccupation.

### **3.2. Logements des communes et des CPAS**

L'accessibilité du parc de logements des communes et CPAS est une question qui nous occupe maintenant depuis plusieurs années. On pourrait s'interroger sur le bien-fondé de cette mobilisation et de ce déploiement d'énergie autour d'une réalité qui peut paraître "anecdotique", puisque qu'on parle de 8000 logements "seulement" et d'un nombre limité d'offres locatives. Néanmoins, ce focus-là permet de mettre en débat une question délicate mais ô combien essentielle, celle de l'affectation des logements publics : à qui sont-ils destinés? Sont-ils accessibles aux plus démunis ?

Face à l'urgence sociale que nous connaissons tous, nous défendons l'idée que toutes les politiques en faveur du logement, qu'elles soient locales ou régionales, qu'elles touchent au patrimoine des pouvoirs publics ou au marché locatif privé devraient tendre vers la réalisation du droit au logement pour les plus démunis.

Or, ce qui se joue au niveau local, mais aussi au niveau régional, n'est pas toujours à l'avantage des plus pauvres ; les autorités publiques tentant désespérément d'attirer sur leur territoire, via le logement notamment, des contribuables d'un certain niveau économique.

Bref, ce qui était relayé ponctuellement par des travailleurs de terrain à l'occasion d'une recherche de logement, est devenu une évidence : les logements communaux et des CPAS ne sont pas loués à des conditions sociales, même lorsqu'ils devraient l'être, lorsqu'ils sont subsidiés par exemple.

On peut dire que ce sont les règlements d'attribution, imposés par le Code du Logement, et adoptés par chaque commune, qui nous ont vraiment éclairés sur la question. Nous les avons lus, relus, analysés, débattus, critiqués fin 2009, puis en 2010 et 2011, en équipe, avec nos membres, au cabinet du Secrétaire d'Etat au logement, dans les communes, auprès de divers échevinats...

Deux éléments nous ont particulièrement mobilisés et ont guidé une série d'actions ultérieures. D'une part, la faiblesse des règles imposées par la Région en matière d'attribution, laissant aux communes et CPAS trop de latitude pour organiser la location de leurs logements, et d'autre part, le manque de socialisation de ce parc, qui a été d'ailleurs confirmé par des informations sur les loyers en vigueur.

Pour ce qui est du premier aspect, nous avons finalisé en décembre 2011 une étude intitulée "*plaidoyer pour une réforme des conditions d'attribution*", qui a mis en lumière toutes les dérives locales et a servi à formuler de nombreuses propositions pour y mettre un terme. Le message a été plutôt bien relayé par les médias. Par contre, au niveau politique, les réactions ont été peu nombreuses, même si des membres de l'opposition, dans certaines communes, se sont saisis de cette question pour interpellier les majorités en place (Evere, Berchem Sainte-Agathe). L'imminence des élections communales n'a pas été un facteur en notre faveur, puisqu'il était déjà trop tard pour espérer des modifications de règlements à ce moment-là. Nos revendications ont été par ailleurs relayées dans une interpellation parlementaire en février 2012, qui a fait la part belle à la problématique des logements subsidiés, loués trop chers. (Contrats de quartier notamment).

Ce qui nous réjouit, c'est que la réforme du Code du Logement, qui devrait aboutir très prochainement, intègre plusieurs de nos propositions, notamment l'obligation de soumettre tous les logements aux règles d'attribution, l'interdiction d'exclure certains candidats sur base de leurs revenus (de leurs faibles revenus plus précisément !), le renforcement de la procédure de recours contre les décisions d'attribution, la réaffirmation du principe d'égalité et de non-discrimination entre les candidats, l'obligation de mettre en place une commission d'attribution indépendante... et d'autres petites victoires encore.

Cependant, nous n'avons pas fini d'en découdre avec les communes et les CPAS. Le Code du Logement évolue et c'est tant mieux, mais la sacro-sainte autonomie communale reste malgré tout très importante. Donc, c'est à ce niveau-là que nous allons désormais sensibiliser. Nous avons accueilli en février 2013,

Fatiha, étudiante en droit qui, pour son stage de troisième année, va rédiger un règlement d'attribution "idéal" (correct d'un point de vue juridique et engagé d'un point de vue social). Celui que l'on voudrait voir adopté dans toutes les communes bruxelloises ! Une autre manière encore de susciter le débat.

Le projet de Code du Logement prévoit lui aussi un règlement-type à élaborer au niveau régional... Nous ferons en sorte que le nôtre serve de référence !

Sur la question plus spécifique de l'accessibilité financière des logements, nous avons décidé de nous focaliser sur un seul acteur public, le plus surprenant sans aucun doute, à savoir le CPAS de la Ville de Bruxelles, dont l'étendue du patrimoine immobilier n'a pas d'égal. Le CPAS mène une politique de production immobilière singulière par rapport à ses missions de base et en total décalage avec son public-cible, puisque la plupart des logements sont loués beaucoup trop chers. Nous avons décidé de mettre cette politique en débat.

La constitution du dossier a pris du temps, car les données relatives au parc de logements du CPAS sont difficilement accessibles ou trop partielles pour en tirer des conclusions pertinentes. Ce travail devrait néanmoins aboutir dans le courant du mois de mars 2013 et être suivi de plusieurs actions de communication qui, nous l'espérons, bousculeront les pratiques locales.

### 3.3. Baromètre du logement

Le baromètre du logement du RBDH permet d'évaluer l'état d'avancement des mesures prévues en faveur du logement dans l'accord de Gouvernement bruxellois. En 2012, deux baromètres ont été réalisés et publiés.



#### Avril 2012

Bilan de mi-parcours pour le Gouvernement bruxellois en matière de logement :

Sur les 73 mesures relatives au logement annoncées dans l'accord politique, seulement 7 sont entièrement réalisées, 23 sont en cours de réalisation et 14 sont en projet.

De toute évidence, il reste beaucoup de travail au Gouvernement bruxellois pour la seconde partie de son mandat ! Malgré plusieurs avancées intéressantes, il est plus que temps que le Gouvernement prenne une décision de principe fondamentale : il doit désigner le public-cible auquel il veut prioritairement consacrer les moyens limités de la Région. C'est le moment de négocier des propositions, prendre des décisions, prévoir des budgets et réorganiser des structures.

#### Décembre 2012

Sur les 73 mesures relatives au logement annoncées dans l'accord politique, 14 sont entièrement réalisées, 35 sont en cours de réalisation et 24 sont en projet.

Sur les mesures ayant abouti durant le second semestre 2012, le RBDH considère qu'il n'y en a qu'une qui constitue une avancée réelle et concrète : la cellule régionale chargée de lutter contre les logements inoccupés a été mise en service et des propriétaires de logements vides ont reçu leurs premières mises en demeure et amendes.

Par contre, les six autres mesures ayant abouti concernent essentiellement des initiatives déjà engagées sur le terrain mais qui sont dorénavant confirmées dans des textes de loi. Il s'agit par exemple de la confirmation de la volonté du Gouvernement d'améliorer la performance énergétique des logements publics ou encore du soutien renouvelé aux missions de rénovation urbaine de la SDRB.

Mais les aides pour les locataires se font attendre. Le Gouvernement bruxellois n'a toujours pas pris de décision sur l'élargissement des ADIL aux personnes sans-abris et ne prévoit pas de moyens financiers supplémentaires dans son budget 2013 pour une allocation-loyer générale (couplée à des loyers de référence).



### Actions de communication

Pour la sortie des deux baromètres de 2012, le RBDH a procédé aux actions de communication habituelles, c'est-à-dire :

- Envoi postal d'environ 500 exemplaires ;
- Publication sur le site et dans la newsletter ;
- Communiqué de presse envoyé aux médias, aux associations-membres, au Gouvernement et aux Parlementaires de la commission logement.

Pour la sortie du baromètre de décembre, le RBDH a également organisé une action qui s'est déroulée le 17 janvier 2013, date à laquelle le baromètre du logement est arrivé dans toutes les boîtes aux lettres : Le RBDH a accueilli les Ministres du Gouvernement avant leur Conseil hebdomadaire.

Cette mobilisation avait pour but de dévoiler, lors d'une conférence de presse, les résultats de la dernière évaluation du baromètre du logement. Au programme également : une distribution de cadeaux personnalisés (foulards pour les femmes et cravates pour les hommes, avec le visuel du baromètre) pour chaque Ministre, en signe d'encouragement.

### Impact du baromètre du logement ?

Deux ans après son élaboration, le baromètre du logement continue d'intéresser les associations membres ainsi que les partenaires du RBDH, qui jugent cet outil important pour maintenir une pression sur le Gouvernement et ses actions en faveur du logement... Et heureusement, car le baromètre du logement demande un temps de travail important pour le secrétariat du RBDH. Il semble donc fondamental de privilégier une communication solide, afin de faire connaître et vivre le baromètre du logement auprès du public le plus large possible.

La publication du mois d'avril a provoqué peu de remous, au niveau politique et médiatique. Nous pouvons expliquer cela par deux causes essentielles. D'une part, les conclusions apparaissaient comme fades,

insuffisamment percutantes et contenant trop peu de nouveautés ; d'autre part, la communication a été limitée au strict minimum, sans doute parce que les efforts étaient à ce moment-là plutôt centrés sur la campagne pour les élections communales.

Par contre, la publication du mois de décembre a été bien mieux relayée au niveau médiatique et politique puisqu'elle a donné suite à de nombreux sujets dans la presse ainsi qu'à une interpellation à la commission logement. Ce succès peut sans aucun doute s'expliquer par l'action plus particulière organisée, pour relancer l'intérêt de tous.

Il faut donc retenir que, dans la mesure du possible, il est important d'accompagner la publication de cet instrument par une action de communication originale !

Pour plus d'infos sur le baromètre du logement : [www.rbdh.be](http://www.rbdh.be), rubrique « Baromètre du Logement ».

## 4. Art. 23 et communication

### **4.1. Art. 23, notre publication thématique trimestrielle**

Le RBDH édite la revue trimestrielle Art. 23, qui traite à chaque numéro d'une thématique en lien avec le logement de manière approfondie. Dans une seconde partie, la parole est donnée à quelques associations-membres, afin qu'elles présentent leurs projets du moment.

Art. 23 est envoyé à tous les membres, mais aussi à quelque 300 autres destinataires, parmi lesquels les Collèges des communes, les présidents de CPAS, les parlementaires, les organisations amies.

La rédaction et la coordination de cette revue demande au secrétariat un effort conséquent, mais il apparaît que cette publication est régulièrement utilisée comme référence par les chercheurs, les étudiants, les politiques.

En 2012, quatre dossiers thématiques d'Art.23 ont été publiés : deux baromètres du logement, le mémorandum communal et un numéro (#49) consacré aux « intentions politiques pour le droit au logement ».

### **Art.23 # 49 :**

En matière de logement, les communes et les CPAS disposent de compétences et de moyens d'action, ce qui signifie que pendant la législature 2012-2018, les élus auront des positions à défendre et des responsabilités à assumer.

Dans le cadre de sa campagne pour la défense du droit au logement dans les communes, le RBDH a interpellé les partis politiques pour connaître leurs intentions avec précision.

En mai 2012, nous avons sollicité la contribution de tous les partis démocratiques représentés au Parlement bruxellois (cdH, Ecolo, FDF, MR, PS, CD&V, Groen, N-VA, Open Vld et sp.a) en leur demandant de répondre à deux questions :

1/ Quelle est la position de votre parti par rapport à la revendication du RBDH d'imposer un quota de minimum 20 % de logements pour des ménages à revenus limites dans chaque commune ?

2/ Quels instruments les mandataires politiques locaux devraient-ils mobiliser pour augmenter le nombre de logements locatifs publics pour les ménages à revenus limites ?

Ce numéro d'Art.23 propose un focus sur les solutions politiques proposées pour les ménages à revenus limités, catégorie d'habitants que défend le RBDH et devant faire l'objet de mesures prioritaires au vu de la gravité de la crise du logement.

Tous les Art.23 peuvent être téléchargés en format PDF sur notre site : [www.rbdh.be](http://www.rbdh.be), rubrique « publications », puis « Art.23 »

### **Campagne pour augmenter le nombre d'abonnements payants**

A la fin de l'année 2012, nous avons renouvelé le constat que beaucoup de destinataires reçoivent l'Art.23... mais peu le paient !

En chiffres : 524 abonnés non-payants et 33 abonnés payants

Nous avons donc décidé de lancer une campagne pour encourager tous les destinataires à s'abonner pour le prix de 25 € pour 4 numéros annuels.

L'objectif de la campagne est d'atteindre 100 abonnés payants en 2013.

Cette campagne est en cours et prévoit les actions suivantes :

- Envoyer un mail à tous les abonnés actuels (payants et non-payants) pour les encourager à renouveler leur abonnement,
- Envoyer une offre à une liste de lecteurs potentiellement intéressés par un abonnement (bibliothèques d'écoles et nouveaux élus des communes et des CPAS essentiellement),
- Demander aux revues communales de réserver un encart (cf visuel ci-dessous).

**art.23**

Le magazine consacré au droit au logement à Bruxelles. Expériences, analyses et propositions.  
Tijdschrift over het recht op wonen in Brussel. Ervaringen, analyses en voorstellen.

**ABONNEZ-VOUS!  
WORDT ABONNEE!**

Wordt abonnee voor 31 december 2012, ontvangt gratis twee nummers uit 2012!

Pour tout nouvel abonnement avant le 31 décembre 2012, vous recevrez gratuitement deux numéros parus en 2012!

Art.23 est le magazine trimestriel du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat. Pour 25 € par an (4 numéros), vous recevrez chaque trimestre par la poste un numéro bilingue d'environ 50 pages.

Art.23 is het thematisch tijdschrift van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen. Voor 25 € ontvangt u vier keer per jaar een tweetalig nummer van ongeveer 50 bladzijde.

→ [www.rbdh-bbrow.be](http://www.rbdh-bbrow.be)  
→ [info@rbdh.be](mailto:info@rbdh.be)  
→ 02 502 84 63

**RBDH**  
**BBRoW**

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

## **4.2. Diverses actions de communication**

### ● Intervention à Namur dans le cadre d'une journée « Fenêtre d'échange sur le logement »

Le 1<sup>er</sup> mars 2012, le RBDH a pris la parole sur le sujet : « Vers la création d'un Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat dans le cadre du Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté. A partir du témoignage de l'expérience du Rassemblement Bruxellois du Droit à l'Habitat (RBDH). »

Cette intervention a eu lieu devant un public d'environ 50 personnes, composé de représentants d'associations wallonnes, avec qui un échange a été possible autour des missions des associations de terrain et de l'importance de fédérer une parole commune du secteur afin de défendre la voix des plus démunis face au monde politique.

### ● Le RBDH est membre et participe aux réunions de :

- l'asbl plateforme CLT Bruxelles
- l'Assemblée Générale de l'asbl « Woningen 123 Logements »

### ● Newsletter

9 newsletters ont été envoyées en 2012.

Les rubriques que l'on y trouve sont les suivantes :

- Communiqués
- Agenda
- Art.23
- Offre d'emploi
- Formations
- Annonces

La newsletter du RBDH existe depuis mars 2011. Il s'agit d'un outil de communication efficace, adressé à environ 500 abonnés, qui reçoivent ainsi des informations récentes en lien avec le logement et en provenance de divers acteurs.

### ● Le Petit Train Citoyen

Le 17 septembre 2012, la Ligue des Familles organisait une action sur la place Sainte-Croix à Ixelles, dans le cadre de la campagne « Le Petit Train Citoyen / Ca passe par ma commune ».

Le RBDH y a pris part, aux côtés d'autres associations, en tenant un stand.

Le RBDH a proposé différentes activités :

- Un jeu de de l'oie sur le logement. A noter que ce jeu a été créé spécialement pour l'occasion mais peut être réutilisé pour d'autres animations...
- Des brochures de présentation sur le RBDH et des Mémoires
- Une pétition à signer pour le droit au logement à Ixelles

### 4.3. Le RBDH et les médias

Le RBDH a publiquement exposé ses prises de positions, grâce à des communiqués de presse, des conférences de presse et des contacts avec les médias. Voici un récapitulatif des sorties médiatiques de l'année...

#### 1/ Interventions sur initiative du RBDH

En 2012, le RBDH a envoyé 6 communiqués de presse et organisé 2 conférences de presse.

Les retours médiatiques indiquent que certains sujets sont plus prisés que d'autres. La problématique des logements vides par exemple a tout particulièrement occupé l'avant de la scène de cette année 2012.

Le fait d'organiser une conférence de presse pour annoncer une actualité du RBDH permet également de mieux susciter l'intérêt des médias.

DATE	TITRE	RESUME DU CONTENU	RETOURS MEDIATIQUES
05/04/2012	Tivoli va accueillir 30% de logements sociaux. Un pas dans la bonne direction...	Communiqué co-signé avec IEB et le BRAL.  IEB, le RBDH et le Bral saluent la décision qui a été prise par la SDRB de réaliser 30% de logements sociaux sur le site de Tivoli. Une pratique qui, pour les associations, devrait être généralisée à l'ensemble des projets immobiliers d'une certaine envergure, qu'ils soient publics ou privés.	Le Soir
19/04/2012	Conférence de presse organisée au Pianofabriek pour présenter la campagne du RBDH contre les logements vides, suivie de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• une promenade rue du Fort pour donner à voir les nombreux bâtiments vides et poser des autocollants de la campagne</li> <li>• une remise en mains propres à la bourgmestre de Saint-Gilles faisant fonction, Cathy Marcus, de plaintes contre les logements vides situés sur le territoire de la commune</li> </ul> Co-organisation Codes / RBDH		TV Brussel Radio Contact FM Brussel Radio Judaica Vivabruelles RTL radio Belga Het Nieuwsblad La DH La Libre Belgique Le Soir De Standaard Site Espace Citoyen Brusselnieuws
15/05/2012	Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) publie le bilan de mi-parcours pour le Gouvernement bruxellois en matière de logement	Sur les 73 mesures relatives au logement annoncées dans l'accord politique, seulement 7 sont entièrement réalisées, 23 sont en cours de réalisation et 14 sont en projet. De toute évidence, il reste beaucoup de travail au Gouvernement bruxellois pour la seconde partie de son mandat ! Le temps de commander de grandes études est passé, c'est le moment de négocier des propositions, prendre des décisions, prévoir des budgets et réorganiser des structures.	La Capitale
20/09/2012	Elections communales : Nouvelle occasion pour une politique locale du logement cohérente et ambitieuse !	Les élections communales approchent... Mais quelles sont exactement les intentions politiques pour défendre le droit à des logements décents et abordables dans les communes bruxelloises ? Que révèlent les programmes au niveau local ? Quelles seront les conséquences pour les Bruxellois ?	

25/09/2012	Conférence de presse organisée au Café Imagin'air, la politique du logement à Ixelles, suivie d'une promenade en plusieurs étapes dans les rues d'Ixelles.		Brusselnieuws TV Brussel La Dernière Heure Le Soir L'Avenir Radio Contact Brussel Deze Week
14/12/2012	Le nouveau Code du Logement à Bruxelles : Les associations de défense du droit au logement réagissent.  NON, les sociétés de logements sociaux ne devraient pas louer de logements moyens !	De manière générale, le secteur associatif est satisfait par un certain nombre d'avancées, formalisées dans le texte. MAIS... Et la critique n'est pas des moindres... Le nouveau Code du Logement prévoit un article qui scandalise les associations bruxelloises ! Il s'agit de la possibilité offerte aux Sociétés Immobilières de Service Public (c'est-à-dire les sociétés de logements sociaux) de gérer et mettre en location par nouveau projet jusqu'à 20% (et avec l'accord du Gouvernement jusqu'à 40%) de logements modérés ou moyens.	Le Soir (en janvier 2013)

## 2/ Interventions sur initiative des médias

De manière régulière, le RBDH est sollicité par les médias pour réagir à des actualités et se positionner au nom du secteur associatif.

Dans la mesure de notre expertise, nous essayons de toujours répondre positivement à ces demandes. Il arrive cependant que les journalistes demandent à être en contact avec des acteurs de terrain et dans ces cas-là, nous n'hésitons pas à fournir les coordonnées de nos associations-membres.

Le tableau ci-dessous permet de confirmer l'intérêt des médias pour la problématique des logements vides.

DATE	THEME	MEDIA
26/03/2012	Logements vides	RTBF – La Première – « Au cœur de l'info » - reportage + débat
02/04/2012	Logements de la Ville de Bruxelles	RTBF – Vivabruelles – Journal régional du matin
06/04/2012	Marchands de sommeil	TV Brussel et FM Brussel
11/06/2013	Logements vides	RTL-TVI – JT de 13 et 19 H
12/06/2012	Réforme du Code du Logement	Télébruxelles – Le Débat
19/06/2012	Logements vides	TV Brussel – JT de 19 H
05/07/2012	Logements vides	TF1 – JT de 20 H
12/10/2012 (enregistrement)	La crise du logement	Radio Panik. Durée : 1H30
12/10/2012	Logements de la Ville de Bruxelles	L'Avenir

Novembre 2012	Logements vides	La chronique de la Ligue des Droits de l'Homme n153
06/11/2012	Logements vides	RTL-TVI - JT

## 5. Formation de nos membres et des acteurs du secteur logement

Tout comme les années précédentes, le RBDH a organisé en 2012 un certain nombre de formations. Ces formations sont accessibles gratuitement pour nos membres et payantes pour les autres, c'est-à-dire, toutes les personnes intéressées et les travailleurs du secteur social.

DATE	THEME	RESUME	ORATEUR	NOMBRE DE PARTICIPANTS
26 avril	Partenariat Public-Privé (PPP) pour la réalisation de logements	Le partenariat public-privé est-il un modèle valable pour la création de logements abordables ? Présentation de l'origine du concept Partenariat Public-Privé, les différentes formes qu'ils peuvent prendre, leurs évolutions, les difficultés et tout cela illustré par différents projets réalisés à Bruxelles.	Daniel Van de Castele et Xavier Van Der Kelen du service de Rénovation Urbaine & Mobilité de la commune d'Ixelles	23
7 mai	Le certificat de performance énergétique (PEB)	Informations sur les obligations à Bruxelles et la procédure à suivre. Comparaison avec les certificats PEB tels que mis en place en Wallonie et en Flandre. Constats, positions et critiques du RBDH à l'égard de ce dispositif.	Nicolas Vandernoot – coordinateur Énergie de l'asbl Centre Urbain	22
24 mai	Les Community Land Trust	Présentation du concept des CLT et possibilités de concrétisation aujourd'hui à Bruxelles.	Geert de Pauw – asbl Maison de quartier Bonnevie	27
- 05 juin (en Français) - 14 juin (en Néerlandais)	La crise du logement face aux acteurs du logement bruxellois	Formation de base. Présentation de la crise du logement à Bruxelles. Position du RBDH sur la politique logement de ces dernières années.	Werner Van Mieghem et Ilham Bensaïd - RBDH	- 21 - 15
22 octobre	Le contrat de bail	Formation de base. Présentation du contrat de bail en général. C'est-à-dire : les différents types de bail, les différentes formes qu'il peut prendre, les mentions obligatoires et/ou légales, les droits et les devoirs du locataire et	Jemy Nzeyimana, collaboratrice de l'asbl Habitat et Rénovation	18

		du propriétaire...		
- 16 novembre - 30 novembre	La lutte contre les logements inoccupés	Présentation des missions et des premiers résultats de la Cellule Logements Inoccupés de la Région Bruxelles-Capitale. Présentation des différents instruments légaux existants pour lutter contre les logements vides ainsi que les propositions du secteur associatif.	- Cassio Lopez - Attaché - Coordinateur Cellule Logements Inoccupés, Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement - Anne Bauwelinckx - RBDH	22 et 22
- 22 novembre 2012 - 24 janvier 2013	Les aides au logement des CPAS	Présentation des différentes aides au logement accordées par les CPAS. Présentation du projet initié par BWR/Regio-Overleg Thuislozenzorg et la Fédération BICO : "Secteur de l'aide aux sans-abris - CPAS : Des droits sociaux fondamentaux plus accessibles".	- Patricia Schmitz - coordinatrice de la Cellule d'appui du SMES et professeur à l'E.O.S. (Aide sociale et CPAS) - Nicole Mondelaers - collaboratrice Exclusion sociale, Brusselse Welzijns- en gezondheidsRaad (BWR)	23 et 15
29 novembre	Les occupations temporaires	Présentation de la mise en place d'une occupation temporaire et des responsabilités des différents acteurs impliqués ainsi que des difficultés rencontrées et les solutions pour y remédier. Présentation des différentes expériences existantes.	Chille Deman - coordinateur de la Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement (FÉBUL)	25
7 décembre	<u>L'instauration d'une allocation-loyer couplée à un contrôle des loyers</u>	Présentation des allocations loyers existantes et des différentes possibilités de contrôle des loyers, leurs avantages et leurs inconvénients.	- Nicolas Bernard - professeur à la Faculté de droit des Facultés universitaires Saint-Louis, Bruxelles - Werner Van Mieghem - RBDH	26

Il y a eu au total 259 participants, provenant des organisations suivantes :

- Associations-membres : 128
- Autres associations : 22
- Communes : 36
- CPAS : 22
- SISF : 1
- Ministère Région Bruxelles-Capitale : 33
- AVCB : 2
- Cabinets ministériels : 7
- Parlement bruxellois : 9
- Autres : 5

Deux séances de formation, destinées exclusivement aux associations membres du RBDH, complètent le tableau : les 27 mars et 23 avril, Marie Didier a dispensé deux séances consacrées à la lutte contre l'inoccupation. Elles ont réuni respectivement 18 et 17 participants.

## **6. Le secteur des associations "insertion par le logement"**

La Région de Bruxelles-Capitale agréee chaque année des associations pour leurs projets en faveur du logement. Ces associations développent des activités diverses destinées aux habitants à faibles revenus afin de les aider à conserver ou à obtenir un logement décent et financièrement accessible.

En 2012, 36 associations ont été agréées et subsidiées pour un montant de 2,4 millions d'euros. Parmi elles, 22 sont membres du RBDH.

Cependant, au niveau politique, le secteur est encore confronté à de nombreuses interrogations. L'actuel arrêté est très vague au sujet des projets qui peuvent être reconnus et subsidiés. Cela offre une grande liberté, mais a pour effet pervers de fournir trop peu de points de repère, ce qui suscite d'innombrables questions sur les critères qui entrent en compte pour l'agrément et la subvention des associations.

Le secteur souhaite obtenir une meilleure reconnaissance (arrêté d'agrément) et ce, par exemple, pour que les associations puissent compter sur un subventionnement pluri-annuel et connaître préalablement les critères pour l'attribution des agréments et l'octroi des subventions.

Les demandes du secteur 'insertion par le logement', que nous avons détaillées dans une note critique, ont été envoyées en 2011 au cabinet. Fin 2011, nous avons appris que le cabinet avait nommé le bureau d'études Ernst & Young chargé d'analyser en profondeur le secteur et d'élaborer des propositions pour un nouvel arrêté d'agrément et pour des critères d'évaluation.

En collaboration avec le cabinet et l'administration logement, le RBDH a fait partie du comité d'accompagnement de l'étude et a participé courant 2012 à de nombreuses réunions.

Fin 2012, le bureau d'études a remis son rapport définitif au cabinet. Dans ce document, Ernst & Young transmet une bonne vue d'ensemble du secteur, avec les diverses activités des associations intégrées dans un arbre d'objectifs qui pourrait servir de base pour une nouvelle définition du secteur et un éventuel agrément d'une association.

En ce qui concerne la subvention des associations, le bureau d'études propose de se baser sur les prestations des associations (nombre de personnes reçues ou aidées, nombre de membres, ...). Une proposition qui ne sera pas soutenue par les associations, qui considèrent que cela mènerait le secteur vers une approche trop chiffrée.

Le cabinet a l'intention de prendre une décision en 2013. Le RBDH continuera de suivre ce dossier de près.

## **7. Le Conseil Consultatif du Logement (CCL) et la Commission Régionale de Développement (CRD)**

### **7.1 Le Conseil Consultatif du Logement**

Le Conseil Consultatif du Logement est un organe consultatif officiel de la Région de Bruxelles-Capitale sur le thème du Logement. Le RBDH fait partie du Conseil et est représenté de manière permanente par Werner Van Mieghem et Marie Didier comme suppléante (jusque fin avril 2012).

En remplacement de Marie Didier, la candidature de Carole Dumont a été proposée, mais le remplacement n'a pas encore été officiellement ratifié.

En 2012, le CCL a été amené à se positionner sur plusieurs textes divers, mais la tâche principale était

certainement la préparation de l'avis sur le nouveau Code du Logement.

### **20 janvier : Avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 28 janvier 1993 'accès au logement moyen'**

Par cet arrêté, la ministre voulait « actualiser » les conditions de revenus des nouveaux acquéreurs auxquels les anciens acquéreurs peuvent revendre un logement moyen communal. Le précédent arrêté ne prévoyait pas l'indexation des montants.

L'avis du CCL est partagé :

- une partie (dont le RBDH) soutient qu'il faut attendre le nouveau Code du Logement avant d'adapter l'arrêté ;
- l'autre partie est d'avis que cet arrêté peut déjà être adapté pour résoudre les difficultés rencontrées à Watermael-Boitsfort (certains propriétaires privés qui ont acquis un logement et qui souhaitent le revendre doivent respecter des plafonds de revenus non indexés et ne peuvent donc simplement pas revendre leurs biens).

L'arrêté a effectivement été modifié le 13 décembre 2012 et publié le 28 décembre 2012.

### **20 janvier : Avant-projet d'arrêté instituant une allocation loyer**

Dans cet arrêté, l'allocation loyer communale existante est étendue aux logements produits dans le cadre des contrats de quartiers et aux logements des CPAS.

Dans son avis, le CCL regrette que l'allocation loyer ne soit pas étendue de manière plus globale et qu'elle se limite aux logements des contrats de quartiers et des CPAS.

De plus, l'avis du conseil insistait pour un meilleur contrôle des logements des communes et des CPAS qui devraient déjà être loués à des conditions sociales.

Cet arrêté a été approuvé le 21 juin 2012 et publié le 26 septembre 2012.

### **17 février : avant-projet Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'énergie (COBRACE)**

La ministre de l'Environnement a l'intention, par ce code, de créer une ordonnance cadre en matière de qualité de l'air, de climat et d'énergie. Le texte complet contient plusieurs mesures sur la performance énergétique des bâtiments, des audits énergétiques, l'accompagnement des ménages en matière d'énergie et d'écoconstruction.

Comme le texte a été présenté beaucoup trop tard aux membres du CCL, suite à des difficultés de communication interne à la SLRB, qui organisait alors le secrétariat du CCL, ils n'ont pas pu formuler d'avis sur ce texte.

Le texte du Code a été présenté en janvier 2013 au Parlement bruxellois.

### **20 avril : Projet d'arrêté règlement régional d'urbanisme zoné sur le périmètre de la rue de la Loi et ses abords.**

Dans son avis, le CCL demande de prévoir une mixité fonctionnelle pour la rue de la Loi et ses abords. Le logement doit être préservé et développé. Il faut plus de logements sociaux, à caractère social et moyens. En outre, les charges régionales d'urbanisme de la zone devraient être utilisées à la construction de logements sociaux ou à caractère social.

### **11 mai : Projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 30 novembre 2006 organisant le fonds 'droit de gestion publique'**

Cet arrêté prévoit plusieurs ajustements techniques au Fonds 'droit de gestion publique', qui permet à la Région d'octroyer des prêts aux communes qui mobiliseraient le droit de gestion publique. Le montant du prêt pourra être augmenté, ainsi que le délai de remboursement, si d'importants travaux sont nécessaires. Ce projet d'arrêté a été bien accueilli par le Conseil Consultatif.

Début mars 2013, cette décision n'est pas encore publiée au Moniteur Belge.

### **15 juin : Avant-projet d'Ordonnance portant le Code bruxellois du Logement**

Formellement, le CCL devait donner son avis sur le projet de Code pour le 15 juin. Mais, dans les faits, trois mois avant cette date, trois groupes de travail thématiques ont préparé les avis. Un énorme travail, qui a vraiment été rendu compliqué par les manquements du secrétariat du CCL.

Le RBDH était actif dans les trois groupes de travail.

Le texte du projet contenait des avancées importantes, entre autres en faveur de la lutte contre les logements insalubres, la lutte contre les immeubles abandonnés, l'attribution des logements mis en location par les communes et les CPAS.

Cependant, nous sommes d'avis que le texte du projet pourrait mettre davantage l'accent sur l'accès à un logement abordable pour les ménages à revenus limités. Ceci pourrait se traduire dans la définition du droit au logement et dans les missions des différents acteurs de la politique sociale du logement.

Le projet d'ordonnance a été présenté en février 2013 au Parlement bruxellois et devrait en principe être voté avant l'été.

### **29 juin : Projet de modification partielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)**

Peu de temps avant les vacances, il a été demandé au Conseil Consultatif de commenter le projet de plan régional d'affectation du sol.

Parce que le Conseil n'était pas est en nombre, il a dû se limiter à un avis «officieux», comme groupe de travail, en formulant un avis général, mais pas de commentaire détaillé sur les changements d'affectation localisés.

Dans son avis officieux, le CCL regrette d'abord que le PRAS soit modifié avant que le Plan Régional de Développement Durable ne soit adopté, et il doute que le PRAS soit l'instrument approprié pour répondre aux défis engendrés par la croissance démographique.

Le CCL demande d'introduire des instruments qui permettraient de prévoir davantage de logements accessibles aux ménages à revenus bas ou moyens (logements sociaux, logements à caractère social, logements moyens...) et adaptés à la composition, actuelle et future, des familles.

La modification du PRAS aurait au moins dû être couplée à l'introduction de mécanismes qui permettraient de capter une partie des plus-values pour les investir dans le logement à caractère social.

### **28 septembre : Modification de l'arrêté de subsidiation de la mission de rénovation urbaine**

Cet arrêté régleme l'attribution des subsides à la SDRB pour sa mission de rénovation urbaine.

Dans l'arrêté, les modifications suivantes sont prévues:

- les zones d'intervention prioritaires de la SDRB y sont reprises,
- une augmentation du prix de vente moyen maximum de 1200 euros par m<sup>2</sup> à 1500 euros par m<sup>2</sup> (une augmentation qui, pour les acquéreurs, sera largement compensée par une réduction du taux de TVA de 21% à 6%);
- de plus strictes conditions d'accès et d'occupation :

- les 12 premiers mois de la commercialisation sont réservés aux acquéreurs occupants ;
- pour les logements de 2 ou 3 chambres, les 12 premiers mois de la commercialisation sont réservés aux familles nombreuses ;
- les acquéreurs investisseurs et les acquéreurs occupants qui souhaitent mettre leur bien en location doivent le faire via une agence immobilière sociale ;
- les acquéreurs-occupants doivent occuper le bien pendant 20 ans.

L'intention de la Ministre de la rénovation urbaine est claire: d'une part, limiter les pertes pour la SDRB par une augmentation des prix de vente, et, d'autre part, socialiser les conditions d'occupation.

Le Conseil consultatif du logement a approuvé la plupart des modifications.

Via cet avis, le RBDH a demandé, l'adaptation des conditions de revenus pour que la totalité des revenus du ménage soit prise en compte (et pas seulement la moitié des revenus du conjoint, comme c'est actuellement le cas).

Début mars 2013, ces modifications n'ont pas encore été publiées au Moniteur belge.

### **19 octobre : Projet d'arrêté déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements**

Ce projet a été initié par l'Inspection du logement, qui, sur la base de son expérience pratique, a jugé nécessaire d'ajuster certaines normes actuelles du Code bruxellois du Logement - notamment la présence d'un appareil de production d'eau chaude nécessaire dans chaque appartement - et la possibilité de ne pas devoir fermer des logements qui ne présentent que des défauts mineurs.

La plupart des ajustements techniques ont été approuvés par le Conseil Consultatif, avec quelques petites nuances et critiques de détail.

Cependant, le CCL est fondamentalement en désaccord avec le calendrier.

Le texte de l'ordonnance sur le nouveau Code du Logement n'est toujours pas approuvé.

Dans son avis sur l'ordonnance du Code du Logement, le CCL a demandé de prévoir un arrêté pour déterminer la liste de ces manquements de minime importance, qui n'occasionneraient pas la fermeture du logement.

Le Conseil Consultatif trouve donc illogique d'arrêter de nouvelles normes, avant d'avoir une vue sur le texte définitif du nouveau Code du Logement.

Le nouvel arrêté sur les normes, n'est, début mars 2013, pas encore publié au Moniteur Belge.

### **7.2 La Commission Régionale de Développement**

La CRD est un organisme régional chargé de rendre des avis sur les projets de planification et d'émettre des suggestions au Gouvernement sur des projets urbains.

Werner Van Mieghem et Marie Didier ont été désignés, en 2011, par le CCL pour siéger à la Commission Régionale de Développement (avec Daniel Fastenaekel du MOC et Béatrice Laloux du Syndicat National des propriétaires).

Compte-tenu des nombreuses réunions du CCL et du départ de Marie Didier du secrétariat du RBDH, nous avons trop peu de temps à consacrer aux réunions de la Commission Régionale de Développement.

## 8. Nos activités de demain

Fin 2012, nous avons réalisé notre programmation 2013-2014, puisque la précédente arrivait à son terme. L'évaluation du travail accompli ces trois dernières années nous a permis de nous fixer de nouveaux objectifs, de nouveaux défis, en privilégiant néanmoins la continuité.

Nous avons défini un thème central, c'est-à-dire un fil conducteur qui servira de guide et donnera sens à toutes nos activités futures : *“revendiquer une offre suffisante de logements pour ménages à revenus limités”*. De prime abord, rien de révolutionnaire, si ce n'est d'avoir fait l'effort de préciser qui sont les ménages à revenus limités, en partant de la réalité socio-économique des Bruxellois et celle du marché locatif privé. Ce travail délicat éclaire les publics prioritaires pour lesquels il faut impérativement se battre et renforce encore nos engagements. Ce que nous avons constaté par le passé, c'est qu'à vouloir être sur tous les fronts, nous avons parfois perdu en cohérence.

Nous nous mobiliserons donc pour que ces ménages à revenus limités soient prioritaires dans toutes les politiques menées en faveur du logement, qu'il soit public ou privé, car c'est loin d'être le cas aujourd'hui. Tous les indicateurs socio-économiques sont dans le rouge et pourtant, la Région et les autres opérateurs de logement ne cessent de multiplier les actions en faveur des ménages à revenus moyens. Nous comptons d'ailleurs, grâce à une expertise chiffrée, dénoncer ces choix politiques qui hypothèquent l'avenir des plus pauvres.

A titre d'exemple, nous aborderons, notamment, les thématiques concrètes suivantes :

- L'encadrement des loyers et l'allocation loyer générale, enjeu fondamental pour le secteur ;
- Focus sur le secteur du logement social et ses 'faiblesses' : réserves foncières inexploitées, logements sociaux vides sans projet de rénovation,... ;
- L'option du gouvernement d'ouvrir la possibilité de construire des logements moyens sur les terrains des SISP

En interne, il est aussi question d'entamer une réflexion institutionnelle qui engagera l'équipe mais aussi les membres du CA et ceux de l'AG : interroger les fonctions et rôles de chacun, les dynamiques institutionnelles, l'activisme du RBDH qui manque souvent de terrains plus concrets.

## 9. Les associations membres en 2012

Les 44 associations suivantes sont membres du RBDH :

- AIS de Forest
- ARAU
- Archipel-Groot Eiland
- A.M.A.
- Atd quart Monde/Wallonie Bxl
- BAÏTA
- BRAL
- Buurthuis Bonnevie
- Buurtwinkel vzw
- CAD - De Boei
- CAFA
- CAP Habitat
- caw Mozaïek Woonbegeleiding
- CASG de la Ligue des Familles
- Centre Général d'Action des Marolles
- CIRÉ
- CODES
- Comité de la Samaritaine
- Compagnons Dépanneurs
- Convivence/Samenleven
- Convivium
- Coordination GEE
- Espace Social Télé-Service
- Fami-Home
- FÉBUL - BFHV
- Habitat & Rénovation
- Inter-Environnement Bruxelles
- Iris
- La Ligue des Familles
- La Rue
- La Vague
- Lhiving vzw
- Les Foyers d'Accueil
- Logement pour tous
- Mentor-Escale
- Pro-Rénovassistance
- Samenlevingsopbouw Brussel / Riso Brussel
- Seniorencentrum Brussel vzw
- Transit asbl
- Un Toit à soi
- ULAC
- UL Quartier Nord
- UL Schaerbeek
- Woningen 123 Logements

## 10. Le Conseil d'Administration

Durant l'Assemblée Générale de mars 2012, les administrateurs suivants ont été (ré)élus :

Tineke Van Heesvelde, co-présidente NL  
Thibault Collignon, co-président FR  
Jémy Nzeyimana, trésorière  
Claude Adriaenssens, secrétaire  
Maria-Elvira Ayalde  
Isabelle Wiaux  
Davide Grosso

De plus, Pierre Denis et André Petit ont été reconduits dans leur mission de commissaires aux comptes. Lors de l'Assemblée Générale Statutaire de décembre 2012, il a été décidé de changer les statuts de l'asbl et de plus désigner de trésorier ni de secrétaire parmi les membres du CA.

## 11. Le personnel

En 2012, le personnel du RBDH était composé des personnes suivantes:

Anne Bauwelinckx, chargée de projet (temps plein et 0.9 à partir du 20 décembre 2012)  
Ilham Bensaid, collaboratrice communication (temps plein)  
Martin Descamps, stagiaire (jusqu'avril 2012)  
Marie Didier, collaboratrice-juriste (0.75) jusque fin avril 2012  
Carole Dumont, chargée de projet (0.8 et temps plein à partir de septembre 2012)  
Laurence Evrard, collaboratrice administration (0.5)  
Thomas Gonzalez Alvarez, chargé de projet (0.85 jusqu'au 20 décembre 2012)  
Samuel Macsai, stagiaire (depuis novembre 2012)  
Werner Van Mieghem, coordinateur (0.9)

## **REMERCIEMENTS:**

Pour terminer cette année de travail, nous souhaitons remercier les personnes ou organismes sur lesquels le RBDH a pu compter: en tout premier lieu évidemment, nos associations membres et les membres du Conseil d'Administration, les commissaires aux comptes qui en plus de leur implication quotidienne en faveur des habitants, prennent bénévolement du temps pour travailler en collaboration avec le RBDH sur le droit au logement, puis Elise Debouny pour son travail graphique, les deux stagiaires pour leurs aides précieuses, Etiket-Groot Eiland pour l'envoi de notre magazine, Inoptec pour la maintenance de notre matériel informatique et François Rygaert pour la maintenance de notre site internet.