

## Contribution du RBDH et du RWDH à l'Examen Périodique Universel



• 15 octobre 2020

L'Examen Périodique Universel (EPU) est un mécanisme unique du Conseil des droits de l'homme des Nations Unies ayant pour but d'améliorer la situation des droits humains dans chacun des 193 États membres de l'Assemblée générale des Nations Unies. Par ce mécanisme, la situation des droits de l'Homme dans chacun des pays membres de l'ONU est examinée successivement. En avril 2021, ce sera au tour de la Belgique de passer son troisième Examen Périodique Universel.

Dans ce cadre, les ONG ont la possibilité de donner leur point de vue quant à la situation des droits humains en Belgique.

Ensemble, Les Rassemblements Bruxellois et Wallons pour le Droit à l'Habitat (RBDH et RWDH) ont profité de l'occasion pour soumettre un rapport commun sur la problématique du logement à Bruxelles et en Wallonie et sur les recommandations à suivre pour faire respecter le droit fondamental à un logement décent et abordable pour tous.

En tant que besoin élémentaire de la personne, le logement est devenu un droit, reconnu comme fondamental par différents textes législatifs aux niveaux international, national et régional.

Au niveau international, l'article 25 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme consacre le droit au logement pour tous : « *Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux...* »

Au niveau national, la Constitution de l'Etat belge consacre également les droits fondamentaux de chaque citoyen : elle détermine les droits économiques, sociaux et culturels dont chacun doit pouvoir profiter. Elle y reprend, dans son article 23, le droit à un logement décent pour tous : « *Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. (...) Ces droits comprennent notamment le droit à un logement décent.* »

En Belgique, le logement est une compétence essentiellement régionalisée, en particulier depuis la 6<sup>ème</sup> réforme de l'état : les Régions disposent à présent de l'ensemble des leviers d'action en la matière.

Dans le Code bruxellois du Logement adopté en 2003, la région de Bruxelles-Capitale rappelle que chacun a droit à un logement décent et qu'il convient de « *favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité, abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général* ».

Le Code Wallon de l'Habitation Durable précise en son article 2 que « *La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles. Leurs actions tendent à favoriser la cohésion sociale par la stimulation de la rénovation du patrimoine et par une diversification et un accroissement de l'offre de logements dans les noyaux d'habitat. [Lequel Code] vise à assurer la salubrité des logements ainsi que la mise à disposition de logements destinés prioritairement aux ménages à revenus modestes et en état de précarité* ».

« ... mettre en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles. Leurs actions tendent à favoriser la cohésion sociale par la stimulation de la rénovation du patrimoine et par une diversification et un accroissement de l'offre de logements dans les noyaux d'habitat, (...) assurer la salubrité des logements ainsi que la mise à disposition de logements destinés prioritairement aux ménages à revenus modestes et en état de précarité ». Et malgré tous ces engagements, force est de constater que dans les trois régions du pays, le droit au logement n'est pas une réalité pour tous. Si la crise du logement ne cesse de s'aggraver et de façon particulièrement forte à Bruxelles, en Wallonie, la question du logement reste également une dimension majeure de la lutte contre l'appauvrissement des populations. Nous proposons ici de mettre le focus sur les pistes réalistes et concrètes pour aider les ménages à vivre dans des logements abordables et de bonne qualité.

### **Plusieurs causes à la crise du logement**

A Bruxelles, et dans une moindre mesure en Wallonie, les prix à la location et à la vente ont connu des hausses vertigineuses ces dernières années. Le fossé entre les revenus disponibles et le budget à consacrer pour se loger ne cesse de se creuser.

Les revenus des Bruxellois ont tendance à diminuer. Aujourd'hui, un tiers d'entre eux doit vivre avec un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté [1]. Parallèlement, les loyers ne cessent d'augmenter dans la capitale. Le loyer médian payé par les 50% de locataires bruxellois s'élevait en 2018 à 700€. Entre 2004 et 2018, le loyer actualisé a, en moyenne, augmenté de 1.7 % par an ; il y a donc un décrochage des loyers de 1.7 % par an par rapport à l'indexation prévue par la législation.

En Wallonie, 21,819,2% de la population vit sous le seuil de pauvreté monétaire soit en-dessous de 1000€/mois pour un isolé (2012) [2]. Depuis 2005, les loyers augmentent plus rapidement que l'indice des prix à la consommation, un quart des ménages consacrait plus de 37% de son revenu à son loyer en 2018 (32% en 2005). Si le loyer moyen dans le secteur privé wallon est estimé à 616€, 47% des locataires paient un loyer compris entre 500 et 700€. Mais les ménages aux revenus les plus faibles (<1000€) y consacrent jusqu'à 55% 39,3 % des locataires paient un loyer mensuel compris entre 301 et 500 euros. Près d'un tiers (33,1 %) des locataires versent un loyer compris entre 501 et 700 euros et c'est 35% des locataires du secteur privé qui vivent sous le seuil de pauvreté [3].

Et la situation risque encore de s'aggraver avec le boom démographique puisqu'on attend une augmentation de la population dans les régions wallonne et bruxelloise dans les années à venir. Il faudra composer avec une augmentation de la taille des ménages aux revenus modestes et l'arrivée de nouveaux habitants.

Devant ces difficultés à se loger sur le marché immobilier privé, les ménages bruxellois et wallons devraient pouvoir compter sur une offre de logements sociaux abordables. Et pourtant, celle-ci reste très insuffisante par rapport à la demande.

A Bruxelles : Fin 2018, 46.000 ménages étaient sur les listes d'attente pour un logement social. En tendance, le nombre de ménages sur liste d'attente pour un logement social a augmenté de façon très importante au cours de la dernière décennie (+47 % entre 2008 et 2018). Il faut parfois patienter 10 ans avant qu'une place ne se libère. D'ailleurs, si 50% de la population bruxelloise entre dans les conditions d'accès au logement social, une grande partie ne s'inscrit même pas sur les listes d'attente pour des raisons diverses (procédure administrative trop complexe, liste d'attente trop longue, manque de grands logements, ...).

En Wallonie, la situation y est assez comparable : la part de logement social subit une baisse continue ces dernières années (de 103.470 en 2007 à 99.983 en 2017). Fin 2018. Au 31/12/2013, le nombre d'inscrits en attente d'un logement social étaient de 39.315 ménages candidats, 35.946. Le taux de rotation est de 6,885,79% soit en moyenne un délai de 5 ans d'attente et le loyer moyen de 267€/mois. Le loyer moyen qui s'aligne au revenu des locataires était en 2012 de 244€/mois [4].

Autant dire que les logements sociaux ne représentent pas une solution à l'urgence sociale. La Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne comptent respectivement 7,7% et 5,87% de logements sociaux par rapport au nombre total de logements ; une des plus faibles proportions en comparaison avec d'autres pays européens [5].

**Cette crise de l'accès au logement abordable et de qualité a des conséquences dramatiques pour de nombreux ménages.**

Sans d'autres choix, les ménages à faibles revenus doivent se loger sur le marché privé, où ils rencontrent de nombreux problèmes : ils consacrent une part trop importante de leur budget pour se loger (ce qui les oblige à rogner sur d'autres besoins essentiels comme la santé par exemple) et/ou ils acceptent sont contraints de vivre dans des logements de mauvaise qualité (les problèmes récurrents sont l'insalubrité et le surpeuplement), sous peine de se retrouver à la rue.

Et si on prend la situation de Bruxelles, ils sont de plus en plus nombreux à venir gonfler les rangs des sans-abris. Le nombre de sans-abris et de mal-logés a augmenté de 124% entre 2008 et 2018, pour passer de 1727 à 4187 personnes. [6]

Bien qu'on ne dispose pas encore d'une estimation fiable du nombre de personnes sans-abri sur le territoire de Wallonie. En l'absence de chiffres fiables en Région wallonne, en 2018 ce sont 5134 personnes qui ont bénéficié d'un hébergement d'urgence, dont plus d'un tiers avaient entre 18 et 29 ans [7] les associations actives sur le terrain déplorent néanmoins un nombre grandissant de demandeurs, plus jeunes, et plus de femmes qu'auparavant.

**Si les Gouvernements successifs présentent toujours le logement comme une priorité, ils ne parviennent pour autant pas à mettre en œuvre des politiques du logement efficaces, ambitieuses et fondamentales, en faveur des ménages à faibles revenus.**

**Dans ce contexte, le RBDH et le RWDH proposent diverses recommandations qui, si elles étaient suivies, amélioreraient significativement les conditions de logement des Bruxellois et des Wallons les plus pauvres.**

Compte-tenu des constats posés précédemment, le RBDH et le RWDH énoncent deux axes de travail essentiels :

1/ la défense du droit au logement abordable

2/ la défense du droit au logement de bonne qualité

## **1/ La défense du droit au logement abordable**

Au niveau politique, il importe de favoriser des mesures favorisant l'accès aux logements publics et privés.

### **1.1/ Mesures recommandées pour agir sur l'accès aux logements publics**

#### **Augmenter la production de logements publics abordables**

Ces dix dernières années, les Gouvernements régionaux ont annoncé plusieurs plans visant à produire davantage de logements publics. Mais ces bonnes intentions, confirmées dans les budgets dégagés, n'ont pourtant pas suffi puisque la production va beaucoup trop lentement et ne parvient pas à donner des réponses suffisantes à l'augmentation de la demande.

#### **> Le RBDH recommande au Gouvernement bruxellois de**

- accélérer la production de logements publics locatifs à caractère social [8].
- viser une répartition minimale équilibrée des logements à caractère social sur l'ensemble du territoire régional. Un pourcentage minimal de 15% dans toutes les communes devrait être un objectif à court terme.
- conclure des conventions avec les 19 communes bruxelloises, fixant selon les réalités locales, des objectifs précis à atteindre en termes de production de logements publics à caractère social (productions à venir, moyens financiers à mettre en œuvre, délais de réalisation, synergies à développer avec les autres acteurs régionaux du logement,...).
- prévoir des incitants financiers en faveur des communes dynamiques et des sanctions à l'encontre de celles qui refusent de s'inscrire dans un objectif minimal de 15%.

#### **> Le RWDH recommande au Gouvernement wallon de**

- accélérer la production de logements publics à caractère social.
- imposer 150% minimum de logement social pour un public avec des revenus précaires et sanctionner financièrement en cas de refus des communes.
- garantir l'accès au logement social prioritairement au public à revenus précaires.
- être garant que les nouvelles règles d'attribution au sein des Sociétés de Logements de Service Public (SLSP) garantissent cet accès.
- soutenir et accorder les moyens nécessaires à l'accompagnement social dans le logement social et le logement subventionné quand celui-ci est nécessaire.

## **Réserver l'accès des logements publics aux ménages à faibles revenus**

Les communes et les CPAS bruxellois possèdent environ 9 000 logements locatifs. Près de la moitié a été construite ou rénovée grâce des subsides régionaux. En contrepartie, la Région impose la mise en location des logements produits à des conditions sociales. Pourtant, ces dispositions ne sont pas complètement respectées et certains logements sont mis en location à des prix trop élevés.

Le RBDH soutient donc la dernière réforme du Code bruxellois du Logement qui impose dorénavant des règles strictes de transparence et de non-discrimination aux opérateurs immobiliers publics qui mettent des logements en location.

### **> Le RBDH recommande au Gouvernement bruxellois de**

- renforcer le contrôle de la tutelle régionale sur l'attribution des logements subsidiés.
- contrôler le contenu des règlements d'attribution des communes et des CPAS.

## 1.2/ Mesures recommandées pour agir sur l'accès aux logements privés

### **Encadrer les loyers sur le marché privé**

Le contrôle des loyers, par les pouvoirs publics, doit permettre d'augmenter l'accessibilité du parc locatif et d'éviter que des loyers trop élevés soient demandés pour des logements de mauvaise qualité.

#### **> Le RBDH recommande au Gouvernement bruxellois de**

- contrôler les prix locatifs, en se basant sur une grille de critères objectifs pondérés, qui servirait à fixer le montant maximal du loyer qui peut être demandé par un bailleur, en fonction des caractéristiques de son logement.
- obliger les bailleurs à faire réaliser une expertise déterminant la valeur locative et l'état du logement avant sa mise en location.
- revoir la fiscalité immobilière (impôt sur les revenus immobiliers, précompte immobilier, ...) sur base des loyers réellement perçus et non plus selon la base théorique et obsolète qu'est le revenu cadastral. [9]

#### **> Le RWDH recommande au Gouvernement wallon de**

- mettre en place un encadrement de l'ensemble des loyers en se basant sur la grille indicative des loyers existantes expériences des commissions paritaires locatives. Pour être pleinement efficace, cet encadrement doit s'assortir d'incitants à la modération (liaison aux primes et aides régionales, majoration éventuelle, lien à leviers fiscaux) mais aussi de mécanismes de contrainte et de sanction (révision judiciaire du loyer, Commissions locatives paritaires...).
- mettre en place un système de fiscalisation réaliste des loyers réellement perçus qui alimente directement la politique du logement et implique : une fiscalisation progressive incitant à la modération des loyers, la déduction des travaux de rénovation effectivement réalisés, une incitation majorée pour la rénovation énergétique, la mobilisation des données disponibles en matière d'enregistrement. (idem). La fiscalité favorisant l'acquisition devrait être davantage ciblée sur les ménages qui en ont le plus besoin afin de dégager des marges pour le financement du logement public notamment.
- Dans l'intervalle, il est nécessaire que le mécanisme de réduction du précompte immobilier à l'avantage de l'occupant soit automatisé (lutte contre le non-recours)

## **Instaurer une allocation loyer générale pour les ménages à bas revenus**

Bruxelles brille par la complexité de ses dispositifs d'aides au loyer. La Région finance actuellement quatre types d'allocations [10] qui au total bénéficient à seulement 6000 ménages. Trop ciblées et limitées dans leurs effets, elles ne permettent pas d'actions coordonnées en faveur des plus précarisés. Les conditions d'octroi et procédures à respecter sont différentes pour chaque allocation.

Le constat est comparable pour la Région wallonne qui ne dispose pas à proprement parler d'une allocation loyer mais de plusieurs mécanismes ciblés (ADEL, ALLOC,...).

### **> Le RBDH recommande au Gouvernement bruxellois de**

- réformer les systèmes d'allocation existants afin d'aboutir à un seul régime d'allocation-loyer qui doit toucher beaucoup plus de ménages à bas revenus.
- introduire une allocation-loyer proportionnelle aux revenus et couvrir, à tout le moins, une partie de la différence entre le loyer demandé et le tiers des revenus du ménage locataire.
- conditionner l'octroi de l'allocation-loyer au respect des loyers objectifs.
- augmenter les montants de l'allocation-loyer pour les grands ménages pour que ceux-ci puissent faire face aux prix des logements de grande taille.

### **> Le RWDH recommande au Gouvernement wallon**

- d'instaurer une véritable allocation loyer comme mesure correctrice qui complète des mesures structurelles d'augmentation conséquente de l'offre publique.
- d'évaluer les systèmes actuels d'allocation partielle pour en mesurer l'efficacité et en limiter les effets pervers (ajustement à la hausse)
- d'appliquer cette allocation à l'ensemble des ménages qui sont dans les conditions de revenus pour accéder au logement social.
- de coupler cette allocation à un encadrement strict des loyers pour juguler tout effet contre-productif d'augmentation.

## **Créer un fonds régional de garantie locative**

Pour les locataires à bas revenus, le paiement de la garantie locative (souvent 3 mois de loyer) constitue un obstacle majeur et supplémentaire à l'accès à un logement.

### **> Le RBDH recommande au Gouvernement bruxellois de**

- créer un fonds de garantie locative régional, mutualisé et solidaire. Ce fonds, administré par une institution publique, centraliserait l'ensemble des garanties locatives des Bruxellois et devrait permettre par son volume d'intervenir dans la garantie locative des ménages à bas revenus.

### **> Le RWDH recommande au Gouvernement wallon de**

- créer un fonds de garantie locative régional, universel, obligatoire et public ou un système de cautionnement qui centraliserait l'ensemble des garanties locatives en Wallonie, avec une portabilité de celle-ci, garantissant un meilleur accès au logement pour les publics précaires mais aussi d'établir une meilleure relation entre locataire et propriétaire.. Ce fonds devrait : être géré ou confié un organisme public pour en garantir la finalité sociale ; être universel et obligatoire pour tous (mutualisation, lutte contre la discrimination, simplification) ; permettre de généraliser la constitution progressive et la portabilité de la garantie ; assurer une indemnisation immédiate des bailleurs pour les dégâts locatifs et arriérés de loyers ; être géré paritairement par les pouvoirs publics, les bailleurs et les locataires ; faciliter la relation locataire-propriétaire par des services complémentaires.

## **Lutter contre les logements vides et favoriser les occupations temporaires**

Personne ne connaît exactement le nombre de logements vides à Bruxelles ou en Wallonie mais ils se comptent certainement en dizaines de milliers. La problématique touche les logements privés et publics, mais aussi les bureaux vides et les étages vides au-dessus des commerces. Afin d'enrayer cette situation, les autorités bruxelloises et wallonnes ont développé plusieurs outils. Si des améliorations sont à constater, nous ne pouvons que regretter la sous-exploitation de certains dispositifs.

### **> Le RBDH recommande au Gouvernement bruxellois de**

- donner pour mission à l'administration régionale de rendre effectif le droit de gestion publique [11].
- octroyer des moyens suffisants à la cellule régionale des logements inoccupés pour que celle-ci puisse poursuivre son travail.
- inviter la cellule régionale des logements inoccupés à multiplier les collaborations avec les communes pour le recensement de tous les logements vides dans la Région.
- développer les occupations temporaires de bâtiments vides, encadrées par le secteur associatif, et ayant une visée sociale.

### **> Le RWDH recommande au Gouvernement wallon de**

- d'utiliser à plein l'ensemble des dispositifs existants et de renforcer leur efficacité (prise en gestion volontaire, dispositifs d'inventaire communal, renforcement du caractère dissuasif des taxes communales ; réinstauration et effectivité de l'amende régionale en complément des taxes communales.
- d'augmenter le financement de certains dispositifs pour les rendre plus efficaces (ex : prise en charge des rénovations lourdes dans le cadre de la prise en gestion ; accompagnement de petits propriétaires en difficulté).
- de créer de nouveaux dispositifs ou les mettre en œuvre : agréer les organismes pouvant mener les actions en cessation ; établir un comptage systématique des logements vacants à l'échelle régionale ; améliorer la compréhension fine de la vacance (en particulier dans le logement d'utilité publique) ; définir des obligations de résultats pour les communes en matière d'inoccupation structurelle ; reconnaître et soutenir le droit d'usage en contrepois de l'abus du droit de propriété (soutien et légitimation des initiatives d'occupation) ; création d'un droit de préemption/d'expropriation assorti de moyens permettant d'obliger à la vente et à la rénovation.

## **Garantir l'accès aux dispositifs d'urgence**

A défaut de trouver du logement, trop de personnes et de familles sont encore amenées à rester à la rue. Deux mécanismes majeurs dans le droit des personnes sans abri restent insuffisants, l'accès à un accueil de nuit et l'adresse de référence.

### **> Le RBDH et le RWDH recommandent aux Gouvernements bruxellois et wallon de**

- garantir aux personnes sans-abri un accès aux dispositifs d'urgence ;
- veiller à l'application du droit à l'adresse de référence auprès des CPAS et des Communes.
- établir un véritable Plan d'accompagnement de l'itinérance/lutte contre sans-abri avec une assiette supra-locale ou régionale et mutualisation de la prise en charge pour éviter l'effet « appel d'air ».

## **Interdire les expulsions quand il n'y a pas de danger**

### **Revoir en profondeur les procédures d'expulsions, en priorité dans le logement public et conventionné.**

De trop nombreuses expulsions mettent les familles à la rue alors qu'une décision de justice ou une expulsion administrative sont prononcés. Certains sont exécutés alors qu'il n'y a pas de danger pour la famille. Dans la situation d'insalubrité, non seulement le locataire subit un logement de moindre qualité mais il se voit doublement sanctionné avec une expulsion.

De manière générale, l'ensemble des situations d'éviction (expulsion judiciaire, expulsion administrative pour insalubrité, expulsions illégales) constituent un échec pour toutes les parties ainsi que pour la société et représente des coûts sociaux cachés très importants (aggravation durable des conditions de vie des ménages et de leurs enfants, augmentation des coûts d'hébergements et d'accompagnement,...).

#### **> Le RWDH recommande au Gouvernement wallon de**

- déployer et amplifier des dispositifs efficaces en amont des procédures pour prévenir les expulsions (donc le sans-abrisme) ;
- améliorer la réglementation pour une meilleure protection et garantie des droits ;
- rechercher d'autres modes opératoires de règlement des conflits locatifs (accompagnement en amont, garantissement public du loyer en lien avec une allocation loyer, obligation publique de relogement).
- adopter des mesures dissuasives en matière d'expulsions illégales
- organiser le suivi et l'observation continue au niveau régional pour disposer de données reflétant l'ampleur des difficultés.
- interdire l'expulsion de logement pour insalubrité ou surpeuplement si la famille n'est pas en danger avant qu'un relogement ne soit effectif. Globalement, de mettre les occupants au cœur de l'ensemble du dispositif de lutte contre l'insalubrité :
  - Appliquer aux locataires des protections élémentaires garanties en matière d'expulsion judiciaires (délai minimum, obligation d'avertir le CPAS, recours judiciaire facilité contre les décisions...).
  - - interdire les expulsions administratives si le danger n'est pas avéré pour les occupants.
  - interdire l'expulsion de logement pour insalubrité ou surpeuplement si la famille n'est pas en danger avant qu'un relogement ne soit effectif. Établir une obligation effective de relogement à charge directe du bailleur ;
  - déployer une action concertée et préventive en amont des décisions de fermeture avec l'ensemble des acteurs y compris des occupants.
  - Prévoir des sanctions plus directes et plus dissuasives à l'encontre de ces bailleurs et directement réparatrices pour les locataires.
  - Harmoniser les procédures judiciaires et administratives pour les simplifier.

- élaborer une indemnisation du locataire à charge du propriétaire dans les situations abusives de mise en location par ceux-ci (relocation avec avis d'insalubrité dissimulé).

### **Habitat groupé et impact sur les droits sociaux**

Aujourd'hui, cette forme d'habitat est freinée pour des raisons administratives et financières. Si des colocataires sont chômeurs, bénéficiaires du revenu d'intégration sociale ou d'une allocation d'invalidité, leur statut d'isolés peut se muer en statut de cohabitants, ce qui diminuera automatiquement le montant de leurs allocations sociales.

### **> Le RBDH et le RWDH recommandent au Gouvernement belge de**

- individualiser les droits sociaux afin que les cohabitants ne subissent pas de conséquences financières néfastes.

## 2/ La défense du droit au logement de bonne qualité

Malgré l'existence de critères minimaux de salubrité et de sécurité pour les logements bruxellois et wallons, et le bon travail de l'Inspection régionale du Logement à Bruxelles et du Service Salubrité de la Région wallonne qui luttent contre les logements insalubres, force est de constater qu'il y a toujours beaucoup de logements indécents sur le territoire de nos régions. Il faut des mesures beaucoup plus coercitives.

### **Permis de location obligatoire**

#### **> Le RBDH recommande au Gouvernement bruxellois de**

- conditionner l'autorisation de mise en location d'un logement à l'obtention d'un permis de location, qui garantirait que les normes du Code du Logement sont bien respectées.

### **Accès à la justice : commission paritaire locative**

En cas de désaccord entre locataire et propriétaire sur la qualité du logement et sur le montant du loyer, de longs et coûteux procès en justice peuvent être évités en privilégiant d'autres procédures telles que la médiation paritaire.

#### **> Le RBDH et le RWDH recommandent à leurs Gouvernements respectifs de**

- créer une commission paritaire locative régionale, composée de représentants des bailleurs et des locataires, qui devrait se prononcer en cas de conflits entre locataire et bailleur sur la qualité du logement et sur le montant du loyer.

#### **> Le RBDH et le RWDH recommandent au Gouvernement fédéral de**

- consolider et renforcer des procédures permettant un accès à la Justice pour les personnes précarisées en leur garantissant un accès à l'assistance gratuite de seconde ligne.

## Notes

[1] En Belgique, sur base de l'enquête EU-SILC 2018 (revenus de 2017), le seuil de risque de pauvreté est de 14 246 € par an, soit 1 187 € par mois, pour une personne isolée. Pour un parent seul avec deux enfants, le seuil est de 1 979 € par mois. Pour un couple avec deux enfants, il est de 2 572 € par mois.

[2] IWEPS – EU SILC 2018A-Cat Guio et Ch.Mahy Working paper n16. soit en-dessous de 1000€/mois pour un isolé et 2101€/mois pour une famille avec 2 enfants.

[3] IWEPS Fiche Les loyers en Wallonie, 1/12/2019 ; PRADELLA, S. & KRYVOBOKOV, M. (2019), « Observatoire des loyers – Édition 2019 (enquête 2018) », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi.. Une analyse à partir de l'enquête sur la qualité de l'habitat 2012-2013

[4] CEHD – Chiffre clés du Logement en Wallonie 2019 (p 146); Rapport d'activité 2013 de la SWLSWL - Chiffres clés 2018.

[5] Contre 17 % en France, 21% au Royaume-Uni, ou encore 35% aux Pays-Bas.

[6] Recensement effectué par la Strada, Centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri, le 5 novembre 2018. Résultats complets : [https://www.lastrada.brussels/portail/images/LAS3220\\_Denombrement2018\\_FR\\_5\\_BD.pdf](https://www.lastrada.brussels/portail/images/LAS3220_Denombrement2018_FR_5_BD.pdf)

[7] IWEPS, Relais sociaux urbains & services partenaires des Relais sociaux urbains de Wallonie ; Calculs : IWEPS, dernières données disponibles au 1/9/2020.

[8] Les logements publics locatifs à caractère social intègrent : les logements sociaux par les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP), les logements des communes et des Centres Publics d'Action Sociale (CPAS), les logements subsidiés par la Région dans le cadre des politiques de rénovation urbaine, aux logements loués par le Fonds du logement et enfin, les logements privés, gérés et de ce fait socialisés par les Agences Immobilières Sociales.

[9] Actuellement, les propriétaires sont taxés, pour leurs revenus locatifs, sur base du revenu cadastral. Fixé à partir des loyers en cours en 1975, il n'a pas évolué durant de nombreuses années et a simplement été indexé à partir des années 90. Cette base d'imposition est donc aujourd'hui totalement obsolète et l'écart entre le revenu cadastral (même imposé), et les revenus des loyers réellement perçus ne cesse de croître. La Belgique a d'ailleurs fait l'objet de plusieurs condamnations internationales à ce sujet, nota. CJE, arrêt du 12 avril 2018.

[10] L'allocation de relogement, l'allocation du fonds régional de solidarité du Code du Logement, l'allocation-loyer communale et l'allocation-loyer en faveur de certains ménages inscrits sur les listes d'attente du logement social.

[11] Le droit de gestion publique est le droit, pour un opérateur immobilier public, de prendre en gestion un logement inoccupé depuis plus de 12 mois ou insalubre pour le remettre sur le marché locatif. L'autorité publique procède, si nécessaire, à la rénovation du bien et le met en location à des conditions sociales. Elle reverse au propriétaire le montant du loyer, déduction faite des travaux de rénovation et des frais de gestion. Ce droit de gestion publique existe depuis plus de dix ans, mais n'a jamais été mobilisé à Bruxelles.

...

Cette analyse est publiée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.