



LE BAROMÈTRE DU LOGEMENT

2024

TABLE DES MATIÈRES

MÉTHODOLOGIE	2
DIVERSIFIER LES STRATÉGIES DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL	4
AGIR SUR LE COUT DU LOGEMENT	13
RENFORCER LES AIDES AU LOYER	25
LUTTER CONTRE L'INOCUPATION	34
LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ	43
RELOGER DURABLEMENT LES PERSONNES SANS-ABRI	57
PRÉVENIR LES EXPULSIONS	66
SOUTENIR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ	74
SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES (AIS)	89
RENFORCER LE SECTEUR ASSOCIATIF ŒUVRANT À L'INSERTION PAR LE LOGEMENT (AIPL)	100
AIDER À CONSTITUER UNE GARANTIE LOCATIVE	107
AMÉLIORER LE BAIL D'HABITATION POUR LES LOCATAIRES	118
ENCADRER L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE À DOMICILE POUR MIEUX PROTÉGER LE LOGEMENT	128
CONCLUSION	142

MÉTHODOLOGIE

Le RBDH publie son baromètre de fin de législature. Un outil qui, depuis 2005, nous permet d'évaluer les actions du Gouvernement pour envoyer un signal aux décideurs et informer nos lecteurs sur les avancées politiques en matière de logement.

Dans ce baromètre, vous trouverez à la fois **1/** notre évaluation des mesures votées dans la seconde partie de la législature (2022-2024) et **2/** un premier bilan des mesures adoptées dans la première partie de la législature. Nous n'avons pas cherché l'exhaustivité, les mesures retenues reflètent les préoccupations de notre mouvement.

1/ Dans la lignée de nos précédents baromètres, les décisions ont été appréciées au travers de deux critères : l'utilité et l'adéquation. Fallait-il agir ou légiférer ? Répond-on ainsi à un besoin, à une situation problème ? Si les réponses sont positives et confirment donc l'utilité de la mesure, reste à savoir si la décision adoptée va dans le bon sens, celui de la justice sociale, c'est l'idée de l'adéquation. Nous répondons, pour chaque mesure, à l'utilité et l'adéquation, par un oui (✓) ou un non (✗). Toutefois, il n'a pas toujours été possible de conclure de manière aussi tranchée, soit que la mesure présentait un certain intérêt malgré ses défauts, soit que son impact restait limité. Nous avons donc choisi dans certains cas la nuance, symbolisée par un ~.

NOTRE MÉTHODOLOGIE

2 critères d'évaluation

UTILITÉ : Fallait-il légiférer ? Répond-on à un besoin ?

ADÉQUATION : Fallait-il le faire comme ça ? La mesure va-t-elle dans le sens d'une plus grande justice sociale ?

3 résultats possibles :

✓ oui, la mesure est utile ou adéquate

✗ non, la mesure n'est pas utile ou pas adéquate

~ la mesure présente un intérêt mais aussi des défauts ou son impact est trop limité

Toutes les mesures sont traitées selon le même canevas : description, évaluation, propositions. Les propositions reflètent les revendications portées par les associations membres du RBDH. Chaque thématique est introduite par un état des lieux, mise en contexte nécessaire pour situer la mesure et son évaluation. Notons que l'adoption d'un texte de loi ne dit encore rien de la concrétisation des mesures. Sur le principe, une réforme peut sembler opportune alors que sa mise en œuvre s'apparentera à un fiasco.

2/ À côté des nouvelles mesures adoptées dans la deuxième moitié de la législature, nous sommes également revenus sur certaines des mesures adoptées dans la première moitié et évaluées dans notre baromètre précédent (2022). Celles pour lesquelles le recul offre déjà des enseignements quant à leur portée concrète. Vous trouverez donc, à côté de nos évaluations classiques, les premiers bilans et mesures d'impact. Nos propositions concluent également cet examen de la portée des mesures.

Les décisions politiques doivent toujours être mises en regard des difficultés aigües rencontrées par les Bruxellois-es pour se loger dignement.

DIVERSIFIER LES STRATÉGIES DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

Les premiers chantiers du [Plan d'urgence pour le logement](#) (le PUL) visent la production de logement social. Objectif annoncé : terminer les deux plans logement initiés par les prédécesseur-ses de la secrétaire d'État au logement Nawal Ben Hamou, le Plan régional du logement de 2005 (PRL) qui ambitionnait 5 000 logements et l'Alliance habitat de 2013 (AH) pour 6 720 logements. Pas tous sociaux. Les deux plans cherchent aussi à étoffer l'offre de logements moyens, majoritairement locatifs pour le PRL et acquisitifs pour l'AH.

BILAN

Le bilan de la SLRB est celui qui nous intéresse pour ce qui est du logement locatif social. L'opérateur est chargé de produire 8 000 logements (dont 80 % sociaux), pour les deux plans confondus. 1 633 ont été réceptionnés avant juin 2019¹ et le début de la législature 2019-2024. Depuis, les choses se sont indubitablement accélérées : 1 421 logements réceptionnés entre juin 2019 et avril 2024, 12 projets pour 873 logements en chantier et 7 projets « clé-sur-porte » signés (pour 619 logements), dont la réception provisoire est attendue entre 2024 et 2026².

L'objectif n'est pas atteint. En même temps, le bulletin de la SLRB n'a jamais été aussi favorable. Cela tient, d'une part, aux projets initiés sous les précédentes législatures qui arrivent à terme (en général, il faut 8 ans pour que les projets aboutissent) mais aussi à de nouvelles dynamiques au sein de la SLRB : une équipe étoffée et professionnalisée (50 personnes au service développement) et de nouveaux outils qui poussent la SLRB à aller chercher les opportunités foncières mais aussi les logements neufs du côté de la promotion immobilière privée (l'idée fondatrice du PRL étant la mobilisation des terrains publics pour édifier les logements sociaux). La diversification des stratégies de production est certainement l'un des faits saillants de la législature sortante.

1. [Note d'orientation « logement », 2023-2024](#). Des logements majoritairement sociaux, mais la SLRB a également produit des logements locatifs moyens.

2. Intervention de la SLRB à la matinée « Le PUL et après ? », 17 avril 2024

L'impact des projets « clé-sur-porte » ([mesure évaluée dans notre baromètre 2022](#)) sur les moyennes de production annuelles est décisif : + 1 188 logements entre 2019 et 2024, dont la moitié déjà réceptionnée³. Ils sont nombreux, de plus en plus nombreux, et les délais pour aboutir sont bien plus courts que ceux nécessaires aux projets développés par la SLRB elle-même. Ça, c'est pour les avantages.

Du côté des inconvénients, on retrouve les prix et la répartition des projets :

300 000 euros en moyenne pour un logement « clé-sur-porte » (qui comprend le prix de la construction + l'incidence foncière + la marge du promoteur privé) pour 220 000 euros pour un logement développé par la SLRB⁴.

La SLRB achète essentiellement dans les communes où le foncier reste le plus abordable ; ces opérations ne semblent pas pouvoir rééquilibrer la répartition du logement social à l'échelle régionale. Rappelons surtout que cette stratégie pragmatique a été élaborée pour s'affranchir des difficultés à mobiliser du foncier public en faveur du logement social. Pour le RBDH, il est crucial que les terrains publics restent publics et accueillent prioritairement et majoritairement du logement social.

Pendant longtemps, le secteur du logement social ne menait pas suffisamment de projets (constructions ou rénovations) pour dépenser les crédits dédiés. Cette année, le rythme accéléré des constructions et des acquisitions a entamé la trésorerie de la SLRB. Le Gouvernement a tergiversé avant de débloquer un prêt de 150 millions d'euros à la SLRB, nécessaire pour payer ses créanciers. L'épisode a rouvert les discussions sur le financement du logement social. Les budgets garantis, mais non-indexés, pour la concrétisation du Plan logement (en 2005) et de l'Alliance habitat (en 2013) ne suffiront pas pour réaliser tous les logements projetés, compte tenu de la hausse des coûts de construction et de la lenteur d'exécution des projets notamment.

3. « [Stratégie d'acquisition de la SLRB : un record en 2022 avec 685 nouveaux logements clé-sur-porte](#) », SLRB – BGHM et intervention de la SLRB à la matinée « Le PUL et après ? », 17 avril 2024

4. [Rapport fait au nom de la commission du logement sur le projet d'ordonnance contenant le budget général des dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année budgétaire 2024](#), 23 novembre 2023, p. 172

Produire un logement aujourd'hui coute bien plus cher qu'il y a 20 ans (+ 70 % pour l'indice ABEX entre 2006 et 2024 et + 40 % depuis 2013).⁵

Le taux de dépense de la SLRB est plus élevé ces dernières années – ce qui témoigne d'un dynamisme accru dans la réalisation des projets de rénovation et de construction – alors que la Région est plus contrainte financièrement que par le passé. Des économies sont attendues à tous les niveaux. Le logement social n'avait jamais réellement manqué de moyens, jusqu'à présent du moins. Son financement constituera certainement un enjeu pour la future équipe gouvernementale bruxelloise. Investir dans le logement social reste fondamental pour le droit au logement des bas revenus et pour conserver un patrimoine foncier et immobilier public.

Pour encourager le privé à se tourner vers les opérateurs publics notamment et pour accélérer la production sociale, le Gouvernement bruxellois a également mis en place une « **fast lane** » (janvier 2021) pour prioriser la délivrance des permis d'urbanisme des projets qui comptent au moins 25 % de logements sociaux ([mesure évaluée dans notre baromètre 2022](#)). La mesure concerne tant les promoteurs privés qui vendent une partie des logements au public que les opérateurs immobiliers publics eux-mêmes. Un dispositif dont la portée est assez limitée (exclusion des rénovations, des projets de grande taille...) qui permet de gagner quelques mois sur de nombreuses années de développement.

Le reporting du PUL (juillet 2023 – non publié) offre les premiers enseignements quant à la portée de la mesure, ils confirment notre analyse : « *En 2021, seul 1 dossier s'est vu octroyer le permis, après 245 jours de procédure. En 2022, 35 permis d'urbanisme (PU) ont été octroyés via la Fast-Lane. Néanmoins, un grand nombre de ces PU ne concernaient que des rénovations de logements et n'auraient pas dû bénéficier de la Fast-Lane. Ceci résulte d'une erreur d'aiguillage interne à Urban qui a, depuis, été corrigée. Les chiffres ainsi obtenus sont difficiles à mettre en relation, puisque, sur ces 35 permis, seuls 29 nouveaux logements sociaux sont concernés. Au premier juin 2022, un PU concernant 11 logements sociaux avait été accordé.* »

5. L'enveloppe PRL s'élève à 880 millions d'euros, 1,2 milliard pour l'Alliance habitat, complétés par 86 millions d'euros prévus par le PUL. La part de la SLRB s'élève environ à la moitié de ces montants. Cf. « [Dans le rouge, la société de logements sociaux bruxelloise devra réduire la cadence](#) » – *Le Soir*.

Pour un panorama complet des politiques du logement et de leur financement, voyez : Pol Zimmer, « [Mise en perspective de la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale](#) », *Belgeo*, 2 | 2024

MESURES NON ABOUTIES

Pour faire produire du logement social (ou à finalité sociale) par le privé, l'accord de Gouvernement misait surtout sur une mesure bien moins anecdotique : une réforme des charges d'urbanisme, qui devait intervenir dans l'année de son installation⁶, c'était explicitement indiqué dans l'accord de majorité. Le projet, attendu par notre réseau, a pris bien plus de temps, trop que pour aboutir. En fin de législature, le Gouvernement s'est accordé sur un projet de révision, décliné en deux textes : **une refonte de l'arrêté « charges d'urbanisme »** d'une part et, d'autre part, **une ordonnance introduisant une nouvelle obligation** à inscrire dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire – le « CoBAT » – **visant à imposer au secteur privé 25 % des logements des grands projets pour les opérateurs immobiliers publics**. Ce sont ces deux textes que nous aurions dû évaluer dans ce baromètre, mais leur parcours législatif reste inachevé.

L'arrêté sensé réformer les charges d'urbanisme n'a pas passé le stade de la deuxième lecture au Gouvernement; l'ordonnance portant l'obligation d'un quota de 25 % n'a pas pu être discutée au Parlement.

Troisième projet inaccompli : **une généralisation du périmètre de préemption à l'ensemble du territoire**. Malgré deux passages au Gouvernement (octobre 2021 et février 2023), le périmètre généralisé ne pourra pas non plus être porté au crédit de l'équipe Vervoort III.

Dans son baromètre du logement, le RBDH a toujours évalué l'utilité et l'adéquation des mesures adoptées ou en passe de l'être. Ni l'arrêté charges d'urbanisme, ni l'ordonnance instaurant un droit de préférence aux opérateurs publics pour 25 % des logements des grands projets, ni le périmètre de préemption généralisé n'entrent dans les conditions. Nous pensons cependant qu'il est utile d'évoquer les grandes lignes de ces projets, leurs points forts et faibles. Il s'agit de mesures importantes, dont la future majorité devrait se saisir.

6. La fast lane également. Cette mesure incitative mais moins porteuse pour le logement social a pu aboutir rapidement, contrairement à la réforme des charges d'urbanisme.

Le projet de réforme de l'arrêté "charges d'urbanisme"⁷

Depuis 2013, les charges d'urbanisme sont rendues obligatoires dans certains projets (notamment les projets de logements de plus de 1 000 m²) pour compenser les coûts et besoins collectifs qu'ils génèrent. Elles peuvent être exigées en nature (réalisation d'équipements ou de logements encadrés ou conventionnés) ou en espèces. Les promoteurs optent généralement pour la charge financière qui s'avère souvent moins chère que la construction de logements. En 10 ans, environ 300 logements seulement ont été inclus dans les permis au titre de charges d'urbanisme, essentiellement des logements acquisitifs moyens, pas des logements sociaux⁸. L'accord de majorité 2019-2024 indiquait vouloir réviser le dispositif en vue de privilégier la création de logements publics et sociaux. Le texte annonçait encore que « *dans les communes où la part de logements sociaux est inférieure à l'objectif de 15 % et où les indices socio-économiques sont plus élevés que la moyenne régionale, les charges d'urbanisme seront obligatoirement consacrées à la création de logements sociaux ou à finalité sociale.* »

L'utilité des charges d'urbanisme est indéniable. Elles servent à réaliser ou financer des équipements : espaces verts, voiries, transports publics, écoles... mais aussi des logements abordables. L'arrêté de 2013 en a fixé le montant, calculé sur les coûts de production de 2013 donc. En 10 ans, ceux-ci ont explosé : l'indice ABEX, qui représente l'évolution des coûts moyens de la construction, a progressé de plus de 40 %. La hauteur des charges, dont l'indexation n'est pas prévue par l'arrêté de 2013, ne permet donc plus du tout de réaliser les équipements rendus nécessaires par le projet. C'est pourquoi il fallait évidemment actualiser les montants et prévoir leur indexation pour éviter de tels gaps à l'avenir. L'arrêté sur la table du Gouvernement sortant envisageait bien l'**indexation du montant des charges** (sur l'indice ABEX). Sa non-promulgation est donc particulièrement regrettable sur ce point.

Dans le même projet, **le montant des charges d'urbanisme était modulé en fonction du prix du foncier du quartier** : là où le foncier est très cher, les charges auraient dû être plus élevées et, à l'inverse, allégées dans les quartiers les moins chers. Une disposition juste, pour permettre aux opérateurs publics de couvrir le coût du terrain sur lequel construire les équipements dans les zones où le foncier est le plus cher.

7. Dans cet article, retrouvez tous les éléments de l'arrêté en projet et l'analyse de l'ARAU : ARAU, « [Nouvel arrêté 'charges d'urbanisme' : bien, mais pas top](#) », février 2024

8. [Commission du développement territorial, 10 octobre 2022](#)

Il était également question de mettre fin à l'exonération de charges sur les logements issus de projets de reconversion de bureaux en logements, prévue par l'arrêté de 2013.

Pour ce qui est du type de charges, le texte n'allait pas vers une imposition de charges en nature. Il annonçait **des charges « obligatoirement affectées au financement de logements publics »** pour les projets de logements situés dans les communes où le taux de logement social est bas et dont le revenu imposable moyen est supérieur à la moyenne régionale. Il faut croiser cette disposition avec la réforme du CoBAT, elle aussi non-aboutie, où il était question de faire bénéficier les pouvoirs publics d'un droit de préférence pour 25% des logements construits dans les grands projets privés. Des logements achetés grâce aux charges d'urbanisme, notamment. Ce deuxième projet est détaillé dans la suite de cette analyse.

Le projet de réforme du CoBAT visant à imposer 25 % de logements à finalité sociale dans les grands projets immobiliers privés de plus de 3 500 m²⁹

En combinaison à la réforme de l'arrêté portant les charges d'urbanisme que l'exécutif pensait orienter vers le financement plutôt que la production directe, il avait pour dessein d'introduire, dans le CoBAT, un droit de préférence aux opérateurs immobiliers publics pour l'acquisition de logements « à finalité sociale ». Le principe envisagé était le suivant : dans tous les grands projets privés de logements de plus de 3 500 m² (environ 30 logements ou un peu plus), 25 % de la superficie de plancher devaient être proposés à un opérateur immobilier public, la SLRB et les SISP en priorité. Une priorité qui laissait espérer du logement social (plutôt que du moyen acquisitif), à condition qu'elles soient dotées de moyens pour activer ce droit de préférence le plus souvent possible. Si les pouvoirs publics n'exerçaient pas le droit de préférence, le développeur pouvait alors mettre les logements en vente à prix libre sur le marché.

Pour ce qui est du prix, l'ordonnance prévoyait un système progressif. Les prix du marché¹⁰ à l'entrée en vigueur du dispositif, qui allaient en décroissant régulièrement pour atteindre les prix conventionnés des charges d'urbanisme

9. L'ARAU a également décrypté ce projet d'ordonnance : ARAU, « [Bientôt 25 % de logements 'sociaux' dans tous les grands projets immobiliers privés ? Gare à l'écart entre l'annonce et la réalité...](#) », 27 mars 2024

10. C'est-à-dire les prix du marché « corrigés » desquels sont déduits les économies des frais de commercialisation et de charges d'urbanisme que les promoteurs ne doivent pas engager pour les logements vendus aux OIP.

(soit environ 2 685 euro/m² en 2024) dans les 10 ans. Les valeurs variaient également en fonction des quartiers, durant la période transitoire seulement. Le texte prévoyait une indexation de tous les montants sur l'indice ABEX. Ce temps d'adaptation visait à ne pas grever d'un manque à gagner les projets en cours de développement. En 10 ans, la limitation des prix de vente pour une partie des projets aurait pu être répercutée sur les valeurs foncières.

Selon les estimations (réalisées par le bureau IDEA consult), le potentiel s'élevait à 375 logements chaque année. Soit dix fois plus que le bilan des charges d'urbanisme pour ce qui est du logement en nature (pour rappel : 300 logements en 10 ans). Il s'agit cependant d'un chiffre théorique, dépendant des moyens et ambitions des OIP pour acheter ces logements.

Le projet d'ordonnance de modification du CoBAT visant à instaurer un droit de préemption généralisé à l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale

Le droit de préemption permet à un opérateur public de se porter acquéreur prioritaire lors d'une vente (foncière ou immobilière), aux conditions et prix établis dans le compromis par les parties (avec le-la candidat-e-acquéreur-se initial-e). C'est un outil qui sert à renforcer la maîtrise foncière et le patrimoine immobilier publics. Actuellement, conformément au CoBAT, le Gouvernement peut adopter un arrêté qui fixe un périmètre de préemption spécifique sur un territoire limité (dans le cadre d'un contrat de quartier par exemple). 29 périmètres de préemption sont actuellement activés¹¹ mais très peu d'acquisitions aboutissent.

Le projet d'ordonnance du Gouvernement sortant prévoyait d'étendre ce périmètre à tout le territoire régional. Avec pour cible, les terrains bâtis de 500 m² au moins. Il ne s'agissait pas d'intervenir dans toutes les ventes mais d'acquérir des biens stratégiques pour y faire prioritairement du logement social¹². Le projet ne visait pas à substituer le périmètre généralisé aux périmètres de préemption spécifiques, les deux devaient coexister pour permettre, localement, d'autres types d'acquisitions.

11. Pour les périmètres actifs, voyez : [Zones de Préemption](#)

12. « Une étape décisive dans l'instauration d'un périmètre de préemption couvrant l'intégralité du territoire bruxellois ! », Rudi Vervoort

Un premier avant-projet a été approuvé par le Gouvernement en 2021 (et soumis aux instances d'avis), une seconde mouture deux ans plus tard. Le projet aurait dû aboutir en 2023, c'est en tout cas ce qui était annoncé par Rudi Vervoort via communiqué de presse en février 2023, dans lequel le Ministre-Président parlait d'une « étape décisive » dans la concrétisation du droit de préemption couvrant la Région dans son entièreté. Le texte a suscité une vive polémique dans les rangs des représentants des propriétaires qui s'y sont opposés fermement.

Le RBDH continue de soutenir la généralisation du droit de préemption qui devrait à la fois renforcer la production de logement social (le foncier est certainement le premier des obstacles à son développement dans notre Région) et augmenter la maîtrise foncière publique. À condition qu'il serve le logement véritablement social (le texte annonçait du logement « encadré ») et que le prix d'achat puisse être négocié sous les valeurs du marché.

Ces trois projets, s'ils ne sont pas exempts de critiques, comptent des avancées inédites pour obliger la promotion privée à participer à l'effort de production sociale. On ne peut que regretter qu'aucun n'ait pu aboutir en une législature. À Bruxelles, pour travailler avec le privé, les incitants fonctionnent toujours. En revanche, lorsqu'il s'agit d'exiger, les autorités publiques peinent à s'imposer. La séquence relatée ici en témoigne une fois encore. Les raisons de cet échec sont probablement à chercher du côté des tergiversations politiques et de l'opposition nourrie émanant du rang des propriétaires et promoteurs. Reste à la prochaine équipe gouvernementale à se saisir de ce travail, à l'améliorer, plutôt que, on l'espère, repartir d'une page blanche.

Sources :

- ARAU, [« Nouvel arrêté 'charges d'urbanisme' : bien, mais pas top », février 2024](#)
- ARAU, [« Bientôt 25 % de logements 'sociaux' dans tous les grands projets immobiliers privés ? Gare à l'écart entre l'annonce et la réalité... », 27 mars 2024](#)
- Pol Zimmer, [« Mise en perspective de la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale », Belgeo, 2 | 2024](#)
- [Commission du développement territorial, 11 mars 2024](#)
- [Parlement bruxellois, séance plénière du 26 janvier 2024](#)
- [Commission du développement territorial, 5 juin 2023](#)
- [Commission du développement territorial, 10 octobre 2022](#)
- Rudi Vervoort, [« Une étape décisive dans l'instauration d'un périmètre de préemption couvrant l'intégralité du territoire bruxellois ! », 16 février 2023](#)
- Bx1, [« Les projets résidentiels de plus de 3 500 m² devront contenir 25 % de logements sociaux », 20 janvier 2024](#)
- Bx1, [« La goutte d'eau qui fera déborder le vase : la réforme des charges d'urbanisme ne plait pas aux fédérations du secteur », 23 janvier 2024](#)
- Les (avant-)projets d'ordonnance et les arrêtés ne sont pas publics. Nous avons pu les consulter en tant que membre du Conseil consultatif du logement, sollicité pour avis.

AGIR SUR LE COÛT DU LOGEMENT

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

En 2018, le loyer moyen à Bruxelles s'élevait à 739 € selon l'observatoire des loyers. Depuis lors, plus aucun résultat n'a été publié officiellement, malgré une enquête réalisée en 2020. Alors que les hausses de loyers sont, elles, bien ressenties par les locataires, il n'y a plus d'outil de monitoring public du marché locatif privé dans sa globalité (loyer médian ou moyen de tous les baux en cours), plus de comparaisons dans le temps par type de logements, plus de mesure de l'évolution du taux d'effort consenti par les locataires, plus de données actualisées sur les baux et les durées d'occupation entre autres.

Les enquêtes présentaient des faiblesses au niveau méthodologique. Elles ont été mises en suspens le temps de développer un nouvel outil plus performant. En attendant, les chiffres qui circulent sont ceux du secteur privé, ceux du baromètre locatif de Federia (la fédération des agents immobiliers), pas inintéressants, mais parcellaires et surtout monitorés par ceux-là même qui font et profitent des hausses de loyers. C'est regrettable.

L'outil statistique public est entre parenthèses. Qu'en est-il des actions du Gouvernement pour contenir (on aimerait dire stopper) les dérives du marché locatif ?

MESURES ÉVALUÉES DANS [NOTRE BAROMÈTRE PRÉCÉDENT](#)

En 2021, les parlementaires bruxellois ont voté une ordonnance importante, instituant un mécanisme d'action en révision du loyer, en cas de loyer présumé abusif.

Le texte est marquant à deux égards. Du fait, d'une part, de **la reconnaissance de loyers abusifs** (définis par rapport aux loyers de référence de la grille indicative) et de leur possible révision. D'autre part, de **l'instauration d'une commission paritaire locative** (CPL), extrajudiciaire et gratuite pour contester le loyer. Le RBDH soutient la CPL, tout en regrettant le caractère non contraignant de ses futurs avis. La composition et le fonctionnement de la commission devaient encore être fixés par arrêté au moment de la rédaction de notre baromètre de mi-législature.

Par ailleurs, **le modèle statistique qui détermine les loyers de référence a été adapté** (meilleure prise en compte de la superficie du logement dans le calcul notamment) et la grille révisée sur cette base en 2022. Les valeurs de la grille sont désormais plus représentatives des prix du marché, une revendication chère aux partis de droite, qui continuent pourtant encore à contester la fiabilité de la grille. Il faut dire que fixer une limite (à ce qui est raisonnable ou abusif), c'est donner une dimension contraignante à la grille des loyers. Avec pour limite les prix du marché + 20 %, le modèle n'a pourtant rien de révolutionnaire. La sanction – une éventuelle action en révision de loyer si le locataire ose l'entamer – vise des loyers excessifs par rapport à la norme.

Or, pour le RBDH, cette norme est abusive en soi. Les loyers ont depuis très longtemps décroché de l'évolution de l'indice santé. Ils filent toujours plus haut, la seule limite étant ce que les locataires sont prêt-es à sacrifier pour pouvoir se loger.

Le loyer présumé abusif est aussi, au sens de l'ordonnance, celui d'un logement présentant des défauts de qualité substantiels. Le caractère abusif du loyer ne dépend donc pas uniquement de sa hauteur. Sans être particulièrement élevé et conforme à la grille, il peut être abusif en regard de l'absence d'éléments de confort dans le logement (autres que les exigences minimales de sécurité, salubrité et d'équipement qui doivent être respectées en tout temps pour mettre en location et exiger un loyer). La liste des défauts était attendue dans un arrêté postérieur à l'ordonnance.

Tous les articles de l'ordonnance ne sont pas entrés en vigueur en 2021, subtilité majeure qui dévoile un enjeu politique qui divise la majorité. La définition du loyer abusif est actée, mais l'interdiction faite aux bailleurs de proposer un loyer abusif et son corollaire, le volet consacré à la procédure de contestation, ont été postposés (le droit d'obtenir la réduction d'un loyer abusif auprès du juge de paix). L'exigence à rencontrer est toujours la même : augmenter la représentativité de la grille des loyers. Dans le cadre de la révision de la grille, la taille de l'échantillon exploitée est passée de 8 400 à 15 000 baux (données de l'observatoire 2017, 2018 et 2020). Défi exige de doubler cet échantillon. L'ULB/IGEAT qui s'est vu confié la mission d'adapter la grille a également travaillé sur un nouveau plan d'échantillonnage pour les futures enquêtes de terrain (et sur un questionnaire révisité). Pour les chercheurs, le problème n'est pas tant le nombre d'observations que la qualité de l'échantillon.

En octobre 2022, dans un contexte d'hyperinflation poussée par la crise énergétique, **le Gouvernement a interdit, pour un an, l'indexation des loyers des logements de PEB F ou G et limité de moitié, l'indexation des logements de classe E.** Dans la foulée, la possibilité d'indexer a été proscrite avec effet permanent quand le bail n'est pas enregistré ou qu'il n'y a pas de certificat PEB. Il aura fallu neuf mois à la majorité bruxelloise pour se mettre d'accord sur une limitation de l'indexation, sans rétroactivité toutefois, pour ceux et celles qui en avaient déjà fait les frais. Le blocage dans les logements passoires était une mesure pertinente pour soulager les ménages en situation de précarité énergétique. Pour rappel, fin 2021 déjà, le RBDH réclamait un blocage de l'indexation des loyers au bénéfice de tous les locataires.

L'accord de majorité associe encore deux autres mesures aux loyers. Celle de l'enregistrement régional des baux, avec comme visée, la transparence et une meilleure connaissance du marché locatif privé bruxellois. Cette base de données doit servir à ajuster les valeurs de la grille. **Celle du conventionnement,** soit encourager des loyers « abordables » et des logements répondant aux normes de salubrité du Code, en ouvrant, aux bailleurs, l'accès à des aides existantes ou nouvelles comme contrepartie. Dans le baromètre précédent, aucun des deux projets n'avait franchi d'étape décisive.

BILAN

À la veille des élections, la majorité sortante est toujours plus que jamais partagée sur la représentativité et la fiabilité des loyers de la grille qui serviront de référence pour contester le loyer abusif. Il n’y aura pas de nouvelle enquête des loyers sous cette législature. Au début de l’année 2024, les chercheurs de l’IGEAT ont rendu leurs propositions sur le questionnaire d’enquête et sur la méthode d’échantillonnage. La constitution d’un échantillon plus qualitatif prendra du temps et risque de coûter plus cher. Espérons que cela ne signe pas la fin des enquêtes de terrain. L’enregistrement régional est un nouvel outil qui vient d’être adopté, il n’y a pas de données à exploiter pour le moment. Dans ces conditions, aucun accord de Gouvernement ne pourra être dégagé pour une pleine effectivité du droit à réviser un loyer abusif (les articles 8 à 13 de l’ordonnance de 2021 restent en *stand by*).

Néanmoins et il faut s’en féliciter, la composition et le fonctionnement de la commission paritaire locative ont été précisés par l’exécutif et **la CPL a été effectivement constituée** après appel à candidatures. Elle commencera à se réunir au mois de septembre 2024. Iels sont 8, avec une parité bailleurs/locataires et une présidence issue de la magistrature. Le syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) qui avait menacé de boycotter la commission y siègera bien.

Bien sûr, le fait que la législation contre les loyers abusifs ne soit pas complètement entrée en vigueur, rend le nouveau dispositif fragile et risque de freiner les initiatives de locataires. La contestation individuelle est une entreprise risquée, nous l’avons déjà souligné à maintes reprises, d’autant plus dans les conditions actuelles. Des conciliations à l’amiable restent néanmoins possibles et même pourquoi pas des actions en justice de paix. Après tout, la définition du loyer abusif existe et est consacrée par le législateur, mais quel-le juge sera prêt-e à s’en saisir ?

Notons encore pour être complet-ètes, une nouveauté dans le Code du logement¹ ; une protection contre le congé « repréailles » en faveur du-de la locataire qui solliciterait la commission paritaire locative. Iel bénéficiera d’une protection de trois mois contre un congé, à dater du lendemain de la saisine de la CPL. Le délai est court mais le geste législatif est remarquable.

1. [Ordonnance du 4 avril 2024 modifiant le Code du logement en vue de concrétiser le droit au logement](#)

Poursuivons sur les autres projets du Gouvernement en lien avec les loyers.

Le 13 octobre 2023, l'interdiction d'indexer les loyers des passoires énergétiques et la limitation de l'indexation des logements à PEB E ont été levées par les parlementaires bruxellois (avec effet à partir du 14 octobre).

La plateforme logement, dont nous sommes membres, exigeait la pérennisation de la mesure. Les propriétaires qui ne rénovent pas leur(s) bien(s) ne devraient plus pouvoir indexer. Leur immobilisme coûte très cher aux locataires. Consolider le principe dans le temps était aussi cohérent avec la stratégie Révolution, impulsée par le Gouvernement pour améliorer le niveau de performance énergétique du bâti bruxellois. Une proposition d'ordonnance du PTB allait dans le même sens. Elle a été rejetée.

La fin des restrictions a été assortie de facteurs correctifs au niveau du calcul de l'indexation, pour éviter justement une indexation de rattrapage qui aurait annihilé le bénéfice de la mesure de 2022. Ces facteurs correctifs dépendent du niveau PEB du logement (E ou F/G) et de la date anniversaire du bail et doivent être appliqués à chaque nouvelle indexation. Un calculateur bruxellois est en ligne sur le site de Bruxelles Logement. Les premiers retours de terrain ne sont pas positifs. Dans les permanences logement, les locataires se plaignent du niveau de loyer après indexation, soit que le facteur correctif n'est pas appliqué, soit qu'il l'est, mais mal. En cause notamment, un outil régional imparfait, manquant de lisibilité et de simplicité.

Le projet de conventionnement des bailleurs, cher au parti socialiste, a été abandonné. Les partis de la majorité n'ont réussi à s'entendre ni sur la définition du loyer conventionné, ni sur les avantages à offrir aux bailleurs volontaires. Sur le loyer conventionné, on a assisté à une tension entre la gauche et la droite, les un-es défendant l'idée d'un loyer conventionné inférieur au loyer de référence, avec des aides proportionnées à l'importance de la réduction acceptée, les autres campant sur l'accord de Gouvernement qui proposait des loyers conventionnés conformes à la grille de référence des loyers. Offrir des aides supplémentaires à des bailleurs qui respecteraient les loyers de référence, sans consentir à aucun effort particulier sur le prix, nous interpelle.

Il était question de réserver les aides publiques (existantes ou à développer) aux seuls bailleurs conventionnés : primes énergie et accès élargi aux primes à la rénovation (accessibles aujourd'hui aux bailleurs moyennant un passage en AIS), crédit ECORENO du Fonds du logement, exonération partielle du pré-compte immobilier et même assurance contre les impayés de loyers, conditionnée au préalable à une étude de faisabilité.

Malgré l'accord de majorité et le PUL (son bras opérationnel), les partenaires de l'exécutif n'ont pas abouti sur le contenu des politiques à associer au conventionnement : sur les primes énergie par exemple – le ministre en charge a préféré privilégier un accès plus large pour encourager globalement les rénovations plutôt que l'exclusivité aux bailleurs conventionnés – ou sur une fiscalité plus avantageuse. L'étude relative à la création d'un fonds pour couvrir les dettes de loyers, alimenté par les garanties locatives, aurait mis en lumière des difficultés d'ordre juridique que le Gouvernement a choisi de ne pas relever. Restait finalement trop peu d'avantages pour susciter l'adhésion des bailleurs ?

Nous plaillons pour que toutes les aides publiques perçues par les bailleurs soient conditionnées à la fixation d'un loyer inférieur au loyer de référence. Ce principe est d'autant plus pressant dans le contexte de la Révolution, où les rénovations énergétiques risquent, si elles ne sont pas bien encadrées, de provoquer des hausses de loyers et l'éviction des locataires en place.

Sources :

- [Arrêté du 25 janvier 2024 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale établissant la liste des défauts de qualité substantiels](#)
- [Arrêté du 1er mars 2024 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la composition, à l'organisation, au fonctionnement et la rémunération de la commission paritaire locative](#)
- [Sur le conventionnement, commission du logement du 21 septembre 2023 et du 30 novembre 2023](#)
- [Ordonnance portant modification de l'article 224/2 du Code bruxellois du logement \(levée de partiel de l'interdiction d'indexer\)](#)

DERNIÈRE MESURE ADOPTÉE

L'enregistrement régional du bail

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

Le 19 avril 2024, le Parlement bruxellois a adopté en séance plénière, un texte organisant l'enregistrement régional des baux d'habitation, de leurs annexes et de l'état des lieux d'entrée. Cet enregistrement sera obligatoire pour tous les baux conclus après le 1^{er} janvier 2025. À cette date, l'obligation d'enregistrement au niveau fédéral sera abrogée.

Le nouveau dispositif n'a pas d'effet rétroactif pour les baux en cours. Ceux-là restent logés dans la base de données fédérale (MyRent) et ne devront pas être réenregistrés. Il n'existe aucun protocole d'accord entre Bruxelles et l'État fédéral pour permettre un transfert de données du SPF finances vers la plateforme régionale, pour les baux existants.

C'est le service de l'enregistrement des baux, nouveau venu à Bruxelles Logement, qui assurera la tenue de la base de données. L'enregistrement sera possible en ligne, sur place ou par courrier. Il est prévu d'engager deux équivalents temps plein.

L'obligation d'enregistrer sur la plateforme régionale repose toujours sur le bailleur, qui aura deux mois à dater de la signature du contrat pour s'exécuter. La sanction fiscale pour enregistrement tardif est supprimée (25 euros). Le locataire pourra enregistrer le contrat si le bailleur ne le fait pas. Pas de changement à ce niveau-là. L'ordonnance prévoit un accès aux données enregistrées pour les deux parties et la possibilité de les corriger le cas échéant.

L'enregistrement régional confère les mêmes effets civils au contrat que le dispositif fédéral : date certaine et donc opposabilité aux tiers. Si le bail n'est pas enregistré, le locataire conserve la possibilité de résilier le bail sans préavis et sans indemnités, à condition d'avoir mis le bailleur en demeure. L'indexation du loyer d'un bien non-enregistré reste interdite.

Les données exigées au niveau régional seront pour partie celles demandées sur MyRent, dont certaines sont actuellement obligatoires et d'autres facultatives : type d'habitation, nombre de chambres, référencement des pièces de vie, montant du loyer et des charges, durée du contrat... L'ordonnance porte une attention particulière à la superficie du logement sujette à de nombreuses interprétations.² Le texte définit une méthode de mesurage particulière de la surface habitable.

Les autres informations listées dans l'ordonnance concernent des caractéristiques de la grille des loyers comme le niveau de PEB par exemple ou des spécificités du bail bruxellois telle que la mention obligatoire du loyer de référence.

La déclaration de politique régionale définit les objectifs du projet sous l'angle de la transparence du marché locatif. Le registre régional servira d'outil statistique et de monitoring des loyers confié à l'observatoire. L'autre dessein du Gouvernement est évidemment l'actualisation de la grille des loyers, dont les valeurs pourraient d'autant mieux évoluer au gré des caprices du marché. A titre accessoire, on notera que l'accès (partiel) aux données administratives est accordée à certains services de Bruxelles logement comme la DIRL, la cellule des logements inoccupés ou encore le service des allocations-loyers.

D'après la secrétaire d'État, le projet a été conçu pour s'intégrer à terme dans un autre cadastre plus vaste celui-là, la « banque-carrefour des bâtiments et de leurs occupations ».³

2. Notamment pour déterminer le loyer de référence

3. Si le passeport bâtiment voit le jour, il permettra la centralisation de données notamment administratives, techniques, urbanistiques, cadastrales pour chaque unité de logement et des données sur son historique.

ÉVALUATION

Le RBDH plaide depuis longtemps déjà pour un cadastre des logements et des loyers bruxellois, comme outil de connaissance au service du développement de nouvelles politiques plus justes et plus redistributrices. Nous défendons, par exemple, la refonte de la fiscalité immobilière régionale (et fédérale) des propriétaires bailleurs avec comme assiette fiscale, les loyers réellement pratiqués plutôt que le revenu cadastral. Pour y parvenir, il faut pouvoir disposer de données fiables sur les loyers et les plus exhaustives. La nouvelle plateforme régionale est une concrétisation attendue et soutenue par notre réseau. Elle pourrait aussi permettre de déplacer la lutte contre les loyers abusifs du locataire vers l'administration.

Notre objectif n'est cependant pas celui que poursuit le Gouvernement actuel en faisant le choix d'un enregistrement régional des baux. L'obsession de la majorité et singulièrement de Défi, c'est de disposer d'une base de données administratives large et la plus proche possible des prix du marché, pour revoir les loyers de référence et les revoir fatalement à la hausse, si on suit au plus près la logique marchande. On sait déjà que sans cette image actuelle du marché, il sera impossible de trouver un accord politique gauche/droite dans les prochaines années, pour permettre la pleine application de la législation relative aux loyers abusifs.

Et justement sur le lien entre enregistrement et actualisation de la grille, nous sommes inquiet·êtes d'apprendre que seuls les nouveaux baux (à partir de 2025) sont concernés par l'enregistrement et qu'il n'est plus question d'aller extraire des données sur les baux en cours, dans l'application fédérale MyRent. En cause selon la secrétaire d'État, le caractère incomplet et l'absence de fiabilité des données hébergées au niveau fédéral, le manque d'indépendance aussi que cette option aurait fait courir à la Région, tant au niveau de l'accès aux données que de leur traitement.

Les loyers des nouveaux baux ne donnent qu'une indication partielle sur les loyers réellement pratiqués à Bruxelles. Ils sont inévitablement plus élevés que des baux vieux de plusieurs années qui ont été indexés « seulement ». Les hausses de loyer au-delà de l'inflation ont lieu le plus souvent entre deux baux. Actualiser la grille des loyers à partir d'une base de données de baux nouvellement conclus, crée un biais et aura un effet inflationniste sur les loyers de référence, qu'il faudra impérativement tempérer avec d'autres sources de données. La portée du mécanisme de lutte contre les loyers abusifs risque de s'en trouver également dangereusement affaiblie.

La Région a pris l'initiative d'abroger l'enregistrement fédéral pour éviter une double démarche aux bailleurs, qui pourrait décourager. Elle l'a fait contre l'avis du Conseil d'état qui estimait que l'autorité régionale n'était pas compétente pour supprimer la disposition en question. Bruxelles justifie son choix par le fait que l'enregistrement du bail est une obligation régionalisée depuis 2018 (prévus dans le Code bruxellois du logement). Ce sont les modalités de l'enregistrement qui sont restées inchangées et que l'ordonnance entend modifier. La loi-programme de 27 décembre 2006 a consacré la gratuité de l'enregistrement. Il n'est déjà alors plus question pour l'autorité fédérale de prélever un impôt (droits d'enregistrement) sur cette formalité et d'exercer sa compétence fiscale. Le but du législateur de l'époque est plutôt de renforcer la protection des locataires en conférant date certaine au contrat, par l'enregistrement, notamment en cas de vente du bien.

La Région n'entend pas remettre en cause les effets civils de l'enregistrement. La protection des locataires est une dimension de la politique du logement désormais assumée par les Régions, Bruxelles n'outrepasse donc pas ses compétences en abrogeant l'enregistrement fédéral. Tels sont les arguments qui ont été convoqués pour répondre à la réserve du Conseil d'État.

Le moins que l'on puisse dire, c'est que le vice-premier ministre et ministre des finances Vincent Van Peteghem ne l'entend pas de la même oreille. Le torchon brûle entre les deux niveaux de pouvoir. Le ministre a fait savoir qu'il comptait introduire une requête en annulation de l'ordonnance auprès de la Cour constitutionnelle et une demande de suspension dans l'attente d'une décision.⁴ Il est vrai que si l'État fédéral décidait un jour (hypothétique?) d'opter courageusement pour une fiscalité immobilière plus juste, en taxant les loyers réels à l'impôt des personnes physiques, il faudrait alors prévoir un accès aux données régionales. L'ordonnance n'en dit rien.

Deux remarques encore avant de conclure. La première a trait au taux d'enregistrement des baux. Il est assez faible aujourd'hui : un contrat de bail sur deux n'est pas enregistré. L'interdiction d'indexer les loyers en l'absence d'enregistrement est une mesure incitative qui a notre soutien. Sera-telle suffisante pour tendre vers l'exhaustivité ?

4. [Article](#) du journal *l'Écho* du 16 avril 2024

Autre point important; la mise en œuvre opérationnelle de l'enregistrement. Le développement informatique est en cours. Espérons qu'il ne présente pas les ratés qu'a déjà connus l'administration dans d'autres politiques (allocations-loyers). Il est prévu d'engager deux équivalents temps plein pour faire tourner le nouveau service, ce qui nous semble peu vu les missions qui leur seront imparties : « La mise en oeuvre de l'enregistrement appelle des missions spécifiques notamment liées au traitement des données, à leur anonymisation, leur actualisation et au développement d'une expertise approfondie ». ⁵ On compte plusieurs dizaines de milliers de nouveaux baux chaque année.

PROPOSITION

L'initiative régionale est une vraie avancée. Cependant, la base de données administratives doit être impérativement complétée par d'autres sources d'information, pour plus de transparence et de justesse sur ce que sont les valeurs globales du marché. Nous ne pouvons que plaider en faveur d'une reprise des enquêtes de terrain de l'Observatoire des loyers (en tenant compte des propositions et des recommandations des chercheurs) et des discussions avec le fédéral, pour permettre la migration des données existantes, même incomplètes.

Sources :

- [Ordonnance du 25 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation](#)
- [Exposé des motifs](#)
- [Débat parlementaire en commission du logement du 28 mars 2024](#)

5. Note au Gouvernement

RENFORCER LES AIDES AU LOYER

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

Les aides financières publiques sont une autre manière de diminuer la pression du loyer sur le budget des ménages. À Bruxelles, les loyers sont trop élevés, mais les revenus d'une part importante de la population sont aussi trop bas. 30 % de la population bruxelloise vit sous le seuil de risque de pauvreté; moins de 1 366 €/mois pour un isolé et moins de 2 185 €/mois pour un ménage monoparental avec deux enfants à charge. En comparaison, le risque de pauvreté touche 8 % des ménages flamands et 18 % des Wallonnes. En outre, 1/5 de la population active vit avec une allocation sociale ou un revenu de remplacement, qui malgré un relèvement, reste souvent inférieur au seuil de risque de pauvreté.¹ Les ménages pauvres sont nettement plus représentés du côté des locataires que des propriétaires.

Même avec une baisse généralisée des loyers, le cout du logement continuera à peser trop lourdement sur les ménages à revenus modestes. La moitié de la population entre dans les conditions d'accès au logement social. Avec 40 000 logements sociaux seulement à Bruxelles et 2 300 attributions/an (année 2022), l'offre sociale est complètement déficitaire par rapport aux besoins. Sauf à louer un logement en AIS ou un autre logement public (communes, CPAS, Fonds du logement...), le marché privé, cher et discriminant, est incontournable.

Le mécanisme de l'allocation-loyer existe depuis plusieurs décennies en Région bruxelloise, depuis sa création en fait. Au fil du temps, plusieurs dispositifs d'aide ont été introduits, entraînant une complexité grandissante et une efficacité inversement proportionnelle. En 2020, avec 4 régimes d'allocations-loyers, la Région aidait à peine 3 800 ménages.

La réforme des aides était une promesse qui figurait dans l'accord de Gouvernement, avec en point de mire, une meilleure couverture des publics et une simplification administrative. L'accord prévoyait encore une autre mesure; la socialisation des logements communaux, c'est-à-dire la réduction des loyers des logements gérés par les communes grâce à une intervention régionale, pour offrir un loyer social aux locataires (comme dans les sociétés de logement social).

1. [Baromètre social 2023](#). Le taux de risque de pauvreté est évalué à partir des résultats de l'enquête EU-SILC (2022, revenus 2021).

Les deux projets ont abouti dans la première moitié de la législature et ont été commentés dans notre baromètre précédent.

MESURES ÉVALUÉES DANS NOTRE BAROMÈTRE PRÉCÉDENT (2019-2022)

Élargissement du nombre de bénéficiaires de l'allocation-loyer :

Cette aide est destinée aux personnes logées sur le marché privé, en attente d'un logement social, inscrites dans la banque de données régionale (le registre d'attente) et disposant de plusieurs titres de priorité.

L'intervention financière existait depuis 2014 mais sans grands résultats, à peine quelques centaines de bénéficiaires par an. Le plan d'urgence pour le logement (PUL) lui a affecté de nouveaux moyens financiers pour étendre son champ d'action à 12 500 ménages (+ 25 millions par rapport aux budgets existants). La procédure administrative a été allégée et les conditions d'accès assouplies. Une attention particulière est accordée aux familles monoparentales pour lesquelles les plafonds d'accès ont été revus à la hausse (plafonds des bénéficiaires de l'intervention majorée – BIM – plutôt que revenu d'intégration sociale). En 2024, le montant mensuel de l'allocation est de 135 € ou 180 € selon les revenus, avec des majorations en présence d'enfants. Elle dure 10 ans maximum.

Dans l'évaluation précédente, nous avons reconnu le bien-fondé de la réforme, félicité l'extension de la couverture et la simplification administrative, pour contrer les risques de non-recours au droit. En juillet 2022, 2 400 ménages percevaient l'allocation, loin des estimations des premières heures. En cause, le développement du logiciel de gestion informatique et des négociations à rallonge avec le fédéral pour l'accès aux sources authentiques.

Fusion du Fonds régional de solidarité et de l'allocation de relogement :

Ces deux allocations recouvrent des problématiques et des publics partiellement similaires ; l'aide au relogement des victimes de l'insalubrité. L'allocation de relogement entend aussi aider les personnes sans-abri à retrouver un logement. Cette allocation est de loin la plus importante de par son étendue (plusieurs milliers de bénéficiaires).

L'allocation d'accompagnement au relogement (ADAR) est le produit de la fusion des deux précédentes. Elle couvre des besoins urgents en logement : sans-abrisme, victimes de violences conjugales et ménages dont le logement a été interdit à la location par la DURL. L'inscription sur les listes d'attente du logement social s'impose ici également mais pas de titre de priorité exigé. Les montants de l'ADAR sont les mêmes que l'allocation-loyer, même distinction selon que le ménage est ou pas monoparental. Après 3 ans, les bénéficiaires pourront basculer vers le régime de l'allocation-loyer.

L'allocation du Fonds régional de solidarité est alimentée par le produit des amendes des insalubres et de la discrimination, les deux missions de la DURL. La réforme implique aussi une réorientation de ces moyens vers une autre politique, celle de l'indemnisation des bailleurs en période de moratoire hivernal.

Nous plaitions pour le regroupement des deux allocations qui se faisaient concurrence. Les changements sont positifs, surtout au niveau de l'allègement de la procédure d'enquête (les visites des logements). La réforme exclut cependant certains bénéficiaires actuels de l'allocation de relogement ; les personnes qui occupent un logement inadapté à la taille de leur ménage, à leur âge ou qui vivent dans des logements qui ne respectent pas toutes les normes du Code, sans pour autant être insalubres ou dangereux. Le basculement vers l'allocation-loyer n'est pas garanti pour tous les bénéficiaires, les conditions de revenus y étant plus strictes (revenu d'intégration sociale sauf pour les ménages monoparentaux, plutôt que BIM pour l'ADAR).

Dans le baromètre 2022, nous notions que le texte n'était pas entré en vigueur ; officiellement pour éviter un engorgement du service régional en charge – le même que pour l'allocation-loyer – et les mêmes déboires informatiques.

Socialisation des logements communaux et des CPAS :

Le principe de la socialisation consiste à faire bénéficier les locataires des logements communaux, d'un loyer social calculé sur base de leurs revenus, comme dans le secteur du logement social. La différence de loyers est prise en charge par la Région. La socialisation est d'application depuis octobre 2021.

A priori, tous les logements communaux et ceux des CPAS sont concernés, à condition qu'ils soient occupés par des personnes dont les revenus collent avec les barèmes du logement social.

Autre condition liée cette fois à l'opérateur, la commune doit avoir signé un contrat logement avec la Région pour ouvrir son parc à la socialisation. Les contrats logement ont été évalués dans le baromètre 2022. Ils consistent en une série d'engagements locaux en faveur de la politique du logement.

L'ancienne allocation-loyer communale a été abrogée. Elle n'était pas très utile, avec sa quarantaine d'allocataires. La socialisation étend, en tout cas, sur papier, le nombre de bénéficiaires potentiel·les ; 5 000 ménages, d'après les estimations du cabinet de Nawal Ben Hamou en 2021, soit la moitié des ménages locataires de ces logements.

Le RBDH reconnaît l'intérêt de la mesure pour le·la locataire, mais reste plus circonspect sur le principe, qui implique d'injecter une manne financière régionale dans des logements non seulement publics, mais également pour partie, déjà subsidiés par la Région pour leur acquisition et/ou leur rénovation.

En mai 2022, 53 loyers avaient été socialisés et 7 contrats-logement signés.

BILAN

Sur l'**allocation-loyer** en faveur des candidats à un logement social, les problèmes d'ordre opérationnel ont été dépassés. En avril 2024, 11 000 ménages étaient aidés², dont 30 % de familles monoparentales. Le dispositif est sur les rails et on est proche des objectifs chiffrés du PUL quant au nombre de bénéficiaires. En 2023, 20 millions d'euros ont été dépensés pour le paiement de l'allocation-loyer.³

Parmi les demandes traitées, 12 149 dossiers ont été refusés (2021-2024). Les candidats à l'allocation ne répondaient pas aux conditions d'accès, soit du fait de revenus trop élevés, soit d'un nombre de titres de priorité insuffisant (2 pour les familles monoparentales, 6 pour les autres publics) ou soit encore parce qu'ils n'étaient pas inscrits dans la banque de données régionale de la SLRB (le registre des inscriptions en attente). Les ménages bruxellois peuvent introduire spontanément une demande d'allocation sur le site de Bruxelles-logement. La mesure a fait l'objet de plusieurs communications auprès du grand public et a connu un vif succès. Il est probable qu'une partie des demandeur-ses se soit lancée dans une demande d'allocation sans vérifier les critères d'éligibilité.

De son côté la SLRB est aussi chargée de déterminer qui de la liste d'attente présente le bon profil et d'envoyer un courrier, encourageant les personnes à se manifester, pour tenter de contrer le risque de non-recours au droit. Or, la SLRB ne dispose pas de données actualisées sur la situation des candidat-es, d'une part parce que le renouvellement des candidatures a lieu tous les deux ans⁴ et que d'autre part, elle fait face, au moment du renouvellement, à un taux de non-réponse important.⁵

2. Depuis le début de la mise en œuvre, 12 819 ménages ont bénéficié de l'allocation-loyer, mais certains ont pu, en cours de route, accéder à un logement social, à un logement AIS, quitter la Région ou encore accéder à la propriété, des critères qui mettent fin à l'intervention régionale.

3. [Question écrite concernant l'allocation-loyer, n° 1249, septembre 2023](#)

4. Le renouvellement des candidatures en 2024 ne concernent que certain-es candidat-es, ceux et celles qui disposent de titres de priorité allant de 18 à 27 points (selon le nombre de chambres recherchées).

5. On se souvient, en 2022, de la polémique qui avait entouré les radiations de la liste d'attente, au moment de la reconduction des candidatures et en l'absence de réponses de nombreux ménages (plus de 1 600 suppressions actées et potentiellement bien davantage), à tel point que la secrétaire d'État au logement avait décrété un moratoire sur les radiations. [Voir à ce sujet le reportage de BX1 du 7 juillet 2022.](#)

L'exactitude des données encodées dans la banque de données régionale au moment de l'inscription est aussi en cause.

En octobre 2023, le mécanisme d'indexation de l'allocation a été revu pour mieux tenir compte de l'inflation des loyers, dans le contexte de crise aiguë que nous avons connu les années précédentes. Initialement, le montant de l'allocation était indexé au moment de l'introduction de la demande ou du renouvellement, mais restait inchangé pendant les cinq années où elle était octroyée (idem en cas de renouvellement). L'arrêté modificatif prévoit désormais que le montant de l'allocation n'est plus figé pour cinq ans, mais indexé annuellement. Il en va de même pour les majorations liées à la présence d'enfants. La mesure a effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023. Le différentiel de loyer (entre janvier et octobre 2023) a été rétrocédé aux ménages concernés. Indexer les montants de l'allocation est essentiel pour maintenir l'avantage financier dans le temps et ce, quel que soit le contexte économique, puisque les loyers, eux, évoluent chaque année.

L'indexation de l'allocation-loyer et sa rétroactivité ont engendré une charge de travail importante en 2023, ce qui a eu pour conséquence de postposer, à nouveau, la mise en œuvre opérationnelle de l'ADAR, l'**allocation d'accompagnement au relogement**, selon l'administration. Pour rappel, en 2022, la secrétaire d'État au logement avait déjà préféré attendre que le service régional résorbe son retard sur l'allocation-loyer, avant d'envisager le lancement de l'autre allocation (alors que l'arrêté était prêt).

À quelques jours des élections, l'ADAR est toujours en stand by.

Les chiffres récents de la **socialisation** sont nettement plus avantageux que ceux de 2022. 1 000 loyers ont été effectivement socialisés. On compte au total 3 000 dossiers introduits par les communes et CPAS, dont 2 200 pour lesquels le calcul du loyer social a déjà été effectué par la SLRB. Cette dernière fait les comptes mais c'est Bruxelles-Logement qui s'occupe de liquider les compensations aux communes.

Entre les chiffres décevants de mi-législature, pour rappel 53 loyers socialisés seulement, et les 1 000 actuels, qu'est-ce qui a changé ?

D'abord, l'entrée dans le processus de socialisation de la régie foncière et du CPAS de la Ville de Bruxelles, les deux plus importants opérateurs publics locaux de logement. Pour 2023, le nombre de logements estimé pour la socialisation étaient supérieurs à 1 200 (Ville et CPAS).

Ensuite, le fait que la Région et la majorité des communes bruxelloises ont concrétisé sur le contrat logement. 16 conventions ont été signées finalement. Les communes de Woluwé-Saint-Lambert, Woluwé-Saint-Pierre et Watermael-Boisfort se sont abstenues et la commune d'Auderghem, qui a contractualisé, n'a pas choisi la socialisation comme mesure à déployer localement. Les communes du Sud-Est de Bruxelles ont décidément bien du mal à s'engager, aux côtés des autres, en faveur du droit au logement.

Conditionner la socialisation à la signature d'un contrat logement ne nous semblait pas utile et s'est même avéré contreproductif, freinant considérablement le processus. Il aura en effet fallu la législature complète pour signer les 16 conventions. Un travail fastidieux qui s'est clôturé en mars 2024 avec la commune de Schaerbeek. Le lien entre socialisation et contrat nous semble d'autant moins nécessaire, que rien ne dit que ces conventions seront reconduites dans les années à venir.

Un bilan précoce, réalisé dans la foulée des premiers loyers socialisés, avait mis en évidence d'autres obstacles/réalités non pris en compte dans l'estimation initiale de Nawal Ben Hamou, qui chiffrait le potentiel de socialisation à 5 000 logements :

- L'inscription obligatoire, préalable sur les listes d'attente du logement social (au 1^{er} juillet 2021 d'abord, puis au 8 juillet 2023 ensuite). Le bilan a montré que si une partie des locataires entraient dans les conditions de revenus pour accéder à un logement social, ils n'y étaient pas pour autant tous.tes inscrit.es au moment exigé ;
- A contrario, les logements n'étaient pas toujours occupés par les « bons » publics, en termes de revenus ;

- La radiation du registre d’attente, comme conséquence à la socialisation, a généré méfiance et refus de la part des locataires. Certain.es préférant l’allocation-loyer, pour conserver l’inscription dans le logement social. Pour rappel, l’allocation-loyer peut être octroyée dans certains logements publics, mais ne peut pas être cumulée avec la socialisation. Les locataires doivent choisir ;
- Certains loyers communaux étaient plus bas que le loyer social.

L’arrêté de base a été modifié le 15 juin 2023 pour tenter de répondre à certains constats. La date d’inscription dans le logement social a été rapproché dans le temps (juillet 2023) pour éviter d’exclure des candidat.es à la socialisation.

Soulignons que la socialisation est sortie de sa phase-pilote fin de l’année 2023 et qu’à partir du 1^{er} janvier 2024, l’inscription dans le logement social n’est plus obligatoire pour obtenir un loyer socialisé, seule la hauteur des revenus est prise en compte.

Deuxième modification, un assouplissement de la règle sur les radiations. Un ménage qui occupe un logement inadapté à sa composition familiale ou à une éventuelle situation d’handicap au moment de l’entrée en vigueur du loyer socialisé, n’est plus radié. De même, si en cours de route, le logement devient inadapté, la radiation est levée et le ménage récupère son ancienneté.

PROPOSITIONS

La Région doit avancer sur une extension des aides au loyer dans le logement privé surtout. Il faut aller plus loin que les 11 000 ménages de l’allocation-loyer et prévoir une aide pour toutes les familles qui attendent un logement social, soit les 56 000 ménages de la liste d’attente. L’élargissement des publics-cible doit aller de pair avec un dispositif opérationnel et efficace de lutte contre les hausses de loyer, de lutte contre les loyers abusifs et de conventionnement qui encourage la baisse des prix.

Sources :

- [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer, version coordonnée](#)
- [Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 13 octobre 2022 instituant une allocation d’accompagnement au relogement et arrêté modificatif du 7 mars 2024](#)
- [Arrêté du Gouvernement du 21 octobre 2021 visant la socialisation des loyers des logements assimilés au logement social d’opérateurs immobiliers publics et arrêté modificatif du 15 juin 2023](#)

LUTTER CONTRE L'INOCCUPATION

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

Selon les dernières estimations, Bruxelles compterait environ 4 500 logements inoccupés (nous reviendrons sur les chiffres dans la première partie du bilan). Bien que revu à la baisse, ce nouvel ordre de grandeur témoigne d'une difficulté persistante des autorités publiques à venir à bout d'une problématique particulièrement scandaleuse dans un contexte de crise du logement aigue. Tout le monde s'accorde à dire qu'il faut réoccuper le vide, les outils législatifs pour le faire existent mais les résultats restent insatisfaisants.

Laisser un logement vide plus de 12 mois consécutifs constitue une infraction passible d'une amende depuis 2009. Pour le contrôle et l'imposition des sanctions, la Région s'appuie sur une équipe qui compte aujourd'hui 11 enquêteurs régionaux au sein de la cellule logements inoccupés (CLI) et sur la collaboration des communes et associations qui peuvent signaler des logements vides qu'elles auraient repérés.

Sur l'année 2023, la CLI a contrôlé un peu plus de 3 000 logements pour lesquels 708 propriétaires ont été avertis. Des chiffres proches des résultats 2021, qui reflètent probablement le rythme de croisière de la cellule de contrôle. Le creux constaté en 2022 serait dû à l'absence prolongée de 3 enquêteur·ses.

Années	Enquêtes ¹	Nombre de logements concernés	Avertissements	Amendes	Recours	Annulations
2023	3 796	3 095	708			
2022	2 187	1 775 (minimum)	535	267	135 (51 %)	92
2021	3 720		865	309	162 (53 %)	72
2020	2 525		549	118	84 (71 %)	51

Sources : DALLI, [Rapport annuel 2022](#) ; DALLI, [Rapport annuel 2021](#) ; [Commission du logement du 25/01/2024](#), p. 15 et suivantes

1. Un logement peut être concerné par plusieurs enquêtes une même année (par exemple s'il est en travaux ou en attente de permis, les enquêteurs peuvent reconstrôler le même logement à plusieurs mois d'intervalle).

Sur l'ensemble des logements contrôlés en 2022 (dernières données disponibles), 14 % sont des nouvelles adresses. Tous les autres logements étaient déjà dans le scope, ils font l'objet d'un examen de suivi annuel jusqu'à réoccupation effective.

Le différentiel entre le nombre d'enquêtes menées et le nombre d'avertissements peut s'expliquer notamment par une difficulté des enquêteurs à bien cibler les logements potentiellement inoccupés, un chantier important de la législature, nous y reviendrons. Moins d'une enquête sur trois entraîne un avertissement. Entre les deux, des logements habités ou des dossiers mis en attente d'informations complémentaires (sur des travaux envisagés par exemple). Et l'effet entonnoir intervient encore entre les avertissements et les amendes, elles-mêmes contestées plus d'une fois sur deux. Certains propriétaires se mettent en action, d'autres parviennent à trouver des échappatoires aux sanctions. Quant au nombre de logements effectivement réoccupés, la donnée n'est étonnement pas monitorée dans les rapports de la Région.

Pour forcer les relocations, la Région ne compte pas uniquement sur les amendes. D'autres dispositifs peuvent être activés : le droit de gestion publique, l'action en cessation ou encore la vente forcée. Ils ne sont pratiquement jamais utilisés.

Les actions 12 et 13 du Plan d'urgence pour le logement, le PUL, visent, péle-mêle, à améliorer les procédures d'identification des inoccupés, à affecter plus de moyens humains aux réhabilitations et à renforcer le droit de gestion publique.

Des mesures ont été prises en ce sens dans la première partie de la législation, nous les avons évaluées dans [notre baromètre précédent \(2022\)](#). Elles sont brièvement rappelées dans les lignes qui suivent. Le (court) recul nous offre l'occasion de dresser un premier bilan de leur portée, il suit le récapitulatif des mesures.

MESURES ÉVALUÉES DANS NOTRE BAROMÈTRE PRÉCÉDENT (2019-2022)

Retrouvez notre évaluation complète des mesures adoptées dans la première partie de la législature [ici](#).

Un cadastre régional des logements inoccupés

L'exécutif régional a toujours compté sur les communes pour le recensement. Elles étaient tenues de communiquer annuellement un registre à jour des logements vides situés sur leur territoire et certaines recevaient un subside régional pour tester des méthodes originales pour les débusquer (observatoires communaux du logement²). Les résultats n'ont jamais été à la hauteur.

Pour faire face, la Secrétaire d'état a missionné une équipe universitaire pour élaborer un cadastre dynamique des logements vides à l'échelle régionale (base de données et outil pour des mises à jour annuelles). Par le croisement de plusieurs bases de données (domiciliation, cadastre, compteurs d'eau à faible consommation...), l'équipe a estimé, en 2021, que 7 800 à 10 400 bâtiments (comprenant plusieurs logements) étaient potentiellement vides. Ces premières présomptions devaient être affinées par des enquêtes de terrain.

Plus de moyens humains pour la réhabilitation des inoccupés

L'équipe régionale a été dédoublée : 9 ETP aux profils variés composent la nouvelle cellule réhabilitation, afin de proposer, à côté du contrôle (qui a également été renforcé sous la législature pour atteindre 11 enquêteurs en 2023), des moyens pour aider sur les plans juridiques, techniques ou financiers, les communes et CPAS qui souhaitent mettre en œuvre les outils de réhabilitation.

Nawal Ben Hamou a également consolidé le pouvoir d'intervention local, en finançant 1 ETP dans chaque commune qui aura conclu un contrat avec la Région (16/19 communes). La nouvelle recrue a notamment pour mission de contacter les propriétaires de biens inoccupés, les mobiliser et mettre en œuvre les outils de réhabilitation. Sur le terrain, le.la référent.e logement est en charge de toutes les compétences logement des communes, l'activation des logements vides ne représente qu'une partie de ses missions.

2. 12 communes en 2018, 9 en 2019 et 8 en 2020

Renforcer le droit de gestion publique

Pour rappel, le droit de gestion publique (DGP) permet à un opérateur public de prendre temporairement en gestion un logement inoccupé ou insalubre afin de le rénover et de le mettre en location à un loyer réduit pour une période minimale de 9 ans.

En mars 2022, le parlement bruxellois votait une ordonnance visant à améliorer le DGP. Objectif : faire en sorte que le dispositif, qui existe depuis 20 ans, soit enfin utilisé.

Depuis son entrée en vigueur (décembre 2022), les prises en gestion sont mieux financées (le montant maximum du prêt régional à taux 0 % pour la rénovation des logements pris en gestion est augmenté et le fonds « droit de gestion publique » – via lequel les prêts sont octroyés – reçoit désormais 70 % du montant des amendes imposées aux propriétaires de logements vides) et les conditions pour une éventuelle reprise anticipée du logement par son propriétaire sont revues pour sécuriser le loyer social (pas de reprise possible avant la première occupation et obligation de maintenir un loyer AIS pendant 9 ans).

Depuis notre dernière évaluation, l'ordonnance et ses arrêtés d'exécution sont entrés en vigueur, l'équipe régionale de réhabilitation est constituée et les vérifications de la CLI sur les adresses à haute présomption d'inoccupation ont démarré. Bilan commenté.

BILAN

Commençons par l'**identification des inoccupés**. Beaucoup de chiffres différents et confus circulent, leur interprétation est délicate. On peut retenir les données suivantes :

La première version (2021) de la recherche universitaire avançait les chiffres de 7 800 à 10 400 bâtiments présumés inoccupés à l'échelle régionale (correspondant à une fourchette de 17 000 à 26 400 logements).

Pour avancer, l'équipe de recherche avait besoin de données supplémentaires. C'est pourquoi des contrôles sur un échantillon aléatoire (indépendant des 7 800 à 10 400 présumés inoccupés) mais reflétant le bâti bruxellois dans sa multiplicité de 5 000 logements ont été effectués par toute l'administration régionale du logement (visites de terrain). Avec pour objectif de déterminer les indicateurs les plus pertinents pour estimer si un logement est vide ou non.

Cet échantillon aléatoire (une sorte de groupe de contrôle) a permis d'améliorer les premières appréciations et de réduire la fourchette de 700 à 9 000 logements. C'est de cette fourchette qu'est issue l'estimation de 4 500 logements inoccupés, au milieu de ces deux valeurs. L'ordre de grandeur, jugé réaliste par la cellule régionale, replace le curseur du nombre de logements inoccupés à Bruxelles bien en-deçà des 15 à 30 000 unités estimés dans les années 1990.

Mais tout ceci ne permet toujours pas à l'administration de disposer d'un inventaire fiable de présumés inoccupés à contrôler. La troisième phase de l'étude croise l'ensemble des bases des données utiles (cadastre, population, consommation d'eau, banque carrefour des entreprises, secondes résidences). Grâce aux enseignements tirés de l'échantillon aléatoire, les indicateurs ont été pondérés et chaque adresse s'est vu attribuer un score en fonction du risque d'inoccupation qu'elle présente. Un programme informatique permet annuellement d'injecter les bases de données actualisées et de recalculer le taux de risque de vide des adresses concernées. Dorénavant, la CLI orientera ses enquêtes sur les logements dont le score est élevé (tout en conservant une répartition des contrôles sur le territoire de toutes les communes).

Pour ce qui est de la **réhabilitation des inoccupés**, on peut désormais compter sur une équipe régionale de 9 ETP et sur le concours de 16 référent-es logement au niveau communal. La philosophie de l'ordonnance laisse la main aux communes pour l'activation des inoccupés, la cellule régionale étant envisagée en appui mais pas à l'initiative des actions (ou par défaut)³.

Dans notre précédente évaluation, nous estimions que la nouvelle cellule régionale aurait dû être missionnée pour mener prioritairement des actions – droit de gestion publique, actions en cessation ou ventes forcées – et ce, sans attendre les communes (qui ne se sont pas ou très peu montrées à la hauteur en matière d'inoccupés, ni sur l'inventaire, ni sur la mise en œuvre du droit de gestion).

La cellule régionale a concrétisé. Au niveau judiciaire, elle a introduit 4 actions en cessation pour mettre fin à l'inoccupation et obtenu, à ce jour, 2 jugements favorables (à Bruxelles et à Forest) qui condamnent les propriétaires à faire réoccuper leur bien dans les 2 et 3 mois, avec astreintes en cas de retard.

Les années précédentes, quelques communes (ainsi que le RBDH) avaient déjà fait condamner des propriétaires via de telles actions. Ce n'est donc pas tant sur le fond que ces deux jugements sont inédits; ce qui les rend remarquables, c'est le fait qu'ils soient initiés par la Région. Nous attendons d'un acteur de cette nature de dépasser les quelques actions éparses et de systématiser le recours à cette procédure pour les situations qui le justifient.

Des avancées à noter au niveau de la mobilisation du droit de gestion publique également. 32 adresses sont dans le viseur (première visite programmée ou réalisée) dont 5 à l'initiative de la Région (cellule de réhabilitation + régie foncière régionale). Les autres pour les communes d'Etterbeek, Molenbeek, Uccle, Bruxelles, Ixelles, Anderlecht et Saint-Gilles. À ce jour, 3 propositions de prise en gestion ont été transmises aux propriétaires⁴.

3. La cellule régionale de contrôle des inoccupés met à disposition des communes l'inventaire des logements effectivement inoccupés (après enquête) depuis le 15 février 2023. Il comptait, au 1er avril 2023, 1249 logements inoccupés, et est régulièrement mis à jour.

4. [Question écrite concernant l'état des lieux de la réforme du droit de gestion publique, 22/02/2024](#)

Ce sursaut est certainement une conséquence positive du renforcement des équipes régionales et communales. La réforme a permis de lever certains nœuds (financement, conditions de reprise...) mais les efforts de communication et le soutien technique de l'équipe de réhabilitation (organisation des visites, modèles de courrier et contrats, projets architecturaux et plans de financement) ont convaincus 7 communes de se lancer concrètement dans la prise en gestion. Un score jamais atteint alors que le droit de gestion publique bruxellois existe depuis plus de 20 ans.

Le recouvrement des amendes impayées reste un point noir de la lutte contre l'inoccupation. Ces dernières années, la collaboration nouée avec Bruxelles Fiscalité semble porter ses fruits. Plus de recouvrement des impayés et surtout le lancement d'une première procédure de saisie exécution immobilière de deux maisons à Forest, vides depuis plusieurs années⁵, si bien que la dette impayée atteint près de 140 000 euros. La procédure est chronophage, les résultats ne sont pas encore au rendez-vous mais à nouveau c'est le caractère inédit de cette première tentative que nous retenons comme constructif pour ce bilan.

Bien que, sur le plan quantitatif, les résultats apparaissent encore et toujours maigres, le signal est positif : un acteur dédié, qui agit à l'échelle régionale, entame des procédures qui dépassent l'imposition d'amendes administratives. Une dynamique récente, à souligner, qui doit impérativement monter en puissance pour mettre fin à l'impunité dont jouissent les bailleurs qui maintiennent des logements vides sans raison légitime.

Dernier point à souligner : la Région s'enquiert désormais des successions vacantes (biens vides dont les propriétaires sont décédés sans héritiers connus), avec l'objectif soit de retrouver des héritiers, soit, à défaut, de faire en sorte que ces logements tombent dans l'escarcelle publique et soient réhabilités. 16 procédures sont en cours pour des logements qui jusqu'alors étaient condamnés à une inoccupation à très long terme.

5. Le montant des amendes est multiplié par le nombre d'années d'inoccupation.

NOS PROPOSITIONS

La nouvelle Cellule réhabilitation doit poursuivre la dynamique d'initiative dans laquelle elle s'est engagée pour atteindre des objectifs ambitieux. Le centre de gravité doit être placé du côté régional, d'autant que le subventionnement des référent.es logement communaux.les n'est pas garanti pour la prochaine législature.

Nous plaidons pour que la régie foncière régionale devienne un opérateur de gestion publique d'envergure, en articulant son travail avec celui de la nouvelle cellule régionale de réhabilitation.

Le législateur doit améliorer le dispositif de l'action en cessation. Par cette procédure, le juge peut imposer au propriétaire de « prendre toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable. » Le RBDH plaide pour l'imposition aux propriétaires, en défaut rappelons-le, d'une remise en location à des conditions sociales (conditions de loyers et revenus ou mise en gestion auprès d'une AIS) pour un certain nombre d'années. La disposition doit viser le développement du parc de logements abordables et pas uniquement faire grandir le stock de logements disponibles.

Nous défendons enfin la mise en vente forcée systématique des biens des propriétaires qui refusent de remettre leurs logements dans le circuit et de payer les amendes dues. Les pouvoirs publics doivent acheter ces logements (déduction de l'amende), en faisant valoir leur droit de préemption pour en faire du logement social.

Sources :

- [Ordonnance du 31/03/2022 modifiant le code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés](#)
- [Arrêt du 10/11/2022 portant exécution des articles 15 à 19 du code bruxellois du logement](#)
- [Commission du logement du 25/01/2024, p. 15 et suivantes](#)
- [DALLI, Rapport annuel 2022](#)
- [Rencontre avec la coordination des cellules « contrôle » et « réhabilitation » des inoccupés de la DALLI le 20/03/2024](#)
- [Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale – Synthèse, janvier 2024](#)

LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

À Bruxelles, la lutte contre l'insalubrité repose sur des normes minimales de sécurité, salubrité et d'équipement, imposées par le Code bruxellois du logement et sur une administration chargée de contrôler leur respect (en imposant des réparations ou en interdisant à la location les logements dangereux), la DIRL, active depuis 2004. Mais elle repose aussi et surtout sur les locataires qui subissent les logements insalubres. On compte sur eux pour dénoncer les situations problématiques. Certes, la DIRL peut aussi contrôler des logements d'initiative, mais cette procédure est bien moins fréquente que les plaintes. Au total, 8 300 logements ont été inspectés (2004-2022).

Les locataires ne dénoncent pas facilement leur bailleur, le risque de perdre le logement étant impossible à prendre pour beaucoup d'entre eux faute de solution de relogement (fermeture des logements dangereux imposée par l'administration ou fin de bail par repréaillies du bailleur). Pour débusquer les propriétaires en défaut et impunis jusqu'alors, il faut donc multiplier les visites d'initiative. Longtemps, les moyens humains de la DIRL faisaient défaut ; les inspecteurs régionaux pouvaient tout juste traiter les plaintes. Le Gouvernement sortant s'était engagé à tripler l'effectif. La DIRL compte désormais près de 50 agents dont 17 inspecteurs (pour 11 en début de législature).

L'arrivée de nouvelles recrues se marque sur le nombre d'initiatives : 122 dossiers en 2022, 97 en 2021 pour une trentaine seulement les années précédentes. L'administration indique vouloir poursuivre l'augmentation du nombre d'initiatives chaque année, là où elles constituaient une « *variable d'ajustement* » effectuée quand les enquêteurs avaient un peu de temps, il y a quelques années¹.

Ces renforts ont également permis à la DIRL de composer une nouvelle cellule : la cellule « recherches » (2020). Elle poursuit 3 missions : cibler les visites d'initiative vers les situations d'insalubrité lourde, assurer le suivi des logements « fermés » (suivi qui peut mener à une nouvelle visite d'initiative et à l'imposition de sanctions) et c'est elle qui soigne les partenariats avec les communes et autres opérateurs concernés.

1. DIRL, [Rapport annuel 2022](#), p. 8. et intervention de Sophie Grégoire le 17/04/2024, dans le cadre de la matinée bilan du PUL : « *Le PUL et après ?* »

Le suivi des logements, bien qu'essentiel, faisait défaut jusque-là : en 2022, environ 2200 logements étaient toujours interdits à la location (sur les 8 300 contrôlés par la DIRL depuis 2004). Lorsqu'un logement est fermé, c'est au bailleur à réparer les défauts et à prendre l'initiative de demander une « attestation de contrôle de conformité » pour pouvoir relouer, après visite de la DIRL. Tous ne s'exécutent pas. Parmi ces interdictions non levées ; des sous-sols, caves, greniers qui ne seront jamais autorisés ou des logements qui ont quitté le marché locatif. Des logements vides aussi ou pire encore, reloués dans le même état. À l'occasion d'une nouvelle plainte, la DIRL peut être amenée à sanctionner les bailleurs en récidive (amende doublée), mais la réponse ne peut pas, à nouveau, dépendre exclusivement des démarches entreprises par les locataires.

L'action de la cellule recherches sur ce stock de logements, dont on ne savait pas grand-chose, permet de débusquer les relocations irrégulières et régulariser certaines situations. Elle tente d'entrer en contact avec les propriétaires des logements frappés par les arrêtés les plus anciens, par courrier (323 envois en 2023), afin qu'ils informent l'administration sur l'état du logement et qu'ils se mettent en règle.

La moitié des courriers reste sans réponse. La DIRL programme alors une visite d'initiative de ces logements potentiellement problématiques.

Les propriétaires qui réagissent sont, le plus souvent, de nouveaux propriétaires qui ignoraient l'interdiction au moment de leur acquisition, qui ont rénové le bien et qui n'ont, fatalement, pas demandé de feu vert pour relouer à l'administration. Dans environ 70 % des situations, la DIRL délivre une attestation de contrôle de conformité, régularisant ainsi la situation. L'information par les notaires au moment de la transaction est à améliorer.

Selon les dernières statistiques de la DIRL, le nombre de nouvelles interdictions à la location reste stable année après année alors que le nombre d'attestations de contrôle de conformité autorisant la remise en location des logements a, lui, tendance à augmenter grâce à l'action de la cellule recherches. Si ces trajectoires se poursuivent, le passif devrait se réduire progressivement.

Une autre initiative qui vise à révéler et poursuivre les récidivistes qui relouent des biens interdits à la location : l'alerte DIRL à la domiciliation.

Certaines communes (Schaerbeek, Molenbeek et Jette notamment) encodent les interdictions à la location imposées par la DIRL dans le logiciel de gestion du registre de la population, de sorte qu'au moment d'une nouvelle inscription à l'adresse problématique, un signal alertait l'agent du service population. Il transmettait alors l'adresse au service communal en charge de l'insalubrité ou de l'urbanisme pour un contrôle (le logement était-il toujours insalubre? Des travaux étaient-ils en cours? Y avait-il un nouveau propriétaire?...). La DIRL était ensuite avertie en fonction des résultats de l'enquête communale. À elle de reprogrammer une visite ou même d'infliger une nouvelle amende sans visite.

Le PUL ambitionnait d'étendre le dispositif à l'ensemble des 19 communes. C'est désormais chose faite, le programme informatique a été implanté partout en juin 2023. La démarche, qui n'était pas particulièrement compliquée à mettre en œuvre, a tout de même nécessité plusieurs années avant d'aboutir. Reste aux communes à l'utiliser... Les agents doivent être formés (l'administration régionale forme une personne par commune par service – urbanisme, population, insalubrité – à eux de former leurs collègues...), tous les arrêtés de fermeture (nouveaux et anciens) doivent être introduits manuellement dans le système; faute d'outil informatique commun entre les communes et la Région. Le recul manque pour évaluer l'impact de ce dispositif à l'échelle régionale.

Une démarche utile, d'autant que les sanctions à l'encontre des récidivistes ont été renforcées : la remise en location d'un bien interdit est tarifée à 10 000 euros depuis avril 2022 pour 4 000 euros auparavant, bien plus dissuasif! C'est bien la lutte contre l'impunité des bailleurs qui a guidé l'administration dans le gonflement de cette amende : *« notre volonté est de renforcer le respect de nos décisions d'interdiction de mise en location. L'amende, vu son montant, réduit ou annule les profits engendrés par cette infraction »*².

Néanmoins, du point de vue du locataire, l'action intervient au moment de l'inscription à la commune, une fois que le nouveau bail est signé...

Le manque de perspectives de relogement reste l'une des contraintes les plus lourdes de conséquences dans la lutte contre le mal logement. Faute de solution, toute action – à l'initiative du locataire ou d'un tiers d'ailleurs – comporte un risque conséquent de mettre des ménages dehors. Il faut pouvoir dépasser

2. DIRL, [Rapport annuel 2022](#), p. 12

l'alternative entre un mauvais logement et pas de logement. C'est dans cette logique que la Région a développé une petite offre de transit – 9 logements dont 5 occupés et 4 en chantier gérés par la DIRL et destinés aux ménages qui doivent quitter les logements les plus dangereux – examinée dans [notre baromètre 2022](#).

C'est pourquoi il est aussi nécessaire de donner l'occasion à la DIRL d'intervenir lorsque le logement est vide, entre deux locations. Cela fait partie des dispositions prévues dans l'Ordonnance « Droit au logement », qui réforme le Code du logement sur plusieurs de ses aspects.

L'action 25 du PUL prévoit encore une réforme des normes de sécurité, salubrité et équipement. L'arrêté « normes » date de 2003, le nouvel arrêté vise leur actualisation. Ce sont ces deux textes que nous analysons dans les lignes qui suivent.

Sources :

- RBDH, [Insalubrité – En finir avec l'impunité des bailleurs](#), 2021
- DIRL, [Rapport annuel 2022](#)
- Entretien avec Sophie Grégoire, directrice de la DIRL, le 26/04/2024

MESURE 1

Réviser les normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Utilité ✓

Adéquation ✓

DESCRIPTION

[L'arrêté du 30 novembre 2023 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements](#) concerne 21 éléments, qui représentent soit des actualisations de normes considérées comme datées, soit des précisions de certaines notions ou éléments techniques qui suscitaient des interprétations multiples.

L'arrêté apporte notamment :

- des précisions quant à la définition du logement étudiant qui fait désormais référence au bail étudiant ;
- une modification de la notion de bureau : elle est intégrée dans la notion de local habitable et donc concernée par les exigences d'éclairage et de ventilation. Cette modification est justifiée par l'extension du télétravail ;
- la suppression de la notion de cabinet de toilette, désuète depuis que la grande majorité des logements dispose d'une salle de bains ;
- la présence obligatoire d'une douche ou d'une baignoire, d'un équipement complet de chauffage et de production d'eau chaude, là où, auparavant seul le prééquipement était obligatoire ;
- une augmentation du nombre de points d'eau et d'eau chaude obligatoires ;

- pour les logements collectifs, une baignoire, une douche ou des toilettes peuvent être partagées par 6 personnes maximum, et les équipements de cuisine jusqu'à 8 personnes ;
- tout logement devra désormais présenter une surface minimale de 18 m² pour une personne + 10 m² par personne supplémentaire (et toujours 12m² pour les logements étudiants) ;
- tous les logements loués devront être équipés d'une sonnette et d'une boîte aux lettres individuelle (en bon état) pouvant être fermée à clé.

Sont également concernés : les accès aux logements, les garde-corps, des précisions relatives à l'humidité, à l'éclairage naturel des locaux semi-enterrés, à la ventilation, à l'état des châssis, à la notion d'état constructif des bâtiments, des modifications quant aux hauteurs minimales, quant à la présence de prises électriques pour l'électroménager lourd... À retenir encore, l'interdiction des chauffe-eaux au gaz de type A et la réduction de l'utilisation des appareils de type B (interdits dans les chambres), non raccordés ou non étanches, pour éviter les risques d'intoxication au CO.

L'entrée en vigueur des nouvelles normes est fixée au 1^{er} janvier 2026, afin de laisser le temps aux bailleurs de réaliser les aménagements nécessaires pour se conformer aux nouvelles exigences.

ÉVALUATION

Le texte, soufflé par l'administration, vise à actualiser des exigences obsolètes et devrait limiter la marge d'interprétation de certaines normes. Prenons l'exemple de la boîte aux lettres : la réforme précise qu'elle doit être en bon état et qu'elle doit pouvoir être fermée à clef. Si de telles précisions sont prévues, c'est certainement pour éviter que les bailleurs ergotent sur les définitions pour échapper aux sanctions.

Nous saluons également les nouvelles exigences relatives à la présence obligatoire d'un équipement complet de chauffage et d'une douche ou baignoire. Des éléments de comforts essentiels pour répondre aux critères actuels d'un logement décent.

Notons que des associations actives sur les questions énergétiques, conscientes du danger que représentent les chauffages au gaz de type A et B, saluent leur interdiction dans les chambres mais, dans le même temps, s'inquiètent du risque de leur remplacement par des radiateurs électriques, bien plus coûteux à l'usage pour les locataires, plutôt que par des systèmes au gaz étanches, de type C.

La révision de l'arrêté n'impose pas de nouvelle exigence forte en matière de performance énergétique. Certaines associations membres du RBDH l'auraient souhaité : les passoires énergétiques peuvent-elles encore être considérées comme salubres ? D'autres estiment dangereux de conditionner la mise en location à un score PEB (par manque de fiabilité du certificat et vu la performance médiocre des logements 4 façades ou des rez-de-jardin par exemple, qui n'a rien à voir avec la qualité du logement). Si cette conditionnalité venait à s'imposer, la DIRL devrait toujours pouvoir privilégier l'imposition de travaux à la fermeture des logements.

Source :

- [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, 30 novembre 2023](#)

MESURE 2

Étendre les compétences de la DIRL et mieux protéger les locataires qui portent plainte

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

[L'ordonnance « droit au logement »](#), approuvée le 29 mars 2024, compte également plusieurs articles relatifs à l'insalubrité. Ils concernent principalement :

- l'élargissement de la compétence de la DIRL à tous les logements c'est-à-dire, aux logements loués avec bail mais aussi aux logements mis à disposition à titre gratuit, proposés à la location ou encore libérés après une location ou occupation. Les hébergements touristiques (de type Airbnb) et les conventions d'occupation temporaire à caractère social sont exclus de la compétence de la DIRL ;
- les jugements prononçant la résolution du bail pour insalubrité, transmis à la DIRL par les greffes des justices de paix bruxelloises, enclenchent une enquête ;
- la protection du locataire qui a porté plainte à la DIRL contre le congé représsailles durant toute la durée de la procédure ;
- pour les propriétaires qui sont mis en demeure d'effectuer des travaux par la DIRL, la conclusion d'un nouveau bail est interdite tant que la DIRL n'a pas contrôlé la bonne exécution des travaux imposés (avant ou à l'expiration du délai de la mise en demeure) ;

- les frais de relogement à imputer aux bailleurs : ils sont détaillés dans l'ordonnance (frais d'évacuation et de transport du mobilier, les frais d'installation et différentiel entre l'ancien et le nouveau loyer). Le texte donne également aux opérateurs immobiliers qui relogent la faculté de récupérer les dépenses auprès des bailleurs en défaut ;
- l'instauration d'un certificat de conformité pour les logements vacants à la demande des bailleurs qui souhaitent faire vérifier leur bien avant de le proposer à la location ;
- le logement du bailleur qui ne collaborerait pas à l'enquête DIRL après deux demandes de celle-ci peut être présumé non-conforme et interdit à la location. Le Code prévoyait cette présomption dans le cas où le bailleur s'opposait à la visite de la DIRL, l'ordonnance étend la sanction à toute autre obstruction, telle que la non-communication d'informations (nom du nouveau locataire, d'un éventuel nouveau propriétaire ou bailleur pour les logements gérés par des tiers...);
- en cas de sous-location, la DIRL peut imposer une amende au bailleur principal et/ou au sous-bailleur, en fonction de la nature des infractions constatées.

Ces nouvelles dispositions entrent en vigueur le 1^{er} novembre 2024.

ÉVALUATION

Ce texte compte des avancées majeures attendues de longue date par l'associatif.

Saluons d'abord l'extension de la compétence de la DIRL. Jusqu'ici, son intervention était limitée et conditionnée à l'existence d'un bail, en cours de validité au moment de la plainte et de la visite³. Ce périmètre circonscrit empêchait certaines interventions à des moments clés particulièrement opportuns : avant l'entrée d'un locataire dans le logement ou après le départ

3. Le Code du logement allait plus loin que la pratique de la DIRL. Il autorisait une plainte émanant « du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement ou d'un tiers justifiant d'un intérêt et ce, même si le bien n'est pas encore ou plus occupé au moment de la visite ». Cependant, le même Code annonce que seul le « bien loué » est censé se conformer aux critères de salubrité. La DIRL a dès lors réduit le champ d'intervention suite aux recours et annulations de ses décisions lorsque le bien n'était plus sous bail.

d'un locataire. Bien souvent, les locataires acceptent de déposer une plainte à l'égard de leur bailleur uniquement lorsqu'ils sont sur le départ et qu'ils ont pu trouver une solution de relogement.

La DIRL pourra désormais intervenir dans tous les logements : ceux mis à disposition sans bail formel (des situations où les locataires, souvent précaires, ne signent pas de contrat alors qu'il s'agit bien de relations locatives que les bailleurs sans scrupules tentent de dissimuler pour se soustraire aux obligations du Code du logement), les logements loués occupés ou proposés à la location ou encore libérés après une location ou occupation. Il est essentiel que les normes minimales de sécurité ainsi que les sanctions en cas de non-respect de celles-ci, s'appliquent à toutes et tous, quel que soit le titre qui soutienne l'occupation, pour éviter que les propriétaires en défaut et mal intentionnés échappent à tout contrôle et poursuivent leurs activités en toute impunité.

En matière d'insalubres, les deux procédures, administrative et judiciaire, n'étaient pas suffisamment articulées. La résolution judiciaire du bail n'a jamais pu empêcher un bailleur de remettre le logement en location dans le même état. Or, la résolution est aussi un moment propice pour visiter le logement et imposer des travaux de remise en conformité avant l'arrivée de nouveaux locataires. La communication des jugements ordonnant la résolution du bail pour insalubrité, couplée à l'élargissement des compétences de la DIRL aux biens non-loués devrait donc amener la DIRL à contrôler et imposer des travaux au meilleur moment. Le texte ne va cependant pas assez loin. Il n'impose pas aux greffes de transmettre systématiquement les jugements à la DIRL, comme ils sont tenus de le faire pour les jugements d'expulsion vers les CPAS. S'exécuteront-ils, alors que rien ne les y contraint ?

Par ailleurs, pour le RBDH, les rapports de la DIRL devraient avoir force probante en justice. Nous attendons que, dans les cas où l'administration a jugé un logement insalubre, le juge de paix en tienne compte systématiquement et que la charge de la preuve soit alors renversée (au bailleur de prouver que son logement répond aux normes).

Sur ce point, l'ordonnance manque le coche. Certes, elle rappelle le caractère objectif et technique des rapports de la DIRL, mais pointe également leur établissement unilatéral. Pourtant, si la présence du bailleur n'est pas obligatoire lors de la visite, il est auditionné par l'administration lorsqu'elle impose une amende. Et celle-ci ne concernera que les manquements imputables au bailleur (pas ceux qui pourraient relever de la responsabilité du locataire). De quoi relativiser caractère prétendument non-contradictoire de l'action de la DIRL, nous semble-t-il.

Le RBDH a toujours défendu l'instauration d'une protection du locataire contre le « congé représsailles » lorsqu'il intente une procédure à l'égard de son bailleur pour logement non conforme (ou pour en réviser le loyer). L'exemple suisse démontre qu'il était possible de donner plus d'ampleur au dispositif que ce que l'ordonnance prévoit : en Suisse, le locataire est protégé contre une fin de bail pendant 3 ans à l'issue de la procédure et pas uniquement le temps de celle-ci.

Faire en sorte que les frais de relogement soient payés par les bailleurs, soit directement aux locataires en justice de paix en amenant des précisions sur ce qui peut être mis à charge du bailleur, soit aux communes qui ont pris en charge ou financé le relogement, est juste et légitime. Les bailleurs qui mettent en location des logements insalubres sont les seuls responsables de ces situations, il est temps qu'ils participent effectivement aux coûts de relogement. Appliquer ce dispositif devrait également avoir un effet dissuasif pour les bailleurs et encourager les communes à élargir les stratégies pour dégager plus de solutions de relogement, hors de leur parc. Rappelons que ce sont elles qui sont dépositaires de l'obligation de relogement des ménages, une obligation de moyens, pas de résultats.

Nous restons plus perplexes quant à la ré-introduction du certificat de conformité, facultatif. Le bailleur qui souhaite se rassurer sur l'état de son bien, inoccupé, avant de le mettre en location pourra solliciter une visite de la DIRL. Bien sûr, sur le principe, pas d'objection. Dans la pratique, la procédure questionne, pour principalement deux raisons.

D'abord, elle risque de détourner la DIRL de la lutte contre l'insalubrité. Rappelons que cette faculté a déjà existé par le passé. Elle a été supprimée en 2013, jugée trop coûteuse en énergie pour un impact limité, obligeant la DIRL à rediriger certaines de ses visites vers des logements en bon état, au détriment donc de la lutte contre l'insalubrité sévère. Les conditions ont-elles évolué ? Certes, la DIRL a été renforcée, mais, dans le même temps, elle a vu ses missions gagner de l'ampleur (lutte contre la discrimination, label logement étudiant, suivi des logements fermés...). À notre sens, l'inspection doit rester focalisée sur les situations les plus dangereuses et les bailleurs les plus problématiques.

Ensuite, le certificat en lui-même interroge. Dans son mémorandum en 2009, la DIRL devait constater que certains bailleurs, peu scrupuleux et bien informés, introduisaient une demande de visite à la DIRL en vue de l'obtention du « certificat de conformité » pour devancer et contrecarrer leurs locataires qui menaçaient d'introduire une plainte. Ils n'obtenaient pas de certificat (on est bien dans des situations où l'insalubrité est manifeste), mais évitaient une procédure contentieuse qui aurait certainement abouti à une amende. Solliciter une visite de la DIRL pour un certificat de conformité ne génère pas de sanction, ce n'est pas l'objectif de la démarche volontaire.⁴ Le certificat de conformité version 2024 se distingue de son prédécesseur par le fait qu'il est réservé aux propriétaires de logements vides qui souhaitent les proposer à nouveau à la location, ceci pour éviter de détourner le certificat pour échapper aux sanctions.

Le certificat répond en fait à la promesse de l'accord de majorité, qui actait que « le Gouvernement établira les modalités d'une certification permettant d'attester, sur la base volontaire des propriétaires, de la conformité du logement au regard du Code du Logement », plus qu'aux besoins de l'administration.

4. [Mémorandum 2009-2014](#) de feu l'administration de l'aménagement du territoire et du logement (AATL), p. 50.

NOS PROPOSITIONS

La DIRL doit intensifier les contrôles d'initiative, ciblés sur les immeubles dégradés et sur les bailleurs en faute. L'effectif DIRL a été renforcé pendant cette législature, ce qui est positif, mais pas suffisant. Le service régional doit continuer à prendre de l'envergure au cours des années à venir. Il existe également des forces vives au niveau local qui pourraient être mobilisées aux côtés de la DIRL.

Nous attendons que la Région procède à la vente forcée des logements pour récupérer les amendes impayées auprès des bailleurs en défaut de paiement.

Les solutions de relogement, de transit et surtout pérennes, doivent être renforcées ; leur absence paralyse toutes les actions visant à lutter contre l'insalubrité. L'offre de transit régionale mérite d'être étendue. Nous attendons aussi et surtout une ouverture des parcs de logements publics (commune et CPAS au premier chef) aux ménages contraints de quitter un logement insalubre.

De plus, il est indispensable d'ouvrir les aides au relogement à tous les locataires, avec ou sans-papiers ; les personnes sans titre de séjour étant les premières victimes des logements insalubres.

Ces propositions et d'autres encore sont détaillées dans notre [Mémorandum 2024](#).

Sources :

- [Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, 4 avril 2024](#)
- [Rapport fait au nom de la commission du Logement sur le projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, 21 mars 2024](#)
- [Projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, 2 février 2024](#)

RELOGER DURABLEMENT LES PERSONNES SANS-ABRI

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

7 134 personnes sans-abri et mal logées ont été recensées à l'occasion du dernier [dénombrement réalisé par Bruss'Help \(2022\)](#). Une augmentation de presque 20 % en 2 ans, à catégories comparables. Parmi elles, plus de 800 personnes en rue. 78 sans-abris sont décédés à Bruxelles en 2022. Autre chiffre alarmant, deux personnes dénombrées sur trois n'ont pas la nationalité belge et la moitié d'entre elles n'ont pas de titre séjour. La politique de non-accueil des demandeur-ses d'asile et les crises successives (sanitaires et énergétiques) participent au durcissement des conditions de vie et à l'explosion du sans-abrisme à Bruxelles.

Quelles que soient les mesures politiques prises ou envisagées, un tel état des lieux est inacceptable. Bruxelles doit se donner les moyens d'atteindre l'objectif de zéro personne sans-abri, en dégageant des solutions de relogement durable. C'est la seule option. Rappelons que la Belgique est signataire de la Déclaration de Lisbonne, s'engageant ainsi à mettre fin au sans-abrisme d'ici 2030. Il faut aller au-delà des centres d'accueil d'urgence (dont on ne peut pour autant pas se passer, rappelons que seuls les centres d'urgence à l'accès inconditionnel sont accessibles aux personnes sans-papier).

C'est en ce sens que Bruss'help, organisme coordinateur des services du secteur de l'aide aux personnes sans-abri, a publié son [Masterplan](#) de sortie du sans-chez-soirisme. Ce plan, négocié avec le secteur sans-abri et les secteurs connexes (logement, migration, santé, etc.), propose 35 mesures concrètes pour renforcer la lutte contre le sans-abrisme.

Traditionnellement, on distingue les mesures d'hébergement d'urgence de celles qui visent l'insertion en logement, bien que la continuité entre l'urgence et l'insertion soit évidente. Certaines associations du secteur plaident d'ailleurs pour la fin de cette dichotomie. Pour elles, l'entièreté du secteur doit être considéré comme acteur de réinsertion, assorti de moyens suffisants¹.

La législature sortante s'est donnée pour mission de renforcer « considérablement » la politique d'insertion, en articulant mieux l'urgence à l'insertion. L'accord de Gouvernement inscrivait encore la prévention des expulsions parmi les actions de fonds à mener, elles constituent un risque majeur de sans-abrisme.

1. Voir par exemple [le mémorandum BICO](#).

Le ministre de l'action sociale, Alain Maron, tire le bilan suivant de la législature, sur le plan quantitatif :

CAPACITÉ D'ACCUEIL DU SECTEUR SANS-ABRI (2019-2023)

	07/2019	11/2021	12/2023
HÉBERGEMENT			
Urgence	673	1 333	3 084*
Occupations temporaires		280	937
Maisons d'accueil	884	962	1 024
Hôtels		190	
Dispositifs migrants en transit	300	440	
RELOGEMENT ET ACCOMPAGNEMENT			
Housing first	104	200	300
Accompagnements par des services de guidance à domicile		600	920
Projets innovants de relogement ²		238	250

Source : Alain Maron, [Communiqué de presse : Depuis 2019 à Bruxelles, le nombre de personnes sans-abri accompagnées en logement et le nombre de places d'hébergement ont doublé, 01/12/2023](#)

* la moitié des places sont financées par le fédéral pour l'hébergement de demandeur-ses d'asile.

Si l'on regarde du côté des budgets, ceux de l'aide aux personnes sans-abri ont doublé (34,5 millions en 2019 à 73 pour 2024)³. L'un des objectifs de la législature tenait en la mise en œuvre de de [l'ordonnance sans-abrisme \(2018\)](#) qui visait notamment un refinancement du secteur.

Les dispositifs d'urgence et d'hébergement continuent de drainer le plus gros du budget et le nombre de places disponibles tente de s'adapter aux crises successives. On compte environ 3 000 places en centres d'urgence (la moitié financée par le fédéral pour l'accueil des demandeur-ses d'asile), 1 000 dans des occupations de bâtiments inoccupés et 1 000 en maisons d'accueil (3 nouvelles maisons d'accueil sous cette législature).

2. Le bilan d'Alain Maron à mi-législature annonçait, pour cette catégorie un relogement durable dans des logements des AIS, SISF, CPAS, commune ou Citydev. En décembre 2023, le relevé de l'offre (Bruss'help) sur lequel le Ministre fonde son bilan évoque les logements des SISF provisoirement inoccupés, logements AIS et logements communaux.

3. COCOF et COCOM, hors « Brussels deal » de 20 millions d'euros du fédéral pour compenser les dépenses liées à la crise de l'accueil et la reprise des missions migration du fédéral.

Parmi les dispositifs qui visent l'insertion durable en logement, les projets **housing first** se sont développés. Ils s'adressent aux personnes sans-abri cumulant plusieurs problématiques, en leur proposant un accès direct au logement et à l'accompagnement, intensif et multidisciplinaire. Les premières expériences, d'initiative associative, remontent à 2013 et l'ordonnance de 2018 leur assure une reconnaissance. Sous cette législature, le Gouvernement s'est engagé à multiplier le nombre de places par 4, pour passer de 100 à 400 places. En fin de législature, on compte 7 services agréés, (5 en 2022) pour environ 300 personnes accompagnées en logement⁴. Pour gagner de l'ampleur, dépasser le stade de projet et s'ouvrir à davantage de profils, il faudrait notamment que les services puissent capter plus de logements⁵. À défaut, c'est vers les occupations de logements ou bâtiments vides temporaires (de 1 à 3 ans) que sont contraint-es de se tourner les porteur-ses de projet. Certaines SISP mettent à disposition des logements en attente de rénovation.

Le **post-hébergement** (réalisé par les maisons d'accueil) et la **guidance à domicile** (réalisée par des services dédiés agréés) constituent également des services essentiels dans le maintien en logement. Les budgets consacrés à la guidance à domicile ont évolué régulièrement et conformément à l'ordonnance cadre de 2018 pour atteindre une capacité de 900 personnes. Bruss'help a dénombré 920 personnes et familles accompagnées en logement par des services de guidance à domicile en décembre 2023⁶.

En parallèle, pour mener à bien la réinsertion en logement, il est indispensable de donner accès à une relogement durable et abordable. Le logement social doit faire partie de l'équation. Depuis 2016, les SISP sont tenues d'attribuer chaque année, 3 % minimum de logements sociaux aux victimes de violences conjugales et intrafamiliales. En toute fin de législature, le Gouvernement a approuvé un élargissement de ce principe de quotas en faveur des sans-abris et une augmentation globale du quota d'attributions prioritaires. C'est la mesure que nous évaluons pour cette deuxième partie de législature.

4. L'ASBL SMES : 72 personnes ; l'ASBL New Samusocial : 33 logements pour des jeunes sans-abri ; l'ASBL Diogènes : 48 personnes ; l'ASBL Initiative Antonin Artaud : 18 logements ; l'ASBL DoucheFlux : 8 personnes ; l'ASBL Street Nurses : 59 logements et accompagne 77 personnes ; l'ASBL DUNE : 12 personnes.
[Commission de la santé et de l'aide aux personnes, 13/04/2023](#), p. 30 et suivantes.

5. Les logements des projets housing first sont principalement mis à disposition par les SISP et les AIS. [Question écrite concernant le nombre de logements dans le cadre du projet Housing First, 12/09/2023](#)

6. Bruss'help, [Relevé de l'offre d'hébergement et d'accompagnement](#), Bruxelles, 1^{er} décembre 2023

Pour clore ce préambule, rappelons que le Plan d'urgence pour le logement, quant à lui, ne prévoyait qu'une seule mesure (action 27) pour favoriser le relogement durable des personnes sans-chez-soi : **des appels à projets pour capter des logements auprès des communes, des CPAS et des AIS**. La mesure est détaillée dans [notre baromètre 2022](#). L'objectif n'a pas du tout été atteint, on pointe à moins de 50 logements, tout opérateur confondu. Échec cuisant donc. Pour encourager les AIS à accueillir les plus vulnérables, c'est vers un refinancement structurel que le Gouvernement a redirigé son action. Des subsides complémentaires importants sont prévus pour les AIS qui louent à des ex-personnes sans-abri (mars 2024). De notre côté, nous plaiderions pour imposer à l'ensemble des AIS de conclure des conventions avec des associations du secteur ; le Gouvernement a préféré les incitants financiers. Nous avons analysé cette réforme dans [la section consacrée aux AIS de notre baromètre 2024](#).

Sources :

- [Bruss'help, *Dénombrement des personnes sans-chez-soi en Région de Bruxelles-Capitale – Septième édition, 2022*](#)
- [Ordonnance du 14/06/2018 relative à l'aide d'urgence et à l'insertion des personnes sans abri](#)
- [Alain Maron, Communiqué de presse : *Depuis 2019 à Bruxelles, le nombre de personnes sans-abri accompagnées en logement et le nombre de places d'hébergement ont doublé, 01/12/2023*](#)
- [Commission de la santé et de l'aide aux personnes, 13/04/2023](#)
- [Commission de la santé et de l'aide aux personnes, 19/01/2023](#)
- [Memorandum de l'AMA, 2024](#)

MESURE 1

Imposer aux SISP un quota d'attributions prioritaires de logements sociaux en faveur du public sans-abri

Utilité ✓

Adéquation ✓

DESCRIPTION

L'arrêté locatif organisant le secteur du logement social prévoit les modalités d'attribution des logements. Il existe plusieurs exceptions à l'ordre chronologique : des logements peuvent être attribués prioritairement en cas de circonstances exceptionnelles ou d'urgence ou via des conventions entre les SISP et certains partenaires. L'article 35 formalise les conventions avec les CPAS (facultatif : 10 % des attributions maximum), le 36 avec les maisons d'accueil pour les victimes de violences conjugales et intrafamiliales (imposé : 3 % des attributions minimum) et l'article 37 avec la SLRB (intermédiaire qui conclut des « sous-conventions » avec des associations, notamment du secteur sans-abri : facultatif). Au total, la part des logements attribués via ces conventions ne peut dépasser 40 % du total des attributions de l'année précédente.

3 modifications majeures au système de conventionnement sont portées par [l'arrêté du 16 mai 2024](#) :

- Augmentation du quota d'attribution minimum pour les victimes de violences conjugales et intrafamiliales (art. 36) de 3 à 6 % ;
- Ajout d'un nouvel article 36 bis qui prévoit l'attribution prioritaire de 6 % minimum des attributions (sur base des attributions de l'année précédente) à des personnes sans-abri, par des conventions avec des organismes agréés, qui garantissent l'accompagnement des personnes relogées ;

- Pour les articles 36 et 36 bis, le taux d'attribution s'implantera progressivement : 3 % minimum en 2025, 4,5 % en 2026 et 6 % en 2027.
- Passage à un système de conventions pluriannuelles (3 ans, renouvelables) plutôt qu'annuelles.

La SLRB adopte des conventions-types que les SISP utiliseront.

Les 6 % minimum de logements attribués via des conventions dans le cadre des art. 36 et 36 bis doivent être atteints dans chacune des 16 SISP.

ÉVALUATION

Le RBDH est favorable à l'attribution prioritaire de logements sociaux aux personnes sans-abri. Les opérateurs publics doivent jouer un rôle actif dans le relogement des plus vulnérables dont le droit au logement est gravement compromis.

Le nouvel article 36 bis devrait permettre d'attribuer environ 130 logements (estimation basée sur les dernières attributions annuelles) par an via les conventions avec les asbl du secteur, contre 60 en 2023 (sur base de l'article 37).

Pour opérationnaliser cette mesure, l'arrêté ne définit pas de publics-cibles spécifiques, il ne catégorise pas les personnes sans-abri concernées. Ce sont les associations avec lesquelles les SISP auront conclu une convention (et Bruss'help) qui proposeront les candidat-es-locataires. Les organismes retenus doivent être actifs à Bruxelles et reconnus par [l'ordonnance bruxelloise du 14 juin 2018 organisant le secteur sans-abri](#), par [le décret de la COCOF du 27 mai 1999](#) ou par [le décret flamand du 8 mai 2009 organisant l'aide sociale générale](#). Une option judicieuse qui a le mérite d'éviter les difficultés à faire reconnaître certaines situations de sans-abrisme rencontrées dans d'autres politiques de soutien (ex. allocation de relogement).

Le texte conditionne l'accès prioritaire à un accompagnement social. L'accompagnement est bien entendu souhaitable et indispensable dans le maintien en logement d'une partie des sans-abris. Pour autant, l'accompagnement ne peut jamais être imposé et obligatoire. Chacun-e peut décider d'y mettre fin.

Au-delà de ce nouvel article 36 bis, le texte apporte des modifications à l'actuel article 36. Grâce à cette disposition, 67 logements ont été attribués à des victimes de violences familiales en 2022 (66 en 2021 et 73 en 2020)⁷, leur permettant de quitter la maison d'accueil qui les a hébergées provisoirement. Soit 4,01 % des attributions des SISP en 2022 (4,61 % en 2021 et 3,79 % en 2020). Le taux minimum de 3 % est donc toujours dépassé ces dernières années. Il s'agit du résultat de l'ensemble de SISP. Certaines d'entre elles n'atteignent pas les 3 %, d'autres vont au-delà.

Les SISP qui n'ont pas atteint les 3 % le justifient par une moindre demande de la (des) maison(s) d'accueil partenaire(s) et/ou une inadéquation entre les compositions de ménages des candidat-es et les logements disponibles, ou encore leur localisation. Pour surmonter ces obstacles, il faudra que les SISP diversifient les conventions (avec d'autres maisons d'accueil pour l'article 36 et les associations pour le 36 bis).

Dire encore que le texte prévoit explicitement la conclusion d'une convention cadre liant la SLRB, les SISP et Bruss'help, qui est ainsi missionné pour identifier les candidat-es-locataires et les organismes pouvant les accompagner. De quoi combler les éventuels risques de défaut de candidat-es proposer par les ASBL directement partenaires des SISP.

7. [Question écrite concernant l'article 36 de l'arrêté du Gouvernement organisant la location des habitations gérées par la SLRB, 14/06/2023](#)

PROPOSITIONS

Pour la fin du sans-abrisme, le Masterplan, élaboré sous la houlette de Bruss'help, préconise d'accélérer les attributions prioritaires au profit de celles et ceux qui sont les plus éloignés du logement. Au niveau du logement social, il défend la mesure suivante : « *l'objectif est d'obtenir que, temporairement et pour la période de référence (jusque 2030 et de façon dégressive par après), les SISP priorisent les personnes sans-chez-soi à hauteur de 33 % de leurs attributions* ».

Pour le RBDH, tous les parcs de logements publics et de logements subsidiés doivent s'ouvrir aux personnes sans-chez-soi. Ceux des SISP, mais aussi ceux qui appartiennent ou sont gérés par les communes, les CPAS, le fonds du logement et les AIS.

Les logements publics doivent être accessibles aux personnes sans-papier. Nous appelons en outre à une régularisation collective et à l'adoption de critères de régulation clairs, équitables et permanents.

Sources :

- [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public](#)
- [Arrêté locatif, 26/09/1996. Version coordonnée au 01/12/2023](#)
- [Question écrite concernant l'article 36 de l'arrêté du Gouvernement organisant la location des habitations gérées par la SLRB, 14/06/2023](#)
- [Alain Maron, communiqué de presse : La Région bruxelloise facilite l'accès aux logements sociaux pour les publics les plus fragiles, 15/03/2024](#)

PRÉVENIR LES EXPULSIONS

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

La crise sanitaire et les confinements successifs ont porté un éclairage sur les inégalités sociales. Singulièrement, la question des expulsions locatives¹ s'est invitée dans le débat. Il fallait les empêcher pour éviter de précipiter des familles à la rue à l'heure où l'on imposait à toutes et tous de rester chez soi. Les revenus d'une partie de la population étaient largement amputés, les risques d'impayés allaient grandissant. C'est dans ce contexte de crise que le Gouvernement bruxellois a imposé deux moratoires sur les expulsions (avril – août 2020 et novembre 2020 – avril 2021). Cette situation aigüe a également poussé des locataires, militant·es et associations à se regrouper pour lutter contre les expulsions et dénoncer des pratiques inhumaines. Depuis 2020, [le Front Anti-Expulsions](#) soutient locataires et occupant·es menacé·es par une expulsion à Bruxelles.

Dans le même temps, un projet de recherche (Bru-Home, porté par l'ULB et la VUB) a documenté les expulsions. Un exercice essentiel, qui a également visibilisé une réalité tant méconnue que brutale pour les personnes contraintes de quitter leur toit. On sait désormais que 11 expulsions sont ordonnées en moyenne par jour à Bruxelles (sur base de 3 905 jugements prononcés en 2018). 8 fois sur 10, la demande d'expulsion est motivée par un arriéré. En cause : la hausse exponentielle et arbitraire des loyers sans équivalent au niveau des revenus. En ce sens, « *la cause profonde de ces expulsions est moins les loyers impayés que les loyers impayables* »². Autre donnée alarmante, 60 % des jugements d'expulsion sont pris en l'absence des locataires. Le bailleur obtient alors gain de cause sur toute la ligne (arriérés de loyers, expulsion rapide, et même indemnités) ; le locataire qui ne s'est pas défendu, est inévitablement poussé vers le surendettement et la grande précarité.

1. Ainsi que celles risquées par les propriétaires-occupants dont le prêt hypothécaire est en cours de remboursement auprès d'une banque. Nous nous focalisons sur les expulsions locatives dans cette analyse.

2. Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Criekingen et Bas van Heur, « [Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?](#) », *Brussels Studies* [En ligne], Collection générale, n° 176, mis en ligne le 12 février 2023

La majorité bruxelloise a pris la mesure de la situation. Pour limiter le recours aux expulsions, le Parlement a adopté une ordonnance, entrée en vigueur au 31/08/2023, qui revoit la procédure et introduit un moratoire hivernal. Nous avons évalué le nouveau dispositif dans notre [baromètre 2022](#). La réforme table sur un allongement des délais avant l'entame de la procédure judiciaire et après le jugement pour que les locataires soient mieux informés et que les CPAS puissent intervenir de manière proactive (dégager des solutions financières en cas d'arriéré de loyers, avec un service de médiation de dettes par exemple, ou trouver une solution de relogement afin d'éviter l'expulsion). Elle interdit également les expulsions effectives entre le 1^{er} novembre et le 15 mars pour les locataires. Le moratoire ne protège pas les occupant-es avec convention d'occupation ni celles et ceux qui occupent sans titre (squat). Les bailleurs dont les locataires ne payeraient pas le loyer (indemnité d'occupation) pendant la période du moratoire peuvent être indemnisés grâce au Fonds régional de solidarité (alimenté par les amendes en matière d'insalubrité et de discrimination). Enfin, l'ordonnance charge l'administration (Perspective) de tenir à jour un monitoring des expulsions, alimenté par les jugements transmis par les greffes des justices de paix bruxelloises.

Ce texte contient des avancées indéniables. Le RBDH est favorable à l'allongement des délais, parce qu'il faut du temps pour dégager des solutions alternatives. Idem pour le moratoire. Le sursis de quelques mois durant les périodes les plus froides de l'année doit être utile, au risque de simplement reporter à plus tard l'expulsion. Pour autant, nous préférons toujours une intervention préventive, en amont de la procédure judiciaire, pour éviter définitivement l'expulsion ou le départ forcé.

D'autres se sont montrés hostiles à ces nouvelles dispositions. [La conférence des juges de paix](#), que l'impartialité devrait pourtant guider, a tenté de bloquer l'adoption du texte en développant un argumentaire parti pris, en ligne avec les intérêts des propriétaires, que les juges estimaient lésés. En vain.

Nous manquons de données et de recul pour examiner finement l'impact concret du texte sur la réalité des expulsions à Bruxelles (le premier monitoring est attendu pour septembre 2024). Ce que l'on doit constater, c'est que depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance, les contestations continuent, à l'encontre du moratoire singulièrement.

De la part des juges. Certain-es juges de paix (Ixelles, Uccle et Bruxelles II) ont choisi de ne pas l'appliquer. Ils prononcent des jugements qui écartent le moratoire, refusant la protection décidée par le législateur aux locataires. Ceci car, à leurs yeux, le moratoire constituerait « une restriction excessive aux droits des propriétaires bailleurs »³. En appel, le tribunal de première instance a depuis réformé plusieurs de ces jugements, actant, quant à lui, que c'est la non-application du moratoire qui n'est pas conforme.

Les juge de paix des cantons d'Uccle et de Molenbeek ont porté la question de la conformité du moratoire devant la Cour constitutionnelle. C'est via des questions préjudicielles que les juridictions peuvent interroger la Cour sur la constitutionnalité d'une législation. Dans le cas qui nous occupe, elle devra déterminer si le moratoire constitue ou ne constitue pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété des bailleurs. Si la Cour conclut à l'inconstitutionnalité de la norme, le Juge est tenu de ne pas l'appliquer. Une telle décision risquerait d'enterrer définitivement le moratoire hivernal.

Et de la part des bailleurs. Devant cette même Cour, le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires a introduit un recours en annulation de toute l'ordonnance de 2023 relative à la procédure d'expulsion (le moratoire hivernal mais aussi l'allongement des délais de procédure donc)⁴. Le SNPC, qui avait déjà attaqué les moratoires instaurés en temps de crise sanitaire, a même introduit un recours devant le Conseil d'État contre l'arrêté prévoyant la procédure d'indemnisation des bailleurs durant le moratoire⁵.

Face aux attaques alignées des juges de paix et des bailleurs, plusieurs associations, dont le RBDH, ont pris part aux débats, publics et judiciaires, pour soutenir le moratoire et les locataires lésés par sa non-application.

3. Cité dans : « [Turbulences en Région bruxelloise autour du moratoire hivernal en matière locative](#) », *SocialEnergie*, 12/03/2024. Dans cet article, vous trouverez des informations sur les contentieux et sur la procédure (moratoire et indemnisation).

4. Les questions préjudicielles et le recours en annulation ont été publiés au Moniteur Belge les 12/03/2024 et 09/04/2024.

5. C'est au « Fonds régional de solidarité », géré par la DURL et alimenté principalement par le produit des amendes infligées aux bailleurs qui mettent en location des logements insalubres ou qui discriminent les candidat-es-locataires, que les bailleurs doivent s'adresser pour obtenir dédommagement. La DURL a traité les premières sollicitations, 20 indemnisations ont d'ores et déjà été octroyées pour une cinquantaine de demandes (les autres étant soit en cours de traitement, soit prématurées, soit hors des conditions). (cf. Entretien avec Sophie Grégoire, directrice de la DURL, le 26/04/2024).

Un front associatif⁶ est intervenu auprès d'une locataire victime d'un jugement écartant le moratoire (appel en première instance). Une intervention volontaire des associations dans cette affaire pour appuyer les intérêts de la locataire, mais aussi au nom du droit au logement que le moratoire hivernal tend à rendre effectif.

Deuxième intervention : auprès de la Cour constitutionnelle dans le cadre de l'examen des questions préjudicielles. Lorsque la Cour est saisie sur question préjudicielle, toute personne justifiant d'un intérêt peut lui adresser un mémoire. Le RBDH, « Loyers Négociés » et le Syndicat des Locataires (l'objet social de ces 3 asbl justifie l'intérêt à agir) ont donc adressé un tel mémoire pour défendre le moratoire hivernal, un moratoire favorable à la concrétisation du droit au logement et loin de mettre à mal les intérêts des bailleurs (compte tenu, notamment de l'indemnisation que le texte prévoit en faveur des propriétaires dont les locataires ne payeraient plus durant la trêve). La Cour n'a pas encore rendu son verdict, à suivre donc.

Les dispositions de l'ordonnance de juin 2023, que nous défendons, apportent des améliorations certaines à la procédure judiciaire. En revanche, elles n'abordent nullement les expulsions sauvages – celles que les propriétaires organisent sans passer par la case justice – alors que l'accord de majorité actait le renforcement de la lutte contre les expulsions illégales. L'ordonnance « droit au logement » adoptée en fin de législature répare ce manquement. Les deux dispositions qu'elle contient à cet effet sont évaluées dans les lignes qui suivent.

Sources :

- Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Crieelingen et Bas van Heur, « [Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ?](#) », *Brussels Studies*, n° 176, mis en ligne le 12 février 2023
- [Ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité](#), 22/06/2023
- [Code Judiciaire, art. 1344](#) (procédure en matière de louage des choses et en matière d'expulsion)
- [14 SEPTEMBRE 2023. - Arrêté de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité prévue par l'article 233duodécies, § 2, du Code bruxellois du Logement](#)

6. Composé par le RBDH, la Fébul, IEB, Loyers Négociés, les Équipes Populaires, le Centre d'Information et Éducation Populaire de Bruxelles et Habiter Bruxelles.

MESURE 1

Lutter contre les expulsions illégales

Utilité ✓

Adéquation ✓

DESCRIPTION

[L'ordonnance « droit au logement » adoptée le 29 mars 2024](#) par le Parlement bruxellois introduit deux nouvelles mesures qui visent à lutter contre les expulsions illégales dans le Code du logement (art. 233/1).

La première : l'introduction d'une indemnité forfaitaire équivalente à 18 mois de loyer, due par le bailleur au locataire expulsé sans titre exécutoire. La sanction vaut également si le bailleur entrave « de manière délibérée et fautive » l'accès au logement du locataire.

La seconde : une action en cessation. Les locataires expulsés illégalement peuvent saisir le président du tribunal de première instance, qui statue alors comme en référé, pour qu'il ordonne la cessation de l'expulsion. Il peut prendre toute mesure utile pour ce faire (des astreintes peuvent être imposées au propriétaire jusqu'à ce qu'il s'exécute). Le délai doit être le plus bref possible afin que le locataire puisse réintégrer le logement duquel il a été expulsé. Après le dépôt de la requête du locataire, le greffe doit inviter le bailleur à comparaître dans un délai de 3 à 8 jours.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} novembre 2024.

ÉVALUATION

Parce que le droit à la propriété n'est pas un droit absolu qui donnerait aux propriétaires la latitude pour agir en toute illégalité, il était nécessaire de légiférer pour sanctionner les bailleurs qui expulsent hors de tout cadre légal. Ceux qui passent en force en changeant les serrures, en mettant les biens des locataires sur le trottoir, en les confisquant... en toute impunité.

Depuis la régionalisation du bail, le RBDH a toujours défendu l'instauration d'une sanction civile dissuasive à l'encontre des bailleurs qui expulsent illégalement. Nous plaidions pour une indemnité forfaitaire (plutôt qu'avoir à estimer le dommage) de 18 mois de loyers (le Code du logement prévoit une sanction similaire lorsque le bailleur, qui met fin au bail pour occupation personnelle ou réalisation de travaux, ne s'exécute pas et reloue – article 237 § 2 et 3). La nouvelle sanction est donc en ligne avec nos attentes.

Quant à l'introduction de l'action en cessation, il s'agit surtout de donner de la visibilité à un moyen de recours face aux expulsions sauvages existant mais méconnu, et certainement peu évident à mobiliser⁷.

Là aussi, sur papier, le dispositif est intéressant : il vise à ce que le locataire conserve le logement et sanctionne l'infraction commise par le propriétaire. Mais qu'en sera-t-il de son effectivité ? Les locataires pourront-ils l'actionner dans un contexte d'extrême fragilité (expulsion en cours) et d'urgence ? D'autant que requérir auprès du tribunal de première instance se fait difficilement sans le recours d'un avocat.

C'est certainement du côté de la plainte auprès de la police qu'il faut gagner en efficacité. Trop souvent encore, la police refuse de prendre en compte les plaintes de locataires ou ne donne aucun suivi aux dossiers d'expulsions illégales⁸. Ces pratiques doivent changer, les services de police sont là pour faire respecter les lois et les droits. Ils sont faciles d'accès, en capacité d'intervenir rapidement et d'acter les comportements infractionnels et violents (par des PV qui pourraient soutenir une action civile par la suite). Pourquoi ne pourraient-ils pas également empêcher l'expulsion illégale ou imposer au bailleur la (re)mise à disposition du logement au locataire ? Aux communes et à leur bourgmestre, qui ont autorité sur les polices locales, de donner des directives en ce sens.

7. van der Plancke V. et Bernard N. (2019), « [Les expulsions de logement : aspects juridiques](#) », Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, p. 54

8. [Idem](#)

PROPOSITION

Bien que nous défendions le moratoire, nous continuons de plaider en faveur d'un dispositif qui interviendrait avant l'entame de la procédure en justice par le bailleur (un fonds public pour apurer les dettes de loyers) afin d'empêcher les expulsions. Elles sont toujours disproportionnées.

Sources :

- [Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, 4 avril 2024](#)
- [Rapport fait au nom de la commission du Logement sur le projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, 21 mars 2024](#)
- [Projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, 26 février 2024](#)

SOUTENIR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

En 2022, environ 12 000 logements (appartements et maisons) ont été échangés sur le marché acquisitif. L'année dernière, le nombre de ventes a significativement diminué à Bruxelles (-12,4 %) ainsi que dans les deux autres régions, sous l'effet du relèvement des taux d'intérêt bancaires qui a affecté la capacité d'emprunt des ménages.

Les prix, eux, continuent leur évolution à la hausse. En 2023, le prix de vente médian d'un appartement bruxellois s'élevait à 250 000 €, +46 % en 10 ans.¹ Pour les revenus modestes et/ou les jeunes ménages, des prix excessifs, conjugués à des conditions bancaires plus strictes (quotités empruntables par ex.) et des emprunts plus chers, rendent l'achat de plus en plus illusoire.

La Région soutient l'accès à la propriété avec le même leitmotiv depuis sa création : encourager la classe moyenne à s'établir durablement à Bruxelles. Avec en nuance depuis plusieurs années, la reconnaissance et le financement du Community Land Trust Bruxelles (CLTB), qui réserve ses logements à des revenus plus modestes (acquisitif social).

L'exécutif régional a plusieurs cordes à son arc pour alléger le coût de l'achat d'un bien. Ses aides sont destinées aux primo-acquéreurs prioritairement, celles et ceux qui vont occuper leur logement.

Premier avantage, fiscal celui-là, un abattement sur les droits d'enregistrement lors de l'achat d'une habitation personnelle. Le taux de l'impôt régional est fixé à 12,5 % du prix de vente. L'exonération des droits d'enregistrement sur une partie du prix consistait en 2022, en une « économie » de 21 875 € pour un ménage. En 2023, 6 623 acquisitions ont bénéficié de l'abattement, pour un manque à gagner régional d'un montant de 163 millions d'euros. Ce chiffre intègre la « réforme » du régime des droits d'enregistrement, d'application depuis le 1^{er} avril 2023, qui fera l'objet de notre première mesure.²

1. Voir [le baromètre immobilier de la Fédération du notariat \(Fednot\)](#)

2. [Question écrite n° 681](#) concernant l'abattement des droits d'enregistrement pour l'acquisition de l'habitation propre et unique, session 2023/2024.

À côté de cette politique onéreuse, la Région octroie un pouvoir d'investissement au Fonds du logement (FDL) pour lui permettre une activité de prêts hypothécaires à taux réduits (pour acheter et/ou rénover). En 2022, le FDL a octroyé 1 181 crédits, contre 998 en 2021. Une année record. Les conditions d'accès à l'emprunt, en termes de revenus, sont peu ciblées (90 % de la population bruxelloise peut prétendre contracter auprès du Fonds). Néanmoins, entre mai 2023 et mars 2024, le FDL a revu sa politique de crédit en s'adressant exclusivement aux ménages dont les revenus ne dépassaient pas les plafonds du logement social locatif. L'afflux de nouvelles demandes causées par le cout du crédit en banque, de même que le lancement du prêt ECORENO³ en août 2022 avaient considérablement entamé le pouvoir d'investissement de l'institution. Le FDL a relevé en parallèle ses taux d'intérêt. Une contrainte lourde pour les ménages emprunteurs à revenus modestes. D'après l'institution toujours, le cout moyen d'un crédit pour la Région est de 341 €/an (sur une durée moyenne de 27 ans, soit 9 196 €/crédit).⁴

Troisième forme de soutien à la propriété, les logements subsidiés proposés à la vente. Plusieurs opérateurs sont chargés d'en produire. On pense en premier chef, à Citydev, dont les logements acquisitifs moyens sont vendus à des prix inférieurs, en moyenne de 30 %, aux valeurs du marché. Le subside régional implique des contreparties pour les acquéreurs pendant 20 ans. Au-delà, les logements sont libres de toute contrainte, ce qui pose question étant donné l'intervention publique. Citydev doit produire environ 200 logements par an. Depuis 1992, 4 389 logements conventionnés ont été vendus. À l'initial 2024, la dotation d'investissement de la Région s'élevait à 16 398 000 € (le subside). Dans les derniers projets commercialisés, le subside par logement (2 chambres) se situait entre 50 000 € à 120 000 €.

L'arrêté qui encadre les activités de l'opérateur vient d'être modifié. Son contrat de gestion lui impose par ailleurs de s'engager sur la voie du démembrement des droits de propriété (il doit rester propriétaire des terrains) pour garantir l'accessibilité de ses logements, dans un contexte où les couts de production s'envolent. Ces nouveautés sont évaluées dans le baromètre.

3. Ce nouveau prêt remplace les avances sur primes à la rénovation mais aussi les prêts verts octroyés antérieurement par le FDL et Credal. Il s'agit d'un crédit (hypothécaire ou à la consommation) dont les taux d'intérêt fixes varient de 1,5 % à 2,5 % en fonction des revenus des emprunteurs. Le crédit est ouvert aux propriétaires occupants et aux locataires (crédit à la consommation seulement). Le financement concerne les travaux de sécurité, salubrité, habitabilité et l'amélioration de la performance énergétique du bien.

4. La dotation régionale fluctue très fortement en fonction des taux en vigueur sur le marché. [Audition de la responsable en commission du logement le 12 octobre 2023.](#)

Dans le cadre de l'Alliance Habitat⁵, le Fonds du logement a été mandaté pour réaliser 1 000 logements acquisitifs dits modérés. En 2013, le Secrétaire d'État au logement parlait alors de biens destinés à des ménages dans les conditions du logement social. Le public-cible a été élargi en cours de route. Les plafonds de revenus actuels sont similaires à ceux pratiqués par Citydev. Le Fonds se targue néanmoins de vendre à plus de 80 %, aux revenus sociaux (contre 60 % du côté de Citydev).

Le Fonds a reçu une dotation unique de 50 millions d'euros pour ces opérations, soit en moyenne 56 700 €/ménage. L'activité de construction du Fonds n'est pas neuve. Il produisait déjà du logement acquisitif via ses programmes de constructions/rénovations-ventes (CRV) avant les plans logement (depuis 1989), mais à prix coutant. Son contrat de gestion lui fixe un objectif de 80 logements de ce type chaque année, mais à nouveau sans subvention. Or, vendre sans pouvoir réduire le prix d'achat exclut fatalement les ménages avec le moins de ressources. Ce choix politique est d'autant plus étonnant qu'il tranche avec le soutien inconditionnel de l'exécutif à son autre opérateur, Citydev.

Il faut préciser que le Fonds du logement module la hauteur du subside régional (Alliance Habitat) en fonction des revenus des acquéreurs. Plus le revenu est bas, plus le subside est élevé. L'aide régionale y est plutôt définie comme une avance récupérable puisqu'en cas de revente, le ménage devra rembourser l'avantage perçu.

Reste enfin le CLTB qui depuis plus de 10 ans produit des logements destinés à des candidat.es propriétaires à bas revenus (barèmes du logement social), en innovant sur plusieurs plans. Celui de la propriété d'abord. C'est cet acteur associatif qui a expérimenté, développé et diffusé les mécanismes de démembrement des droits de propriété à Bruxelles dans le logement (qui percolent désormais aussi chez les opérateurs publics). Celui de la gouvernance communautaire, tant au niveau de ses organes de gestion que des nouvelles copropriétés. Celui de la lutte contre la spéculation immobilière et la bonne allocation des fonds publics en limitant strictement les plus-values à la revente.

5. Vaste programme de production de logements adopté en 2013 par le Gouvernement régional. La SLRB a été chargée de produire 4 000 logements locatifs (3 000 sociaux et 1 000 moyens), le Fonds du Logement, Citydev et le CLT de 2 200 logements acquisitifs. Les communes (via les contrats de quartier) ont également été associées pour 600 logements. Pour en connaître le bilan, nous vous renvoyons vers [notre baromètre de mi-législation](#).

Le CLTB a commercialisé 107 logements depuis 2012. 84 autres sont en préparation.⁶ Au fil des années, il s'est imposé comme un opérateur de logement fiable et efficace. Subsidié depuis 2012, partenaire de l'Alliance Habitat et agréé en 2021, le CLT vient de signer son premier contrat de gestion avec la Région, une étape qui intervient comme une reconnaissance formelle du rôle qu'il occupe dans la politique régionale du logement. En 2024 et 2025, la dotation d'investissement du CLTB est de 4 millions d'euros (+1 million par rapport à l'année précédente). Le subside couvre environ 40% des opérations. Le contrat de gestion prévoit un objectif de production d'une vingtaine de logements par an.

Il reste que le CLT n'est pas encore l'égal du FDL, de Citydev ou de la SLRB aux yeux de la Région malgré une place qui s'affirme. Il n'est par exemple pas convié dans les projets de développement urbain de grande envergure (comme les PAD's), sa participation dans le cadre des contrats de quartier n'est pas facilitée...

Comme les autres opérateurs de logement régionaux, le CLTB a dû faire face à l'explosion des coûts de construction, rendant l'équation toujours plus difficile à tenir. Sans une intervention publique supplémentaire, proposer des logements accessibles financièrement devient de plus en plus compliqué, ce qui fait peut-être la limite du modèle.

En 2023, le Gouvernement a adopté une autre mesure présentée comme un nouveau coup de pouce régional à l'acquisition : un droit de préférence pour les locataires dont le logement est mis en vente. C'est ce mécanisme qui vient clôturer l'évaluation de la politique du Gouvernement sur le volet aides à l'acquisition.

6. [Rapport d'activités 2022](#)

MESURE 1

Révision du régime d'abattement des droits d'enregistrement

Utilité ✓

Adéquation ✗

DESCRIPTION

L'accord de majorité prévoyait une modification du régime des droits d'enregistrement dus sur les ventes (12, 5% du prix) pour faciliter l'achat d'un logement (en vue de l'occuper) et favoriser sa rénovation énergétique. Plusieurs pistes étaient évoquées, notamment le relèvement des plafonds de l'abattement, des exonérations supplémentaires au bénéfice de ceux et celles qui rénovent et la portabilité des droits d'enregistrement, soit la possibilité de déduire le montant de l'impôt payé sur une habitation précédente, de celui exigé sur la nouvelle.

L'ordonnance modificative est entrée en vigueur en avril 2023. Elle comprend :

- Une augmentation de l'abattement des droits d'enregistrement. L'avantage fiscal porte désormais sur une tranche de 200 000 € plutôt que 175 000 €, soit 3 125 € de moins à payer pour le ménage acquéreur ;
- Un relèvement du plafond de prix maximal qui permet l'application de l'abattement. Le montant sur lequel est liquidé le droit d'enregistrement ne peut pas excéder 600 000 € (auparavant 500 000 €) ;
- Des exonérations supplémentaires par tranche de 25 000 € pour chaque saut de classe énergétique atteint après travaux, avec un minimum de deux sauts de classe. L'amélioration de la PEB doit être avérée dans les 5 ans (via le certificat). Dans le cas contraire, les droits d'enregistrement sont dus, ainsi qu'une amende de 10 % calculée sur ces mêmes droits ;
- Une révision des sanctions lorsque les occupants ne restent pas domiciliés 5 ans dans le bien comme l'exige la législation. Le privilège fiscal ne devra plus être remboursé dans sa totalité mais au prorata du nombre d'années non encore réalisées ;

- Une obligation de domiciliation dans le bien dans les 3 ans (2 ans avant la réforme) ou 5 ans si des travaux d'amélioration de la PEB ont lieu.

ÉVALUATION

La révision du régime de l'abattement est tout au plus une adaptation aux réalités du marché. Les prix de l'immobilier en hausse constante finissent par absorber, après un temps, l'avantage consenti, soumettant la Région à un effort supplémentaire. C'est toute la limite d'une mesure qui se déploie sur un marché non-encadré, à l'instar de l'allocation-loyer qui pose les mêmes questions sur le marché locatif. Si économie il y a pour les ménages, elle est de courte durée. L'abattement participe à l'augmentation des prix de vente et profitent ainsi aux vendeurs, entre autres parce que la mesure n'est pas du tout ciblée.

Le ministre des finances Sven Gatz annonce que la mesure pourrait coûter entre 30 à 40 millions en manque à gagner à la Région, mais qu'elle pourra en contrepartie favoriser les ventes – en permettant à plus de ménages d'acquérir un premier bien⁷ – et s'avérer neutre, puisque les droits d'enregistrement (hors abattement) constituent aussi une source de revenus pour la Région (environ 13 % du budget). Cet impôt constitue un obstacle à l'achat, très certainement pour ceux et celles qui ont peu de moyens et d'épargne, mais la cause du ralentissement des ventes est surtout à chercher du côté des prix, des taux d'intérêt sur emprunt et des conditions d'accès aux crédits. Il n'est pas certain qu'une diminution de l'impôt puisse avoir un impact sur le nombre de transactions.

Fallait-il relever le plafond d'accès à l'abattement de 500 000 € à 600 000 €, alors que le prix médian d'un appartement à Bruxelles se situe autour de 250 000 €? Qui achètent des maisons à Bruxelles (prix médian en 2023 de 485 000 €)? Une politique fiscale plus juste et plus redistributive devrait tenir compte des revenus des bénéficiaires et davantage de la valeur des biens qu'ils acquièrent. L'abattement des droits d'enregistrement est certes un coup de pouce bienvenu pour les personnes qui peuvent prétendre à un logement proche des plafonds, mais même sans cet avantage, elles auraient acheté de toute façon. L'accord du Gouvernement était on ne peut plus clair sur sa volonté d'adapter l'avantage fiscal au marché, mais on y trouvait aussi un engagement à mieux cibler ses effets.

7. [Débat parlementaire](#) ayant précédé l'adoption de l'ordonnance

Autre chantier qui n'a pas abouti ; la portabilité des droits d'enregistrement. Lors de chaque transaction, l'acheteur doit payer l'impôt. Un obstacle à la mobilité résidentielle, à nouveau pour les petits revenus. La portabilité permettrait de déduire des droits dus, ce qui a déjà été payé précédemment.

Nous sommes favorables à la rénovation énergétique du bâti bruxellois pour des raisons écologiques mais aussi sociales. Les abattements supplémentaires (6 250 € d'économie pour deux sauts de classe) profiteront à nouveau à ceux et celles qui ont les capacités d'acheter et de prévoir un budget complémentaire pour travaux. Aujourd'hui, la PEB d'un bien mis sur le marché n'est pas encore suffisamment corrélée à son prix de sorte que les logements restent chers même en cas de performance médiocre. On rappellera utilement que 45 % des logements avec certificat sont des passoires énergétiques (PEB F ou G). Par ailleurs, sauter deux classes énergétiques pourrait coûter plusieurs dizaines de milliers d'euros, d'après certaines projections issues du secteur privé.

PROPOSITIONS

Le RBDH plaide pour une refonte sociale des droits d'enregistrement. Nous proposons de supprimer l'abattement et de le remplacer par un impôt au taux progressif, qui évolue en fonction des revenus des acquéreurs et du prix de ce qui est acquis, de manière à alléger la charge pour les revenus modestes.

Nous sommes favorables à la portabilité des droits d'enregistrement.

Sources :

- [Ordonnance du 17 novembre 2022](#) modifiant l'abattement sur le droit de vente et introduisant un abattement complémentaire en cas d'amélioration de la performance énergétique
- [Débat parlementaire](#) ayant précédé l'adoption de l'ordonnance

MESURE 2

Évolution du modèle de commercialisation des logements de Citydev et réforme de son arrêté

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

Le propos porte sur les modifications de l'arrêté encadrant les activités de rénovation urbaine de Citydev et sur un point du contrat de gestion relatif au passage à des opérations de production de logement avec démembrement des droits de propriété.

Pour rappel, Citydev est un opérateur immobilier public qui produit et vend des logements neufs à destination de la classe moyenne, avec un subside qui couvre 30 % du prix d'achat. Le bénéfice du subside est conditionné à des obligations pendant 20 ans ; obligation de domiciliation dans le bien et occupation personnelle, mise en location en AIS et revente à un prix plafonné. Passé ce délai, plus aucune exigence ne s'applique.

Citydev doit faire face depuis plusieurs années, comme les autres opérateurs publics d'ailleurs, à l'augmentation exponentielle des prix du foncier et des coûts de construction. Il devient de plus en plus difficile de produire à des prix plafonnés.

En réponse, l'arrêté modifié en novembre 2023 a inscrit formellement la possibilité, pour l'opérateur, de déroger au prix de vente moyen maximal au m² de 1 500 € (indexé à 2 140 €/m² en 2024) jusqu'à 1 800 € (2 570 €/m² en 2024). Désormais, les plafonds évoluent sur la base de l'indice ABEX et plus de l'indice des prix à la consommation. En attendant, si les plafonds sont relevés, les prix pour les acquéreurs aussi.

Par ailleurs, le contrat de gestion prévoit qu'au minimum 20 % des projets commercialisés devront l'être avec des droits démembrés. Citydev conservera la propriété des terrains sur lesquels il fait construire et concédera un droit d'emphytéose sur les constructions pour 50 ans (renouvelable). Les ménages « achèteront » les briques uniquement. L'économie sur le prix de vente serait de l'ordre de 20 %. La durée du conventionnement reste identique, 20 ans. Même chose pour les opérations plus classiques. La particularité de l'emphytéose est la redevance annuelle à charge de l'emphytéote, comme « loyer » à payer pour l'occupation du terrain, 1 % sur la valeur de celui-ci. Au bout de 20 ans, ce canon pourrait être majoré si le bien est loué ou vendu à prix libre. (4 % alors).

Les nouveautés issues de la réforme de l'arrêté de 2023 sont les suivantes :

- Au niveau des conditions d'accès aux logements, on note un léger resserrement des conditions de revenus pour les personnes isolées et les ménages monoparentaux (pour une personne seule, de 75 000 € à 61 000 € de revenus annuels comme maximum). Les revenus du ménage sont désormais pris en compte dans leur globalité. Jusque-là, le revenu le moins élevé comptait seulement pour moitié ;
- Les grands logements (3 chambres et plus) sont réservés à des familles avec au moins un enfant à charge et aux personnes justifiant de besoins particuliers tels que ceux découlant d'un handicap (avant : familles avec deux enfants à charge exclusivement) ;
- Les mises en location AIS imposées en pratique depuis 2014 par le CA de Citydev sont désormais confirmées formellement dans l'arrêté (pendant les 20 premières années) ;
- Le non-respect des règles du conventionnement entraîne également des sanctions plus sévères. En cas de mise en location au prix du marché dans les 20 ans, les loyers devront être intégralement remboursés. Avant cela, les contrevenant.es s'acquittaient d'un remboursement partiel du subside. En cas de vente sans conditions, le remboursement du subside sera assorti d'une nouvelle pénalité. La mise à disposition du logement comme hébergement touristique pourrait, en cas de contrôle, coûter très cher, deux fois le montant des locations perçu.

Citydev peut exercer un droit de préemption sur les logements proposés à la revente. Le délai passe de 20 à 30 ans.

ÉVALUATION

La révision des conditions d'accès aux logements (condition de revenus) ne va pas assez loin. 90 % de la population bruxelloise (revenus fiscaux) peut théoriquement se porter candidate à un logement subsidié. Ce n'est plus uniquement la classe moyenne, mais aussi potentiellement la classe supérieure qui peut être aidée, alors que l'effectivité de son droit au logement n'est pas menacée. Au passage, pourquoi les plafonds de revenus des ménages monoparentaux sont revus à la baisse, mais pas ceux des ménages à deux revenus avec enfants alors que les uns comme les autres, auront besoin, s'ils ont le même nombre d'enfants, du même nombre de chambres ?

La prise en compte globale des revenus est une très bonne nouvelle. La règle antérieure permettait des dépassements de plafonds réguliers.

Depuis 2013, les grands logements sont réservés aux familles. Avant cette date, une personne seule disposant de moyens suffisants pouvait acheter n'importe quel type de logement, quitte à le sous-occuper. Le Gouvernement a voulu inverser la tendance, mais peut-être trop, en réservant l'exclusivité des logements de 3 chambres et plus, aux familles avec deux enfants. Les autres (un enfant à charge) devant s'engager pour 20 ans sans pouvoir anticiper l'agrandissement de leur famille. La mesure a été assouplie et cela nous semble cohérent.

Sur le régime des sanctions ; elles sont en effet beaucoup moins laxistes que par le passé et tiennent compte de nouvelles réalités (locations airbnb par exemple) qui peuvent s'avérer très lucratives et sont en complète contradiction avec l'esprit du subsidie. En 30 ans, cependant, 6 logements seulement sur plusieurs milliers produits ont posé des problèmes. Soit il s'agit d'une réalité marginale, soit d'une réalité mal contrôlée (Citydev se borne à des contrôles annuels de domiciliation via le registre national).

Dorénavant, Citydev pourra utiliser son droit de préemption au-delà de la période conventionnée, ce qui nous étonne beaucoup. Le droit de préemption n'offre qu'une priorité à l'achat mais ne permet pas de (re)négocier le prix de vente, comme c'est le cas en France par exemple. Citydev pourrait dès lors acheter des logements subsidiés aux prix du marché ?

Le Gouvernement n'a pas jugé bon de revoir le mécanisme du conventionnement pour éviter que des logements vendus bon marché – grâce à une aide de la collectivité – se transforme à terme en logements inaccessibles. C'est une

faillite majeure pour le RBDH. Cette politique pêche sur au moins deux points fondamentaux : la privatisation du foncier public et l'absence de clauses anti-spéculatives après 20 ans. Le foncier est perdu, le subside est perdu.

Citydev présente ses projets d'emphytéose comme pouvant régler les deux difficultés. D'accord pour le foncier qui restera en portefeuille (c'est une très bonne chose vu la rareté des terrains), mais pas d'accord sur les mécanismes censés décourager la spéculation immobilière (la majoration du canon de 1 % à 4 %). Justement parce que Citydev fait le choix d'inciter les acquéreurs au maintien du logement subsidié dans la catégorie abordable plutôt que de les y obliger. Le pari nous paraît inutilement risqué. Le CLTB fait beaucoup mieux depuis maintenant 10 ans.

PROPOSITIONS

Pour le RBDH, Citydev doit adopter un modèle proche des principes anti-spéculatifs du CLTB pour tous ses logements et sans limite dans le temps, qu'ils soient commercialisés avec ou sans emphytéose. À savoir : un contrôle strict des prix de vente via une limitation de la plus-value. Au CLTB, la plus-value à la revente ne peut passer excéder 25 % du prix d'achat.

Pour ce qui est des mises en location, nous demandons que les logements commercialisés par Citydev ne puissent jamais être loués autrement qu'en AIS.

Si de telles clauses anti-spéculatives s'imposaient, l'obligation faite aux acquéreurs de rester domiciliés 20 ans dans le même logement pourrait être allégée. À l'heure où la flexibilité gagne du terrain sur le marché de l'emploi, la mobilité résidentielle ne devrait plus être entravée à ce point. En d'autres mots, tant que le logement subsidié reste abordable et réservé aux revenus modérés, peu importe qui l'occupe...

Pour s'assurer que les aides s'adressent prioritairement aux publics les plus nécessiteux, nous demandons un resserrement des conditions de revenus et une modulation du subside en fonction des revenus des acquéreurs, comme le font les deux autres opérateurs subsidiés (FDL et CLTB).

Sources :

- [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté de 2013 relatif aux missions de Citydev](#)
- [Contrat de gestion 2021-2025](#)
- [RBDH, Acheter chez Citydev : un logement confortable à prix réduit aujourd'hui... Et dans 20 ans, une coquette plus-value, décembre 2023](#)

MESURE 3

Introduction d'un droit de préférence pour les locataires dont le logement est mis en vente

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

Cette nouvelle ordonnance a été publiée au moniteur belge le 27 décembre 2023.

De quoi s'agit-il ?

Concrètement, lorsqu'un bailleur souhaite vendre son logement, il est tenu d'en informer d'abord le locataire par courrier recommandé, avec accusé de réception. Cette notification vaut offre de vente, de sorte qu'elle doit contenir des informations essentielles dont le prix demandé. Le vendeur reste libre de fixer les modalités de la vente. Le droit de préférence est juste un droit de priorité.

À défaut, l'agent-e immobilièr-e chargé de la vente (s'il y en a un-e) est tenu-e par la même obligation d'information et en bout de course, le-la notaire, avant la signature de l'acte authentique ou du compromis de vente s'il n'a pas été conclu sous seing privé.

Le locataire a 30 jours pour se prononcer : décliner l'offre ou la saisir.

Par la suite, si le prix de vente demandé est renégocié à la baisse (ce qui est assez fréquent), le locataire en place doit à nouveau en être averti. Il dispose cette fois d'un délai de 7 jours pour se prononcer.

Le droit de préférence ne s'applique pas aux baux de courte durée (moins de 3 ans), aux colocations, aux meublés ou encore aux logements étudiants, des exclusions justifiées semble-t-il par le fait qu'en signant ce type de contrats,

les personnes ne manifesterait pas une volonté de s'installer durablement dans le logement. Dans les premières versions du texte, les baux de sous-location étaient, de même, hors dispositif. Le conseil consultatif du logement a pointé le risque d'une potentielle discrimination entre locataires AIS (certains signent des baux de location, d'autres de sous-location), remarque dont le Gouvernement a tenu compte. Les immeubles à logements multiples ne sont pas concernés lorsque la vente touche l'entièreté de l'immeuble.

Dans les périmètres où les pouvoirs publics disposent d'un droit de préemption⁸, celui-ci prime sur le droit de préférence du locataire.

À défaut d'information, le locataire lésé pourra tenter une action en subrogation à l'encontre de l'acquéreur, soit se substituer à ce dernier dans ses droits et obligations et récupérer le logement, à condition de lui rembourser le prix de vente et les frais d'acte. L'acquéreur, quant à lui, n'aura d'autre choix que de se retourner contre le bailleur, l'agent immobilier ou le notaire qui auraient failli à ses obligations.

ÉVALUATION

La portée de cette mesure, à laquelle nous avons souscrit positivement dans le cadre du conseil consultatif du logement, reste assez limitée. Ce n'est pas ce droit de préférence qui va révolutionner l'accès à la propriété, vu la hauteur des prix.

Le bon sens pratique nous laisse à penser, à l'instar de la Chambre des notaires bruxellois, que les propriétaires bailleurs souhaitant vendre, s'adressaient déjà, avant toute autre démarche, à leur(s) locataire(s) par facilité, pour s'épargner certains frais, des visites et cela, sans droit de préférence. On introduit peut-être là un formalisme superflu pour un nombre de situations marginales dans lesquelles l'objectif n'était jusqu'alors pas rencontré.

Les représentants des propriétaires craignent un alourdissement de la procédure et un allongement des délais pour vendre, mais mise à part peut-être dans le cas de figure où le prix est renégocié à la baisse par rapport à l'offre

8. Le propriétaire dont le bien se situe dans un périmètre de préemption est tenu d'informer l'administration de sa volonté de vendre. À défaut, cette déclaration incombe à l'agent immobilier ou au notaire, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique. Article 266 1^{er} du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

initiale faite au(x) locataire(s), s'adresser prioritairement à la personne qui occupe déjà le bien permettra plutôt un gain de temps.

On ne partage pas la logique qui sous-tend l'exclusion des baux de courte durée, ni même des colocations. Le locataire ne choisit pas toujours le bail qu'il signe, surtout lorsque les opportunités auxquelles il peut prétendre sont limitées. Le bail de courte durée censé être une exception au régime des baux de 9 ans est aujourd'hui la règle (d'après l'observatoire des loyers, 52 % des locataires disposent d'un contrat de 1 à 3 ans). Les exclure, réduit encore l'impact de la mesure. Il y a des colocations qui perdurent dans le temps et qui ne sont pas un passage presque obligé (vu les prix des locations) mais un mode de vie assumé. Il n'est pas rare que des colocataires se lancent ensemble dans l'achat d'un bien avec le même esprit communautaire.

L'action en subrogation est une option particulièrement sévère⁹ pour l'acheteur de bonne foi qui devra restituer un logement dans lequel il s'est peut-être déjà installé (l'action en subrogation est prescrite après un an à dater de la transcription de l'acte) et ce, même s'il récupère ce qu'il a investi. Il devra ensuite entamer une (longue) procédure pour obtenir gain de cause contre les responsables (bailleur, agent immobilier, notaire). Le législateur aurait pu prévoir une sanction plus directe à l'égard du vendeur défaillant, au bénéfice du locataire évincé (une lourde indemnité par exemple).

Les représentants des propriétaires s'opposent à cette mesure qu'ils voient comme une entrave au droit de propriété et qui pourrait, à les entendre, provoquer un cataclysme sur le marché privé. La contrainte nous semble vraiment très faible pour bousculer les investissements dans une ville considérée comme particulièrement attractive par les investisseurs eux-mêmes.

PROPOSITION

Élargir le droit de préférence aux baux de courte durée et aux baux de colocation.

Sources :

- [Ordonnance du 28 septembre 2023 portant modification du Code du logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente](#)
- [Débat parlementaire ayant précédé l'adoption de l'ordonnance](#)

9. La même sanction s'applique lorsque le droit de préemption des pouvoirs publics n'a pas été respecté.

SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES (AIS)

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

Les agences immobilières sociales ont pour objectif la socialisation d'une partie du parc locatif privé à Bruxelles. En contrepartie d'un effort sur le loyer que l'on estime généralement à environ 30 %, les propriétaires qui choisissent l'AIS bénéficient de plusieurs avantages (gestion locative, loyers garantis, aides à la rénovation...). Le locataire a, quant à lui, accès à un logement à loyer modéré (mais pas social). Certaines AIS nouent des partenariats avec des associations qui s'adressent à des publics particulièrement fragilisés qui trouvent en l'AIS une opportunité souvent unique d'accès au logement.

Les 24 AIS gèrent aujourd'hui près de 8 000 logements en région bruxelloise. Sous cette législature, la croissance nette atteint environ + 2 500 logements. Les AIS continuent de prendre en gestion de nouveaux logements chaque année, mais plus dans les proportions qu'a connu le secteur entre 2018 et 2020. Ces années-là, les conjonctures économiques et les coups de pouces financiers proposés par les pouvoirs publics – réduction de la TVA de 12 % pour les biens neufs mis en AIS pour 15 ans minimum (2017) et exemption totale du précompte immobilier (2018) – ont convaincu de nouveaux investisseurs, particuliers ou sociétés, prêts à acheter des logements neufs, parfois en masse, à choisir l'AIS. Le rendement locatif en AIS flirtait avec ce qu'ils pouvaient attendre du marché classique. Cette attractivité nouvelle et risquée (au niveau des loyers, de la pérennité ou encore de la gestion de grands ensembles qui n'a jusque-là jamais été portée par le secteur des AIS) [interpelle le RBDH depuis plusieurs années](#).

Avec ces nouveaux acteurs, la croissance du parc AIS a tourné autour des 700 unités supplémentaires par an (2018, 2019, 2020). En 2023, on comptabilisait 891 logements en AIS ayant bénéficié de la TVA à 12 % (soit plus de 20 % des nouveaux logements entrant depuis 2018).¹

1. Reporting plan d'urgence logement, juin 2023, p. 51

L'exécutif avait aussi pointé les risques causés par les grands projets d'investisseurs, risques budgétaires notamment, dans son accord de majorité. Il avait l'intention de « *revoir les conditions de mise en gestion auprès d'une AIS en vue de prévoir, pour les logements neufs, une option d'achat en fin de période et, pour l'ensemble des logements, un droit de préférence en cas de mutation, afin de pérenniser le parc locatif social* ». Le PUL précisait l'intention et allait un pas plus loin : il fallait encadrer la croissance du secteur et spécifiquement les projets issus des promoteurs ou des investisseurs immobiliers.

Première étape envisagée par la secrétaire d'État : la mise sur pied d'un comité d'accompagnement, chargé de suivre l'évolution du secteur et d'évaluer les projets proposés par les promoteurs. La secrétaire d'État et les AIS ne sont pas parvenues à s'accorder sur les compétences du comité². Le projet est enterré³.

Deuxième option abandonnée : plafonner le nombre de logements que les AIS peuvent prendre en gestion (le plafond annoncé par Ben Hamou en 2021 était de + 2500 en 5 ans de législature). Cette piste a soulevé une grande inquiétude dans le secteur qui s'était engagé – il y a été encouragé – dans une dynamique de croissance renforcée, ainsi que tous les partenaires qui comptent sur les AIS pour leurs projets (housing first, logement étudiant, intergénérationnel...). La secrétaire d'État a fait marche arrière. Cependant, la croissance globale du parc AIS est conforme aux chiffres envisagés pour le plafonnement.

L'accord du Gouvernement misait sur l'option d'achat à la fin du délai de mise en gestion pour pérenniser le parc. Mesure abandonnée également. En cause, le risque de chevauchement entre l'option d'achat et d'autres projets du Gouvernement sur des axes proches : le droit de préemption généralisé et le droit de préférence pour les locataires occupant un logement mis en vente. Selon la secrétaire d'État, le droit de préemption généralisé permettra aussi à la Région de se porter acquéreuse d'un grand ensemble de logements précédemment mis en gestion auprès d'une AIS et proposé à la vente.

2. La FEDAIS refuse d'avoir à trancher la pertinence des projets proposés, elle était cependant prête à donner un avis éclairé sur ces projets, ce qui fut jugé insuffisant par le Cabinet Ben Hamou.

3. Pour orienter les AIS qui contractent avec des investisseurs privés de poids et à défaut de comité d'accompagnement, un canevas d'analyse des grands projets a été arrêté par la FEDAIS et mis à disposition des AIS, ainsi que des contrats et cahiers de charges techniques types.

Aucune des mesures envisagées pour cadenciser les investisseurs n'a donc abouti. Pour autant, les AIS constatent un ralentissement assez net de cette dynamique qui n'est cependant pas au point mort, des projets se négocient toujours mais dans des proportions moindres.

Les chiffres confirment : la croissance nette pointait à 749 logements en 2020 contre seulement 214 en 2023. Un score historiquement bas. Le secteur identifie plusieurs facteurs qui peuvent expliquer ce tassement. Le Covid, et avec lui la baisse générale de l'activité immobilière, aurait joué un rôle déclencheur à ce ralentissement. Les AIS sont également impactées par les augmentations des coûts de l'immobilier, tant des matériaux que du foncier à Bruxelles. Enfin, le secteur regrette les tergiversations politiques autour du plafonnement de la croissance des AIS qui auraient refroidi propriétaires et investisseurs.

Faute de mesure qui veillerait à encadrer les projets d'investisseurs, ni de véritable direction politique en la matière d'ailleurs, l'unique mesure que nous examinons concerne la révision de l'arrêté de 2015 organisant les AIS. Elle ne contient qu'une seule disposition qui implique spécifiquement les projets neufs. Elle répond, en fait, bien plus aux demandes du secteur et aux pistes formulées par l'audit externe (2022) qu'à une volonté de contenir la croissance.

MESURE 1

Modifier l'arrêté AIS pour revoir les conditions de prise en gestion des logements et le subventionnement

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

[L'arrêté du 14 mars 2024](#) examiné modifie plus de 40 éléments de [l'arrêté de 2015](#) qui organise le secteur depuis près de 10 ans (le premier arrêté AIS remonte à 1998, il a été revu à plusieurs reprises depuis). Nous limitons l'analyse aux modifications qui concernent le parc locatif et l'accès au logement, à l'exclusion donc d'autres questions qui touchent par exemple aux obligations administratives des AIS, à la libération des subsides, à la mise en conformité à d'autres textes législatifs...

Nous retenons les modifications ou nouveautés suivantes :

– Obligation de maintenir le logement en AIS 27 ans minimum pour 15 auparavant en contrepartie de l'avantage TVA à 12 % (plutôt que 21 %) pour les projets neufs de plus de 10 logements mis en AIS⁴. Une exception à cette obligation est prévue : la durée de 27 ans pourra être ramenée à 15 ans si le propriétaire donne un préavis d'un an minimum.

4. La loi fédérale imposait un MINIMUM de 15 ans pour bénéficier de l'avantage TVA. [Circulaire 2022/C/73](#) FAQ relative à la rubrique XI, du tableau B, de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 du 20.07.1970 fixant les taux de TVA

- Référence aux normes du Code du logement en matière de sécurité, salubrité et équipement et abandon des normes spécifiques AIS (de surface et d'occupation principalement). Jusqu'alors, les normes ADIL (celles de l'ancienne allocation de déménagement – installation et intervention dans le loyer) s'imposaient aux AIS. Les normes d'occupation des nouvelles allocations étant devenues celles du Code du Logement, les AIS suivent le même régime dans un souci de cohérence et de simplification.
- Possibilité de prendre en gestion des logements de moins de 26 m² pour des logements étudiants et de transit exclusivement.
- Relèvement du plafond du nombre de logements subsidiés par AIS de 450 à 600 logements maximum. Une dérogation reste possible pour les AIS qui gèrent plus de 600 logements.
- Augmentation du subside associé aux grands logements (4 chambres et plus) et réduction du subside complémentaire associé aux logements pris en gestion dans l'année par l'AIS.
- Prolongation de la grille des loyers AIS jusqu'à 7 chambres, contre 5, ce qui permet de proposer des loyers supérieurs aux propriétaires pour capter de très grands logements.
- Définition de 3 catégories de publics spécifiques et des subsides supplémentaires associés : auparavant, les logements de transit, les logements occupés par des personnes sans-abris et par des personnes handicapées étaient plus subsidiés que les autres. La réforme étend le dispositif à d'autres catégories pour prendre en compte la multiplicité des publics logés. Les catégories sont fondées sur le « degré de risque locatif » que représente, selon les expériences antérieures des AIS, le public concerné. Les bonus sont plafonnés à 30 % du parc par AIS. L'AIS étudiante bénéficie du bonus le plus élevé en raison du taux de rotation très élevé, similaire à celui des sans-abris, pour tous ses locataires.

**SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS
DES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES (AIS)
MODIFIER L'ARRÊTÉ AIS POUR REVOIR LES CONDITIONS
DE PRISE EN GESTION DES LOGEMENTS ET LE SUBVENTIONNEMENT**

Catégorie A
(subside + 1325 €)

Catégorie B
(subside + 662,5 €)

Catégorie C
(pas de subside
supplémentaire mais
attribution adaptée
via convention)

- Sans-abris
- Personne ayant des problèmes de santé mentale
- Personne souffrant d'assuétude
- MENA
- Mineur mis en autonomie
- Étudiant·e

- Personne handicapée
- Ex-détenu·e
- Personne victime de violence familiale
- Personne victime de traite des êtres humains ou proxénétisme

- Personne fragilisée par sa santé
- Personne endettée
- Personne en attente d'un titre de séjour
- Personne en attente d'un droit d'asile

– Extension des missions de la FEDAIS au développement de projets transversaux tels que la mise en place d'un outil informatique sectoriel ou une centralisation des inscriptions des candidats locataires.

– Indexation mensuelle des plafonds de loyers, pour suivre l'indexation des loyers.

L'impact budgétaire de la réforme est estimé à 1,5 million d'euros.

ÉVALUATION

Rappelons que le texte a fait l'objet d'une concertation préalable avec les AIS, il répond à plusieurs des demandes du secteur. Favorise-t-il pour autant l'accès au logement des ménages précaires et la croissance saine du parc subsidié ?

Nous saluons l'allongement de la durée minimale de mise en gestion à 27 ans plutôt que 15 pour les logements ayant bénéficié d'un taux de TVA réduit. Il fallait renforcer les contreparties pour limiter les mises en gestion AIS motivées exclusivement par l'effet d'aubaine d'une politique généreuse et mal calibrée.

Deux bémols cependant. D'abord, la mesure ne concerne que les investisseurs de poids (10 logements minimum), alors que tous, particuliers et sociétés, profitent de l'avantage TVA.

Ensuite, la possibilité de ramener les obligations à 15 ans pour le propriétaire qui s'engage à notifier un an à l'avance une fin de mise en gestion (contre 6 mois pour tout bailleur qui met fin à un bail de 9 ans) nous paraît bien trop favorable aux investisseurs, tant elle est aisée. Elle risque de déforer la nouvelle obligation et n'est définitivement pas équilibrée.

La faculté de prendre en gestion des logements de moins de 26 m² est accueillie favorablement par les AIS. Elles regrettent cependant que cette option se borne aux logements étudiants et au transit. Les AIS utilisent la convention de transit en fonction des publics et projets de mise en logement, pas du logement en lui-même. Par exemple, le dispositif « [housing first](#) », à la recherche permanente de logements pour évoluer, s'appuie souvent sur les AIS. Les studios de moins de 26 m² conviennent plutôt bien à son public-cible, et ce pas uniquement de manière transitoire mais pour du long terme.

La révision du subside de base (par logement) et des bonus est certainement l'un des éléments le plus saillant de la réforme. Elle répond tant aux revendications du secteur qu'aux recommandations de simplification issues de l'audit.

Dorénavant, chaque logement géré par une AIS génère un subside « de base » de 1443,53 euros, là où auparavant les AIS devaient jongler entre un subside forfaitaire (différents paliers selon le nombre de logements) et un subside variable (dépendant lui aussi du nombre de logements dans le portefeuille de l'AIS). Simplification bienvenue donc.

En plus de ce subside de base, certaines catégories de logements et/ou de locataires amènent des « bonus », que l'arrêté fait évoluer également.

Les subsides complémentaires pour les logements pris en gestion dans l'année sont revus à la baisse, ce qui devrait permettre de ne pas condamner chacune des AIS à une croissance exponentielle, parfois délicate à assumer.

En revanche, sont revus à la hausse les bonus pour grands logements (4 chambres et +). C'est pour ce type de logements que le différentiel entre ce que peuvent payer les grandes familles à bas revenus et les loyers perçus par les propriétaires est le plus élevé. La mesure est donc favorable aux familles nombreuses mais dans le même temps, exemplative des limites du modèle AIS dans un marché non régulé où il faut subsidier toujours plus pour garantir l'abordabilité vu l'écart croissant entre revenus et loyers.

Les bonus liés aux « publics spécifiques » ont fait l'objet d'une profonde révision alliant renforcement des montants et élargissement des publics-cible. Cette refonte est sensée répondre à l'échec de la mesure 27 du PUL (évaluée dans [baromètre 2022](#)). Elle visait à trouver des solutions de relogement durable pour le public sans-abris auprès des AIS (ainsi que des communes et CPAS), via un appel à intérêt et des financements complémentaires (mesure subsidiée tant par le budget logement que par celui de l'aide aux personnes). Les AIS n'ont pas répondu présentes, arguant notamment que le risque financier (lié à un taux de rotation élevé des sans-abris principalement) n'était pas suffisamment couvert (l'appel à intérêt, dans sa deuxième version, prévoyait tout de même un incitant de + 1 000 euros par logement mis à disposition du public sans-abri). 12 logements dans 3 AIS sont concernés par cet appel à intérêt, très très loin des 400 attendus⁵.

5. [Parlement bruxellois, commission du logement, 04/05/2023](#)

Plutôt que de fonctionner à coup d'appels à projets, l'arrêté mise sur un incitant financier structurel (entre + 1 325 euros (pour les sans-abris notamment) et + 662,5 euros par logement pour l'accueil des publics spécifiques) pour encourager les AIS à ouvrir plus leur parc aux plus vulnérables. Certaines d'entre elles ont noué des partenariats, parfois historiques, avec des associations qui s'adressent à des publics particulièrement fragilisés et mettent à disposition des logements pour le public sans-abri (144 logements en 2022 + 418 logements de transit qui accueillent pour partie aussi des « ex-sans-abris »⁶), mais cela reste très peu (2 % du parc). D'autres non. La Région aurait pu imposer à toutes les AIS de conventionner avec des associations ou encore instaurer un quota d'attributions prioritaires en faveur des publics spécifiques comme c'est dorénavant le cas pour les SISF qui, elles, devront réserver 6 % de leurs attributions annuelles aux sans-abris, plutôt que de les y encourager par des subsides complémentaires. Les chiffres du sans-abrisme en hausse constante plaident certainement pour une ouverture des parcs de logements publics et subsidiés en faveur des personnes dont le droit au logement est gravement compromis.

Quant à la centralisation des listes d'attente des AIS (mesure envisagée dans le PUL, action 11), l'arrêté se borne à mettre en place les conditions nécessaires, à savoir la distinction entre les publics « génériques » (concernés par les attributions chronologiques et la centralisation des listes) et « spécifiques » (attributions via les partenariats AIS/ associations) et l'extension des missions de la FEDAIS, mais ne formalise en rien la centralisation.

La FEDAIS travaille au développement de l'outil informatique adhoc. Selon la fédération, la centralisation (qui pourrait ne concerner que certaines AIS dans une phase pilote) génèrera un afflux de nouvelles candidatures, qui obligerait à recourir à une inscription exclusivement en ligne. Le RBDH défend le maintien des guichets physiques, le numérique étant toujours excluant.

6. [Parlement bruxellois, commission du logement, 04/05/2023](#)

PROPOSITIONS

Dans son Mémoire en vue des élections 2024, la FEDAIS « suggère au prochain Gouvernement d'étudier l'opportunité de réviser en profondeur la grille des loyers AIS pour favoriser la prise en gestion de logements de qualité ainsi que la captation de logements de grande taille »⁷. Les loyers AIS plafonnés sont en décrochage face aux loyers privés qui explosent⁸. La demande des AIS s'inscrit dans ce contexte-là. Augmenter les loyers et subsidier plus. Le modèle AIS n'est pas durable dans un marché inflationniste et non-régulé. Le RBDH plaide pour une baisse des loyers et un encadrement strict du marché privé, seule issue pour stopper l'hémorragie et garantir le droit au logement de toutes et tous.

Une partie des agences immobilières sociales participe déjà activement à la lutte contre le sans-abrisme au travers de partenariats avec les associations du secteur. Nous demandons que l'ensemble des AIS conventionne en faveur des publics les plus précaires.

Sources :

- 14 MARS 2024. - *Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales*
- Parlement bruxellois, [commission du logement, 08/06/2023](#)
- Parlement bruxellois, [commission du logement, 04/05/2023](#)
- [Question écrite concernant les loyers pratiqués dans le secteur des agences immobilières sociales en 2023, 25/01/2024](#)
- RBDH, *Le privé à l'assaut du social*, 2018
- Entretien avec Laurence Libon, FEDAIS, 19/03/2024

7. FEDAIS, Mémoire 2024-2029, p.3

8. On manque de données relatives aux loyers moyens AIS et privés pour estimer l'évolution du différentiel entre les uns et les autres. Notons que le plafond des loyers propriétaires pour un appartement 2 chambres est de 711,09 euros dans l'arrêté de 2024. Sur le marché privé, tous types d'appartements confondus, les baux signés via agences immobilières (données FEDERIA) atteignent 1 205 euros de moyenne. Source : Federia, [baromètre des locations](#), février 2023

RENFORCER LE SECTEUR ASSOCIATIF ŒUVRANT À L'INSERTION PAR LE LOGEMENT (AIPL)

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

Les « Associations d'insertion par le logement » (AIPL) ont pour objectif de favoriser, en Région bruxelloise, l'insertion par le logement de personnes ou de familles en situation de précarité sociale (précarité financière, liée à la santé, de difficultés de vie ou d'accès à l'information).

Pour ce faire, les associations développent des actions variées (informations de première ligne, soutien juridique, financier et technique, formations, projets collectifs, lutte contre la vacance, mise à disposition de logements – temporaires –...) et s'adressent à un public diversifié.

Le secteur des AIPL existe depuis longtemps déjà. Il doit son nom et son dénominateur commun au premier arrêté qui le reconnaît et le subsidie : l'arrêté « Associations œuvrant à l'insertion par le logement » de 1992. En 2023, 47 associations sont reconnues et subsidiées pour un montant de plus de 4 millions d'euros.

Le RBDH est reconnu comme AIPL et a reçu à ce titre un subside de 211 000 € en 2023. Le RBDH fait également partie du comité d'accompagnement des AIPL. Parmi les 60 associations membres du RBDH, environ la moitié sont reconnues et subsidiées comme AIPL.

Depuis plusieurs années, le Gouvernement, le Parlement, mais aussi la Cour des comptes, s'interrogent sur le secteur, notamment sur les critères de reconnaissance et de subventionnement des associations, sur le nombre de personnes aidées...

Les associations elles-mêmes demandaient depuis des années une subsidiation renforcée et pluriannuelle (plutôt que de fonctionner par demandes de renouvellement annuelles). Elles demandent également que les discussions budgétaires régionales (qui se déroulent en septembre/octobre chaque année) tiennent davantage compte des besoins réels du secteur (sur la base des demandes de subsides introduites en août de la même année) et que les subsides soient approuvés et octroyés plus rapidement.

MESURE 1

Réviser les critères et le mode de subsidiation des AIPL

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

Le cabinet de la secrétaire d'État Ben Hamou a lancé [une étude complète du secteur](#) en 2020, avec pour objectif de le « renforcer ». L'étude a été livrée en 2021. Elle a servi de base à la réforme de [l'arrêté relatif à l'octroi des subsides aux AIPL en septembre 2023](#), qui porte sur les éléments suivants, entre autres :

1/ Les missions des AIPL sont regroupées en trois axes :

- l'accompagnement psycho-social de première ligne ;
- l'information générale, la formation, la représentation des publics et la défense d'intérêts en matière de logement ;
- la mise à disposition de logements.

2/ Les AIPL agréés sont également reconnues pour réaliser des tests de discrimination à la demande de l'Inspection régionale du logement (la DIRL) et à la condition de suivre la formation organisée par la DIRL. Les associations qui souhaitent réaliser ces tests de discrimination (minimum 10 par an) recevront un subside supplémentaire de 5 000 euros par an.

3/ Les AIPL déposeront une demande d'agrément pour une période de 3 ans et une demande de subside en fonction du nombre d'ETP nécessaires à la réalisation des missions de l'association et de l'ampleur des projets menés. Le montant de la subvention (basé donc sur les coûts du personnel et des projets spécifiques) sera augmenté de 20 % pour couvrir les frais généraux de fonctionnement.

4/ Un seuil minimum de 20 000 euros est introduit pour l'octroi d'un subside.

5/ Dans le cadre d'une prolongation de la subsidiation (en 2^e et 3^e année de la période de reconnaissance), la part du subside accordée à l'association pour le paiement des salaires sera indexée annuellement.

6/ L'administration du logement prépare un formulaire standard en ligne pour le rapport d'activité; il doit être soumis annuellement par les associations à l'administration.

ÉVALUATION

D'une manière générale, les changements introduits par la réforme de septembre 2023 constituent une avancée. À l'exception importante de la demande des associations d'une subside pluriannuelle qui n'a pas été entendue.

Le regroupement des missions des associations autour de 3 axes – dans une tentative de créer plus de clarté pour un secteur insuffisamment connu – aura peu d'impact pour la plupart des associations dans la pratique. En effet, le décret énumère les activités qui relèvent de chacun des trois axes; la liste est très longue et reprend la quasi-totalité des activités déjà exercées par les associations¹.

La reconnaissance « automatique » des AIPL pour la réalisation de tests anti-discrimination vise à augmenter les capacités d'intervention de la DURL, en charge de sanctionner les bailleurs qui discriminent.

La DURL effectue actuellement une dizaine de tests de discrimination par mois (essentiellement par courriel actuellement), mais certains profils liés à des critères protégés spécifiques font défaut au sein de l'administration. L'objectif est donc que les associations qui disposent de ces profils (par exemple, les personnes handicapées) effectuent les tests. Sur les 50 AIPL reconnues, environ 16 ont suivi la formation nécessaire à ce jour.

Pour ce qui concerne la subside, les AIPL demeurent mitigées. La demande de subside est basée principalement sur les coûts de personnel et de projet. Un forfait de 20 % est ajouté pour les frais généraux. Il s'agit, en théorie, d'un mode de calcul logique et correct. Mais dans la pratique, il faudra voir quel budget la secrétaire d'État au logement pourra défendre pour les AIPL lors des discussions budgétaires. De ce budget dépendront les subsides octroyés aux AIPL. Difficile donc pour les associations de savoir si elles pourront effectivement recevoir les subsides demandés, basés sur les ETP nécessaires à la réalisation de leurs missions.

La secrétaire d'État Ben Hamou a pu obtenir une augmentation significative du budget AIPL en 2024 : 6 millions d'euros contre 4 millions auparavant. Ce qui a permis d'augmenter les subventions aux associations, dans un contexte de forte inflation des coûts salariaux, et de reconnaître quatre associations supplémentaires (ce qui porte le nombre total d'AIPL reconnues à 51 aujourd'hui). Les associations avaient demandé 8 millions d'euros de subsides, plutôt que 6. Le secteur ne sait toujours pas sur quels critères le cabinet et l'administration répartiront l'enveloppe de subsides.

La demande de subvention pluriannuelle n'a pas été retenue par le Gouvernement, alors que ce principe vaut pour d'autres secteurs. Les AIPL se trouvent donc dans une situation étrange : pour la reconnaissance triennale, elles doivent présenter un projet pluriannuel, et le subside est calculé sur la base du coût de personnel et de projets pour la première année, augmentée d'un montant forfaitaire de 20 % et indexé au cours des deuxième et troisième années. Cependant, pour justifier le subside, elles doivent soumettre un rapport d'activité et un rapport des dépenses détaillés chaque année. Ainsi, malgré le fait qu'elles travaillent dans un cadre pluriannuel, non seulement pour les frais de personnel et de projet, mais aussi pour le montant forfaitaire de 20 %, les dépenses qui s'étendent sur plusieurs années ne sont pas acceptées par l'administration (frais d'investissements et amortissements, pécules de vacances...).

Le rapport d'activité en ligne vise à uniformiser le reporting, et, par-là, de disposer de chiffres plus détaillés (public-cible, nombre de personnes aidées, problèmes les plus fréquents, etc.) que la secrétaire d'État pourra utiliser dans les discussions parlementaires et pour défendre les subsides du secteur au sein du Gouvernement.

Notre dernière remarque concerne le rôle du comité d'accompagnement des AIPL. Il est composé de 4 représentant.es des associations (RBDH, Fébul, Syndicat des Locataires et Habiter Bruxelles), de 2 personnes de l'Administration de Bruxelles-Logement et d'un consultant du Cabinet de la secrétaire d'État au logement. Dans la pratique, nous regrettons que ce comité reste plus un comité d'information où les décisions de l'administration et du cabinet sont communiquées qu'un véritable lieu de consultation. Il n'y a pratiquement aucun espace ni temps accordé aux associations pour une consultation sérieuse et un retour d'informations vers les membres. Le RBDH et la Febul, en consultation avec leurs membres, tentent depuis des années de changer cette situation, mais se heurtent à un mur. En outre, le fait que le secteur soit très diversifié et que nous, au sein du comité, ne parlions pas au nom de toutes les associations, mais uniquement au nom de nos associations membres, nous amène à nous interroger sur l'utilité du comité d'accompagnement.

PROPOSITIONS

- Les AIPL demandent toujours une subside pluriannuelle.
- La justification des subsides devrait être basée sur les coûts de personnel et de projets pluriannuels. Pour le taux forfaitaire de 20 % – s'il doit être vérifié – des contrôles ponctuels suffiront.
- Le rôle du comité d'accompagnement des AIPL doit être pris au sérieux par l'administration et le cabinet, avec suffisamment d'espace et de temps pour le retour d'information aux associations.

Sources :

- *Isis Consult, [Évaluation des missions des associations d'insertion par le logement en région de Bruxelles-Capitale, Rapport Final, mai 2021.](#)*
- *[Arrêté du 14 septembre 2023](#) modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2016 relatif à l'octroi de subsides aux associations d'insertion par le logement.*
- *[Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juin 2023](#) fixant les conditions de reconnaissance des acteurs et des associations agréées œuvrant pour l'intégration par le logement pour la réalisation de tests de discrimination dans le secteur du logement en application de l'article 214bis du Code bruxellois du logement.*

1. Cet objectif se traduit par la poursuite d'une ou plusieurs des missions suivantes regroupées autour de trois axes définis par l'arrêté de septembre 2023 :

1/ l'accompagnement psychosocial de première ligne qui se définit par l'accompagnement administratif, technique ou juridique visant à l'amélioration des conditions de vie des personnes, des familles ou des groupes. Cet accompagnement peut regrouper différentes activités telles que, notamment : – l'accompagnement dans l'activation des droits des requérants et dans leurs démarches administratives pour le droit au logement ; – l'accompagnement actif dans la recherche d'un logement sur le marché locatif ; – les missions d'intermédiation entre les candidats locataires et les propriétaires, de même qu'entre les locataires et les propriétaires ; – l'accompagnement en médiation et l'assistance juridique ; – l'accompagnement des ménages qui envisagent un projet acquisitif ; – l'aide, sur demande des occupants précarisés et à leur profit, à l'amélioration de la qualité de leur logement, de son accessibilité financièrement ou de son adaptation au handicap.

2/ l'information générale, la formation, la représentation des publics et la défense d'intérêts en matière de logement qui vise : – les formations et démarches individuelles et/ou collectives, organisation d'entretiens et de permanences afin de diffuser l'information générale sur l'insertion au logement ; – la défense d'intérêts, la représentation de publics spécifiques et les plaidoyers relatifs au droit du logement ; – le développement de projets et d'outils spécifiques en matière de logement au profit de personnes en difficulté afin d'accéder à un logement de qualité à prix abordable ; – le développement d'actions de promotion au droit du logement. En ce compris, la collecte, la rédaction et la communication d'analyses, le soutien, l'accompagnement et la mise en réseau de personnes morales ou physiques développant des actions en faveur du droit au logement ; – le développement d'actions de communication médiatique ; – le réseautage et les rencontres intersectionnelles.

3/ – la mise à disposition directe par le biais d'un parc immobilier propre ou indirecte par le biais de conventions avec divers organismes ; – la création et promotion de logements solidaires/intergénérationnels.

AIDER À CONSTITUER UNE GARANTIE LOCATIVE

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

La garantie locative est un obstacle supplémentaire pour se loger. Elle n'est pas obligatoire mais presque systématiquement prévue dans le contrat de bail, comme protection financière en cas de manquements du locataire (dégâts locatifs, impayés de loyers et de charges...) Avant même de s'installer, il faut déjà bloquer l'équivalent de deux mois de loyer et payer la première mensualité. Impossible sans épargne, d'autant que la garantie locative précédente n'est pas toujours libérée au bon moment pour servir la suivante.

La constitution de la garantie doit respecter certaines règles. L'argent ne peut jamais être remis en cash au bailleur. Les garanties de main à main sont pourtant très courantes. Elles hypothèquent les chances du locataire de récupérer la somme en fin de bail. Et les sanctions civiles sont insignifiantes. Au moment de la régionalisation du bail en 2018, le législateur bruxellois aurait pu choisir de sanctionner lourdement ces pratiques plutôt de reproduire à l'identique les règles du Code civil.

Le Code du logement limite le montant de la garantie à deux mois de loyers maximum quand elle est placée sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, ou sous toute autre forme désormais. Avant la réforme du Code, dont nous parlerons dans cet article, la garantie bancaire avec ou sans intervention du CPAS pouvait représenter jusqu'à trois mois de loyers. La garantie bancaire permet la constitution immédiate de la garantie au moment de la conclusion du bail mais son remboursement progressif, soit à la banque (rarissime), soit au CPAS et ce, sans intérêt. Plus la garantie était difficile à constituer et plus elle coûtait cher au locataire. Par ailleurs, la garantie pouvait aussi prendre d'autres formes, non-réglées celles-là, par exemple être convertie en produit d'assurance, sans plafond maximal sur le montant. Là-dessus non plus, le législateur de 2018 n'a pas privilégié le changement.

La majorité 2019-2024 a souhaité revoir ces règles. L'ordonnance modifiant le Code du logement en vue de concrétiser le droit au logement, adoptée en mars 2024 au Parlement, contient de nouvelles dispositions sur les garanties. Elles sont développées et commentées plus loin.

Depuis quelques années, les banques se montrent de plus en plus réticentes à l'ouverture de comptes individualisés pour le dépôt des garanties. Le service leur coûte plus cher qu'il ne leur rapporte. On ne voit pas en effet d'autre logique que celle de la rentabilité. Les banques ont tendance à pousser les locataires vers une autre option, publique celle-là, la caisse des dépôts et consignations (CDC). L'alternative n'est pas neuve, la CDC est une ancienne institution, mais elle connaît un regain d'intérêt depuis la crise sanitaire, avec une formule exclusive de dépôt et de restitution en ligne (e-DEPO). En 2022, les dépôts de garanties locatives à la CDC s'élevaient à 53 millions d'euros contre 212 000 euros en 2019, avant le lancement de l'application.¹ Le dépôt des garanties dans une institution financière publique (plutôt qu'une banque privée) a notre préférence, mais l'obligation du numérique nous fait craindre une nouvelle forme d'exclusion pour les publics les moins à l'aise avec l'outil informatique.

À Bruxelles, les personnes qui éprouvent des difficultés à rassembler le montant de la garantie peuvent trouver de l'aide auprès des CPAS, on l'a dit, mais également du Fonds du logement dont les activités ont trouvé un nouvel essor en 2017 sous l'impulsion de l'exécutif précédent.

Avant 2017, le FDL participait à la marge, via son prêt à taux zéro (185 crédits octroyés en 2016), les CPAS assumant l'essentiel des demandes².

L'arrêté du Gouvernement de 2017, organisant l'aide régionale en matière de garanties locatives, a permis de revoir les conditions du prêt à taux zéro du FDL – notamment l'allongement des délais de remboursement pour diminuer les mensualités (24 mois plutôt que 18) – et la création d'un nouveau service au sein du FDL ; le fonds mutuelliste Bru-gal qui octroie le montant de la garantie sous forme d'avance versée sur compte bloqué et récupérable en fin de bail. Il n'y a pas de mensualités à rembourser mais en tant qu'affilié-es d'un fonds mutuelliste, les bénéficiaires paient des cotisations mensuelles calculées selon leurs revenus ; de 12 € à 37 € pour l'année 2024. Ces cotisations sont retournées aux locataires en fin de bail, si l'avance bloquée n'est pas utilisée en faveur du bailleur. Dans le cas contraire, elles sont déduites de la dette due au FDL.

1. En 2021, on comptait 25 000 dossiers actifs (contre 5 000 en 2020) pour un dépôt moyen par dossier de 1 638 € (l'équivalent de deux mois de loyers). La donnée est intéressante puisqu'elle nous donne une estimation du loyer moyen en 2021, des logements pour lesquels il y a eu dépôt à la CDC. Les données sont nationales.

2. Environ 2 000 demandes acceptées par an ; aide non-récupérable, avance récupérable, lettre de cautionnement...

Le fonds mutuelliste offre une solution aux personnes qui n'ont pas accès au crédit ou qui n'ont pas la capacité financière pour rembourser un emprunt. Sa création répondait à l'objectif de disposer d'un mécanisme régional permettant de soulager les CPAS et d'harmoniser les pratiques.

Entre 2018 et 2023, le FDL a accordé près de 6 000 aides.

Années	Nombre de crédits	Affiliations BRU-GAL
2018	340	393
2019	529	603
2020	421	342
2021	523	424
2022	652	424
2023	766	388

Source : rapport annuel 2023 du FDL

En 2023, 68 % des emprunteur·ses et 80 % des affilié·es Bru-gal vivaient de revenus de remplacement. Plus de la moitié des bénéficiaires étaient des personnes isolées. Parmi les ménages avec enfants, les familles monoparentales sont surreprésentées. Les adhérent·es du fonds mutuelliste concluent plus souvent des baux de courte durée (moins de 3 ans).

Le FDL aide environ 1 000 ménages chaque année. Il a absorbé la moitié des demandes qui incombaient aux CPAS avant la réforme. Si les deux premières années, les dossiers Bru-gal dépassaient le nombre de dossiers de crédits, la situation s'est inversée, comme le montre le tableau. D'après le FDL, les candidat·es-locataires préféreraient le crédit dans la mesure où le remboursement permet de reconstituer une garantie locative à soi, le FDL laissant un peu plus de latitude aux ménages pour choisir entre les deux options, même quand la capacité de remboursement semble limitée. Notons que le FDL peine à récupérer une partie des avances consenties une fois le bail achevé. En matière de crédit, le Fonds peut brandir la menace d'un fichage à la centrale des crédits aux particuliers pour « inciter » au remboursement des créances.

Dans ses statistiques, le FDL constate une explosion des loyers dans le segment locatif modeste du marché privé pour lequel une garantie locative est sollicitée.³ En 2021, 10 % des loyers des 2 chambres égalaient ou dépassaient les 1 000 €. En 2023, on pointe à 39 %. Pour les logements une chambre et pour la même période, on passe de 6 % \geq à 800 €, à 42 %.

En novembre 2022, l'arrêté organisant l'aide régionale en matière de garantie locative a été adapté à la demande du Fonds du logement. La coopérative souhaitait ouvrir le cadre en faveur des occupant-es de logements de transit et des étudiant-es.

3. Environ 30 % des garanties locatives octroyées le sont pour la location d'un logement public ou AIS en 2023.

MESURE 1

Élargissement des publics bénéficiaires de l'aide régionale et autres mesures

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

Que trouve-t-on dans l'arrêté modificatif du 10 novembre 2022 (en vigueur depuis janvier 2023) ?

- L'alignement des conditions d'accès de l'aide à la garantie locative sur celles des crédits hypothécaires (revenus moyens), alors que jusque-là, les plafonds étaient ceux du logement social ;
- La suppression de la durée de location minimale d'un an et de l'obligation de domiciliation dans le logement de transit et étudiant ;
- L'ouverture aux mineurs sous tutelle ;
- L'augmentation de la cotisation au fonds Bru-gal, de 5 €/mois minimum à 10 €/mois, 12 € après indexation. Le plus petit revenu paie donc au minimum 12 €/mois. La réduction de la cotisation après trois années d'affiliation est supprimée ;
- La faculté pour le FDL de libérer la garantie locative en lieu et place du locataire (mécanisme de la subrogation), si ce-dette dernier-ère ne s'est pas exécuté-e au minimum 6 mois après la fin du bail (et dans le cas où le bailleur ne réclame rien). Cela concerne des cas de figure peu rencontrés, notamment le départ des locataires à l'étranger. La subrogation permettra de récupérer des garanties locatives « dormantes » sans devoir passer par un jugement (dispositif Bru-gal).

ÉVALUATION

L'obligation de conclure pour un an minimum exclut de fait des publics inscrits dans des baux ou des conventions d'occupation de plus courte durée, qui n'ont pourtant pas moins de difficultés que les autres à constituer leur garantie. Très souvent, les étudiants signent des contrats de 10 mois, calqués sur l'année académique. Dans le logement de transit, la première durée d'occupation peut être de quelques mois, avant d'être renouvelée (jusqu'à 18 mois maximum). L'assouplissement était donc bienvenu pour ces publics-là, mais pourquoi pas en faveur de l'ensemble des locataires qui signent des contrats à très court terme (potentiellement prorogables) et qui se trouvent dans la même impossibilité de réunir le montant exigé ? En 2023, 29 ménages en logement de transit et 8 étudiant-es ont bénéficié de l'aide du Fonds du logement.

L'élargissement de l'aide régionale aux revenus moyens nous pose question. Le Fonds du logement n'était pas demandeur, l'initiative émane du cabinet de la secrétaire d'État au logement. La capacité d'octroi de crédits et la subvention Bru-gal sont limitées et doivent être réservées exclusivement aux publics à bas revenus, une logique qui avait présidé à la réforme de 2017. D'après les premiers retours du FDL, l'ouverture n'a pas modifié le profil des demandeur-ses. Il est un peu tôt pour se prononcer. Les quelques sollicitations enregistrées en 2023 émanent de personnes qui dépassaient les barèmes du logement social, mais présentaient des problématiques d'endettement.

Il n'empêche, ouvrir une politique sociale destinée aux plus précaires, à toutes et tous, avec des moyens circonscrits, n'est pas un choix que nous approuvons.

La contribution mensuelle au fonds Bru-gal a été relevée. Si une partie ou la totalité de la garantie est libérée en faveur du bailleur en fin de contrat, les cotisations payées servent à rembourser le FDL. Ce n'est pas toujours suffisant, loin de là. Augmenter les montants des cotisations rend le remboursement moins pénible pour les bénéficiaires et la récupération moins incertaine pour le FDL, qui ne cache pas sa difficulté à recouvrer les sommes prêtées.

Il faut cependant veiller à ce que les contributions restent soutenables financièrement pour les publics, pour garder ce qui fait la spécificité et le plus de bru-gal par rapport au crédit (en moyenne, le remboursement de l'emprunt s'élève à 61 €/mois).

PROPOSITION

Le RBDH continue de plaider pour un fonds régional de garanties locatives. Un fonds unique pour tous les locataires bruxellois-es qui aurait pour fondement la mutualisation des moyens – augmentant ainsi son potentiel financier – et la solidarité entre ses affilié-es, en optant pour une gestion collective des risques, à l'image de notre système de sécurité sociale.

Sources :

- [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2017](#) organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement
- [Arrêté du Gouvernement bruxellois du 10 novembre 2022](#) modifiant l'arrêté de 2017
- [Prospectus 2024 du Fonds du logement](#)

MESURE 2

Révision des règles de la garantie locative dans le Code du logement

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

La réforme majeure du Code du logement qui est intervenue en mars 2024 concernait aussi la protection des locataires en matière de garanties locatives.

Les nouvelles dispositions seront d'application à partir du 1^{er} novembre 2024 pour tous les nouveaux baux.

- Les formes de la garantie locative sont maintenant énumérées de manière limitative : compte individualisé ouvert au nom du ou de la locataire, garantie bancaire, garantie bancaire à l'initiative du CPAS, sureté réelle et caution personnelle. Dans tous les cas, le montant ne pourra plus excéder deux mois de loyer (caution également) ;
- Le cumul des garanties est formellement interdit. On pense surtout aux bailleurs qui exigeaient, et une garantie sur compte bloqué et le cautionnement d'un·e garant·e. La caution personnelle ne pourra s'inviter, en plus d'une autre garantie, que dans le seul bail étudiant ;
- Lorsque le versement de la garantie est réalisé illégalement de main à main, son montant pourra être déduit des loyers et placé par le·la locataire sur un compte individualisé ouvert à son nom ;

– Le Code fixe désormais un délai maximum de deux mois, à compter de la remise des clefs au bailleur, pour la restitution de la garantie, sauf si une procédure contentieuse est en cours.

Au cas de non-respect du délai, une majoration de 10 %, calculée sur le loyer mensuel, s'ajoutera aux sommes dues et ce, pour chaque mois supplémentaire entamé ;

– L'établissement de l'état des lieux de sortie est encadré lui aussi. Il devra être réalisé dans le mois de la libération des lieux par les locataires.

ÉVALUATION

Globalement, les modifications vont dans le bon sens. La limitation du montant de la garantie à deux mois de loyer, sans possibilité d'aller au-delà, est une avancée. Le RBDH a dénoncé plusieurs fois l'iniquité à faire payer plus cher ceux et celles qui ne pouvaient pas réunir la garantie en une fois, mais devaient la reconstituer progressivement (trois mois de loyers plutôt que deux). En outre, le plafond des deux mois imposés dans tous les cas, ne permettra plus de détourner la règle en optant pour des sûretés de type assurances, cautions, jusque-là non-réglées sur le montant.

Interdire le cautionnement en complément d'une autre garantie est une bonne chose et une autre manière de s'attaquer à la discrimination sur base des revenus. Ce n'était pas le cas dans la version antérieure du Code. On trouvait même – et on trouve encore – sur le site de Bruxelles Logement, un bail-type (le document n'a pas encore été mis à jour au moment d'écrire) qui suggère/ait aux bailleurs le cumul de la caution avec une autre garantie.

De notre point de vue, le cumul autorisé dans le bail étudiant contredit la volonté affichée de tendre vers plus d'équité entre candidats-locataires. Le fait que les étudiant-es aient peu ou pas de revenus justifierait de couvrir davantage le risque locatif, mais n'est-ce pas justement cette logique qui était pointée du doigt dans la garantie bancaire qui permettait, avant réforme, d'envisager jusqu'à trois mois de loyers pour ceux et celles dont la capacité contributive était plus faible ?

Tous-tes les étudiant-es ne bénéficient pas d'un soutien familial. Empêcher le cumul, c'est protéger les locataires les plus vulnérables, un principe réaffirmé par Nawal Ben Hamou en commission du logement. Sauf s'ils sont étudiant-es ?

La garantie en cash est une pratique illégale qui n'a pourtant jamais été sanctionnée. Les locataires n'avaient aucun moyen de s'y opposer. Ils pourront maintenant déduire l'équivalent de deux mois de loyers pour reconstituer leur garantie sur un compte bloqué à leur nom. Reste que la charge de la preuve pèsera sur leurs épaules et qu'en l'absence de reçu ou de tout autre preuve écrite, il sera difficile de faire valoir ce droit, sans risquer en retour d'être assigné en justice pour impayés de loyer par un bailleur peu scrupuleux.

Pour pouvoir libérer la garantie locative en faveur de l'une ou l'autre partie, un accord écrit est nécessaire (ou la copie d'un jugement en cas de litige). Or parfois les choses traînent d'un côté comme de l'autre. Pour le locataire, l'enjeu est de récupérer sa garantie au plus vite pour soutenir une nouvelle location.

Si l'état des lieux de sortie ne renseigne aucune dégradation, on peut même se demander si ce nouveau délai de 2 mois pour la restitution – l'état des lieux de sortie doit être réalisé dans le mois qui suit la libération des lieux – n'est pas trop long, vu l'enjeu financier pour le locataire.

Sources :

- [Ordonnance du 4 avril 2024](#) modifiant le Code bruxellois du logement en vue de concrétiser le droit au logement
- [Débat parlementaire sur l'ordonnance en commission du logement le 21 mars 2024 et vidéo](#)

AMÉLIORER LE BAIL D'HABITATION POUR LES LOCATAIRES

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

Depuis la sixième réforme de l'État (2014), le bail d'habitation est défédéralisé et les Régions sont compétentes pour agir en la matière. Bruxelles a légiféré en 2017, le bail bruxellois est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018. La précédente législature s'est attelée à revoir le Code civil sur plusieurs notions (ex. colocation, bail étudiant...). Mais l'essentiel n'y était pas.

La majorité d'alors évoquait un texte équilibré. À nos yeux, c'était le soutien à la partie la plus faible de la relation – les locataires, soit 6 bruxellois sur 10 – que le texte aurait dû viser. Nous regrettons une ordonnance sans ambition face aux obstacles majeurs qui empêchaient les ménages précaires, eux qui ne choisissent pas leur logement et n'ont aucun pouvoir pour négocier les termes du contrat, d'accéder au logement et de s'y maintenir dans de bonnes conditions, tels que la cherté des loyers, la sécurité du logement ou la discrimination.

Les dispositions fédérales sur les garanties locatives n'avaient pas été révisées, pas de cadre pour tenter de contenir les loyers, pas de réduction des indemnités en cas de départ anticipé du locataire non plus (alors qu'elles peuvent gravement entraver la mobilité résidentielle des locataires). Pire encore, l'ordonnance bruxelloise créait des conditions défavorables aux locataires en facilitant le recours au bail de courte durée.

Le travail de lobbying et les nombreux amendements proposés avant l'adoption du texte par le RBDH n'y avaient rien changé. Pas plus que le recours introduit par notre association et par la Fébul auprès de la Cour constitutionnelle (mai 2018). Celui-ci portait principalement sur les nouvelles dispositions entourant les baux de courte durée et sur le caractère multiple de leurs prorogations¹.

Sous cette législature, le Gouvernement a entrepris d'évaluer l'ordonnance de 2017, avec une attention portée spécifiquement à la protection des personnes précarisées. Une vaste étude juridique a été confiée à l'Université Saint-Louis².

1. RBDH, [Le bail d'habitation en question](#), 2021

2. Menée par 4 juristes spécialistes du droit au logement : Nicolas BERNARD, Véronique van der PLANCKE, Vincent LETELLIER et Violaine ALONSO. Le travail ne s'est pas limité à l'ordonnance bail, il aborde également le bail de logement social, les expulsions, le fonds de prise en charge des arriérés de loyers et les actions d'intérêt collectif. Nicolas BERNARD, Véronique van der PLANCKE, Vincent LETELLIER et Violaine ALONSO, [Évaluation de la législation bruxelloise du logement en vue de la concrétisation du droit au logement, Rapport final](#), 30 juin 2021

Après consultation des acteurs de terrain notamment, le rapport (juin 2021) met en avant les pistes de solutions pour renforcer le droit au logement et pointe, de manière très concrète, les démarches légistiques à engager pour les rendre effectives.

La secrétaire d'État au logement a concrétisé, en s'appuyant sur ce travail d'évaluation pour réformer le bail bruxellois. L'ordonnance intitulée « ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en vue de concrétiser le droit au logement » a ainsi été adoptée en fin de législature. Elle s'attaque à plusieurs enjeux importants, dont, pour partie, ceux que la législature précédente avait choisi de ne pas faire évoluer.

Le RBDH s'est déjà arrêté sur plusieurs articles de l'ordonnance « droit au logement », à savoir ceux qui visent à [sanctionner les expulsions illégales](#), ceux qui [révisent les règles de la garantie locative](#) et ceux qui renforcent [la lutte contre les logements insalubres](#) dans les chapitres thématiques dédiés de notre baromètre 2024 de fin de législature.

Dans les lignes qui suivent, nous évaluons les autres mesures contenues dans le texte, toujours sous l'angle du droit au logement des personnes vulnérables, dans un contexte de rareté du logement abordable et décent.

MESURE 1

Rééquilibrer la relation locative dans le bail

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

L'[ordonnance « droit au logement »](#) a été promulguée le 4 avril 2024, elle entre en vigueur au 1^{er} novembre 2024. Que vise-t-elle ?

Concernant **les baux de courte durée**, les nouvelles dispositions sont les suivantes :

– **Limiter à une seule prorogation le bail de courte durée**

Avant 2018 et la régionalisation du bail, le Code civil n'autorisait qu'une seule prorogation du bail de courte durée, la durée totale ne devant pas dépasser 3 ans. Sous la précédente législature, la Région a modifié le régime pour autoriser des prorogations multiples, sans toutefois dépasser les 3 ans au total. L'ordonnance « droit au logement » rétablit le régime antérieur en limitant à nouveau à une seule prorogation, les baux de moins de 3 ans.

– **Rendre plus applicable le lissage des loyers entre deux baux de courte durée**

Le Code du logement (art. 241), et le Code civil fédéral avant lui (1997), interdisait au bailleur d'augmenter le loyer entre deux baux de courte durée successifs, lorsque c'est lui qui mettait fin au bail. Pour appliquer cette disposition, le nouveau locataire devait, et connaître le loyer précédent, et savoir qui du locataire ou du bailleur a mis fin au bail. De telles obligations rendaient le dispositif tout bonnement impossible à appliquer.

L'ordonnance impose désormais au bailleur d'indiquer le dernier loyer au stade précontractuel (art. 13) et étend le lissage des loyers aux baux de courte durée résiliés par les locataires (art. 33).

Pour ce qui est des **fins de bail et congés**, l'ordonnance introduit deux nouvelles mesures :

– **Mieux encadrer les congés anticipés pour travaux dans le régime du bail de 9 ans**

Pour rappel, un bailleur qui veut mettre fin de manière anticipée à un bail de 9 ans peut le faire dans deux situations : soit pour occuper personnellement le bien (lui ou un membre de sa famille), soit pour entamer des travaux.

Pour éviter que les bailleurs prétextent des travaux et ne s'exécutent pas, l'ordonnance leur impose désormais de communiquer au locataire « *soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée du coût, soit un contrat d'entreprise, faute de quoi le preneur peut demander d'invalider le congé* » et ce, dès la notification du congé ou au plus tard dans les deux mois qui suivent.

– **Généraliser le principe du contre-préavis**

En cas de résiliation anticipée du bail par le bailleur, le locataire qui trouverait une solution de relogement avant l'expiration du délai de préavis peut donner un « contre-préavis » (1 mois). Il évite ainsi l'obligation de payer un double loyer, conséquemment à une décision du bailleur. L'ordonnance étend ce principe lorsque le bailleur met fin au bail à son échéance et plus exclusivement en cas de rupture anticipée.

Concernant les charges, l'ordonnance limite les charges dues, à celles prévues dans le contrat (sauf charges exceptionnelles qui doivent être des dépenses réelles).

Les bailleurs doivent communiquer un décompte des charges à chaque date anniversaire du bail, dans les 12 mois (avec justificatifs à l'appui).

Pour les logements situés dans des immeubles à appartements multiples, la clé de répartition des charges doit figurer dans le bail et ne peut être modifiée qu'avec l'accord des locataires.

Le bailleur ne pourra plus imputer à son locataire d'autres frais que ceux liés directement à sa consommation (ex. Le bailleur ne pourra plus imputer des frais dont il est responsable tels que des frais de rappel, de recouvrement...)

En cas d'erreur dans l'établissement du décompte des charges :

- Le bailleur peut réclamer les sommes non perçues dans les deux ans de l'établissement du décompte et pour 5 ans de consommation maximum en cas d'erreur de décompte en faveur du locataire ;
- Le locataire peut réclamer le montant indument payé dans les deux ans de l'établissement du décompte et pour toutes les années concernées en cas d'erreur de décompte en faveur du bailleur.

Introduction d'un sanction administrative régionale en cas de manquement en matière d'information précontractuelle

Lorsqu'un propriétaire propose un logement à la location, le Code du logement lui impose de fournir plusieurs informations aux candidat-es-locataires, telles que le montant du loyer, le score PEB, une estimation des charges... En cas de défaut, une sanction administrative de 50 à 200 euros peut être imposée... par les communes. Ces dernières ne contrôlent pas le respect de ces dispositions. Dès lors, la nouvelle ordonnance a mandaté l'administration régionale, la DIRL spécifiquement, pour prendre en charge le contrôle et l'imposition des amendes.

Les clauses du bail relatives à **l'interdiction de se domicilier à l'adresse du bien loué sont réputées non-écrites** et ne sont donc pas valides.

Il en va de même pour **les clauses interdisant la détention d'un animal de compagnie.**

Le locataire est désormais tenu de souscrire **une assurance contre les dégâts des eaux et l'incendie.** Les deux autres régions imposaient déjà une telle obligation aux locataires.

L'ordonnance indique encore que dorénavant, **le loyer doit être payé sur un compte bancaire** (le locataire peut effectuer un dépôt en espèces sur ce compte) et qu'en cas de retard de paiement, le bailleur ne peut pas imposer d'intérêts de retard au-delà du taux d'intérêt légal.

Enfin, l'ordonnance révisé **les modalités en cas de vente du bien loué** : l'acquéreur est subrogé aux obligations du bailleur de manière automatique. Auparavant, cette subrogation était conditionnée : le bail devait être enregistré (date certaine du contrat) ou le locataire devait être dans les lieux

depuis plus de 6 mois (si le bail n'était pas enregistré). Sans quoi le nouvel acquéreur pouvait mettre fin au contrat sans avoir à respecter les délais de préavis légaux. La nouvelle disposition vise tous les baux de droit commun, de résidence principale, de colocation et le bail étudiant.

ÉVALUATION

Le RBDH salue cette nouvelle ordonnance, elle répond sur bien des points aux préoccupations des acteurs de terrain et des locataires disposant de peu de ressources.

Nous sommes évidemment satisfait-es du retour aux dispositions antérieures concernant **les baux de courte durée**. Rappelons que c'est bien le régime prévu pour ces baux en 2017 (la possibilité de prorogations multiples) qui nous avait convaincu-es d'introduire un recours devant le Cour constitutionnelle.

Selon l'observatoire des loyers, en 2018 (dernières données disponibles), seul-es 16 % des nouveaux-elles emménagé-es ont conclu un bail de longue durée (plus de 3 ans)³. Sans doute, le bail de courte durée répond-il aux aspirations d'une partie des locataires, jeunes, mobiles et en recherche de flexibilité, mais il fait aussi écho chez les bailleurs, qui y trouvent l'occasion de se séparer facilement d'un locataire et d'augmenter au passage le loyer, le lissage des loyers des baux de courte durée étant inapplicable et non contrôlé.

Nous nous opposons à cette mise à mal de la stabilité recherchée par la majorité des locataires. La possibilité de proroger des contrats, qui pouvaient être très courts, à de multiples reprises, plaçait les locataires dans des « phases tests », de mises à l'épreuve, qui pouvaient durer jusqu'à trois ans. Trois ans pendant lesquels le bailleur pouvait facilement évincer n'importe qui pour n'importe quoi. Il nous semble que la possibilité de renouveler 1 fois maximum un contrat de courte durée (avant de basculer dans le régime des baux de 9 ans) permet la souplesse recherchée par certain-es locataires tout en assurant une plus grande sécurité d'occupation à toutes et tous. Rappelons que le régime visé ici est celui de la résidence principale, pas de l'occupation temporaire, il doit être stable.

3. Observatoire des loyers, Bruxelles, [enquête 2018](#) p. 85

Notre recours portait également sur les nouvelles facultés de résiliation anticipée du bail de courte durée introduites avec la régionalisation en 2017. Le Code civil ne prévoyait pas de possibilité de mettre fin au bail de courte durée, ni pour le locataire ni pour le bailleur. Néanmoins, certains contrats contenaient des clauses en ce sens, clauses dont la validité faisait polémique dans la jurisprudence. L'ordonnance régionale de 2017 a autorisé les deux parties à mettre fin au bail de courte durée, arguant un principe de réciprocité qui nous laisse toujours perplexes. Depuis 2018 donc, le locataire peut prendre congé avant terme, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer. Le bailleur de même, mais pas la première année du bail et exclusivement pour occupation personnelle. Même balisée, cette faculté de résiliation au bénéfice du bailleur n'est, à nos yeux, pas équilibrée. Elle est à contre-courant de la philosophie qui a présidé à l'instauration du bail de courte durée, moins protecteur qu'un bail de 9 ans, mais garantissant à tout le moins une sécurité d'occupation jusqu'à son échéance. L'ordonnance « droit au logement » a privilégié le statu quo sur ce point, ce que nous regrettons.

Quant au lissage des loyers entre deux baux de courte durée successifs, il est évident que les dispositions vont dans le sens de plus d'effectivité. Le législateur aurait pu imposer la communication d'une copie du bail précédent ou encore ouvrir la possibilité de consulter la future banque de données régionale des baux enregistrés aux candidat-es-locataires (sur la hauteur du loyer exclusivement)⁴, pour plus de garanties sur le loyer effectivement précédemment appliqué, plutôt que la simple communication du montant.

Au RBDH, nous plaidons pour une interdiction d'augmenter les loyers entre deux baux (excepté réalisation de travaux), **quelle que soit la durée du bail**, car c'est bien à la conclusion d'un nouveau bail que les augmentations de loyers sont les plus fréquentes.

En matière de charges locatives, nous sommes favorables à la limitation des charges à celles énumérées dans le contrat, car, bien que le Code du logement l'impose, trop souvent les bailleurs omettent de préciser la liste et le montant des charges privatives et/ou communes dans le contrat de bail. Certains ajoutent un poste de « frais généraux ». Dans les deux cas, cela ouvre la possibilité aux bailleurs de faire supporter à leurs locataires

4. Voir le chapitre « [Agir sur le coût du logement](#) » de notre baromètre de fin de législature.

des frais peu ou pas en lien avec leur usage (ex. frais administratifs divers, frais de syndic...). Les nouvelles dispositions vont limiter la marge de manœuvre des bailleurs.

De même, l'obligation de décompte annuel permettra au locataire de connaître ses consommations et l'évolution des dépenses communes, pour éventuellement ajuster son budget, éviter de lourdes régulations et limiter les risques d'endettement.

Enfin, on peut regretter que le législateur n'ait pas donné de ligne aux bailleurs pour ce qui est du choix du contrat d'énergie. Étant donné que ces derniers répercutent toutes les consommations sur leurs locataires, ils ne prennent pas toujours le temps de choisir le contrat le plus intéressant. Compte tenu des dernières flambées des prix de l'énergie, c'eût été judicieux.

L'introduction d'une amende régionale pour **sanctionner la non-indication du loyer dans l'annonce** est en ligne avec les missions assumées par la DURL en matière de lutte contre les discriminations. L'objectif est bien d'éviter que le bailleur ne modifie le loyer attendu en fonction du/de la candidat-e-locataire pour écarter celles et ceux à qui il ne souhaite pas louer.

Payer le loyer et les charges sur un compte bancaire obligatoirement assurera au locataire une preuve certaine des loyers versés. Plus de risque de défaut de reçus (ou éventuellement de pertes de ceux-ci).

Les nouvelles dispositions prévues en cas d'**aliénation du bien** nous semblent également pertinentes et plus justes. Rien ne justifiait que le locataire supporte les conséquences de l'absence d'enregistrement, obligation pourtant à charge du bailleur. Rien ne justifiait non plus la différence de traitement entre le locataire occupant le logement depuis plus de 6 mois et moins de 6 mois.

PROPOSITIONS

Si nous sommes satisfait-es d'une grande partie des nouvelles dispositions introduites par l'ordonnance « droit au logement », nous regrettons néanmoins qu'elle n'ait pas fait évoluer la règle sur les congés sans motifs et sur les indemnités dues par les locataires en cas de départ notamment.

Nous demandons la suppression des indemnités dégressives en cas de départ anticipé. Le locataire qui souhaite résilier un bail de 9 ans dans les trois premières années est redevable d'une indemnité équivalant à trois mois de loyer la première année, 2 mois l'année 2 et 1 mois, l'année 3. Ces indemnités posent problème, surtout la première année. Le montant est tel qu'il empêche toute perspective de départ pour le locataire, même s'il a trouvé quelque chose de mieux ou de moins cher ailleurs. Le bailleur, lui, ne subit pas de préjudice, éventuellement un inconfort dû à la remise en location, mais rien qui justifie une pénalité de 3 mois de loyer. Vu le marché locatif bruxellois, nul doute que le propriétaire retrouve très rapidement un-e remplaçant-e. Le Conseil consultatif du logement (CCL), composé paritairement de représentant-es des propriétaires et des locataires, avait proposé à l'unanimité, de ramener le montant de l'indemnité à un mois de loyer, au moment où il avait été consulté en 2016. En plus d'être juste, la proposition paraît facile à mettre en œuvre vu le consensus entre parties.

Nous attendons également que **la possibilité de mettre fin au bail de 9 ans sans motif et moyennant indemnités, soit supprimée du Code bruxellois du logement.** Le bail peut être résilié anticipativement si le bailleur veut occuper personnellement son bien ou engager des travaux. Quelle autre motivation, sinon l'augmentation du loyer, pourrait encore amener un propriétaire à changer un locataire par un autre ?

Enfin, toujours pour lutter contre la hausse constante des loyers, **nous plaignons pour que les baux à durée indéterminée s'imposent.** Plus protectrice pour les locataires, une telle norme freinera également les augmentations de loyers les plus fréquentes, à savoir celles que les bailleurs imposent à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail. Les bailleurs ne doivent pouvoir y mettre fin qu'en cas d'occupation personnelle ou de travaux.

Sources :

- [Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, 4 avril 2024](#)
- [Rapport fait au nom de la commission du Logement sur le projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, 21 mars 2024](#)
- [Projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement, 26 février 2024](#)
- RBDH, [Le bail d'habitation en question, 2021](#)
- Nicolas BERNARD, Véronique van der PLANCKE, Vincent LETELLIER et Violaine ALONSO, [Évaluation de la législation bruxelloise du logement en vue de la concrétisation du droit au logement, Rapport final, 30 juin 2021](#)

ENCADRER L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE À DOMICILE POUR MIEUX PROTÉGER LE LOGEMENT

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

LES CHIFFRES

En 15 ans à peine, la plateforme Airbnb a profondément modifié l'offre d'hébergement touristique dans le monde, en intermédiant et en facilitant la location de courte durée de meublés, chambres ou logements entiers, entre particuliers. Les principes de l'économie collaborative qui ont servi (et servent encore) de vitrine à la multinationale sont pourtant bien étrangers à un projet où la mutualisation des ressources est utilisée à des fins capitalistes et de monopole.

En 2023, Airbnb comptait environ 7,7 millions d'offres d'hébergement dans plus de 220 pays et plus de 5 millions d'hôtes. Londres, Paris et New York sont les trois villes les plus touchées. En 2023 encore, mais cette fois à Bruxelles, environ 5 200 biens étaient disponibles en moyenne chaque mois au travers des plateformes, dont 73 % concernaient des logements entiers (on pointait à plus de 6 000 offres avant covid, la pandémie ayant mis un coup de frein au déploiement de l'activité). Airbnb n'est pas la seule plateforme active (autre exemple Vrbo, ex-HomeAway ou encore booking.com) mais reste le ténor (environ 90 % des annonces).¹

Dans la capitale, l'offre se concentre principalement dans le centre de Bruxelles et le quartier européen (tourisme d'affaires) et dans certaines parties d'Ixelles et de Saint-Gilles.² Les propositions d'hébergement émanent presque pour moitié de personnes qui mettent à disposition un seul bien (données 2020). Cette part a diminué significativement dans le temps. Les hébergeurs de taille moyenne (de 2 à 5 logements) représentent 30 % de l'offre et ceux de grande taille (plus de 20 biens) environ 10 %, avec une évolution à la hausse ces dernières années (5 % en 2015)³. Des chiffres qui démontrent la professionnalisation du secteur, loin de la philosophie de l'économie de partage.

En plus d'être une plateforme très lucrative pour les actionnaires d'Airbnb, la location touristique de courte durée entre particuliers est aussi une entreprise plus rémunératrice que la location résidentielle de longue durée (bail d'habitation). Les revenus générés sont bien supérieurs à un loyer mensuel, pour autant que le logement soit loué en airbnb de manière régulière⁴.

1. En 2022, on comptait 7 700 annonces actives sur Airbnb.

2. Verhaeghe P.P, Endrich. M, Te Braak P., [Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale?](#) working paper, VUB, 18 pages.

3. PERILLEUX H., [Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements](#), thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en sciences géographiques, ULB, année 2022-2023, p. 151.

4. PERILLEUX H., [op.cit.](#), pp. 168-169

Dans les quartiers où l'hébergement touristique à domicile est développé, Airbnb et consorts sont accusés de faire monter les prix de l'immobilier et de soustraire des logements au marché locatif local, au détriment des habitant-es de la ville. Des études récentes menées d'une part par la VUB et d'autre part par l'ULB et l'IBSA, confirment, chiffres à l'appui, que cette menace est bien réelle. L'université flamande a pu démontrer, sur une très courte période (2016-2018), que l'augmentation de l'offre Airbnb dans un quartier était associée localement à l'augmentation des loyers moyens (+ 1,6 % par location airbnb pour 100 logements)⁵.

L'équipe de l'ULB a, quant à elle, établi qu'en 2022, entre 2 400 et 3 000 logements entiers avaient été soustraits du marché locatif. 3 000 en tenant compte des chambres privatives qui, dans certains cas, sont des logements totalement équipés⁶. Des biens disponibles sur Airbnb au moins 120 nuitées par an, pour lesquels la probabilité d'une double exploitation, et touristique et résidentielle, est faible. Les chercheurs ont constaté par ailleurs un allongement des disponibilités à l'année entre 2015 et 2019. De 31 % à 39 % pour les biens disponibles au moins 4 mois par an et de 19 % à 30 % pour ceux qui le sont 8 mois par an au moins. L'évolution est rapide et montre, une fois encore, que l'activité tend à se professionnaliser.

Si utilisateurs et hébergeurs trouvent leur compte dans ce marché de l'hébergement touristique en ligne, les quartiers et leurs habitant-es sont sous pression. Le secteur hôtelier classique également. Les autorités des grandes villes réagissent pour tenter de contenir le phénomène.

LA RÉGLEMENTATION BRUXELLOISE

En mai 2014, le Parlement bruxellois a voté une [ordonnance relative à l'hébergement touristique](#) (entrée en vigueur en 2016 seulement), qui embrasse l'ensemble du secteur et pas les seules locations chez les particuliers. Toutes les activités sont visées et toutes doivent répondre aux nouvelles exigences régionales. Les appart-hôtels, autre réalité dont le développement anarchique pose problème, sont aussi concernés. En plus des considérations déjà évoquées précédemment, le texte cherche à assurer une meilleure protection des utilisateurs-trices.

5. Verhaeghe P.P, Endrich. M, Te Braak P., *op. cit.* p. 15

6. MAY X., PONGI NYUBA R., DECROLY J.-M., [Les locations de meublés touristiques : quels impacts sur le logement abordable en Région bruxelloise ?](#), IBSA, focus n° 62, février 2024.

Le point central de l'ordonnance, c'est l'enregistrement obligatoire et préalable⁷ de toute activité d'hébergement touristique, qu'elle soit à l'initiative de sociétés ou de particuliers, lorsqu'elle est conclue à titre onéreux pour minimum une nuit et maximum 90 jours consécutifs. Sans numéro d'enregistrement délivré par l'administration régionale – Bruxelles Économie et Emploi – l'exploitation est illégale. L'ordonnance prévoit des contrôles, des amendes pour les contrevenant-es, voire une cessation immédiate de l'activité.⁸

La législation de 2014 liste six catégories d'hébergement touristique, dont deux recouvrent les biens proposés sur les plateformes de réservation en ligne⁹ :

– La résidence de tourisme : villa, maison, appartement, studio, chambre entièrement équipée pour se loger et cuisiner, réservés à l'usage exclusif des utilisateurs-trices. Dans la même catégorie, on trouve une autre déclinaison moins complète au niveau des services proposés, à savoir le meublé de tourisme¹⁰ qui n'offre pas la possibilité de cuisiner.

Dans les deux cas, le logement peut être la résidence principale de l'exploitant-e : une ou plusieurs chambres privatives exploitées comme location touristique dans son propre logement ou le logement dans son entièreté lors de séjours à l'étranger par exemple.

Si le logement est la résidence principale de l'hébergeur-euse, la durée d'exploitation ne peut pas excéder 4 mois par an (120 jours) ;

– L'hébergement chez l'habitant (type chambre d'hôte ou bed and breakfast) : une ou plusieurs chambres qui font partie de l'habitation personnelle et habituelle de l'exploitant-e, soit le meublé de tourisme mais dans sa version longue, puisque la durée d'exploitation doit être de minimum 4 mois par an (plus de 120 jours).

Toutes les catégories d'hébergement doivent disposer d'une part, d'une attestation de sécurité incendie. Les hébergements chez l'habitant et les résidences/meublés de tourisme peuvent disposer d'une attestation de contrôle simplifiée,

7. Mise en conformité *ex post* pour les exploitant-es déjà en activité.

8. En cas d'infraction après enregistrement, le service peut procéder à la suspension ou au retrait du numéro d'enregistrement.

9. Les six catégories de l'ordonnance sont : l'hôtel, l'appart-hôtel, la résidence de tourisme, l'hébergement chez l'habitant, le centre d'hébergement de tourisme social (ex. les auberges de jeunesse) et le camping.

10. Le meublé de tourisme est défini dans [l'arrêté d'exécution](#).

à condition de ne pas dépasser plus de 6 unités d'hébergement dans le même établissement.¹¹ D'autre part, d'une attestation de conformité urbanistique qui démontre que l'affectation initiale du bien est respectée. Les deux documents sont délivrés par les communes, l'attestation urbanistique après enquête.

Des conditions additionnelles s'imposent notamment en termes d'équipements et de services (elles varient selon la catégorie concernée) et d'autres documents sont exigés (plan du logement, copie du contrat d'assurance, accord écrit de la copropriété ou du propriétaire si l'exploitant-e est une autre personne, extrait de casier judiciaire, copie de l'avertissement extrait de rôle...).

Si l'objectif était de limiter le développement des Airbnb & co à Bruxelles, en rendant l'activité plus contraignante, c'est un ratage total. Les offres ont continué à proliférer sur la plateforme au cours des années qui ont suivi l'adoption de l'ordonnance et sans numéro d'enregistrement. En 2022, 89 résidences de tourisme et 166 hébergements chez l'habitant étaient reconnus par l'administration, soit moins de 1 % de l'offre disponible à la même époque sur le site d'Airbnb.¹²

L'ATTESTATION DE CONFORMITÉ URBANISTIQUE

La procédure est mise en cause pour expliquer l'échec de l'enregistrement, du fait de sa complexité et de sa longueur (la durée d'instruction de la demande d'attestation de conformité urbanistique n'est pas encadrée dans un délai par ex.). Particulier qui loue occasionnellement son logement ou professionnel qui en fait une activité régulière et lucrative, la procédure s'applique de la même façon, avec les mêmes contraintes.¹³

L'issue de la procédure d'enregistrement est également incertaine puisqu'elle dépend de la délivrance de l'attestation de conformité urbanistique.

Quand le bien est converti durablement en lieu d'accueil pour touristes, alors que son affectation initiale est du logement résidentiel, la plupart des communes refuse de délivrer l'attestation. Le changement d'affectation de fait pourrait même être envisagé sous l'angle de l'infraction urbanistique, puisqu'il impose un permis d'urbanisme.

11. L'attestation de contrôle simplifié certifie la conformité de l'installation électrique, de chauffage et des conduites de gaz. L'attestation de sécurité incendie est établie après visite du SIAMU (Service d'incendie et d'aide médicale urgente).

12. MAY X., PONGI NYUBA R., DECROLY J-M., *op. cit.*

13. Les contraintes varient cependant selon le nombre d'unités d'hébergement exploitées.

Les communes pourraient considérer que le logement a été converti illégalement (sans PU) en établissement hôtelier. Il n'existe aucune autre catégorie d'hébergement touristique reconnue dans le PRAS (le plan régional d'affectation du sol), ce qui semble d'ailleurs être une limite. La régularisation est rendue quasi impossible dans la mesure où dans les zones d'habitation à prédominance résidentielle, les zones d'habitation ou encore les zones mixtes, le PRAS interdit la suppression de logements résidentiels si elle n'est pas compensée par de nouvelles unités.

Et quand bien même la commune autoriserait la régularisation, le bien serait alors considéré comme un établissement hôtelier (et pas une chambre ou un logement chez un particulier) et devrait respecter les conditions d'exploitation (plus sévères) propres aux hôtels.

Quand le bien est mis plus occasionnellement en location et conserve sa fonction principale de logement résidentiel, la délivrance de l'attestation ne devrait pas poser trop de problèmes. Une circulaire régionale¹⁴ envoyée aux communes distingue l'activité selon sa récurrence et selon que l'hébergeur-euse occupe ou pas le logement. Il n'en reste pas moins que la commune dispose toujours d'une marge d'appréciation et que la délivrance de l'attestation peut ne pas être garantie. Et qu'en est-il lorsqu'une personne loue en Airbnb son propre domicile (tout son logement) plus de 120 jours par an ?

En 2019, la Commission européenne a lancé une procédure en infraction contre l'ordonnance et son arrêté d'exécution, en raison du non-respect potentiel de la directive « services » de 2006, qui consacre la libéralisation du marché des services et leur facilitation au sein de l'Union européenne (liberté d'entreprendre). L'obligation d'enregistrement, comme autorisation préalable à toute activité, pourrait être considérée comme une entrave aux principes européens.

Les États membres ne peuvent subordonner l'accès et l'exercice d'une activité de services à un régime d'autorisation, qu'à condition qu'il soit justifié par une raison impérieuse d'intérêt général, qu'il soit proportionné et non-discriminatoire. La Région bruxelloise (la Belgique) a été mise en demeure de s'expliquer sur ces points (phase précontentieuse). Elle a justifié l'intérêt général d'un enregistrement préalable, par la nécessité impérieuse de protéger les personnes accueillies dans les établissements, préserver la fonction logement

14. [La circulaire du 10 mai 2016](#)

et l'aménagement du territoire (via l'obligation de disposer d'une attestation de conformité urbanistique pour s'enregistrer par exemple).

En octobre 2020, un arrêt de la Cour européenne de justice concernant le régime français d'autorisation préalable cette fois, a considéré que la réglementation de nos voisins n'était pas contraire à la directive services, car justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée.¹⁵ Ce qui laisse à penser que la procédure initiée par la Commission à l'encontre de la réglementation bruxelloise ne dépassera pas le stade de la mise en demeure.

Reste la question de la proportionnalité. Dans le dispositif français, la Cour européenne a notamment jugé de la proportionnalité du régime d'autorisation préalable, par le fait qu'il excluait de son champ d'application, les logements dans lesquels les loueurs-euses avaient leur résidence principale.

Il n'en reste pas moins à Bruxelles, que le fait de ne pas être en règle avec l'enregistrement ne décourage ni les exploitant-es occasionnel-les, ni les professionnel-les à se lancer ou à poursuivre leurs activités, en toute illégalité. Ce qui est pointé du doigt, c'est aussi la faiblesse des contrôles et des amendes, qui n'apparaissent pas suffisamment dissuasives, compte tenu de la rentabilité de ce type de locations¹⁶. Les cessations immédiates d'activité, autre sanction prévue dans l'ordonnance, restent marginales (90 entre 2016 et 2022)¹⁷. L'absence de transparence des plateformes de locations touristiques concernant leurs clients ne facilite pas le travail de l'inspection régionale.

Face à la prolifération des locations via plateforme – en dépit du cadre régional – certaines communes ont décidé d'agir localement, avec les outils dont elles disposent. La Ville de Bruxelles a, depuis 2020, créé une cellule spéciale, au sein du service de l'urbanisme, chargée de rechercher les prestataires illégaux des Airbnb, en focalisant son attention sur les professionnel-les de l'immobilier. Ceux et celles qui rachètent des immeubles entiers et résilient les baux d'habitation pour en faire de la location touristique.

15. [Arrêt de la cour de Justice européenne du 22 septembre 2020](#)

16. Bernard, Nicolas ; Debroux, Laurent ; Von Kuegelgen, Manuela ; Servais, Doriane. « [La réglementation bruxelloise en matière d'hébergement touristique](#) ». In: *Jurim Pratique : revue pratique de l'immobilier*, Vol. 2020, no. 3, p 51 (2021) et [les récents débats parlementaires](#) qui évoquent la nécessité de renforcer les contrôles.

17. [Commission du logement n° 115 du 9/05/2022](#), p. 34

Comme dit plus haut, ce changement d'affectation, qui implique un permis d'urbanisme, n'est pas autorisé par la Ville, puisque la perte de logements doit être compensée par de nouveaux logements, en tout cas dans les zones où la fonction résidentielle est protégée. En l'absence d'une possible régularisation, le-la propriétaire est en infraction urbanistique et susceptible d'être sanctionné-e, s'il ne rétablit pas la fonction logement. Cette menace et l'application de sanctions concrètes ont permis la reconversion en logement de longue durée d'environ 500 offres Airbnb. La Ville exige des garanties comme la signature d'un bail d'habitation par exemple.

Ici, ce n'est pas la police du tourisme qui est convoquée (contrôle de l'enregistrement), mais celle de l'urbanisme (respect des prescriptions urbanistiques) et elle donne des résultats.

LA CITY TAX RÉGIONALE

Un enregistrement effectif permettrait également de faciliter la perception de la taxe régionale sur l'hébergement touristique (city tax)¹⁸. Pour des logements de type airbnb, la taxe s'élève à 3 € ou 4 € par nuitée et par unité d'hébergement,¹⁹ montant qui tient compte des centimes additionnels levés par les communes.

L'ordonnance de 2016 relative à la taxe régionale a prévu une obligation d'information pour Airbnb et consorts vis-à-vis de l'administration fiscale régionale. Les intermédiaires doivent communiquer l'identité de l'exploitant-e, des données sur son activité et l'adresse de l'établissement à la demande de Bruxelles fiscalité. En cas de refus, ils s'exposent à une amende de 10 000 €. Cette disposition a valu plusieurs amendes à Airbnb en 2017 pour avoir refusé de se plier aux exigences régionales.²⁰ La multinationale a contesté la mesure auprès de la Cour constitutionnelle la même année.

18. Elle existe depuis 2017. Elle remplace les city tax communales et intervient dans la foulée de la réglementation de 2014 sur l'hébergement touristique. Les communes ont compensé l'abandon de leur taxe locale par les centimes additionnels prélevés sur la taxe régionale.

19. [Ordonnance du 23 décembre 2016 relative à la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique](#). 3 € pour l'hébergement à domicile, à savoir « tout établissement d'hébergement touristique qui ne met à disposition des touristes, que 5 unités d'hébergement au maximum, et qui est exploité dans le bien immeuble dans lequel l'exploitant est domicilié. », ce qui semble correspondre à l'hébergement chez l'habitant et au meublé de tourisme.

20. Voir à cet égard [l'article de la RTBF du 27 avril 2022](#)

Dans son arrêt de 2022,²¹ La Cour constitutionnelle a estimé que la mesure attaquée – l'obligation d'information – poursuivait un but légitime, celui de permettre à l'administration fiscale de faire son travail, à savoir lever la taxe et vérifier le respect des obligations fiscales. Pour ce qui est de l'amende, la Cour a confirmé son bien-fondé tout en mettant en cause son montant invariable (10 000 €) et donc irréductible, quelle que soit l'étendue, le nombre de demandes d'information ou la nature des manquements reprochés à l'intermédiaire. La disposition a été, de ce fait, jugée disproportionnée et a été annulée.²²

L'arrêt de la Cour est cependant sans effet sur les amendes qui avaient déjà été infligées à Airbnb. Au moment d'écrire, le Parlement bruxellois adoptait les modifications nécessaires pour répondre aux objections de la haute juridiction.²³ Ces années de procédure ont freiné l'administration fiscale – prudente sur l'issue du recours – dans ses demandes d'information aux plateformes.

Mais revenons à l'enregistrement. Le Ministre en charge du Tourisme sous la législature précédente, Rudy Vervoort, s'était engagé à évaluer le dispositif deux ans après son entrée en vigueur. L'évaluation a eu lieu (dirigée par l'ULB et l'USL), nous avons évoqué quelques-unes des conclusions dans les pages précédentes. À sa suite, l'exécutif a décidé d'abroger le texte de 2014 et de soumettre un nouveau projet au Parlement qui l'a voté en janvier 2024. La protection du logement résidentiel y est réaffirmée comme objectif prioritaire.

Sources :

- [Verhaeghe P.P, Endrich, M, Te Braak P., Airbnb fait-il grimper les loyers en Région de Bruxelles-Capitale? working paper, VUB, 2023](#)
- [PERILLEUX H., Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements, thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en sciences géographiques, ULB, année 2022-2023](#)
- [MAY X., PONGI NYUBA R., DECROLY J-M., Les locations de meublés touristiques : quels impacts sur le logement abordable en Région bruxelloise ?, IBSA, focus n°62, février 2024.](#)
- [Bernard, Nicolas ; Debroux, Laurent ; Von Kuegelgen, Manuela ; Servais, Doriane. La réglementation bruxelloise en matière d'hébergement touristique. In: Jurim Pratique : revue pratique de l'immobilier, Vol. 2020, no. 3, p. 51 \(2021\)](#)
- [Ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique](#)
- [Son arrêté d'application de 2016](#)
- [Ordonnance du 23 décembre 2016 relative à la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique](#)

21. La Cour constitutionnelle avait posé plusieurs questions préjudicielles à la Cour de justice de l'Union européenne sur des aspects de droit européen pour pouvoir se prononcer. La Cour de justice a répondu à ces questions en 2022.

22. [L'arrêt 148/2022 de la Cour constitutionnelle.](#)

23. [Projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 23 décembre 2016 relative à la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique et l'ordonnance de 6 mars 2019 relative au Code bruxellois de procédure fiscale.](#)

MESURE 1

Protéger le logement contre sa conversion en location à la nuitée

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

Le principe de l'enregistrement préalable à l'exploitation d'une location touristique est maintenu dans la nouvelle ordonnance. La procédure est quelque peu simplifiée et assouplie, mais l'attestation de sécurité incendie et celle relative à la conformité urbanistique du bien restent deux pièces essentielles à la constitution du dossier, justifiant de la nécessité d'une part, de protéger les destinataires du service, d'autre part, de préserver le logement et l'environnement urbain.

Sur l'attestation de sécurité incendie, la souplesse porte sur la possibilité de délivrer une attestation provisoire, si l'établissement ne satisfait pas complètement aux normes de sécurité au moment de l'enregistrement, sans présenter pour autant un danger pour les utilisateurs-trices. Les manquements pourront être levés en cours de route.

Sur la question de la conformité urbanistique, l'ordonnance introduit une modulation qui n'existait pas dans la version précédente, à savoir la possibilité de dispenser l'exploitant-e de l'attestation, pour autant que l'activité n'entraîne pas de perte de logement. Les cas de figure doivent être précisés par arrêté, mais le commentaire de l'article prend pour exemple, une personne qui exploite une partie de sa résidence principale comme établissement touristique (chambre chez l'habitant).

De même, il est prévu de préciser, ultérieurement, la procédure pour l'obtention de l'attestation de conformité urbanistique (délais, tarifs...) auprès de la commune quand elle est nécessaire, pour tenter d'harmoniser un peu les pratiques communales et garantir une certaine prévisibilité à l'exploitant-e qui introduit un dossier.

Le pouvoir des inspecteurs-trices régionaux-ales (de Bruxelles Économie et Emploi) a été précisé (visite des lieux, prise d'images, auditions, production de pièces justificatives...) Iels devraient pouvoir disposer des données transmises par les plateformes pour organiser la surveillance et le contrôle. Il est question, en effet, à l'instar de la législation sur la citytax régionale, d'une obligation d'information à la demande, bien qu'aucune sanction ne soit envisagée en cas de manquement.

Le régime des amendes administratives a été réformé. Les infractions sont classées selon leur niveau de gravité – mineures, graves et très graves – et associées à trois barèmes d'amendes (avec des montants minimum et maximum pour chaque catégorie). Le fait d'exercer une activité d'hébergement touristique sans numéro d'enregistrement est qualifié d'infraction grave. Le montant de base de l'amende s'élève à 1 600 € en appliquant les décimes additionnels et peut grimper jusqu'à 40 000 €. Dans la législation de 2014, l'amende plancher ne dépassait pas 332,8 €. Faire obstacle aux contrôles des inspecteurs-trices ou poursuivre une activité malgré un ordre de cessation immédiate est une infraction de gravité maximale, qui peut valoir une amende comprise entre 4 000 € et 80 000 € (toujours en ajoutant les décimes additionnels des communes). Auparavant, on plafonnait à un maximum de 33 280 €.

Pour tempérer peut-être la sévérité théorique des amendes (il ne s'agit pas seulement de les prévoir, encore faut-il les appliquer), le législateur a ajouté l'avertissement comme outil à disposition des inspecteurs-trices, aux côtés de l'amende et de la cessation immédiate.

Une fois enregistré-e, l'exploitant-e reçoit un numéro d'enregistrement et désormais un panneau qui précisera la catégorie d'hébergement de son établissement. Cet écriteau devra être affiché de manière visible. Les règles relatives à son apposition et à son usage seront fixées par arrêté. L'exploitant-e est tenu-e de mentionner son numéro d'enregistrement dans toute offre d'hébergement.

ÉVALUATION

Dans sa nouvelle ordonnance, la Région bruxelloise a décidé de maintenir un régime d'autorisation préalable à la location touristique, malgré les critiques de l'Europe. Le récent arrêt de la Cour de justice européenne, vis-à-vis du mécanisme français, lui donne des arguments solides pour poursuivre.

Plus contraignant que les dispositifs wallons et flamands en matière d'hébergement touristique, l'enregistrement bruxellois a tout de même subi une certaine simplification administrative dans sa nouvelle version.

Cela dit, l'attestation de conformité urbanistique reste centrale. Sans ce document délivré à l'échelon local, la demande d'enregistrement est irrecevable. Il est prévu de déterminer, par arrêté, la procédure à suivre pour obtenir la pièce écrite, en espérant une plus grande homogénéité dans le traitement des demandes au niveau communal.

Il nous semble que sur le principe – s'il est bien appliqué –, veiller à ce que l'activité d'hébergement touristique soit conforme à la destination urbanistique du bien et compatible avec les règles de l'aménagement du territoire, est adéquat pour préserver les locations résidentielles de longue durée et les locataires bruxellois-es. La dispense d'attestation devrait permettre d'assouplir la procédure pour les particuliers qui louent occasionnellement le logement qu'ils occupent ou qui exploitent une partie de leur résidence principale. Attention tout de même aux chambres privatives chez l'habitant qui s'avèrent parfois être bien plus proches du studio que de la chambre d'hôte. C'est ce que les chercheurs de l'ULB et de l'IBSA ont démontré, pour une partie des offres disponibles sur l'application d'Airbnb.

Si le principe paraît bon, il faut bien admettre qu'en pratique, il manque complètement d'effectivité. Pour rappel en 2022, entre 2 400 et 3 000 logements ont été soustraits du marché locatif résidentiel au profit d'une clientèle touristique de passage. L'activité est particulièrement lucrative et se déploie clandestinement. Qu'y a-t-il de nouveau dans l'ordonnance de 2024 pour stopper le phénomène ?

Le pouvoir des inspecteurs·trices de Bruxelles Économie et Emploi a été renforcé, les amendes sont aussi plus élevées, mais qu'en est-il de l'effectivité des contrôles et des conséquences d'un contrôle sur une activité non enregistrée? Comment expliquer qu'entre 2016 et 2022, sur 975 hébergements touristiques illégaux, la direction de l'inspection économique n'ait procédé à des procès-verbaux d'infraction, que pour la moitié des dossiers, et ordonné la cessation d'activité dans quelques dizaines de cas seulement? L'équipe de contrôle se compose actuellement de 6 ETP. Vu le moratoire sur les nouveaux recrutements au niveau de l'administration régionale (les comptes de la Région sont catastrophiques), la probabilité de voir l'équipe s'élargir est faible.

La nouvelle ordonnance est incomplète et laisse place à de nombreuses interrogations dans la mesure où le Gouvernement a choisi de passer par des arrêtés d'exécution pour préciser la réglementation sur la plupart des points, s'épargnant ainsi un débat public sur l'ensemble. Il nous manque des éléments pour analyser la portée et l'adéquation du dispositif. Nous attendons les arrêtés pour compléter l'évaluation. À noter que l'ordonnance entrera en vigueur avec les arrêtés d'application.

Au chapitre des éléments à retenir, il y a tout de même la responsabilisation et la transparence des plateformes. Fort de l'arrêt de la Cour constitutionnelle qui lui a donné raison sur le chapitre fiscal, l'exécutif a introduit une obligation d'information à l'égard des intermédiaires, avec pour objectif de démêler qui est enregistré et qui ne l'est pas. Une source d'information essentielle pour permettre des contrôles plus effectifs et mieux ciblés... Si les plateformes s'y conforment. Étonnement, aucune sanction n'est assortie à cette nouvelle obligation.

PROPOSITIONS

À Paris, le fait de publier des annonces sans numéro d'enregistrement est punissable. En 2021, la société Airbnb a été condamnée par le Tribunal judiciaire de Paris à une amende inédite de 8 millions d'euros pour ne pas avoir supprimé des annonces (1 100) dépourvues dudit numéro. Le jour même, peu avant le verdict, Airbnb annonçait rendre obligatoire le numéro pour tous·tes les loueurs·euses parisien·nes... Si on veut avancer sur la question de la responsabilité des plateformes et freiner le développement des locations clandestines – qui ont besoin des plateformes pour diffuser et se faire connaître largement – l'exemple parisien est à retenir.

Peut-être pourrait-on également réfléchir à l'encadrement/plafonnement des tarifs de location touristique pour contenir leur attractivité financière, puisque c'est la perspective d'une rente plus élevée, par rapport à la location classique, qui pousse aux reconversions.

Sources :

- [Ordonnance du 7 février 2024 relative à l'hébergement touristique](#)
- [Débat du 15 janvier 2024 en commission du développement territorial sur l'ordonnance](#)
- [Exposé des motifs](#)

CONCLUSION

LE BAROMÈTRE DU LOGEMENT EN BREF (2019-2024)

Légende : ✓ : oui, ✗ : non, ~ : la mesure présente un intérêt mais aussi des défauts

Mesures adoptées Le Gouvernement
le fait-il de
manière adéquate ?

POURUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Relancer les projets sociaux bloqués	✗
Produire du logement social dans les PAD's	✗
Acheter des terrains, des projets et des logements au privé	~
Création d'une fast lane dans la délivrance des permis d'urbanisme	~
Conclure des contrats-logement Région/communes	✗
Socialiser les loyers des logements des communes et des CPAS	~

AGIR SUR LE COÛT DU LOGEMENT

Lutter contre les loyers abusifs	✗
Instaurer une commission paritaire locative ¹	~
Réformer l'allocation-loyer et l'allocation de relogement	~
L'enregistrement régional du bail	~

LUTTER CONTRE L'INOCUPATION

Élaborer un cadastre régional des inoccupés	~
Élargir les missions de la cellule régionale et engagements communaux	~
Renforcer le droit de gestion publique	✓

LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ

Créer des solutions de relogement temporaire	~
Réviser les normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements	✓
Étendre les compétences de la DIRL et mieux protéger les locataires qui portent plainte	~

1. En 2022, nous avons jugé un peu trop sévèrement la commission paritaire locative pour le caractère consultatif de ses avis. Or, sa création est en soi est une avancée pour le RBDH. Nous nous sommes permis-es de faire évoluer la note sur l'adéquation dans le tableau conclusif (de ✗ à ~).

LUTTER CONTRE LES DISCRIMINATIONS AU LOGEMENT

Améliorer le dispositif régional ✓

RELOGER DURABLEMENT LES PERSONNES SANS-ABRI

Augmenter l'offre de logements pour personnes sans-abri : appels à projets et intérêt ✗

Imposer aux SISF un quota d'attributions prioritaires de logements sociaux en faveur du public sans-abri ✓

PRÉVENIR LES EXPULSIONS

Réformer la procédure judiciaire et appliquer un moratoire hivernal ~

Lutter contre les expulsions illégales ✓

LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET HYDRIQUE

Introduire des mesures sociales pour garantir l'accès à l'eau ✓

Renforcer la protection des consommateurs d'électricité et de gaz ✓

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI BRUXELLOIS

Réformer les primes énergie et à la rénovation et les prêts pour travaux ✗

SOUTENIR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Révision du régime d'abattement des droits d'enregistrement ✗

Évolution du modèle de commercialisation des logements de Citydev et réforme de son arrêté ✗

Introduction d'un droit de préférence pour les locataires dont le logement est mis en vente ~

SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES (AIS)

Modifier l'arrêté AIS pour revoir les conditions de prise en gestion des logements et le subventionnement ~

RENFORCER LE SECTEUR ASSOCIATIF ŒUVRANT À L'INSERTION PAR LE LOGEMENT (AIPL)

Réviser les critères et le mode de subsidiation des AIPL ~

AIDER À CONSTITUER UNE GARANTIE LOCATIVE

Élargissement des publics bénéficiaires de l'aide régionale et autres mesures ~

Révision des règles de la garantie locative dans le Code du logement ~

AMÉLIORER LE BAIL D'HABITATION POUR LES LOCATAIRES

Rééquilibrer la relation locative dans le bail



ENCADRER L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE À DOMICILE POUR MIEUX PROTÉGER LE LOGEMENT

Protéger le logement contre sa conversion en location à la nuitée



Nous voilà arrivés au terme de notre évaluation de la politique du logement à Bruxelles. Les élections approchent. Dans quelques semaines, nous connaîtrons la composition de la nouvelle majorité, vis-à-vis de laquelle nous défendrons, encore âprement, le droit à un logement décent et abordable pour toutes et tous et la lutte effective contre la pauvreté, aux côtés d'autres associations et collectifs bruxellois.

Nous avons analysé 33 mesures dans le baromètre, sous l'angle de l'utilité et l'adéquation pour le déploiement d'une politique du logement qui soit plus sociale et plus juste. Chose inédite dans cette édition, nous avons réalisé plusieurs bilans d'impact sur des mesures qui avaient été adoptées dans la première partie de législature, pour suivre et commenter leur mise en œuvre opérationnelle.

QUE RETENIR ?

Qu'il s'est passé des choses notables pour le logement ces cinq dernières années. Des lignes ont bougé. Légèrement c'est vrai. L'hégémonie du marché privé n'est pas remise en cause, ni les privilèges des bailleurs notamment sur les loyers. Le logement public, social, est toujours incapable de répondre à la demande, mais tout de même, le bilan montre quelques évolutions favorables.

D'abord, le fait que le Gouvernement a choisi de convertir les axes de sa politique du logement dans un plan opérationnel, le PUL (plan d'urgence pour le logement), monitoré et doté de moyens complémentaires; 190 millions qui se sont ajoutés au budget consacré au logement. On relèvera le renforcement des moyens humains de l'administration régionale, notamment de la DIRL et du service qui lutte contre la vacance immobilière. Ce dernier compte désormais, en plus d'un pôle sanctionnateur, une cellule réhabilitation composée de 9 ETP dont la mission exclusive est la remise en location des logements vides. Il y a eu des textes importants, celui sur les loyers abusifs et la commission paritaire locative, celui sur les expulsions et le moratoire hivernal, l'enregistrement régional des baux également ou encore la réforme du Code du logement dont on évaluera les effets dans les années à venir. Certains textes et

certains des principes qui y ont été consacrés sont combattus ardemment par les propriétaires et leurs représentant-es, qui y voient une menace pour leurs intérêts particuliers. C'est cette tension-là qui a empêché d'aboutir parfois ou qui a limité la portée de certaines dispositions.

La reconnaissance du loyer abusif, l'interdiction de l'appliquer et l'action en révision de loyer sont des premiers principes décisifs pour réguler le marché privé, bien que la définition du loyer présumé abusif (les valeurs du marché plus 20 %) nous laisse insatisfait-es et que nous craignons que l'action en révision de loyer, à l'initiative du locataire, lui coûte son logement. Nous soutenons cependant la commission paritaire locative désormais constituée, qui pourra donner un avis sur la justesse du loyer à la demande d'un-e locataire mais aussi et cela est déterminant, à la demande d'un-e juge de paix qui pourrait la solliciter comme experte.

Pourrait... car malheureusement, l'interdiction du loyer abusif, prévue dans l'ordonnance de 2021, ainsi que l'action en révision de loyer auprès du juge de paix ne sont pas entrées en vigueur. Tout est là, sauf l'accord politique pour les appliquer. Et cela change évidemment tout. Oui, la commission paritaire va pouvoir concilier, elle sera prête à le faire en septembre, mais sur quoi ? Un loyer abusif qu'il n'est pas encore interdit de pratiquer ? Ce ne sera pas facile. La cause de cette déconvenue est toujours la même, le manque de fiabilité et de représentativité de la grille des loyers de référence dénoncé par l'aile droite du Gouvernement, grille qui servira d'étalon pour déterminer le caractère abusif ou non du loyer.

Autre déconvenue, le projet de conventionnement des loyers proposé par le PS, sur lequel il n'y a pas eu d'accord politique non plus. Le principe visait à conditionner les aides en faveur des bailleurs au respect d'un loyer conventionné. Les différentes sensibilités politiques présentes dans la majorité ne se sont pas entendues sur la hauteur du loyer conventionné, ni sur les contreparties à offrir aux bailleurs. Le conventionnement aurait pu être une opportunité pour faire baisser une partie des loyers.

On ne peut pas clôturer la question des loyers sans aborder l'enregistrement des baux, qui prendra désormais une dimension régionale, si la Cour constitutionnelle, qui risque d'être sollicitée par l'État belge – du fait de l'abrogation unilatérale de l'enregistrement fédéral – n'annule pas l'initiative. Dans quelques années, on devrait pouvoir disposer d'une meilleure connaissance des loyers à Bruxelles, en tout cas, en ce qui concerne les nouveaux baux.

Au niveau du RBDH, on voit plus loin qu'une actualisation de la grille des loyers grâce à la base de données régionale. On imagine de nouvelles politiques dont une fiscalité immobilière basée sur les loyers réels.

On soulignera encore ce qui nous apparaît être une faiblesse de cette future plateforme régionale : la non-obligation d'enregistrement des baux antérieurs à 2025 (la plateforme sera d'application à partir de 2025). Quand on sait que les baux enregistrés seront exploités pour revoir la hauteur des loyers de référence, il y a de quoi s'inquiéter. Il faut compléter ces données administratives par des enquêtes de terrain qui donneront une image plus juste du loyer médian de tous les logements bruxellois. Les enquêtes de l'observatoire ont été mises de côté pendant toute la législature. Il faut y revenir, avec des améliorations.

En matière de lutte contre les expulsions, on tient des avancées indéniables. L'allongement des délais de procédure en justice de paix et le moratoire hivernal devraient permettre de réduire le nombre d'expulsions effectives, particulièrement déshumanisantes, en gagnant quelques mois sur la prise d'effet de la décision judiciaire et en associant les CPAS à la recherche de solutions.

Nous restons néanmoins persuadé·es qu'une intervention en amont de la procédure judiciaire reste nécessaire et plaidons pour un fonds régional d'apurement des dettes de loyers qui interviendrait avant que la situation ne devienne inextricable.

On regrettera le fait que les squatteur·ses et les personnes qui occupent sous convention temporaire ne soient pas protégé·es par ces nouvelles mesures. Iels, avec enfants dans certains cas, ont pu être légalement expulsé·es tout au long de l'année sans bénéficier d'aucun répit et parfois même par des opérateurs immobiliers publics.

Des locataires sous bail de résidence principale ont aussi été expulsé·es, pas faute de protection cette fois, mais parce que certain·es juges de paix bruxellois·es ont décidé de ne pas appliquer le moratoire, le jugeant excessif par rapport au droit de propriété. Ce qui fait les affaires des représentant·es des bailleurs qui elleux aussi, pour la même raison, ont vivement contesté tout le dispositif. La Cour constitutionnelle a été saisie. Le RBDH et d'autres associations n'entendent pas laisser détricoter l'ordonnance qui, rappelons-le, prévoit un mécanisme d'indemnisation financière des bailleurs pendant la période hivernale, donc une contrepartie équilibrée.

La réforme du Code du logement, intervenue en toute fin de législature, est aussi une étape importante. Elle modifie substantiellement le droit du bail et apporte de nouvelles ouvertures en matière de lutte contre l'insalubrité notamment. On y trouve beaucoup de bonnes idées, comme le retour à des baux de courte durée prorogables une fois seulement, un meilleur encadrement des charges locatives pour empêcher d'imputer n'importe quoi au locataire, à n'importe quel moment, une réduction de la garantie locative à 2 mois de loyer maximum pour toutes et tous et mieux encore, une interdiction de cumuler une garantie locative avec un-e garant-e. On soulignera également l'introduction d'un tout nouveau mécanisme, celui d'une protection contre un congé en faveur du/de la locataire qui introduit une plainte à la DURL ou une action auprès de la commission paritaire locative limitée à la durée de l'instruction.

Ce bilan de législature ne serait pas complet si nous ne parlions pas de l'allocation-loyer en faveur de celles et ceux qui attendent de pouvoir intégrer un logement social. En 2018, cette allocation dysfonctionnelle et complexe aidait à peine quelques centaines de ménages bruxellois. Une réforme plus tard et ce sont 11 000 ménages qui en bénéficient. Néanmoins, la liste d'attente du logement social compte 56 000 familles. Elles sont encore plusieurs dizaines de milliers à attendre une aide publique pour soutenir le paiement du loyer. Nous sommes favorables à une extension des publics de l'allocation, à condition de travailler de concert sur un encadrement des loyers effectif, pour éviter les effets potentiellement inflationnistes de l'allocation.

La production de logement social à Bruxelles reste une de nos préoccupations majeures, au même titre que les loyers chers sur le marché privé. Les cinq années qui viennent de s'écouler n'auront toujours pas permis de boucler le Plan du logement entamé il y a 20 ans, ni même de concrétiser pour moitié les objectifs de l'Alliance habitat. Pourtant, la production de logements a progressé. Depuis 2005 et jusqu'à 2019, 1 633 nouveaux logements ont été réceptionnés par la SLRB. Entre 2019 et 2024, sur une période 3 fois plus courtes, on décompte 1 421 nouvelles unités. Cette évolution positive est à mettre à l'actif des opérations clé-sur-porte, l'achat de logements – prêts à être construits ou en cours de construction – à la promotion immobilière privée. Cette stratégie n'est pas sans questionner sur son coût mais elle est efficace, en tout cas plus efficace que la mobilisation de terrains publics en faveur du logement social, avec laquelle la SLRB se débat depuis deux décennies.

Il reste des réserves foncières publiques, communales et régionales, qui pourraient accueillir du logement social et qui vont être exploitées dans les années à venir en faveur du logement, mais le Gouvernement n'entend pas y prioriser (ou pas suffisamment) la production de logement social, alors qu'à gauche de l'échiquier politique, on le défend comme la solution pour lutter contre les inégalités dans l'accès au logement. Les différents plans d'aménagement directeur (PAD's) validés en cours de législature démontrent à souhait cette ambiguïté politique. L'accord « historique » autour du terrain de la SLRB, aux Dames-Blanches (Woluwé-Saint-Pierre), en est un autre exemple : 10 ha pour 120 logements sociaux et presque autant de logements moyens, sur un terrain appartenant pourtant aux acteurs du logement social.

La majorité sortante promettait d'associer la promotion immobilière privée à l'effort de production sociale, en réformant le mécanisme des charges d'urbanisme pour qu'il serve concrètement la production de logements publics et sociaux, notamment dans les communes avec un taux faible. Un projet modificatif a bien été débattu au Gouvernement mais trop tard. Il devait être articulé à un autre dispositif, celui de l'imposition d'un quota de 25 % de logements à finalité sociale dans les grands projets immobiliers privés de plus de 3 500 m². Ces deux projets, qui nous paraissent présenter une valeur ajoutée, doivent être poursuivis.

Le RBDH reste plus que jamais convaincu par la nécessité d'investir des moyens importants dans la production de logement social. Il faut continuer à accélérer les rythmes de production et diversifier les stratégies pour multiplier le nombre d'unités disponibles. La promotion immobilière privée doit créer du logement abordable. Il est impératif également que l'ordonnance sur les loyers abusifs acquière plein effet dès l'installation de la nouvelle majorité. Il faut affiner les critères de la grille pour diminuer les loyers des logements sans confort ou les passoires énergétiques et redéfinir la norme qui distingue un prix raisonnable d'un prix abusif. D'autres priorités s'imposent avec toujours autant d'acuité : lutte contre l'insalubrité, contre la vacance immobilière, fin du sans-abrisme et des expulsions qui en constituent le terreau.

Les élections ont lieu dans quelques jours, votons pour le droit au logement !

LES PROGRAMMES DES PARTIS POUR LE LOGEMENT À BRUXELLES

En amont des élections, le RBDH et ses membres se sont attelés à la tâche de décrypter les programmes des 11 principaux partis en région bruxelloise (CD&V, DéFi, Engagés, Ecolo, Groen, MR, N-VA, Open Vld, PS, PTB et Vooruit) sous l'angle des recommandations formulées dans son [Mémoire 2024](#). En parallèle, nous avons rassemblé des représentant-es de ces partis autour d'un débat (disponible [en vidéo](#) ou [retranscrit en français](#)) couvrant cinq thématiques : le logement social, les loyers, les expulsions, la fiscalité, et l'insalubrité et la rénovation énergétique. La brève analyse ci-dessous reprend les principales mesures des partis concernant les trois premières de ces thématiques.

Commençons par le **logement social**, politique ardemment défendue par le RBDH, nous l'avons dit, car elle est la seule qui prenne réellement en compte les moyens des locataires pour fixer les loyers, tout en maintenant les investissements publics dans les mains du public. Si l'ensemble des partis se disent favorables au logement social à Bruxelles, les divergences sur la priorité et les moyens à lui accorder par rapport à d'autres mesures trahissent un positionnement plus idéologique. Au-delà de l'urgence, invoquée par tous les partis pour justifier la mise en place de mesures comme l'allocation-loyer ou le soutien aux agences immobilières sociales (AIS), c'est bien sur la destination finale de l'argent public que les partis s'opposent : dans le parc de logements publics d'un côté, dans la poche des propriétaires-bailleurs de l'autre.

À gauche, le PTB, Vooruit, le PS et Groen continuent de défendre le logement social comme seule mesure qui permette la maîtrise publique du foncier et ne constitue pas une fuite d'argent public vers le privé. Ces partis soutiennent certes d'autres mesures, telles que l'allocation-loyer, pour laquelle les moyens, nous l'avons dit, ont été fortement augmentés sous la législature sortante, PS en tête. Ces partis insistent toutefois sur un enjeu central : celui d'accompagner ces allocations d'un encadrement des loyers plus contraignant afin d'éviter qu'elles n'alimentent la hausse des prix sur le marché privé – et les comptes en banque de propriétaires peu scrupuleux.

Au centre-droit et à droite, les priorités sont ailleurs. Pour les Engagés, Défi, le MR, l'Open Vld et la N-VA, c'est en subsidiant le marché privé que l'on parviendra à résorber la liste d'attente pour le logement social et rendre le logement accessible à tous-tes les Bruxellois-es. Selon ces partis, c'est une question de pragmatisme et d'efficacité : un conventionnement AIS ou une allocation-loyer sont plus rapidement déployables et, à court terme, coutent moins cher à la Région que le logement social. Tous se félicitent ainsi de l'augmentation de l'enveloppe dédiée à l'allocation-loyer sous cette législature – une mesure que nous considérons également comme indispensable vu la situation actuelle. Certains comme le MR ou l'Open Vld souhaitent voir augmenter cette enveloppe, plutôt que celle dédiée au logement social, sous la prochaine législature. Le CD&V, les Engagés, Défi et le MR souhaitent également que plus d'incitants soient mis en place afin d'encourager les propriétaires privés à mettre leurs logements en AIS. Enfin, la NVA, le CD&V et l'Open Vld plaident pour une fusion des SISP en région bruxelloise. Pour le RBDH, une telle réforme n'est pas prioritaire – une importante fusion, de 32 à 16 SISP a par ailleurs déjà eu lieu – et risquerait d'accaparer inutilement l'attention et les ressources d'autres chantiers, plus prioritaires et urgents.

Autre thématique dont il faudra reparler sous la prochaine législature : **les loyers**. Pour Ecolo, Groen, le PTB, Vooruit et le PS, l'allocation-loyer et le soutien aux AIS peuvent certes offrir des solutions sur le court terme aux personnes les plus démunies, mais c'est au fond du problème qu'il faut s'attaquer : les loyers sont trop chers. C'est également la vision du RBDH. Il est non seulement indispensable d'investir davantage dans la lutte contre la pauvreté à Bruxelles, mais également de mettre en place des mesures pour enrayer la hausse injustifiée des prix des loyers, qui met de plus en plus d'habitantes de la capitale face à l'impossibilité de se loger correctement.

Ainsi, le PS, Vooruit et le PTB se positionnent en faveur d'une grille des loyers (ou d'un système à points pour le PTB) qui soit contraignante. C'est le PTB qui va le plus loin en préconisant un plafonnement des loyers selon des critères objectifs, et non pas alignés sur les prix du marché, afin de faire baisser les prix. Car comme le RBDH le souligne également, geler les loyers ne sera pas suffisant vu l'ampleur du décrochage entre loyers et revenus ; il faut également les faire baisser pour qu'ils redeviennent abordables. Le PS et Vooruit revendiquent eux un plafonnement aux montants actuels de la grille, basée sur la moyenne des prix du marché et des caractéristiques du bien. Le PS souhaite également y ajouter un troisième élément de calcul : le revenu moyen des Bruxellois-es. S'il est sérieusement pris en compte, ce

facteur pourrait favoriser une baisse des loyers, bien que ce ne soit pas ce que revendique explicitement le PS.

Chez les verts, Groen et Ecolo sont également favorables à un renforcement des mesures permettant le contrôle des loyers. Ecolo propose toute une série de mesures, dont un encadrement plus strict concernant les augmentations de loyers en cours de, et entre, les baux et l'indexation, une définition plus restreinte du loyer abusif, et des contrôles et sanctions renforcées. Pour faire baisser les loyers, le conventionnement (qui imposerait au bailleur de mettre en place un loyer raisonnable s'il a bénéficié d'une aide publique) est la voie privilégiée pour Ecolo – de même que par le PS qui en a fait un de ses chevaux de bataille pendant cette législature.

À droite de l'échiquier politique, on s'oppose par contre farouchement à tout contrôle des prix des loyers. Pour Défi, les Engagés, le CD&V, le MR, l'Open Vld et la N-VA, imposer une grille contraignante est une fausse bonne idée : cela risquerait de faire dysfonctionner le marché privé et, notamment, de faire diminuer l'offre de logements mis en location. La grille doit rester indicative et volontaire, et être la plus représentative possible du marché actuel – un point particulièrement important pour DéFi, qui a d'ailleurs bloqué l'interdiction des loyers abusifs à Bruxelles pour cette raison. Pour ces partis, c'est via des incitants qui récompensent les propriétaires vertueux que l'on peut encourager ceux-ci à appliquer les loyers de référence. Agir sur l'offre de logements à Bruxelles permettra également de faire diminuer les prix et mieux répondre à la demande, selon eux.

Enfin, concernant **les expulsions**, les positions des partis semblent converger, à tout le moins en ce qui concerne la mise en place d'un fonds d'apurement des dettes de loyers – bien que de nombreux partis, tant à gauche qu'à droite, ne s'expriment pas ce sujet dans leur programme. Un tel fonds permettrait de couvrir les arriérés de loyers, principale cause d'expulsion à Bruxelles, afin d'empêcher qu'elles n'aient lieu.

Côté gauche, le PS, Ecolo et le PTB sont favorables, chacun à leur manière, à la création d'un fonds solidaire et universel qui couvrirait les impayés de loyers. Le PTB souligne que le fonds ne pourra intervenir que si le bailleur respecte les montants préconisés par la grille, et envisage l'extension du moratoire hivernal à l'ensemble de l'année – mesure par rapport à laquelle le PS se distance, anticipant qu'elle risquerait d'être invalidée pour violation du droit à la propriété.

DéFi préconise de son côté la mise en place d'un « grand pacte locatif » en parallèle à la création d'un fonds de garantie locative qui couvrirait 50% des impayés. Selon ce pacte, le bailleur s'engagerait à ne pas introduire de procédure devant le juge de paix et à respecter la grille indicative, tandis que le locataire s'engagerait à payer les 50 % non couverts par le fonds via un plan d'apurement de dettes établi avec l'aide du CPAS.

À droite, le MR se dit également favorable à la mise en place d'un fonds de garantie locative. Pour les libéraux, il est important que les pouvoirs publics, les CPAS notamment, puissent intervenir le plus tôt possible afin de mettre en place des solutions avec les locataires lorsqu'il devient difficile de payer le loyer. Le grand avantage d'un fonds serait, pour eux, que les propriétaires ne soient pas laissés seuls face aux arriérés lors d'une expulsion – comme c'est déjà le cas dans le cadre du moratoire hivernal.

Cette apparente convergence d'une partie de la droite et de la gauche nous permet d'espérer que des progrès pourront être réalisés sur ce point, quelle que soit la coalition. Dans tous les cas, nous continuerons à nous battre pour que le logement, abordable, décent, adéquat, soit un droit effectif pour toutes et tous.

RBDH

Anne Bauwelinckx, Carole Dumont,
Laurence Evrard, Alexia Falisse,
Loïc Manche, Chloé Thôme,
Werner Van Mieghem

Tél. : 02 502 84 63

Mail : info@rbdh.be

www.rbdh-bbrow.be

Illustration : Mathilde Collobert

Mise en page : Élise Debouny

Impression : Mirto Print, Gand

É.R. : Werner Van Mieghem,
Quai du Hainaut 29,
1080 Molenbeek

Cette publication est éditée avec le soutien
de la Région de Bruxelles-Capitale
et de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Reproduction libre des articles à condition
que la source soit mentionnée.

