



## RBDH rapport annuel 2021

1. L'assemblée générale
2. Nos dossiers thématiques
3. Nos évènements publics et mobilisations
4. Habitoools
5. Communication
6. Nos formations et animations
  - Formation de nos membres et des acteurs du secteur logement
  - Animations sur la crise du logement et ses enjeux
7. Le Conseil Consultatif du Logement
8. Les associations-membres en 2021
9. Le conseil d'administration
10. Le personnel

Remerciements

### 1. L'assemblée générale

Lors des assemblées générales, les associations-membres du RBDH se réunissent pour échanger des informations, définir la position sur la politique logement et les activités du RBDH.

En 2021, les thèmes importants suivants ont été discutés et les décisions suivantes ont été prises pendant 8 réunions :

#### 25 janvier :

- **Retour de la rencontre avec le cabinet Ben Hamou** : Un bref rapport de l'entretien avec la

secrétaire d'État au logement, Nawal Ben Hamou, le 18 janvier sur "la fin du moratoire sur les expulsions et les mesures structurelles nécessaires ».

- **Le Plan d'Urgence du Logement (PUL) : réactions des membres.**

#### 8 février :

- **Échange sur les aides CPAS Crise Covid** : Échange avec les membres sur les aides que les CPAS bruxellois développent pour aider les ménages victimes de la crise Covid. Les membres décident d'envoyer un questionnaire aux 19 CPAS avec les questions suivantes :
  - o Accessibilité du CPAS ?
  - o En temps de crise Covid : qu'est-ce que vous faites pour soutenir locataires / propriétaires occupants ?
  - o Et comment peuvent-ils aider en cas de menaces d'expulsions ? Quid après le 1er mars ?
- **Moratoire sur les expulsions** : Discussion sur le besoin d'un prolongement du moratoire qui risque de prendre fin le 1 mars. Discussion qui résulte dans un vote auquel la grande majorité des membres présents votent pour un prolongement.

#### 8 mars : AG statutaire

#### 26 Avril :

- Brève présentation des premiers résultats de notre **enquête auprès des CPAS de Bruxelles** sur les initiatives prises pour soutenir les locataires contre les conséquences de la crise Covid et pour éviter les expulsions.

#### 14 juin :

- **Suivi du travail autour des CPAS** : rédaction d'un dossier avec des recommandations et engagement de plusieurs membres de relire/commenter/amender le dossier.

#### 13 septembre :

- **Échange avec les membres sur le projet d'ordonnance visant à lutter contre les loyers abusifs et instaurer une commission paritaire locative** et décision des membres de souscrire la carte blanche proposée par IEB + Décision de mener à plus long terme une réflexion poussée sur les différentes formes d'encadrement des loyers privés.

#### 8 novembre :

- **Échange et décisions par rapport au rééquilibrage des différents lieux de travail du RBDH.** Les membres se mettent d'accord sur les choix suivants :
  - L'AG reste principalement un organe de décision stratégique
  - L'AG ne se déroule pas systématiquement tous les mois (mais avec un minimum de dates prévues (4 par/an) et chaque membre peut solliciter une AG exceptionnelle si aucune n'est prévue rapidement.
  - Les membres s'investissent plus dans des groupes de travail (existants ou nouveaux) : Habitoools, Housing Action Day, Front Anti Expulsion, Groupe de travail bonnes pratiques, Encadrement des loyers, Suivi et réaction sur l'actualité politique (travail du CCL/gouvernement/commission logement), Rénolution.

#### 13 décembre

Présentation des résultats de la nouvelle étude du RBDH: « Quels leviers (dont le permis locatif) pour renforcer la lutte contre l'insalubrité ? » et échange avec les membres.

## 2. Nos dossiers thématiques

### 2.1. Lutter contre l'insalubrité

Notre étude de l'an dernier portait sur l'insalubrité. Elle interrogeait le rôle que jouait, ou devrait jouer la justice de paix pour contrer la problématique du mal logement. Cette année, c'est la procédure administrative qui a été passée au crible. Le Code du logement définit des exigences minimales pour toute mise en location, la DIRL est chargée de contrôler leur respect. Le dispositif actuel présente des faiblesses.

- Très peu de logements contrôlés à l'initiative de l'administration, faute de personnel. La lutte contre l'insalubrité repose sur les locataires précarisés.
- Des logements interdits à la location, pourtant reloués sans réparation et sans risque majeur pour leurs bailleurs.
- Trop de logements non-rénovés après l'imposition de travaux par la DIRL.
- Des sanctions insuffisantes pour dissuader les bailleurs malveillants.
- Un manque cruel de solutions de relogement pour les locataires.

Dans le dossier publié, nous évoquons des pistes pour dépasser ces faiblesses. En 17 années d'existence, la DIRL n'a contrôlé que 2% du parc locatif. A l'origine du contrôle, la plainte d'un locataire plus de 9 fois sur 10. Mais peu de locataires franchissent le pas, le risque de perdre le logement est important. Pour le RBDH, la solution se trouve du côté des visites d'initiative. Ce sont elles qui doivent être multipliées vers les logements les plus problématiques : les logements des bailleurs pris en défaut et ceux situés dans les immeubles vétustes où des problèmes ont été signalés dans certaines unités de logement.

La DIRL peut-elle assumer seule la multiplication des visites de contrôle? Pour renforcer tendanciellement les visites, il faut pouvoir envisager une collaboration entre les acteurs communaux et régionaux. Mais pas seulement, pour que la lutte contre l'insalubrité puisse véritablement gagner de l'ampleur, ces conditions ne sont pas suffisantes. Il faut pouvoir rénover les logements et proposer des solutions de relogement aux locataires contraints de les quitter. Des pistes pour dépasser les limites actuelles sont également pensées : investir dans le suivi rapproché des bailleurs, recourir au droit de gestion publique, sanctionner plus durement les récidivistes... et surtout ouvrir les options de relogement en mobilisant l'ensemble des parcs publics, régionaux et communaux et en ouvrant les possibilités de relogement aux personnes sans-papiers, les premières victimes des marchands de sommeil, à qui aucune des perspectives de relogement n'est actuellement ouverte.

Le RBDH a également questionné le rôle que pourrait jouer un permis locatif pour contrer l'insalubrité. Là où il est appliqué, en Wallonie et en Flandre notamment, il est une condition préalable à la mise en location. Il renverse, d'un point de vue conceptuel, le modèle actuel en privilégiant une approche préventive : agir avant que les logements ne soient occupés pour éviter à des familles de subir un habitat dégradé. Au bailleur de mettre son logement en ordre de réparation avant toute mise en location. Sur papier donc, le permis locatif généralisé présente des avantages. Il peut participer à élever le niveau de qualité des logements bruxellois, en encourageant des travaux de rénovation. Au près des bailleurs de relative bonne volonté cependant. L'obtention d'un permis locatif suppose une démarche proactive de la part des propriétaires. Le permis locatif généralisé ou ciblé ne dissuadera pas les bailleurs sans scrupules de louer en passant outre ce à quoi ils sont tenus. En Flandre et en Wallonie, le permis locatif coexiste aux côtés des contrôles et enquêtes de

salubrité. La DIRL traque les logements insalubres et elle n'en fait pas encore assez. Ne dispersons pas ses moyens. La priorité doit rester l'urgence des familles les plus mal loties, ainsi que les logements en mauvais état qu'il faut assainir rapidement. Que faire alors ? Doit-on écarter définitivement l'outil permis locatif à Bruxelles ?

A très court terme et sans devoir forcément décupler les efforts et les moyens à mettre en œuvre, le permis locatif pourrait jouer un rôle essentiel de veille vis-à-vis des logements contrôlés par la DIRL. Après mise en conformité, ces biens pourraient recevoir une autorisation de mise en location conditionnée dans le temps, avec à l'échéance, un nouveau contrôle pour assurer un objectif pérenne de qualité. Nous sommes face à des bailleurs non exemplaires, dans des immeubles vétustes. Les risques de dégradations sont réels, de quoi justifier une surveillance soutenue.

Ce travail est le résultat d'une large consultation. Notamment auprès des associations membres. Et particulièrement celles qui conseillent et accompagnent les locataires des logements les plus vétustes, qui y ont pris part via un questionnaire semi-ouvert, discuté au sein des équipes. Les propositions formulées ont également été débattues en assemblée générale et portées à la connaissance des parlementaires bruxellois de la commission logement lors de [l'audition du 16 décembre 2021](#). La question de l'opportunité de développer un système de contrôle préalable des logements à Bruxelles est travaillée au sein de la commission logement, à la demande du représentant du Mouvement citoyen Agora. Le RBDH va poursuivre les contacts avec les parlementaires pour défendre les propositions rassemblées dans l'étude en 2022.

## **2.2. Logement social**

Autre étude réalisée l'année dernière : "Produire du logement social à Bruxelles : héritages, freins, stratégies". Un travail réalisé en collaboration avec Nicolas Bernard et l'Université Saint-Louis dans le cadre d'un projet-pilote initié par la Commission européenne sur l'examen des dépenses publiques (spending review). Deux secteurs ont été choisis par le Gouvernement bruxellois pour faire l'objet d'une évaluation approfondie ; le logement social et la mobilité. [Plus d'infos ici](#).

Il nous a été demandé de dresser un bilan actualisé de la production de logement social à Bruxelles, en mettant notamment le focus sur les nouvelles stratégies développées ces dernières années pour tenter d'accélérer et de diversifier la production sociale (achats de terrain, clés sur porte, design and build...). Cette demande de collaboration a été accueillie avec intérêt dans la mesure où elle nous a permis de mettre à jour le travail minutieux réalisé en 2017 sur les aléas des plans régionaux du logement et la difficulté à mobiliser du foncier pour accueillir les nouveaux projets. Notre contribution est disponible sur le site du RBDH.

## **2.3. La prévention des expulsions locatives**

Les expulsions locatives représentent un traumatisme pour les locataires et un risque élevé de se retrouver à la rue, avec perte, en chaîne, d'autres droits essentiels. Le RBDH a toujours défendu des mesures pour prévenir ce risque. La crise sanitaire rend ces dispositions d'autant plus nécessaires. Le confinement a impacté de très nombreux ménages, qui ont perdu une part de leurs revenus (ou l'entièreté pour les travailleuses et travailleurs de l'économie informelle), rendant le paiement du loyer difficile voire impossible. Malgré ces conditions extrêmement difficiles, les loyers ont toujours dû être honorés. Pour éviter que des gens se retrouvent à la rue lorsqu'on impose à tous de rester chez soi, le Gouvernement a posé un moratoire sur les expulsions. Celui-ci a pris fin au printemps. Le moratoire était indispensable mais insuffisant. D'autres mesures structurelles doivent être prises à Bruxelles pour éviter que le nombre d'expulsions n'explose. Nos revendications portent d'abord sur la nécessité d'encadrer les loyers, mesure indispensable pour garantir l'accessibilité du marché locatif privé. Nous défendons également la mise en place d'un fonds régional pour apurer les arriérés, le temps de trouver une alternative à l'expulsion ainsi que des sanctions plus sévères face aux expulsions illégales.

Une [analyse](#) rassemble nos propositions. Les propositions et stratégies ont fait l'objet d'une AG extraordinaire du RBDH fin 2020. Par la suite, nos revendications ont été discutées avec la Secrétaire d'Etat

au logement et son cabinet (rencontre en ligne du 18 janvier 2021), au Conseil Consultatif du logement de Molenbeek (réunion en ligne du 02 mars 2021), ainsi qu'en débat contradictoire à l'antenne de BX1 (28/04/2021).

Le RBDH et ses associations-membres ont également mené une enquête, auprès des CPAS relative à la prévention des expulsions durant la crise covid. Le but étant de récolter des informations concrètes et de les regrouper pour ensuite pouvoir faire des interpellations au niveau de la Région. L'enquête s'est déroulée de mars à juin 2021. Via l'intermédiaire des membres et des liens qu'ils entretiennent avec les CPAS, nous avons interpellé tous les CPAS de la Région bruxelloise. Nous avons reçu les réponses de 14 CPAS sur les 19 CPAS de la Région bruxelloise.

Les questions portaient sur :

- **L'accessibilité des CPAS** pendant la crise Covid.
- **L'existence ou non d'un service spécifiquement** dédié aux problématiques de logement.
- **La destination des moyens budgétaires** supplémentaires alloués par le gouvernement fédérale et la région bruxelloise au CPAS dans le cadre de la pandémie.
- **Les dispositifs et moyens mis en œuvre** par les CPAS pour éviter les expulsions domiciliaires ou y remédier.

Un document regroupant les pratiques des CPAS et les recommandations du RBDH a été diffusé aux 19 CPAS bruxellois et la secrétaire d'état au logement en septembre 2021.

Le RBDH participe également au front anti-expulsions (cf. point 3.4 ci-dessous).

#### **2.4. Nature et logement**

La Région bruxelloise se densifie. Les dernières réserves foncières, surtout lorsqu'elles appartiennent au domaine public, sont convoitées. Les associations de défense de la nature en ville militent pour conserver tous les espaces non bâtis - ou un maximum d'entre eux – vierges de toute construction. Le RBDH a été sollicité par plusieurs collectifs et associations pour discuter ensemble du devenir de plusieurs de ces réserves foncières publiques (ex. Josaphat, Chant des Cailles). L'occasion pour notre association de prendre position dans un débat sensible.

Les enjeux environnementaux pour Bruxelles sont majeurs. Les espaces verts sont essentiels tant pour la qualité de vie des habitants des villes, que pour préserver la biodiversité. Le RBDH partage bien évidemment les préoccupations environnementales mais regrette qu'elles aient tendance à placer au second plan d'autres questions sociales. Tant celles de l'accès à un logement décent que celles de l'accès à un environnement de qualité. Dans ce débat, le RBDH a tenu à rappeler les fondamentaux suivants, au via deux analyses : [Au chant des cailles et aux Dames Blanches, on se prend à rêver ... mais pas de logement social ! - RBDH \(rbdh-bbrow.be\)](#)

- Le logement social est une fonction faible qui doit être défendue au même titre que les espaces naturels. Les prises de position sans concession en faveur du vert heurtent le RBDH lorsqu'elles mettent à mal des projets sociaux.
- L'accès aux espaces naturels n'est pas égal pour tous les Bruxellois. La dualisation socio-spatiale qui caractérise notre Région se marque aussi dans l'accès à la nature. Et dans la capacité de défendre son environnement privilégié.
- 50 000 ménages attendent un logement social. Un tiers des Bruxellois vit sous le seuil de pauvreté. Il ne reste pratiquement plus de grands terrains sociaux sur le territoire de la Région, qui ne seront pas pleinement mobilisés pour construire du logement social. Les communes huppées s'y opposent. Elles défendent d'autres fonctions, répondant aux aspirations de leurs habitants aisés : des espaces verts et du logement moyen. Une attitude qui indignent, vu l'énorme demande sociale.
- Le cas des Dames Blanche (120 logements sociaux et 80 logements moyens sur près de 10 hectares) pose également la question des contreparties : le logement social perd une bonne partie de ses précieuses réserves foncières, sans que de véritables et concrètes contreparties ne soient imposées

à ces communes privilégiées.

Sur ces questions, nous avons également réalisé un micro trottoir auprès de bruxellois, habitants des quartiers populaires du centre-ville. De quoi alimenter la réflexion.

Suite à la sortie de l'analyse, le RBDH a participé à une rencontre avec des partenaires (IEB, BRAL, ARAU et associations environnementalistes) visant à dégager un front commun associatif, sur le projet des Dames Blanches.

## **2.5. Le bail d'habitation**

Le 1er janvier 2018, le bail d'habitation a été régionalisé. L'espoir d'y voir de vrais changements s'amorcer n'a pas été rencontré. Pire, l'ordonnance bruxelloise a créé des conditions potentiellement préjudiciables aux locataires, comme celles relatives aux baux de courte durée ou paradoxalement, celles censées lutter contre la discrimination dans l'accès au logement. Le travail de lobbying et les nombreux amendements proposés avant l'adoption du texte n'y ont rien changé. En mai 2018, nous avons introduit, avec la FEBUL, un recours à la Cour Constitutionnelle pour tenter d'annuler certaines dispositions problématiques.

En juillet 2020, la Cour constitutionnelle a rendu son arrêt. Elle a jugé la plupart de nos arguments non fondés. Nous n'avons pas commenté la décision de la Cour à ce moment-là.

Il nous semblait que cette étape manquait. En 2021 donc, nous avons fait un double travail autour de cette action en justice ; d'abord tenter de faire la synthèse de son contenu, motivations et argumentaire (non médiatisés jusque-là), puis analyser l'arrêt de la Cour.

Ceci dit, le débat n'est pas clos. En janvier 2021, le Gouvernement bruxellois a lancé son plan d'urgence pour le logement (PUL). Il prévoyait entre autres, une évaluation de l'ordonnance bail, dont la "limitation du recours au contrat de courte durée." Dans ce cadre, nous avons été entendus par les experts chargés de mener cette évaluation de la législation logement, commandée par La Secrétaire d'Etat Nawal Ben Hamou. Pour rappel d'autres matières ont été mises en questionnement avec le bail d'habitation : problématique des expulsions, création éventuelle d'un fonds pour couvrir les impayés de loyer, commission paritaire... L'occasion d'ouvrir le débat et faire à nouveau entendre nos positions.

## **2.6. Les allocations-loyer**

C'est une des mesures politiques pour laquelle nous avons toujours fait un effort de veille, grâce aux retours des travailleurs de terrain. Le droit aux allocations n'est pas si évident à faire valoir. Beaucoup de démarches administratives, beaucoup de documents exigés, beaucoup de conditions imposées sur lesquelles les locataires n'ont aucune prise (ex. conditionner le droit à l'allocation à un plafond de loyer). Sans compter le temps d'attente pour obtenir l'aide.

Une réforme avait été adoptée en 2018, mais mal pensée et sans moyens supplémentaires pour élargir les publics-cible, elle n'a jamais été mise en œuvre.

Fin de l'année 2021, le Gouvernement s'est enfin accordé sur deux projets de réforme, subsidiés par des moyens du PUL. Elles vont multiplier par 4 le nombre de ménages bénéficiaires.

Peu avant cette annonce, nous avons prévu de réunir nos membres et de rencontrer l'administration régionale pour faire valoir les difficultés des demandeurs à constituer leur dossier, mais nous avons été pris de cours par l'adoption des nouveaux textes. La rencontre n'a pas pu avoir lieu. Néanmoins, au moment des négociations inter-cabinets, nous avons pu lire les avant-projets et relayer des remarques vers le politique. Dans un deuxième temps, une réunion avec nos membres a été organisée pour préparer le CCL.

Deux analyses ont été publiées en décembre 2021 sur les aides aux loyers. La première sur la réforme de l'allocation-loyer pour les candidats à un logement social, l'autre sur l'allocation d'accompagnement au relogement (qui remplace le Fonds régional de solidarité de la DIRL et l'allocation de relogement). Le bilan

est plutôt positif. Le nombre de bénéficiaires va augmenter sensiblement et on constate un réel effort de simplification administrative. La vigilance reste cependant de mise à l'égard d'une administration qui est loin de fonctionner de manière optimale.

### 3. Nos événements publics et mobilisations

#### 3.1. PUSH – projection d'un documentaire + rencontre le 10 mars

Le 10 mars, le RBDH a coorganisé la projection du documentaire [Push](#) (documentaire sur la financiarisation du logement) en collaboration avec Les Grignoux, le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat (RWDH) et le Rassemblement des Associations de Promotion du Logement (RAPeL). La projection eu lieu en ligne grâce à la Plateforme "La 25ème heure". Elle était suivie d'une discussion avec une représentante du RBDH, un travailleur social de l'Union des Locataires Marolienne, et une personne ayant subi une expulsion (modération par la chargée de projets des Grignoux). 73 personnes ont assisté à cette séance en ligne.



Événement: <https://www.facebook.com/events/119718670072098/>

### 3.2. Housing Action Day - 28 mars



La Coalition Européenne pour le Droit au Logement et à la Ville ayant lancé un appel à actions international pour le droit au logement (<https://housingnotprofit.org/housing-action-day>) le 28 mars 2021, le RBDH a décidé de suivre cet appel et à activement participer à relayer cet appel en Belgique.

L'objectif était de sensibiliser l'opinion publique à la crise du logement et de mobiliser la société civile sur cette question.

Dans ce cadre, le RBDH et plusieurs partenaires bruxellois mais aussi wallons se sont réunis pour adapter les revendications de l'appel à actions au niveau belge (<http://www.housing-action-day.be/fr/home>), réunir de nombreux signataires (<http://www.housing-action-day.be/fr/signataires>), diffuser l'appel à mobilisation, et organiser une manifestation nationale à Bruxelles le 28 mars.

Le contexte du covid-19 nous a empêcher de mobiliser largement, mais le rassemblement organisé Place du Jeu de Balle a rassemblé environ 400 personnes. Voici quelques photos de la mobilisation :







Site internet : <http://www.housing-action-day.be/>

Page facebook : <https://www.facebook.com/belgianhousingactionday>

Groupe facebook: <https://www.facebook.com/groups/1061403724242545>

### **3.3. Logement = santé : organisation d'un bloc logement pour la Grande Manifestation pour la santé (acte 2) du 29 mai 2021**

Le RBDH (équipe et quelques membres) a participé à l'organisation d'un bloc logement à la Grande Manifestation pour la santé, organisée par la Santé en lutte (mobilisation du secteur, organisation d'un atelier banderole, logistique du bloc).



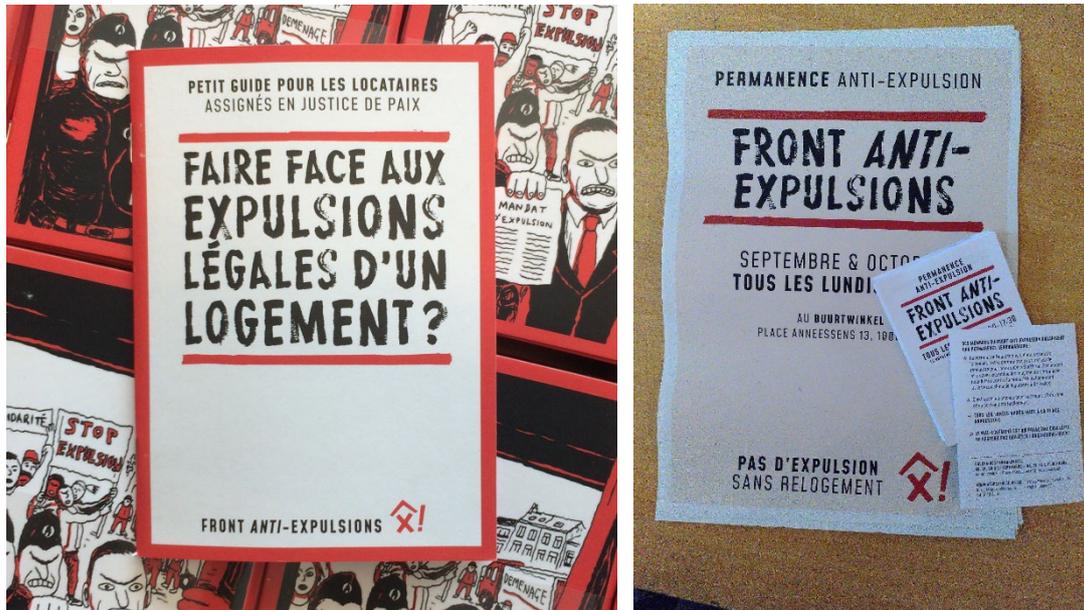
Événement facebook:

[https://www.facebook.com/events/1676380212547110?context=%7B%22event\\_action\\_history%22%3A%7B%22surface%22%3A%22page%22%7D%7D](https://www.facebook.com/events/1676380212547110?context=%7B%22event_action_history%22%3A%7B%22surface%22%3A%22page%22%7D%7D)

### **3.4. Participation au Front anti-expulsions**



Depuis l'été 2020, en raison des craintes liées aux expulsions qui suivraient la fin du moratoire, plusieurs personnes, collectifs et associations se sont rencontrées dans l'optique de s'organiser contre les expulsions et de les visibiliser lorsqu'elles ont lieu. Des rencontres ont eu lieu tous les mois (parfois en ligne en raison des restrictions sanitaires). Des groupes de travail se forment selon les besoins et les énergies en place, sur des chantiers tels que : la publication d'une brochure d'informations légales à destination des locataires, la mise en place d'une permanence hebdomadaire pour accueillir et soutenir les personnes menacées d'expulsion, des actions d'interpellations et de visibilisation des expulsions. Le Front lance aussi des "alertes expulsions". Un soutien est offert aux victimes d'expulsions dans la mesure des énergies disponibles au sein du Front.



Site: <https://www.stopexpulsions.be/>

Page facebook: <https://www.facebook.com/stopexpulsions>

#### 4. Habitoools

En 2006, le RBDH a constaté que plusieurs associations développaient des outils d'éducation au logement mais que les autres organismes/associations ne les connaissaient pas ou peu.

Il a donc organisé le 1<sup>er</sup> salon Habitoools durant lequel les participants ont pu faire connaissance du matériel pédagogique des uns et des autres et échanger leurs expériences lors d'ateliers thématiques.

Un inventaire de ces différents outils et des associations a été créé sous la forme d'un catalogue papier et numérique (CD) mais également un site internet : [www.habitoools.org](http://www.habitoools.org) pour faire connaître ces outils.

Le 2<sup>ème</sup> salon Habitoools a eu lieu en 2016 et a permis de faire découvrir aux travailleurs sociaux et au grand public des outils pédagogiques mais également des projets pilotes, des services et des formations liées au logement à Bruxelles.

Un nouveau site internet avec un moteur de recherche a été créé : [www.habitoools.be](http://www.habitoools.be)

En 2018, le secrétariat du RBDH a remis à jour le site internet Habitoools et a uniformisé la présentation des outils. Pour cela, ils ont mis plusieurs mois et beaucoup d'énergie en contactant les associations (membres ou non) afin de recevoir les informations nécessaires.

En novembre 2018, la mise à jour a été terminée et le RBDH envoyé un mail à sa mailing-liste pour en informer ses contacts. Il y a eu quelques visites sur le site suite à cela mais cela fut de courte durée.

#### **Festival Habitoools**

Suite au succès des précédentes éditions du salon Habitoools, le RBDH avait décidé de réorganiser un salon Habitoools en 2020 car il permet aux travailleurs sociaux de faire connaître et de prendre connaissance concrètement des outils de sensibilisation au bien habiter mais aussi de favoriser les échanges entre eux et de connaître le travail des autres associations.

Ce salon s'adresse à tous les travailleurs sociaux et cible la thématique de l'insalubrité car cela touche beaucoup de personnes et particulièrement le public de ses membres.

Le contexte de la Covid19, nous a forcé de le reporter au 12 janvier 2021. La situation sanitaire ne s'étant pas améliorée, nous avons dû reporter le salon fin mai 2021. Pour garder la dynamique et l'intérêt pour Habitoools, nous avons organisé une présentation en ligne de 2 outils pédagogiques (le Taudis'Poly et le

Punaizo) par Didac'Ressources - une association marseillaise d'éducation populaire. 68 personnes se sont inscrites à cet évènement en ligne et 46 personnes y ont participé.

Finalement, la situation sanitaire ne nous a pas permis d'organiser un salon en présentiel le 27 mai 2021 durant lequel les travailleurs sociaux auraient pu se rencontrer et échanger entre eux.

Nous avons donc décidé d'organiser un festival en ligne du 25 au 28 mai 2021. Durant ce festival, il y a eu 14 évènements en ligne :

- 4 conférences :
  - o "Armes juridiques pour lutter contre l'insalubrité : quelques actualités" par la FDSS;
  - o « Lucidité & Ludicité ! » par l'asbl LUDO;
  - o « Accompagnement social en matière d'habitat » par l'asbl Relegeas (Monceau sur Sambre);
  - o « La Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) à Bruxelles » par la DIRL.
- 10 présentations d'outils pédagogiques :
  - o Ateliers « bricolage » par Convivance ;
  - o Guide « Mon logement est-il décent ? » par la Confédération Nationale du Logement (France) ;
  - o « Eco-Watchers » par l'asbl Empreintes (Namur);
  - o Le Guide pratique de la location en Région bruxelloise par Habitat & Rénovation ;
  - o Brochures sur la pollution intérieure par l'asbl Espace Environnement (Charleroi);
  - o Jeu sur l'humidité par l'asbl La Rue ;
  - o SOS Taudis et Abbé Road par la Fondation Abbé Pierre (France) ;
  - o Service Chez Toît par l'asbl Comme chez nous (Charleroi) ;
  - o Etude « La justice de paix et l'insalubrité » par le RBDH ;
  - o Le processus de médiation en cas de conflit lié à l'habitat » par le service de médiation de la commune de Molenbeek.

L'expo-photos « Mon loyer trop cher » s'est tenue à la Fonderie du 25 mai au 27 juin. Des visites ont été organisées durant le festival Habitoools.

Cette exposition rend visible l'invisible du rapport « qualité – prix » des logements et des loyers appliqués au sein des parcs locatifs de nos quartiers.

Le festival s'est clôturé par un drink à La Fonderie le vendredi 28 mai.

Il y a eu au total 527 inscriptions aux différents évènements en ligne. Le taux de participations est de 55 %. Ce taux de participations bas est probablement dû au fait que l'inscription était gratuite.

Les retours du festival Habitoools sont positifs : tous les évènements étaient intéressants, de qualité et les échanges intéressants.

L'organisation des évènements en ligne nous a permis d'inviter des associations wallonnes mais également françaises.

## 5. Communication

En 2021, le RBDH a principalement communiqué via trois canaux : le site web, Facebook et Mailchimp.

Le choix du support est déterminé par le type d'information à transmettre et par le public cible que le message vise.

### L'étude annuelle

L'étude annuelle est la seule publication produite en version papier. En 2021, elle s'intitulait : "Un permis locatif, oui, mais pourquoi ?"

700 impressions

(600 FR – 100NL)

### Newsletter

Ci-dessous, un récapitulatif des envois via le logiciel Mailchimp qui permet de segmenter l'audience en fonction de la langue (**FR** 2.767 ontacts enregistrés et **NL** 328 contacts enregistrés) et du public cible ; membres du RBDH, les différents acteurs du secteur logement ; le monde associatif, les mandataires politiques.

Taux moyen d'ouverture : **FR** 32,4 % & **NL** 35,7%

Taux moyen de clic sur un lien : **FR** 7,35 % & **NL** 10 %

En 2021, les mailings qui ont remporté le plus d'intérêt concernaient les formations et le nouveau site Habitools. Le taux d'ouverture est assez satisfaisant mais le taux de clic sur le lien pourrait être amélioré en rendant la présentation de l'information plus attractive ou en se concentrant sur les sujets qui suscitent suffisamment d'intérêt auprès du public ciblé pour qu'il y consacre du temps dans sa journée de travail.

**A noter !** Depuis 2021, la construction du mailing vise justement à rendre sa lecture efficace et les liens contiennent souvent des informations supplémentaires. Le message à faire passer en priorité est bien la plupart du temps présent dans le corps du mailing et donc bien reçu par plus d'un tiers des destinataires (voir statistiques) donc le pari est gagné.

DATE	SUJET
04/01	Habitools
29/01	Analyse : Logement et sans-papiers
22/02	Analyse : Quand l'urgence est là, mais...
03/03	Projection Push
22/03	Housing Action Day
02/04	Cycle formations Printemps
20/04	Habitools et formations
06/05	Festival Habitools

18/06	Habitools : le site Ressource
09/09	Analyse : Logement et nature
04/10	Cycle formations Automne

## **Facebook**

La page Facebook permet de diffuser les publications du RBDH, les interventions presse, les évènements et mobilisations, les soutiens à différents collectifs (Frot Anti-Expulsions, Housing Action Day...), de toucher un plus grand public et de faire connaître notre plaidoyer, de réagir à une actualité chaude en matière de logement et de créer des liens avec les secteurs logement et associatif.

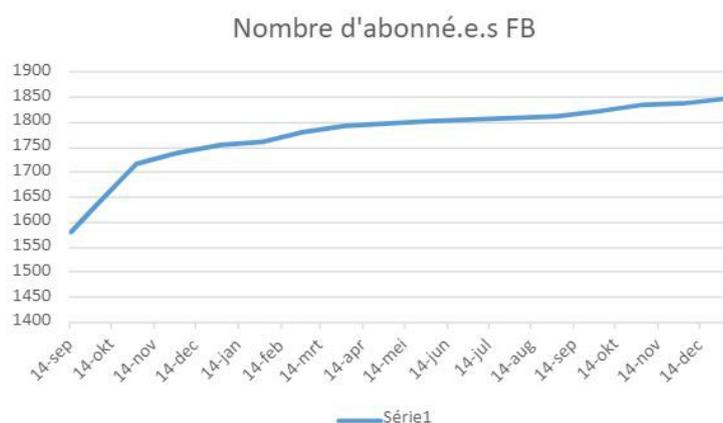
[La page Facebook du RBDH](#)

Nombre d'abonnés : 1.844

Nombre de publications en 2021 : 82

La publication FB 2021 qui a remporté le plus d'intérêt sous forme de réactions concernait **une intervention presse** de Carole Dumont (chargée de plaidoyer au RBDH) au sujet des allocations-loyers (datée du 29 octobre).

Le nombre d'abonnés à la page du RBDH est en constante et douce progression. L'algorithme récemment imposé par Facebook diminue nettement la visibilité des publications des pages (vs les comptes personnels). Une piste à peut-être explorer pour 2022-2023.



## Le site du RBDH



### NOS FORMATIONS

Nous vous proposons régulièrement une série de formations aussi diverses que complète.

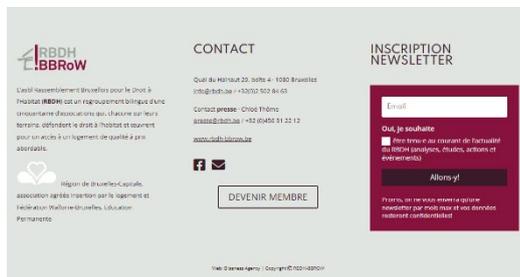
[Voir l'agenda](#)



### NOS ACTIONS

Nous organisons et/ou soutenons activement une série d'actions, locales ou nationales, qui démontrent toute forme de discrimination en matière de logement.

[Rejoignez-nous !](#)



Le site a été entièrement refait en 2021. Sa nouvelle identité et structure permet une meilleure navigation, une recherche efficace et suscite davantage l'envie d'y rester pour s'informer.

Sa mise à jour est également beaucoup plus intuitive (Wordpress), ce qui permet de l'actualiser plusieurs fois par mois et de ne pas être tributaire d'une seule personne dans l'équipe (qui a reçu une mini formation). Ceci assure un meilleur suivi à court, moyen et long terme et évite une rétention de savoir/compétence.

Il est utilisé pour améliorer la visibilité du RBDH, diffuser le contenu (analyses, études, formations, événements ...) et mieux faire connaître les membres du RBDH.

En 2021, il y a eu environ 38 publications, en français et néerlandais + la revue de presse entièrement disponible en ligne. Un lourd travail d'archivage a également été accompli par toute l'équipe. Le site est désormais mis à jour et reprend les analyse, études et actions du RBDH depuis 2011

[www.rbdh-bbrow.be](http://www.rbdh-bbrow.be)

## Revue de presse

Tous les interventions presse du **RBDH** sont disponibles en ligne : <http://rbdh-bbrow.be/medias/>

<b>Janvier</b>	<b>7</b>	La Libre Belgique	AIS	FR	Papier
	<b>12</b>	La Capitale	Justice de paix	FR	Papier
	<b>14</b>	BX1	Justice de paix	FR	Télé
<b>Février</b>	<b>16</b>	Radio Campus	Sans-papiers	FR	Radio
	<b>19</b>	Entre les lignes	Général	FR	Online
<b>Mars</b>	<b>1</b>	Alter Echos	Habitools	FR	Papier
	<b>17</b>	RCF	HAD	FR	Radio
	<b>28</b>	BX1	HAD	FR	Télé
	<b>28</b>	BRUZZ	HAD	NL	Papier
	<b>28</b>	Radio Panik	HAD	FR	Radio
	<b>30</b>	RCF	HAD	FR	Radio
	<b>31</b>	BRUZZ	Expulsions	NL	Papier
<b>Avril</b>	<b>22</b>	BX1	Expulsions	FR	Télé
	<b>23</b>	Indy Media Bruxsel	Expulsions	FR	Online
	<b>27</b>	BRUZZ	Insalubrité	NL	Papier
	<b>28</b>	RCF	Expulsions	FR	Radio
	<b>28</b>	Le Soir	Discrimination	FR	Papier
<b>Mai</b>	<b>1</b>	Apache	Général	NL	Online
	<b>1</b>	Alter Echos	Rénovation	FR	Papier
	<b>7</b>	BRUZZ	Insalubrité	NL	Papier
	<b>12</b>	BRUZZ	Logement social	NL	Papier
	<b>12</b>	RCF	Habitools	FR	Radio
<b>Juin</b>	<b>15</b>	BX1	400 toits	FR	Télé
	<b>22</b>	Le Guide social	Expulsions	FR	Online
	<b>23</b>	Le Vif	Expulsions	FR	Papier
		La Libre Belgique	Expulsions	FR	Papier
<b>Juillet</b>	<b>8</b>	Vivacité	Loyers	FR	Radio
	<b>12</b>	Soir Première	Loyers	FR	Radio
<b>Août</b>	<b>2</b>	La Première	Logement social	FR	Radio
<b>Octobre</b>	<b>4</b>	RCF	Nature et logement	FR	Radio
	<b>6</b>	BX1	CPL	FR	Télé
	<b>12</b>	Apache	CPL	NL	Online
	<b>13</b>	Alter Echos	Général	FR	Papier
	<b>14</b>	Alter Echos	Général	FR	Radio
	<b>28</b>	La Première	Allocation-loyer	FR	Radio
<b>Novembre</b>	<b>22</b>	RCF	Habitools	FR	Radio

## 6. Nos formations et animations

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

Au printemps 2021, nous espérons pouvoir réorganiser des formations en présentiel, ce ne fut malheureusement pas le cas. La crise de la Covid19 n'était pas terminée. Les 3 formations de ce cycle ont donc été organisées en distanciel via Zoom.

Le cycle d'automne s'est déroulé d'octobre 2021 à janvier 2022. 4 formations ont été organisées. La première a pu se dérouler en présentiel mais pas la suivante. Une formation a dû être reportée en janvier 2022. Et la dernière est prévue le 24 janvier. Ces 2 formations se dérouleront en présentiel si la situation sanitaire le permet.



- **Formations en ligne :**
  - « Le bail d'habitation - 1ère partie : règle générale (bail droit commun) » - 27 avril / 13 personnes présentes - 16 personnes inscrites.
  - « Le bail d'habitation – 2e partie : le bail de résidence principale » : 4 mai - 10 personnes présentes / 15 personnes inscrites.
  - « Gestion des conflits locatifs en justice de paix » : 18 mai – 19 personnes présentes / 22 personnes inscrites.
  - « Crise et acteurs du logement à Bruxelles – 1ère partie » - 25 novembre – 24 personnes présentes / 31 personnes.
- **Formation en présentiel :**
  - « L'accompagnement des habitant-e-s dans les problématiques liées à l'état du logement » - 21 octobre – 15 personnes présentes / 24 personnes inscrites
- **Formations du cycle d'automne 2021 organisées en janvier 2022 :**
  - « Crise et acteurs du logement à Bruxelles – 2e partie » - 20 janvier 2022 - 33 personnes inscrites.
  - « Mobilisation et actions collectives - 24 janvier- 33 personnes inscrites.

Il y a eu au total 174 inscriptions pour les 2 cycles de formations 2021. Cela fait plus de 28 de plus qu'en 2020 et une moyenne de presque 25 personnes par formation, contre 16 en 2020.

53 % des participants (46 personnes) font partie de nos associations-membres. Les 47 % restant, ce sont des travailleurs venant d'autres associations, des communes, des CPAS, de l'administration régionale bruxelloise, des SISPs, des AIS, des parlementaires régionaux mais également des personnes qui viennent à titre privé.

Ce fut encore une année difficile et nous n'avons pas pu organiser toutes les formations en présentiel. Néanmoins les participants ont apprécié les thématiques et les orateurs des formations.

Nous continuons à privilégier les formations en présentiel car elles sont plus dynamiques et permettent les

échanges informels entre les participants et le(s) intervenant(s) mais aussi entre les participants.

Les formations sont accessibles gratuitement pour nos membres et payantes pour toutes les autres personnes intéressées (travailleurs du secteur social, collaborateurs parlementaires, fonctionnaires d'administrations, simples citoyens...).

Les formations en présentiel ont lieu au Garcia Lorca situé à Bruxelles.

## **6.2. Interventions / Animations sur la crise du logement et ses enjeux**

La préoccupation concernant le logement est de plus en plus forte. Le RBDH étant reconnu pour son expertise en matière de logement, l'institution fait face à une demande croissante d'interventions pour expliquer la crise et les enjeux du logement à Bruxelles. Le RBDH est donc appelé à intervenir dans différents contextes. Cependant, cette activité a été extrêmement réduite en 2021 en raison des interdictions de ce type d'activités rassemblant en général plusieurs personnes (certaines ont été programmées puis annulées suite aux décisions gouvernementales).

1er février : Intervention sur la crise et les enjeux du logement à Bruxelles, dans le cursus des étudiants en bachelier en écologie sociale à l'HELB (EOS).

2 mars : Intervention dans un webinaire de Coopcity sur le mal logement: "Les enjeux du mal logement à Bruxelles : quelles réponses possibles ?"

17 mars : Intervention dans l'événement "My space, my life" organisé par BOZAR (en anglais, en ligne)  
Événement: <https://www.facebook.com/events/761919364724905>

23 mars: webinaire en ligne organisée en collaboration avec Toestand et IEB:  
"Se loger à Bruxelles: Pourquoi c'est la merde? Comprendre pour mieux agir"  
Événement : <https://www.facebook.com/events/300161024870067/>  
À revoir ici: <https://fb.watch/4qMd07UVRf/>

10 septembre: Intervention à l'École de Transformation Sociale sur la crise et les enjeux du logement à Bruxelles (notamment sur le sujet de l'encadrement des loyers).

13 octobre: participation au débat radio organisé par l'Agence Alter: "Logement à Bruxelles: la crise à tous les étages"  
Événement: <https://www.facebook.com/events/875668399790072/>  
A réécouter ici: <https://www.radiopanik.org/emissions/emissions-speciales/logement-a-bruxelles-la-crise-a-tous-les-etages/>

## **7. Le Conseil Consultatif du Logement et de la Rénovation Urbaine (CCL)**

Le Conseil Consultatif du Logement et de la Rénovation Urbaine est l'organe de conseil officiel de la Région Bruxelles-Capitale. La mission principale du CCL est de formuler des avis sur les projets de loi par rapport au logement et à la rénovation urbaine pris par le Gouvernement bruxellois.

Le RBDH fait partie du conseil consultatif et y est représenté par Werner Van Mieghem et Carole Dumont. Werner Van Mieghem est membre du « bureau » du CCL et a été élu en 2018 vice-président néerlandophone.

Le CCL est composé de 25 membres qui représentent entre autres : les opérateurs publics, les associations, les propriétaires, les agents immobiliers, les notaires, ... La composition complète et les avis du CCL sont repris sur le site du CCL : <https://logement.brussels/ccl> .

En 2021, le CCL a été fort sollicité et a formulé un avis sur les thèmes suivants (par ordre alphabétique et non chronologique) :

- L'acquisition et le développement de logements ainsi que des projets de démolition d'immeubles et de reconstruction de logements par les communes, CPAS, SLRB et SISF – projet d'arrêté ;
- L'allocation de loyer – projet d'arrêté ;
- L'allocation d'accompagnement au relogement – projet d'arrêté ;
- Code du Logement, précisions et modifications d'ordre technique, légistique et procédural concernant divers organismes compétents en matière de Logement (les alliances foncières régionales CLT, SLRB, Fonds du Logement) – projet d'ordonnance ;
- Commission paritaire locative et lutte contre les loyers abusifs, proposition d'ordonnance ;
- Égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination, modification du Code du Logement – projet d'ordonnance ;
- Droit de gestion publique et de logements inoccupés, modification du Code du Logement – projet d'ordonnance ;
- Étude d'évaluation de la législation bruxelloise du logement en vue de la concrétisation du droit au logement, étude commandée par le cabinet Ben Hamou, présentation au CCL par les chercheurs ;
- Les expulsions locatives en matière de baux privés, avis d'initiative du CCL ;
- Projet de Plan d'aménagement directeur « Josaphat » ;
- Projet de Plan d'aménagement directeur « Midi » ;
- Permis d'urbanisme à durée limitée, projet d'arrêté ;
- La socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics, projet d'arrêté.

Ces sujets comprenaient plusieurs thèmes importants pour le RBDH et ses associations membres. Avec plus ou moins de succès, nous avons réussi à faire inclure la position du RBDH dans un certain nombre d'avis.

La tendance la plus frappante que nous avons constatée au sein du conseil consultatif en 2021 est un durcissement des positions, une polarisation croissante (allant jusqu'à des attaques personnelles) entre les représentants des propriétaires et les associations (locataires). Il en résulte des avis "divisés", chaque camp présentant son point de vue dans des mémos séparés. C'est une mauvaise évolution qui fait plus de mal que de bien à l'impact (qui était déjà limité) du CCL et de ses avis.

## 8. Les associations-membres en 2021

En 2021, le RBDH compte 63 associations-membres (2 de plus qu'en 2020). Nous avons accueilli 4 nouveaux membres : Action Logement Bruxelles, LivingStones, Rizôme, l'Union des Locataires de Schaerbeek. 2 membres n'ont pas renouvelé leur adhésion : la CASG de la Ligue des Familles et le Centre de Rénovation Urbaine.

### Les 63 associations-membres en 2021 :

- Action Logement Bruxelles
- AIS Quartiers
- AMA
- ARAU
- Atelier des Droits Sociaux
- Autre Lieu (RAPA)
- BRAL
- Brussels Platform Armoede
- Buurthuis Bonnevie
- Buurtwerking Chambery vzw
- Buurtwinkel vzw
- CAFA
- CAP Habitat
- CAW Brussel - Woonbegeleiding
- CLTB
- CGEE
- CIRÉ
- CODES
- Comité de la Samaritaine
- Comme chez toi
- Compagnons Dépanneurs
- Convivence/Samenleven
- Convivial
- Douche Flux
- Équipes Populaires
- Espace Social Télé-Service
- Fabrik
- Fami-Home
- FÉBUL - BFHV
- FDSS - FDSSb
- Habitat & Humanisme
- Habitat & Participation
- Habitat & Rénovation
- Hart boven Hard Brussel
- Ilôt/'Elandje
- Infirmiers de rue
- Inter-Environnement Bruxelles
- Iris
- La Ligue des Familles
- La Maison Rue Verte
- La Rue
- La Vague
- Le Cairn
- Lhiving vzw
- LivingStones
- Logement pour tous
- MAIS
- PAG-ASA
- Plateforme Mineur en Exil/Platform Kinderen op de vlucht
- Porte Ouverte, maison d'accueil
- Pro-Renovassistance
- Rizôme
- Samenlevingsopbouw Brussel
- SETM
- Sohonet
- Talita
- Transit asbl
- Un Toit à soi
- Une maison en plus
- UL Quartier Nord
- UL Schaerbeek
- ULAC
- Woningen 123 Logements

## 9. Le conseil d'administration

Lors de l'assemblée générale de mars 2021, les administrateurs suivants ont été (ré)élus :

- Thibaud Collignon, co-président FR
- Bart Van de Ven, NL co-voorzitter
- Maria-Elvira Ayalde
- Nicolas Bernard
- Catherine Ruelle
- Caroline Davreux

Valérie Flahaux et Grâce Faes ont été réélues en tant que commissaires aux comptes.

## 10. Le personnel

En 2021, le personnel du RBDH était composé des personnes suivantes :

- Anne Bauwelinckx, chargée de projet analyses et plaidoyer (0.8)
- Dylan Bacq, chargé de projet, (contrat de remplacement avril-juillet, 0.6)
- Carole Dumont, chargée de projet analyses et plaidoyer (0.8)
- Anne Sophie Dupont, chargée de projet mobilisation et formations (0.8)
- Laurence Evrard, administration et comptabilité (0.7)
- Chloé Thôme, chargée presse/communication (0.8),
- Werner Van Mieghem, coordinateur (0.9)

## REMERCIEMENTS

Pour terminer cette année de travail, nous souhaitons remercier les personnes et les organismes sur lesquels le RBDH a pu compter : nos associations membres, les membres du conseil d'administration et les commissaires aux comptes qui en plus de leur implication quotidienne en faveur des habitants, prennent du temps pour travailler en collaboration avec le RBDH pour le droit au logement.