



LE BAROMÈTRE DU LOGEMENT

2022

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	2
1. POURSUIVRE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX	6
2. DIVERSIFIER LES STRATÉGIES DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL	20
3. ENCOURAGER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES COMMUNES	32
4. AGIR SUR LE COUT DU LOGEMENT	41
5. LUTTER CONTRE L'INOCUPATION	56
6. LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ	69
7. LUTTER CONTRE LES DISCRIMINATIONS AU LOGEMENT	75
8. RELOGER DURABLEMENT LES PERSONNES SANS-ABRI	83
9. PRÉVENIR LES EXPULSIONS	91
10. LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET HYDRIQUE	101
11. ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI BRUXELLOIS	114
CONCLUSION	122

INTRODUCTION

OBJECTIF ET MÉTHODOLOGIE

Avec la sortie de ce nouveau baromètre du logement de mi-législature, le RBDH a pour ambition d'évaluer les actions du Gouvernement et, par là, d'envoyer un signal fort aux décideurs politiques. Les mesures entreprises doivent être mises en regard des difficultés toujours plus aigües rencontrées par les Bruxellois.es pour se loger dignement. La crise sanitaire et le confinement généralisé ont révélé et exacerbé ces difficultés (logements exigus, insalubres ou absence de logement).

L'outil a également une visée pédagogique. Il informe et sensibilise toutes les personnes concernées par la problématique aux décisions politiques qui touchent au logement.

Les 19 mesures évaluées sont celles qui ont été adoptées depuis mai 2019 ou qui sont en passe de l'être. Nous n'avons pas cherché l'exhaustivité, les mesures retenues reflètent les préoccupations de notre mouvement.

Dans la lignée de nos précédents baromètres (2017 et 2019), 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 ~.

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. L'ambition du RBDH, en fin de législature, est de refaire le point sur les mesures aujourd'hui analysées : ont-elles produit des effets positifs ? Sont-elles parvenues à toucher leur cible ?

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.

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

LE PLAN D'URGENCE POUR LE LOGEMENT (PUL), COLONNE VERTÉBRALE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Cette première moitié de législature a été marquée par l'adoption du [plan d'urgence logement](#), 2020-2024 en janvier 2021. Ce grand plan du Gouvernement vise à opérationnaliser les promesses de l'accord de Gouvernement. Celui-ci fait du logement sa priorité. Il assure pouvoir trouver une solution de logement à 15 000 des 50 000 ménages inscrits sur la liste d'attente pour un logement social. Une promesse médiatique qui a marqué les esprits ¹.

1. La Secrétaire d'État le répète : il ne s'agit pas de 15 000 nouveaux logements sociaux mais bien de 15 000 solutions de logement (par exemple l'allocation loyer est considérée comme une solution de logement).

Pour y parvenir, le PUL avance 33 actions, réparties en 5 chantiers qui synthétisent les enjeux du logement à Bruxelles :

- Chantier 1 : Augmenter l’offre et la qualité des logements à finalité sociale ;
- Chantier 2 : Améliorer l’action publique en matière de logement ;
- Chantier 3 : Soutenir tous les locataires ;
- Chantier 4 : Garantir le droit au logement ;
- Chantier 5 : Favoriser l’accès à la propriété.

Au PUL est associé un budget conséquent, complémentaire au budget logement ordinaire, de 190 millions d’euros.

Face aux bilans plus que mitigés des précédent.es ministres en charge du logement, il fallait faire mieux. La Secrétaire d’État au logement, Nawal Ben Hamou estime que le PUL peut faire la différence grâce aux atouts suivants : il est composé d’actions concrètes, de budgets associés, d’échéances et d’un effort de suivi.

Une cellule de coordination est chargée de la concrétisation du PUL et en assure le suivi². Elle développe un travail de collaboration, de facilitation et d’anticipation des potentiels blocages auprès de tous les acteurs concernés. Elle a également une mission de reporting (envisagé mensuellement à l’adoption du PUL, puis trimestriellement, puis finalement annuellement) de l’état d’avancement du plan d’urgence. Le premier reporting, publié en juillet 2022, donne un regard principalement chiffré sur l’état d’avancement et les réorientations éventuelles des actions qui composent le PUL. L’exercice est bien différent de celui que nous proposons. Plutôt que l’avancement des mesures, c’est leur utilité et leur impact que nous avons questionné.

Avant d’entrer dans le vif du sujet, notons encore que le PUL reste un plan porté principalement par la Secrétaire d’État au logement. Il vise prioritairement les ménages mal-logés, en attente d’un logement social, mais pas ceux qui n’ont pas de logement. Un choix qui interpelle et qui témoigne aussi des liens trop peu substantiels entre les politiques du logement et celles qui relèvent du sans-abrisme.

2. Nous remercions l’équipe de coordination pour l’entretien très instructif qu’elle nous a accordé.

Les mesures analysées dans ce baromètre sont pour partie les actions du plan d'urgence. Nous avons élargi le spectre pour parler du logement dans toutes ses dimensions. Les questions liées à l'énergie, la protection des consommateurs, les passoires énergétiques sont traitées. Les associations membres du RBDH attachées aux problématiques énergétiques ont collaboré à l'analyse. Il en est de même pour les politiques qui relèvent de la prévention du sans-abrisme.

1. POURSUIVRE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

CONTEXTE

La première action qui compose le PUL vise la « poursuite de la construction des logements prévus dans le cadre du plan régional logement et de l'alliance habitat ». Un chantier loin d'être évident – les plans antérieurs accumulant les retards – mais essentiel. Rappelons qu'au 31 décembre 2021, 51 615 personnes étaient inscrites sur la liste d'attente pour un logement social.

La production sociale s'inscrit dans deux programmes.

D'abord, en 2005, le Gouvernement a adopté le plan régional du logement (PRL) visant la construction de 3 500 logements sociaux et de 1 500 logements moyens locatifs, en 5 ans. C'est la SLRB (Société du logement de la région de Bruxelles-Capitale, structure faitière et tutelle des sociétés immobilières de service public (SISP)) qui a été chargée de cette production, rejointe plus tard par le Fonds du logement (FDL) et par la SFAR (filiale de Bruxelles Finances). Le Gouvernement comptait également sur les propriétaires fonciers publics pour mettre à disposition des terrains (les sociétés immobilières de services public, mais aussi des communes, CPAS...), pour réduire le cout global des opérations.

En 2013, un nouveau programme est lancé : l'alliance habitat (AH). Objectif : produire 6 720 logements publics. La SLRB est en charge de 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) sont également associées pour 600 logements.

15 ans plus tard, les objectifs ne sont toujours pas atteints. Un peu plus de la moitié des logements projetés par le PRL sont réceptionnés, 1/4 pour l'alliance habitat.

LE BILAN DE LA SLRB

Plan régional du logement (PRL)	L. sociaux	L. moyens	TOTAL
34 projets réceptionnés	1 611	473	2 084
6 projets en chantier	268	86	354
6 projets en cours	489	84	573
7 projets en attente ou bloqués	426	45	471
TOTAL	2 794	688	3 482

Alliance habitat (AH)	L. sociaux	L. moyens	L. modérés	TOTAL
10 projets terminés	414	0	30	444
19 projets en chantier	582	35	0	617
33 projets en cours	1 730	44	19	1 793
TOTAL	2 726	79	49	2 854
29 projets pressentis / bloqués / en attente / (projets hypothétiques)	957	200	99	1 256

Sources : *Perspective, Monitoring des projets de logements à Bruxelles, juin 2021 ; Question écrite n°886 concernant l'état des lieux de la mise en œuvre de l'action des projets de nouvelles constructions de logements à finalité sociale, 02/02/2022 et calculs propres.*

La production s'accélère doucement ces dernières années. Depuis 2019, environ 600 logements sociaux ont été réceptionnés, soit 200 logements par an... On progresse, on dépasse la barre des 110 logements sociaux annuels d'il y a quelques années.

L'une des raisons de cette progression : les achats de terrains et de logements « clé-sur-porte ». Une nouvelle stratégie grâce à laquelle la SLRB n'est plus tributaire de la bonne volonté des propriétaires fonciers publics. Ces derniers n'ont pas tous joué le jeu, les terrains sur lesquels la SLRB a pu développer des projets ont été identifiés au compte-gouttes. C'est la principale cause des retards accusés par les plans logement. Les SISF ont proposé leurs réserves foncières en nombre pour la concrétisation du plan logement, mais ce n'est pas le cas des autres propriétaires de terrains.

La participation des communes (et CPAS) est très inégale. Certaines communes se sont montrées particulièrement réticentes à accueillir du logement social. Elles ont jugé plus opportun de mettre à profit leurs réserves foncières pour d'autres objets ou d'autres publics. Certaines ont été jusqu'à opposer une résistance farouche aux projets esquissés sur des terrains dont elles n'étaient pas propriétaires (ex. projets Dames-Blanches à Woluwé-Saint-Pierre, Chant des Cailles à Watermael-Boitsfort et Brel à Woluwé-Saint-Lambert).

Ainsi, des projets restent bloqués de très nombreuses années. Ils essuient parfois plusieurs recours successifs. Sous cette législature, le Gouvernement et le CA de la SLRB ont la volonté de faire bouger ces projets qui semblent totalement paralysés. C'est l'objet de la première action évaluée ci-après.

La Région, quant à elle, n'a pas montré l'exemple sur les terrains où elle dispose de la maîtrise foncière. Loin de là. Le Gouvernement travaille à la réalisation de nouveaux quartiers autour du Canal et dans les pôles stratégiques qu'il a identifiés. Au total, plus de 40 000 nouveaux logements¹ devraient y être construits. L'accord de majorité promet de réserver les terrains régionaux à « la production de minimum 50 % de logements à finalité sociale (locatif social, locatif modéré, acquisitif social) parmi les logements créés ».

Pour assurer le développement urbain de ces pôles stratégiques, la région s'est dotée d'un nouvel instrument de planification urbaine, le PAD, le plan d'aménagement directeur. Les PAD peuvent prévoir des dispositions particulières et ainsi déroger à toutes les normes de la planification. Nous évaluerons l'impact de cet outil sur la production sociale dans la seconde mesure.

Sources :

- *Perspective*, [Monitoring des projets de logements à Bruxelles](#), juin 2021
- RBDH, [Logement social : chronique d'une décennie pour presque rien](#), article 23, n°67, 2017
- RBDH, [Panique au logement social](#), 2017
- [Question écrite n°886 concernant l'état des lieux de la mise en œuvre de l'action des projets de nouvelles constructions de logements à finalité sociale](#), 02/02/2022

1. IEB, [Plan d'aménagement directeur : fuite hors cadre de l'urbanisme bruxellois](#), 7 octobre 2020

MESURE 1 :

Relancer les projets sociaux bloqués

Utilité ✓

Adéquation ✗

DESCRIPTION

Le plan logement a été voté en 2005. Les terrains qui devaient accueillir les 5 000 logements projetés ont été identifiés très progressivement. Idem pour l'alliance habitat. Il est cependant des réserves foncières qui semblaient naturellement désignées pour participer à la concrétisation des plans : celles qui appartiennent aux SISF et à la SLRB.

Malgré le caractère social du foncier, certains projets se sont enlisés, subissant de fortes oppositions des riverain.es, voire des autorités locales, rendant très hypothétique la concrétisation des logements sociaux.

Nawal Ben Hamou et la SLRB veulent dès à présent trouver des solutions pour mettre fin à l'immobilisme qui paralyse les plans. Deux projets emblématiques ont ainsi été débloqués :

Le projet « Dames Blanches »

Les Dames Blanches, ce sont près de 10 hectares situés à Woluwé-Saint-Pierre, le plus grand terrain propriété de la SLRB. Les ministres du logement successif-ves vont toutes et tous mettre l'urbanisation du terrain sur la table, sans succès : des 1 000 logements (500 sociaux et 500 moyens) souhaités par Françoise Dupuis (PS) en 2005 aux alternatives à 600 logements (2/3 sociaux et 1/3 moyens) sous l'ère Doukheridis (Ecolo) et 400 logements (1/3 de logement locatif social, 1/3 de logement moyen locatif et 1/3 de logement moyen acquisitif) proposés lors du mandat de Céline Fremault (CDH), toutes et tous s'attirent les foudres des riverain.es et les autorités locales qui vont s'y opposer avec virulence.

Début septembre 2021, un accord pour le développement du terrain est rendu public. Y sont attendus 200 logements (120 logements sociaux locatifs et 80 logements moyens acquisitifs développés par Citydev) sur la moitié du site; l'autre moitié étant exemptée de toute construction. Un accord qui n'est pas encore garanti. Il faudra passer par la case de la consultation et l'opposition locale a déjà avancé des objections. Les étapes à franchir avant le démarrage du chantier sont encore nombreuses.

Le projet « Chant des Cailles »

Il s'agit d'un terrain de 3 hectares, appartenant à la SISF Le Logis-Floréal, à Watermael-Boitsfort. Il lui a été cédé par le CPAS de Bruxelles dans les années 1960, à la condition explicite d'y construire du logement social. Le Gouvernement bruxellois y a approuvé la construction d'environ 75 logements sociaux et moyens en 2013, pour concourir à l'aboutissement de l'alliance habitat. Le « Chant des Cailles », c'est aussi un projet d'agriculture urbaine qui s'est déployé sur le terrain en question, le temps que le projet de construction se concrétise, temporairement. La mise à disposition de la parcelle à l'ASBL de « la ferme du chant des cailles » est couverte par une convention qui lie la fin de l'occupation temporaire au démarrage du projet de construction. La dynamique du projet agricole pousse ses porteurs et utilisateurs à défendre sa pérennisation.

En juin 2021, la SLRB valide un projet qui associe la construction de 70 logements (80 % sociaux et 20 % moyens) et le maintien des activités agricoles sur 75 % du terrain. Pourtant, le Bourgmestre, soutenu par une partie des riverain-es et utilisateur-rices de la ferme, s'y oppose farouchement. Sa ligne de défense tient en deux points. L'activité agricole de la ferme réunit des centaines de sympathisant-es qui profitent du projet. Ensuite, le Bourgmestre convoque la part historique et élevée du parc social dans la commune, pour inviter plutôt les autres communes à développer des projets sociaux.²

Les premières étapes de la consultation sont lancées, 3 ateliers participatifs avec les riverain.es ont abordé les questions de l'implantation des bâtiments, la mobilité, l'agriculture et la cohésion sociale (printemps-été 2022). Par la suite, un-e auteur-e de projet sera désigné-e³.

2. Olivier Deleuze (Ecolo) : « [Oui au logement social, mais pas à la ferme du Chant des Cailles!](#) » – BX1, 24/06/2021

3. SLRB, [Projet de construction de 70 logements av. des Cailles](#), mai 2022

ÉVALUATION

Il fallait débloquer ces projets, mais certainement pas en bradant le nombre de logements sociaux ! Le site des Dames Blanches est particulièrement sous-exploité : 120 logements sociaux sur près de 10 hectares de terrain social. L'accord est très loin d'être favorable au logement social.

Le Bourgmestre de Woluwé-Saint-Pierre, Benoît Cerexhe, estime que « *le projet est équilibré* » et que les balises définies par la commune ont été respectées à plus de 90 %. Elles touchaient à la densité (que la commune souhaitait comparable à celle des quartiers avoisinants, particulièrement aérés) et à la nécessité de conserver « *des espaces de respiration* ». Les exigences communales concernaient également le type de logements à développer. De la « *mixité sociale pour ne pas créer des ghettos de logements sociaux* »⁴, mixité matérialisée par le développement de logements moyens pour favoriser l'accès à la propriété, répète le Bourgmestre lors de la conférence de presse de présentation de l'accord. Du côté de la Région, Vervoort et Ben Hamou se montrent également réjouis par cet accord, qu'ils qualifient d'historique lors de la même conférence de presse.

Nous nous inscrivons en faux par rapport aux arguments de la commune. Le projet est situé dans l'une des communes les moins denses et les plus vertes de la Région, les plus aisées également. Il se trouve à deux pas de la forêt de Soignes. On aurait dû y prévoir un nombre bien plus élevé de logement social, le quartier peut supporter une densification supérieure. Cela aurait permis à des familles à bas revenus de profiter de la qualité de vie offerte par la commune. Le RBDH juge, par ailleurs, particulièrement inopportun de prévoir 80 logements acquisitifs moyens sur un tel terrain. Ils représentent 40 % de ce qui sera produit, alors que la commune possède un des taux de logement social les plus bas de la région (5,38 % contre 11,2 % comme moyenne régionale). Compte tenu du nombre réduit d'unités projetées, il aurait fallu qu'elles soient toutes sociales et destinées exclusivement aux bas revenus.

Les 80 logements produits par Citydev offriront des opportunités d'acquisition aux revenus moyens dans une commune devenue aujourd'hui impayable. Si les préoccupations de la classe moyenne peuvent s'entendre, nous ne pouvons accepter que ce soit au prix d'une concurrence avec le logement social, sur ses propres terrains qui plus est.

4. [Conférence de presse consacrée au projet Dames Blanches](#), 1^{er} septembre 2021

Nous ne pouvons pas davantage entendre les prises de position sans concession du Bourgmestre Olivier Deleuze au projet du Chant des Cailles, alors que le projet sur la table fait la part belle au vert et que les futurs locataires sociaux pourraient en bénéficier. Le logement y occupera 10 à 15 % de la surface du terrain, les activités agricoles garanties sur les 3/4 du projet. Un effort de synthèse qui ne plait toujours pas aux habitué.es de la ferme, ni aux autorités locales.

PROPOSITIONS

Pour le RBDH, il est essentiel que tous les terrains sociaux soient dédiés au logement social.

Dans les deux cas évoqués ici, les intérêts locaux viennent mettre à mal le logement social sur son propre terrain. Si l'on peut entendre la stratégie pragmatique de la SLRB - des logements, même peu, plutôt que rien - il est alors essentiel d'imposer des contreparties à ceux qui empêchent l'aboutissement de projets sociaux. Nous estimons indispensable que d'autres logements soient développés dans ces communes huppées. Nous manquons de garanties pour les situations évoquées ici. La liste des projets bloqués n'est pas épuisée (ex. Brel à Woluwé-Saint-Lambert, Avijl à Uccle, Demey à Auderghem, Grappe à Forest...). Si des projets doivent encore être abandonnés ou bradés, il est essentiel de se montrer ferme sur la question des compensations.

Enfin, les pratiques de l'opérateur régional Citydev doivent évoluer vers des formules de vente qui séparent le logement et le terrain afin de pérenniser la maîtrise foncière publique.

Sources :

- *RBDH, Au chant des cailles et aux Dames Blanches, on se prend à rêver... mais pas de logement social!*, septembre 2021
- [Site officiel du projet Dames Blanches](#)

MESURE 2 :

Produire du logement social dans les périmètres des PAD's régionaux

Utilité ✓

Adéquation ✗

DESCRIPTION

En matière de développement urbain, la Région bruxelloise doit faire face à des enjeux majeurs pour l'avenir, en matière de logement, de mobilité, d'environnement, d'équipements d'intérêt collectif ou encore de déploiement économique...

L'exécutif bruxellois a défini des zones stratégiques prioritaires, en friche ou à reconverter, qui deviendront à terme de nouveaux quartiers, censés embrasser les besoins des habitant.es et où il est question de produire des milliers de nouveaux logements pour faire face à une démographie en hausse. Le « boom » démographique observé entre 2007 et 2012 (+ de 20 000 habitants par an et jusqu'à 30 000 en 2010), qui a été (et est encore) le leitmotiv pour construire massivement, n'est plus vraiment d'actualité. Les projections démographiques ont été depuis largement revues à la baisse. On parle d'une augmentation annuelle de 5 000 habitants entre 2020 et 2025 et d'après le Bureau fédéral du Plan, d'un accroissement annuel d'environ 2 500 personnes supplémentaires d'ici 2070.⁵

C'est cette urgence démographique pourtant qui a justifié que la Région se dote d'un nouvel instrument de planification urbaine, le plan d'aménagement directeur (PAD) au moment de la dernière réforme du COBAT (Code bruxellois de l'aménagement du territoire) en 2018. L'idée étant de simplifier les procédures urbanistiques pour faciliter le développement des nouveaux quartiers et densifier la ville.

5. Bureau fédéral du Plan, [perspectives démographiques 2020-2070](#), mars 2021, p. 22.

Le PAD est un outil d'échelle dont le périmètre peut couvrir plusieurs communes. Il a de particulier qu'il est le seul plan à contenir et un volet stratégique (grandes orientations) et un volet règlementaire (à valeur obligatoire). En outre, fait singulier, ses prescriptions règlementaires peuvent déroger à toutes les dispositions obligatoires contenues dans les autres plans et règlements régionaux supérieurs (PRAS, PPAS, RRU...)⁶.

Depuis la réforme du COBAT, pas moins de 13 projets ont été initiés par le Gouvernement : Heyvaert, Gare de l'Ouest, Josaphat, Casernes d'Ixelles, Quartier Midi, Loi⁷, Porte de Ninove, Mediapark, Heysel, Herrmann-Debroux, Bordet, Défense et Maximilien/Vergote. La Région dispose de la maîtrise foncière dans plusieurs périmètres comme Josaphat, Mediapark, Casernes d'Ixelles, Triangle et Delta à Auderghem⁸... Tous les PAD ne sont pas au même stade d'avancement. Certains ont déjà été approuvés définitivement par le Gouvernement (Heyvaert, Casernes, Herrmann-Debroux, Gare de l'Ouest), d'autres sont en cours d'élaboration. Certains plans ont fait l'objet de remaniements et de versions bis (Josaphat, Mediapark, Ninove), à la suite de contestations citoyennes locales.⁹

Les PAD's sont censés s'inscrire dans les grandes lignes dessinées par le PRDD (Plan régional de développement durable) et en matière de logement, servir la production publique et sociale : *« Au vu des difficultés pour les opérateurs régionaux de logements d'acquérir des terrains à un prix raisonnable à Bruxelles, les propriétés régionales, en particulier celles situées dans les zones stratégiques, doivent soutenir activement cette politique de constructions neuves. Il convient donc, pour les zones stratégiques où la Région est maîtresse, partiellement ou en totalité, du foncier, de consacrer une part substantielle du programme immobilier prévu, à la réalisation de nouveaux*

6. Le PRAS définit, à l'échelle régionale, toutes les affectations du sol, ce qu'il est permis de faire ou pas. Il a force obligatoire. Le PPAS fait de même mais à l'échelle locale dans le respect des prescriptions régionales. Le RRU (règlement régional d'urbanisme) prescrit les caractéristiques des constructions et leurs abords, notamment l'aménagement des voiries...

7. En mai 2022, le Gouvernement bruxellois a décidé d'abandonner son plan directeur dans le quartier européen. La volonté initiale d'y implanter un complexe de 14 tours avaient suscité une vive opposition locale et associative et le rejet de la Ville de Bruxelles et de la commune d'Etterbeek. La commission régionale de développement (CRD) et la commission royale des monuments et des sites (CRMS) avaient rendu un avis négatif sur les développements à venir.

8. Les terrains Gare de l'Ouest appartiennent encore à la SNCB et à infrabel. La Région a manifesté sa volonté de les acquérir mais jusqu'à aujourd'hui, le projet n'a pas été concrétisé.

9. Pour en savoir plus sur l'avancement des projets, rendez-vous sur la page de perspective.brussels, rubrique tableau de bords des PAD's.

logements publics [...] Dans ce cadre, la construction de logement social sera privilégiée car ce type de logement est le plus difficile à concrétiser au regard des objectifs fixés par le Gouvernement à la SLRB. »¹⁰

Par ailleurs, l'accord de majorité 2019-2024 vise, sur les terrains de la Région, la production de minimum 50 % de logement à finalité sociale : du logement locatif social, modéré et de l'acquisitif social.

Ci-dessous, un tableau qui reprend les options privilégiées par le Gouvernement en matière de logement dans les périmètres des PAD's.

PAD's

Estimation du nombre de logements

– Types de logement

Caserne d'Ixelles

200 logements :

- 140 logements sociaux
- 60 logements conventionnés

Midi

2 000 logements :

- Essentiellement privés
- 13 % pour Citydev

Gare de l'Ouest

450 logements :

- 360 logements publics (moyens citydev?)
- 90 logements privés

Heysel

750 logements :

- 750 logements privés

Josaphat bis

1 200 logements :

- 660 privés
- 538 publics
(323 sociaux, 215 moyens)

Heyvaert

2 000 logements :

- Essentiellement privés, mais prescription obligatoire de 25 % de logement social ou assimilé pour toute construction de plus de 2 000 m²

Ninove

370 logements :

- 250 privés
- 120 publics

Mediapark

1 600 logements :

- 608 logements à finalité sociale (publics/privés?)

Sources : sites de *Perspective.brussels*, d'*IEB* et de l'*ARAU*, avis de la Commission régionale de développement (CRD), arrêtés du Gouvernement. À noter que certains PAD's ne figurent pas dans le tableau vu le manque de données sur la partie logement.

¹⁰ [Plan régional de développement durable](#), 2018, p. 71

En matière de gouvernance et de participation, les projets élaborés par le Gouvernement sont soumis à enquête publique (60 jours à dater de leur publication), mais ne font pas l'objet de commissions de concertation, donc de débats contradictoires. Parallèlement, ils sont présentés pour avis aux organes consultatifs.¹¹

ÉVALUATION

Pour ce qui est de la matière qui nous occupe, les PAD's ne répondent pas suffisamment aux besoins en logements abordables. Dans les périmètres où la maîtrise foncière est régionale, il est inacceptable d'encourager la production de logements privés et donc d'abandonner une partie du foncier à la spéculation (Josaphat, Mediapark).

Sur les terrains publics, on ne sait pas grand-chose de l'avenir du logement social. Les PAD's définissent les types d'affectation au sol mais pas les typologies de logement, ce qui permet d'éviter de s'imposer des contraintes en termes de production de logement social. Ainsi, dans le périmètre de la Gare de l'Ouest, c'est Citydev, opérateur de logements moyens acquisitifs qui aura la main. On doute que la production sociale locative y soit priorisée. À Mediapark, le Gouvernement projette des logements à finalité sociale, une catégorie controversée et mal définie qui ne garantit pas la création de logements véritablement abordables.

Et quand l'exécutif régional avance un peu plus loin sur ses intentions, comme à Josaphat, on constate que le logement social n'occupe pas une place prioritaire. Dans la version amendée du plan directeur, 22 % seulement des logements à venir seront sociaux.

11. Commission régionale de la mobilité, commission royale des monuments et des sites, Conseil de l'environnement, Conseil consultatif du logement, Brupartners... Après enquête publique, le dossier est soumis à l'avis de la Commission régionale de développement. Pour en savoir plus sur les différentes étapes de l'élaboration d'un PAD, voir le site de perspective.brussels

Les discours officiels ne trompent pas. Les PAD's ne sont pas là pour développer la ville dans l'intérêt de ses habitant.es, ce sont surtout de nouvelles opportunités pour le monde de la promotion immobilière privée. Le caractère dérogatoire des PAD's sert de levier aux développeurs pour implanter des projets hors normes. Porte de Ninove par exemple, le PAD a été taillé sur mesure pour permettre au promoteur Besix, de construire trois tours aux gabarits disproportionnés pour le quartier et contraires aux règles d'urbanisme. La forte mobilisation citoyenne a eu raison du projet.

Les associations, comités de quartier, collectifs ne cessent de dénoncer le déficit démocratique des PAD's : « *La Région fait le diagnostic, les questions et les réponses et laisse peu de place au débat. Une seule réunion obligatoire d'information est prévue en amont (qui n'existait d'ailleurs pas initialement mais a été rajoutée sous la pression de l'opposition de l'époque), il n'y a aucune commission de concertation et les enquêtes publiques sont réalisées en tir groupé avec pour conséquence que les habitant.e-s, associations et comités concernés par plusieurs PAD se sont retrouvés à ingurgiter jusqu'à l'indigestion les milliers de pages de dossiers.* »¹² À tel point qu'un collectif réclame un moratoire sur leur développement dans l'attente d'une évaluation soumise à débat public.

Le logement social n'est pas le seul parent pauvre des plans directeurs. La densification projetée – plusieurs milliers de logement supplémentaires, dont une majorité inaccessible financièrement – aura des conséquences sur la nature en ville et la biodiversité.

Élément marquant à souligner. Dans le PAD Heyvaert, territoire du canal en pleine gentrification, sans maîtrise publique foncière, l'exécutif a introduit une prescription obligatoire qui vise à mettre le privé à contribution. Ainsi, tout projet de logements de plus de 2 000 m² devra comporter 25 % de logements sociaux ou assimilés.¹³ Ce précédent démontre qu'il n'y a au fond aucun obstacle à imposer des prescriptions dans les PAD's sur la nature des logements attendus.

12. IEB, [Il y a consensus sur la mauvaise gouvernance des PAD](#), 19/11/2020

13. [Communiqué de presse de Rudy Vervoort, octobre 2021](#). Nous ne savons pas ce qui se cache derrière la notion de logement social assimilé. S'agit-il d'une énième terminologie qui cache la volonté d'étendre la production à des types de logements moins abordables?

PROPOSITIONS

Sur les terrains publics, la production de logements doit être exclusivement publique. Ce foncier est précieux et n'est pas à vendre. Exit la production privée, ce qui permettrait de réduire les densités au profit d'espaces laissés vierges de toute construction.

Sur ces terrains encore, nous proposons des quotas de logement qui répondent aux préoccupations d'une majorité de la population : 60 % de logement sociaux locatifs, 20 % de logements modérés ou moyens et 20 % d'acquisitif social.

Sur les terrains privés, imposer la réalisation d'un quota de logement social dans tous les projets immobiliers (y compris les projets de bureaux), à l'image de ce qui a été rendu possible à Heyvaert.

Sources :

- [Avis de la commission de développement territorial sur les PAD's](#)
- [IEB, Plan d'aménagement directeur : fuite hors cadre de l'urbanisme bruxellois](#), 7 octobre 2020
- [Site du collectif Bas les PAD](#)
- [RBDH, Logement social : chronique d'une décennie pour presque rien](#), article 23, n°67, 2017

2. DIVERSIFIER LES STRATÉGIES DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

CONTEXTE

Les plans logement bruxellois (le plan régional du logement de 2005 et l'alliance habitat de 2013) misent sur la production de logements par les pouvoirs publics sur des terrains publics. Cette stratégie montre ses limites. D'abord parce qu'une partie seulement des parcelles disponibles est mobilisée en faveur du logement social et puis parce que l'offre de terrains publics se raréfie avec le développement de projets urbains.

Il fallait envisager d'autres options. Acheter du foncier au privé est la première voie alternative sur laquelle la SLRB s'est lancée. Elle y est encouragée en 2016, par le signal donné par le Gouvernement qui acte et finance explicitement les acquisitions/rénovations comme l'un des axes permettant d'aboutir à l'objectif de l'alliance habitat.

À la même époque, le Fonds du logement teste une autre stratégie d'acquisition qui cible les logements privés neufs ou les développements en chantier, avec l'objectif d'accélérer la réalisation de la mission qui leur est confiée par l'alliance habitat, à savoir la production de 1 000 logements acquisitifs. Le Fonds lance un appel à intérêt qui ne retient que deux conditions : les logements doivent être en chantier – ou avoir au minimum un permis d'urbanisme, délais de recours dépassés – et le prix. La stratégie fonctionne, elle concourt à la réalisation d'environ la moitié de l'objectif du FDL dans l'alliance habitat (448 logements).

Sous la précédente législature et forte de l'expérience du Fonds du logement, la Ministre du logement, Céline Fremault, engage la SLRB dans la même logique. Les premiers achats de logements dits « clé-sur-porte » ont été signés par la SLRB en 2018. Depuis lors, c'est dans ces acquisitions que se concrétisent le plus rapidement les nouveaux projets de logement social. La SLRB multiplie les appels à intérêt auprès du privé, dans une logique opportuniste. Nous détaillons les différentes formes et résultats de cette politique d'acquisition dans les paragraphes qui suivent.

À côté de cette stratégie, la majorité bruxelloise entend étendre le périmètre de préemption à l'ensemble du territoire. Pour rappel, la 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 l'acquéreur initial). C'est un outil qui sert à renforcer la maîtrise foncière et le patrimoine immobilier publics. Actuellement, 18 périmètres de préemption sont activés mais très peu d'acquisitions aboutissent (quelques-unes par an). Le projet prévoit un périmètre généralisé avec pour cible, des biens immeubles de plus de 750 m² et des terrains de 500 m² au moins. Il ne s'agit pas d'intervenir dans toutes les ventes évidemment mais d'acquérir des biens stratégiques pour y faire prioritairement du logement social. C'est semble-t-il la volonté du Gouvernement, qui ne transparait pourtant pas aussi clairement dans l'avant-projet d'ordonnance puisque c'est le logement encadré (tout type de logement public finalement) qui lui est préféré. Le travail législatif devrait aboutir en 2023. Il a suscité une vive polémique dans les rangs des représentants des propriétaires qui s'y opposent fermement.

Autre nouveauté à mi-législature ; la mise en place d'une procédure accélérée de délivrance des permis d'urbanisme (« fast lane ») dédiée aux projets impliquant 25 % minimum de logements sociaux. La mesure concerne donc tant les promoteurs privés qui vendent une partie de leurs développements aux pouvoirs publics que les opérateurs immobiliers publics eux-mêmes. Un mécanisme qui semble de prime abord plus anecdotique, comme en témoigne le bilan dressé ci-après.

Sources :

- [Arrêté du Gouvernement de la RBC fixant les conditions d'octroi et les règles de procédures applicables à la slrb, aux sisp, communes et cpas, 04/02/2016](#)
- RBDH, [Produire du logement social à Bruxelles, mai 2021](#)

MESURE 3 :

Acheter des terrains, des projets et des logements au privé

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

La SLRB développe une stratégie d'acquisition auprès du secteur privé, déclinée en plusieurs axes :

1. acquisitions de terrains ou immeubles à réaffecter ;
2. acquisitions de projets via le Public Housing Partnership et les partenariats de développement DB+ ;
3. acquisitions de logements « clé-sur-porte ».

La première option permet à la SLRB d'acquérir du foncier afin de développer en propre des projets, sans être tributaire de la bonne volonté des propriétaires fonciers publics. Une fois le terrain ou bâtiment acquis, toutes les procédures, étapes et délais traditionnels du développement immobilier social restent à charge de la SLRB.

Le « design and build » (DB+) et le Public Housing Partnership (PHP) s'adressent aux promoteurs qui développent des projets sur leurs terrains. La SLRB détermine des conditions : localisation, proximité d'équipements et transports, typologie de logements... Les projets doivent compter minimum 12 logements pour les DB+ et 4 pour les PHP. Ce qui distingue les 2 formules, c'est le rôle endossé par le promoteur privé : il est maître d'œuvre pour les projets PHP alors que la SLRB garde la maîtrise d'ouvrage pour les projets DB+. Les deux options permettent aux promoteurs de développer des projets mixtes, de bénéficier de la fast lane pour accélérer l'obtention du permis si le projet compte 25 % de logements sociaux et de s'épargner la commercialisation grâce à la SLRB (ou une SISF), acheteur unique de la part sociale du projet. Le prix est déterminé par le Comité d'acquisition d'immeuble régional

(CAIR). Pour ce qui est du financement, la SLRB acquiert le terrain après obtention du permis, et finance le développement par état d'avancement. Des appels à projets réguliers sont lancés pour ces deux formes de partenariats.

Les acquisitions « clé-sur-porte » ciblent des projets privés déjà en développement. Ils doivent compter 12 logements au minimum, leurs permis d'urbanisme et d'environnement en cours de validité. L'appel à projets est ouvert en continu. Le CAIR détermine le prix maximum, aucune autre condition n'est négociée. La SLRB (ou une SISP) paie progressivement son achat, sur facture et en fonction de l'avancement des travaux.

Sous cette législature, la procédure a été allégée et simplifiée : auparavant limitée aux projets situés dans les communes disposant de moins de 10 % de logement social, l'acquisition de projets clé-sur-porte est aujourd'hui ouverte à l'ensemble du territoire régional¹.

Pour dynamiser toutes les procédures d'acquisition, une plus grande autonomie est accordée par le Gouvernement au conseil d'administration de la SLRB. Il est désormais décisionnaire pour les acquisitions. Concrètement, cela signifie que chaque projet d'acquisition ne doit plus être avalisé par le Conseil des ministres. Cette nouvelle responsabilité de la SLRB est consacrée dans son contrat de gestion 2021-2025².

La secrétaire d'État et le Gouvernement ont fixé des objectifs d'acquisition à la SLRB : 650 nouvelles unités minimum en clé-sur-porte³. Des moyens supplémentaires pour accroître la dynamique sont prévus par le PUL (+ 65 millions d'euros, action 2).

Les logements achetés « clé-sur-porte » représentent 30 % des logements réceptionnés depuis le début de la législature. Ils constituent plus de la moitié des logements sociaux en chantier.

1. Sous la précédente législature, les conditions avaient déjà été assouplies : le premier appel à projet (février 2018) limitait les achats « clé-sur-porte » aux projets de 30 logements minimum, la barre a été placée à 12 logements minimum pour le deuxième appel (octobre 2018)

2. [Contrat de gestion de niveau 1 SLRB, 2021-2025, art 46](#). Dans la foulée, [l'arrêté « acquisition »](#) du 25 octobre 2018 a été modifié en conséquence.

3. Pas d'objectifs chiffrés pour les acquisitions de terrains/bâtiments ni pour les DB+ ou PHP à notre connaissance.

ÉVALUATION

La SLRB développe une politique d'acquisition de plus en plus poussée. Avait-elle d'autres choix? La difficulté à mobiliser du foncier public en faveur du logement social et la raréfaction des terrains mènent inévitablement à cette solution. Engagée sous la précédente législature, c'est aujourd'hui la principale voie pour les nouveaux projets.

Le bilan chiffré en témoigne : près de 1 000 logements de l'alliance habitat seront édifiés sur des terrains ou bâtiments à réaffecter acquis par la SLRB ces dernières années et le compteur des « clé- sur-porte » atteint d'ores et déjà les 600 unités, plusieurs autres achats sont en négociation. (données mai 2022)

Projets « clé-sur- porte »	Commune	Nombre de logements	Signature du compromis	Réception	Prix par logement (€)
Corbeau 15-17	Schaerbeek	18	Juillet 2020	Mars 2021	282 755
Biebuyck	Neder-Over- Heembeek	42	Juillet 2020	Septembre 2020	261 082
Emaillerie	Molenbeek	38	Décembre 2019	Juin 2021	249 289
Msquare lot G	Molenbeek	34	Octobre 2020	Septembre 2021	233 711
Dries/Libris	Forest	53	Décembre 2019	Novembre 2021	264 840
Pierreries	Laeken	82	2020		257 592
Miroir	Jette	84	2018	EN ATTENTE	
Sources	Forest	39	2019	Mars 2022	274 420
Bervoets	Forest	38	Janvier 2020		262 294
Evereast	Evere	54	Juin 2020		301 970
Msquare lot A	Molenbeek	24	Septembre 2021		298 226
Alfred	Neder-Over- Heembeek	18	Mars 2021		286 294
Edmond	Molenbeek	31	Décembre 2021		276 574
Rommelaere	Laeken	38	Septembre 2021		295 316
TOTAL		593			

Sources : SLRB, [Projets et chantiers](#), [Question écrite n°889 concernant l'acquisition de projets clé-sur-porte par la SLRB, 02/06/2022](#) et [Question écrite n°886 concernant l'état des lieux de la mise en œuvre de l'action des projets de nouvelles constructions de logements à finalité sociale, 02/02/2022](#)

La variété des formules vise différents opérateurs privés (propriétaires – promoteurs – développeurs) et projets, quelle que soit leur taille, quel que soit leur état d'avancement. La SLRB peut opportunément acheter un terrain, un projet ou des logements.

Il nous semble que le principal point fort concerne la rapidité de développement pour les logements achetés « clé-sur-porte ». Il ne faut plus compter qu'un à deux ans entre la signature de l'acte de vente et l'occupation effective pour les chantiers les plus avancés. Toutes les démarches liées à la prospection foncière, à la mobilisation des terrains, à la dépollution des sols, à l'obtention des autorisations urbanistiques et environnementales, aux risques de recours contre les permis octroyés sont supportés par le partenaire privé.

Les projets « clés-sur-porte » répondent donc à deux des principaux obstacles identifiés pour la production sociale : la mobilisation des terrains publics et les délais de procédure. L'autonomie accrue accordée à la SLRB fluidifie les procédures et rend l'opérateur plus réactif dans la négociation avec les acteurs du privé.

Si le système fonctionne, c'est aussi parce que les promoteurs privés s'y retrouvent. Ces opportunités de partenariat leur offrent de nouvelles perspectives de développement et une très grande et appréciable sécurité : les projets (ou parties de projets) sont vendu(e)s à un acquéreur unique et fiable financièrement ; le temps, les efforts et les coûts de commercialisation sont nuls et les démarches administratives facilitées (pour les DB+ et PHP grâce à la « fast lane », cf. mesure 4).

Trois points d'attention viennent tempérer les bénéfices de ces partenariats.

– Leur coût d'abord. Selon les chiffres de la SLRB, le prix d'un logement « clé-sur-porte » équivaut à environ 220 000 € (similaire à une production propre) + 40 000 € pour l'incidence foncière⁴. La SLRB estime que cette contrepartie est compensée par la réduction des autres frais engendrés par les développements propres (temps du développement, recours judiciaires...)

⁴. [Question écrite n°387 concernant les montants pour la production de logements publics et privés](#), réponse du 11/01/2021. Nos calculs propres (plus récents et basés sur le tableau présenté ci-avant) font état d'une moyenne plus élevée, proche des 270 000 € par logement.

Mais le surcôt risque d'impacter les loyers. Pour rappel, le calcul du loyer d'un logement social est basé sur la valeur locative du logement, déterminée, elle-même, par le prix de revient (entre 3 et 10 %) du logement. Le loyer réellement payé par le locataire peut être inférieur à ce prix, il tient compte de ses revenus. Le cas échéant, la Région intervient pour couvrir la différence (via l'allocation régionale de solidarité⁵). Ces valeurs-là risquent de pâtir des prix des logements neufs amenés par les partenaires privés (+ 40 000 € en moyenne).

– Leur localisation. La SLRB ne négocie que les prix des acquisitions « clé-sur-porte ». Elle ne pourra probablement pas acheter des logements dans des promotions immobilières où le foncier est hors prix. Ces opérations ne semblent dès lors pas pouvoir rééquilibrer la répartition du logement social à l'échelle régionale, malgré l'extension du périmètre à l'ensemble de la Région. C'est notre deuxième point d'attention.

– Enfin, pointons les risques de concurrence entre les opérateurs régionaux, le Fonds du logement, les agences immobilières sociales et la SLRB, qui pourraient faire le jeu des promoteurs. Ils visent tous les trois, pour grandir, les ensembles de logements privés neufs, et particulièrement ceux qui ne sont pas trop chers, construits, pour la plupart dans des communes où le prix du terrain reste relativement bas.

PROPOSITION

Cette mesure, pragmatique, présente des avantages incontestables pour accélérer la production sociale. Rappelons tout de même que cette stratégie a été développée pour s'affranchir des difficultés rencontrées pour mobiliser du foncier public en faveur du logement social. La question reste, aux yeux du RBDH, cruciale : les terrains publics doivent rester publics et accueillir prioritairement du logement social.

Sources :

- [Question écrite n°886 concernant l'état des lieux de la mise en œuvre de l'action des projets de nouvelles constructions de logements à finalité sociale, 02/02/2022](#)
- [Question écrite n°889 concernant l'acquisition de projets clé-sur-porte par la SLRB, 02/06/2022](#)
- [Question écrite n°850 concernant le Public Housing Partnership, 21/04/2022](#)
- [Question écrite n° 387 concernant les montants pour la production de logements publics et privés, 11/01/2021.](#)
- [Parlement bruxellois, Commission logement, 09/12/2021, p. 10](#)
- [Parlement bruxellois, Commission logement, 27/05/2021, p. 22](#)
- [Parlement bruxellois, Commission logement, 12/03/2020, p. 62](#)

⁵. Elle couvre 75 % des déficits sociaux enregistrés par les SISF.

MESURE 4 :

Introduction d'une « fast lane » dans le traitement des permis d'urbanisme visant des projets immobiliers présentant au minimum 25 % de logements sociaux

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

L'ordonnance adoptée en janvier 2021 prévoit une procédure accélérée d'instruction des permis d'urbanisme pour les projets immobiliers publics et privés qui visent la création d'au moins 25 % de logements sociaux. La réduction des délais est déjà d'application depuis 2014 pour les projets d'extension et de création d'équipements scolaires.

Ces dispositions dérogatoires sont intégrées au COBAT (le Code bruxellois de l'aménagement du territoire) et sont d'application jusqu'en 2025.

Le Secrétaire d'État chargé de l'urbanisme et du patrimoine, Pascal Smet entend réduire, pour ces projets, les délais de délivrance des permis à 95 jours, alors que les délais actuels sont en moyenne de 400 jours (du dépôt d'un dossier complet à l'octroi du permis).

La mesure doit permettre d'accélérer les projets portés par des opérateurs publics et on pense bien entendu à ceux à charge de la SLRB et des SISP, mais aussi d'encourager le privé à créer du logement social. La fast lane est un des arguments avancés par la SLRB pour convaincre des partenaires privés et promouvoir des développements de logements sociaux sur leurs terrains (DB+ et Public housing partnership, voir mesure 3).

Les projets mixtes (qui nécessitent et un permis d'urbanisme et un permis d'environnement), ainsi que ceux soumis à étude d'incidences ne sont pas concernés par ce régime dérogatoire.

Les projets de rénovation de logements sociaux n'entrent pas non plus dans le champ d'application de l'ordonnance⁶.

Une cellule de 4 personnes a été mise en place au sein d'urban.brussels pour traiter ces dossiers spécifiquement (logements sociaux et écoles). Ces engagements s'inscrivent dans une politique plus large de renforcement des effectifs de l'administration régionale pour tenter de réduire globalement les temps d'attente dans l'octroi des permis.

ÉVALUATION

Toutes les mesures qui tendent à accélérer la production de logement social sont évidemment les bienvenues, bien que celle-ci ait une portée mineure. Elle permettra de gagner quelques mois sur les nombreuses années de développement. La production de logement social se heurte à d'autres écueils/procédures qui la rende laborieuse : mobilisation difficile des terrains publics, tensions locales, complexité des marchés publics, multiplicité des procédures administratives...

La procédure accélérée ne protège pas contre un éventuel recours une fois le permis octroyé bien sûr. Plusieurs projets des plans logement ont d'ailleurs essuyé des revers à la suite de recours victorieux.

Par ailleurs, les exigences environnementales appliquées aux projets immobiliers, dont on ne conteste pas ici la légitimité, limitent la portée de

6. Sauf d'éventuelles rénovations qui aboutiraient à la création de logements sociaux supplémentaires (minimum 25 %). Il en va de même pour les rénovations de logements privés ou les reconversions d'immeubles, si le quota est respecté.

l'initiative à des projets de petite taille (environ 50 logements). On l'a dit, ceux qui nécessitent un permis d'environnement de classe 1A (étude d'incidences) ou de classe 1B (rapport d'incidences) restent soumis à la procédure « classique ».⁷ Certains projets des plans logement sont de cet ordre.

On peut regretter que les rénovations du parc social ne fassent pas l'objet de la même attention de la part du législateur. Certes, le traitement facilité des permis d'urbanisme n'agit qu'à la marge sur la temporalité d'un projet mais reste que sur le principe, la rénovation du parc social est une priorité, au même titre que son développement.

Lors des débats parlementaires qui ont précédé l'adoption du texte, le Secrétaire d'État a dévoilé un premier bilan du plan école 2014-2020 sur la réduction des délais. Il a fallu en moyenne 167 jours à l'administration régionale pour délivrer les autorisations, à dater de la réception du dossier complet⁸ (365 jours en moyenne à partir du dépôt initial de la demande). Jusqu'en octobre 2020, il n'y avait pas de personnel dédié à la fast lane. On peut espérer progresser encore.

En un an, 12 dossiers relatifs à des logements sociaux ont été introduits par voie dérogatoire. Trois d'entre eux se sont vus délivrés un permis d'urbanisme, les autres sont à l'instruction. Il s'agit de quelques dizaines de logements. Tous les projets recensés sont portés par des opérateurs immobiliers publics. Il est encore trop tôt pour se prononcer sur l'attrait ou pas de la mesure auprès de la promotion immobilière privée. On attend les résultats des appels à projets DB+ de la SLRB, mais on l'aura compris, la fastlane est une disposition d'une portée très limitée.

7. Par exemple, la construction d'un immeuble collectif qui comprend plus de 50 places de stationnement (et jusque 400) requiert un rapport d'incidences. Le règlement régional d'urbanisme (RRU) prévoit un emplacement de parcage par logement (et jusqu'à 2 maximum). Il existe néanmoins des cas particuliers de réduction voire de dispense. Le logement social entre dans ce régime d'exception. Dans ce secteur, il n'est pas rare que le nombre de places de parkings soit inférieur au nombre de logements créés.

8. Des réunions préalables au dépôt de la demande de permis entre l'administration (urban.brussels) et les porteurs de projet sont désormais instituées pour réduire les blocages au plus tôt. Les dossiers incomplets allongent considérablement les procédures.

PROPOSITIONS

La réforme des charges d'urbanisme avancée dans l'accord de majorité nous semble une stratégie plus porteuse pour amener la promotion privée à produire du logement abordable. La modification attendue consiste à rendre obligatoire la production effective de logement social ou à finalité sociale à titre de charges d'urbanisme. La charge en nature est une option qui existe déjà mais elle n'est que très rarement utilisée car plus coûteuse qu'une charge financière. Pour le RBDH, la réforme devrait prioriser la production de logement social exclusivement.

Les outils de planification régionaux (les PAD notamment) sont une autre voie pour imposer le logement abordable dans les projets privés.

Le community land trust (CLT), producteur de logements sociaux de type acquisitif, qui contribue à développer une offre de logement hors logique spéculative, devrait lui aussi se voir octroyer des facilités de délivrance en matière de PU.

Sources :

- [Parlement bruxellois, discussion parlementaire autour du projet d'ordonnance modifiant le chapitre IIIbis du titre IV du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, 4 janvier 2021.](#)
- [Ordonnance du 28 janvier 2021](#)
- [Parlement bruxellois, commission du développement territorial, 25 avril 2022, pp. 1-7.](#)
- [Commission régionale de développement, avis sur l'avant-projet plan école/logement, 7 mai 2020.](#)

3. ENCOURAGER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES COMMUNES

CONTEXTE

Le Gouvernement bruxellois s'est engagé, dans sa déclaration de politique générale, à apporter des solutions logement à 15 000 ménages inscrits sur la liste d'attente du logement social. Pour aboutir, il compte sur la production de logement social, mais pas que. Il est aussi question de socialiser le parc public communal et celui des CPAS.

Les communes doivent prêter main forte. Pour les y amener, l'exécutif régional signe des contrats avec les autorités locales visant notamment à booster le logement à caractère social sur l'ensemble du territoire régional (action 10 du PUL).

La volonté, à terme, est de « *disposer de 15 % de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier.* » Rappelons que c'était déjà l'objectif que s'était fixé le Gouvernement bruxellois pour la législature 2009-2014. Objectif resté exclusivement théorique, aucune mesure incitative ni sanction n'y étant associée. À l'époque, des contrats liant Région et communes étaient également prévus, avec une seule signature (Molenbeek) en toute fin de législature...

Dans certaines communes, le taux de 15 % est d'ores et déjà atteint. Ceci ne doit pas être prétexte à l'inertie, il faut faire progresser le logement social partout. Dans d'autres, on en est encore très loin.

Commune	% de logements à finalité sociale
Anderlecht	17,33 %
Auderghem	6,33 %
Berchem-Sainte-Agathe	13,87 %
Bruxelles	13,79 %
Etterbeek	7,53 %
Evere	14,74 %
Forest	9,51 %
Ganshoren	15,18 %
Ixelles	5,11 %
Jette	10,43 %
Koekelberg	11 %
Molenbeek	17,84 %
Saint-Gilles	10,16 %
Saint-Josse	15,60 %
Schaerbeek	7,98 %
Uccle	5,34 %
Watermael-Boitsfort	18,49 %
Woluwé-Saint-Lambert	10,36 %
Woluwé-Saint-Pierre	5,38 %
MOYENNE REGIONALE	11,22 %

Source : [Perspective, Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles, n°5, mai 2021](#)

Qu'en est-il des ambitions du Gouvernement Vervoort III? Se concrétisent-elles? Les communes bruxelloises s'investissent-elles pour faire progresser le taux – dramatiquement faible – de logement à caractère social à Bruxelles? Nous passerons en revue deux mesures : la conclusion des contrats logement associant les communes et la Région et la socialisation des logements appartenant aux communes et CPAS.

MESURE 5 :

Conclure des contrats-logement Région / communes

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

Pour faire progresser le taux de logements à caractère social dans les 19 communes bruxelloises, la Région travaille à la conclusion de « contrats-logement » avec les autorités locales. La Secrétaire d'État a, dans un premier temps, rencontré l'ensemble des communes afin de dégager les axes principaux des contrats, sur base des actions et préoccupations communales.

Le Gouvernement a approuvé un contrat-type en mars 2021. Il compte 9 objectifs : socialiser des logements communaux modérés, favoriser la création de logements sociaux sur le territoire de la commune, acquérir des logements existants, agir de manière concertée afin de lutter contre les logements inoccupés et insalubres, mettre en place une politique concertée de maîtrise du foncier public, garantir le droit à un loyer raisonnable, contribuer à la lutte contre la perte de logement ou encore lutter contre l'hébergement touristique illégal. Les communes choisissent les missions dans lesquelles elles souhaitent s'engager.

La contrepartie, pour les entités locales, c'est la subsidiation (60 000 euros par an) d'un poste de « référent logement » au sein de l'administration communale. Il poursuit deux missions principales : activer la remise sur le marché des logements inoccupés et coordonner le contrat logement. Ce subside annuel aux communes est conditionné ; seules celles qui ont coché les 3 actions suivantes pourront y prétendre : création de logements sociaux, lutte contre les inoccupés et maîtrise du foncier public.

Début septembre 2022, on comptait 7 protocoles signés entre la Région et les communes d'Ixelles, Saint-Gilles, Molenbeek, Etterbeek, Berchem, Jette et Evere. Elles ont conservé l'ensemble des 9 missions proposées.

ÉVALUATION

La participation active des communes est indispensable pour faire progresser le logement abordable dans la Capitale. Le RBDH a toujours plaidé pour des conventions liant les 19 communes, déclinées en fonction des particularités locales, avec objectifs précis et ambitions de productions sociales, incitants financiers et sanctions à l'encontre des communes qui refusent de collaborer¹.

Les 7 conventions signées aujourd'hui, sur base du modèle-type, nous laissent sur notre faim. Sous cette forme, on peine à voir comment elles vont pouvoir inciter les communes à renforcer efficacement et durablement leur politique sociale du logement.

Peu d'objectifs chiffrés ambitieux. Dans les premiers contrats consultés, seules les acquisitions / rénovations sont assorties d'objectifs quantitatifs, relativement faibles par ailleurs (12 logements à Etterbeek, 10 à Molenbeek et 5 à Ixelles). Ces projets portés par les communes sont financés par la politique de la Ville, axe 1 et par des budgets complémentaires apportés par le PUL (action 4).

L'activation des logements vides est, elle aussi, censée répondre à un objectif chiffré, encore indéterminé au moment de la conclusion des premiers protocoles. Cet objectif devrait faire l'objet d'un avenant au contrat, il sera déterminé en fonction des résultats de l'inventaire régional (voir mesure 10). Certaines missions prévues dans le contrat-type sonnent particulièrement creux (ex. garantir le droit à un loyer raisonnable). Pour la plupart des missions, il est question d'améliorer la collaboration et le partage d'informations entre communes et Région. C'est évidemment primordial, mais fallait-il prévoir des protocoles pour insuffler de telles coopérations, alors que la RBC existe depuis plus de 30 ans ?

La Secrétaire d'État s'est réjoui du fait que les premières communes signataires aient conservé l'ensemble des 9 objectifs. Une marque de volontarisme de ces communes ou un témoignage supplémentaire des faibles ambitions du contrat-type ?

1. RBDH, [Mémoire régional 2019](#), rbdh.be

L'avantage principal, pour les communes, c'est le subside pour l'engagement d'un référent logement (voir mesure 11). À l'heure d'écrire ces lignes, seule la commune d'Ixelles a recruté. Il reste donc, dans le meilleur des cas, deux ans pour accomplir les objectifs. Dans le meilleur des cas car, seules 7 communes ont signé. Des communes généralement plutôt actives en matière de politique sociale du logement d'ailleurs. Et les autres ? Si elles concluent dans les prochains mois, il restera à peine un peu plus d'une année de travail ; les contrats étant limités à la durée de la législature.

En revanche, aucune sanction n'est envisagée pour contraindre les communes qui refuseraient de s'engager activement², l'option figurait pourtant dans l'accord du Gouvernement.

PROPOSITIONS

– Prévoir pour chaque poste des objectifs réalistes mais ambitieux et mesurables, adaptés aux réalités des communes, plutôt qu'un contrat maigre et standardisé.

– Prévoir des sanctions financières pour contraindre les communes à s'engager dans la production sociale de logements. Les dotations annuelles aux communes sont un levier que la Région pourrait mobiliser. Ces subventions représentent environ 1/3 des recettes communales. Le Gouvernement pourrait décider de conditionner une partie de ce financement à la création de logements sociaux. Récompenser les efforts, mais aussi sanctionner les mauvaises volontés. Un principe appliqué par nos voisins flamands, wallons et par les Français.

– Pour pérenniser les actions initiées par les contrats-logement, ceux-ci doivent être prolongés au-delà de la législature 2019-24

Sources :

- Parlement bruxellois, [commission logement du 14/07/2022](#), p. 27
- Parlement bruxellois, [commission logement du 14/10/2021](#), p. 21
- Parlement bruxellois, [commission logement du 27/05/2021](#), p. 1
- Parlement bruxellois, [commission logement du 18/06/2020](#), p. 46
- La DH, [Un contrat «logement» à la carte entre les communes et la région](#), 11/03/22
- Etterbeek, [PV du conseil communal du 29/11/2021](#)
- Molenbeek, [PV du conseil communal 11/2021, annexe 0015 : contrat-commune-molenbeek](#)

² Les contrats stipulent uniquement « qu'en cas de non-respect des engagements pris par la commune dans le présent contrat, la Région pourra suspendre ou supprimer le subside de ce poste. »

MESURE 6 :

Socialiser les loyers des logements des communes et CPAS

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

Les communes, et dans une moindre mesure les CPAS, mettent ensemble en location environ 10 000 logements sur l'ensemble de la Région. Une partie de ceux-ci a bénéficié de subsides régionaux pour leur construction ou rénovation, ce sont des logements qui sont alors réservés aux ménages à revenus modérés, l'autre partie est composée de logements développés sur fonds propres. Les communes les destinent à la classe moyenne, à des prix proches du marché libre. Les loyers des logements subsidiés sont inférieurs, mais ils ne sont pas calculés en fonction des revenus des locataires³. Ces derniers sont souvent aussi inscrits sur les listes d'attente pour l'obtention d'un logement social, plus abordable. Le Gouvernement entend socialiser le parc public subsidié.

[L'arrêté du 21 octobre 2021](#) prévoit que les locataires des logements communaux modérés qui se trouvent dans les conditions d'accès au logement social, peuvent obtenir un loyer social, identique à celui partiqué par les SISF. Le candidat-locataire n'a donc plus à attendre un logement social (il est retiré de la liste d'attente). La Région compense au bailleur public le manque à gagner entre le loyer initial modéré et le loyer social payé par le locataire.

3. Pour plus de détail sur les financements régionaux : RBDH, [Réduire les loyers des logements des communes et CPAS](#), 2018

D'après les premières estimations du cabinet Ben Hamou, la mesure aurait dû toucher, à terme, 5 000 logements. Les premiers croisements réalisés entre les bases de données des propriétés communales des communes pilotes (CPAS d'Ixelles et Saint-Gilles) et la liste d'attente de la SLRB semblent indiquer que ce chiffre est largement surévalué⁴.

À la date du 1^{er} mai 2022, 53 loyers communaux modérés ont bénéficié de la socialisation.

C'est l'une des 9 missions qui composent les contrats-logement conclus entre les communes et Région. Les 7 premières communes qui ont contracté avec la région ont retenu la socialisation parmi les moyens pour faire progresser le logement social sur leur territoire.

ÉVALUATION

Une très bonne nouvelle pour les locataires concernés⁵.

Deux bémols cependant. D'abord, nous craignons que cette mesure ne puisse pas toucher tous les locataires éligibles. Elle pourrait rester limitée aux opérateurs publics volontaires. Les communes ne sont contraintes ni de signer les contrats logements (qui portent la socialisation), ni de sélectionner la socialisation parmi les missions retenues dans les protocoles les liant à la Région. Pour celles qui refuseraient, pas de socialisation en vue pour les locataires.

4. Selon le reporting du PUL, le différentiel tiendrait à deux éléments :

- des locataires qui ne sont pas dans les conditions du logement social (les logements modérés des communes ont généralement pour public-cible des ménages dont les revenus peuvent être supérieurs à 20 % des plafonds du logement social).
- par ailleurs, la Région ne dispose pas d'un cadastre complet et précis des logements communaux et de leur typologie (alors qu'elle est censée contrôler le respect des conditions de mise en location des logements qu'elle a subsidiés).

5. Selon les premiers retours des communes pilotes relayés par le reporting du PUL, certains locataires craignent d'être radiés de la liste du logement social et refusent d'entrer dans le système. Au-delà du loyer, les interrogations concernent les autres droits des locataires (ex. Mutations...).

Ensuite, la mesure est circonscrite aux logements publics « modérés »⁶. On parle de logements qui ont bénéficié d'importants subsides régionaux pour leur acquisition / construction / rénovation. On a du mal à comprendre qu'il faille encore que la Région subsidie leurs loyers pour qu'ils soient véritablement abordables. Dire encore que certaines communes ne disposent guère de logements de type modéré (pas dans le périmètre des contrats de quartiers et/ou pas de proactivité pour activer les autres options pour la construction de ce type de logements (immeubles isolés, politique de la ville). Des communes qui préfèrent la production de logements moyens (sur fonds propres) et qui ne seront donc que peu concernées par cette socialisation des biens communaux.

PROPOSITION

Le RBDH plaide pour que les opérateurs publics fassent eux-mêmes l'effort de baisser les loyers de leurs logements modérés déjà largement subsidiés. Et pourquoi ne pas étendre cet effort à l'ensemble des logements publics, y compris les logements moyens produits sur fonds propres? Les bailleurs publics ne sont pas des bailleurs comme les autres, la crise du logement impose à tous de proposer des solutions abordables aux ménages les plus fragiles.

Sources :

- [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/10/2021 visant la socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics](#)
- [Nawal Ben Hamou, CP: Socialisation des logements publics – Lancement de 2 projets pilotes à Saint-Gilles et Ixelles, 02/12/2021](#)
- [Parlement bruxellois, commission logement du 14 10 2021, p. 64](#)
- [Parlement bruxellois, commission logement du 23 09 2021, p. 17](#)
- [La DH, Les locataires de logements publics pourront bientôt bénéficier d'un loyer socialisé, 02/12/2021](#)

6. Voir par exemple les dires de N. Ben Hamou en commission logement le 14/10/2021 : « la socialisation n'a pas vocation à remplacer les locataires communaux par des locataires sociaux issus de la liste d'attente de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Par ailleurs, la socialisation ne s'applique qu'aux logements modérés ou assimilés à du logement social qui sont déjà loués par les communes, les CPAS et la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale à des locataires, qui sont dans les conditions de revenu du logement social ».

4.

AGIR SUR

LE COUT

DU LOGEMENT

CONTEXTE

Entre 2010 et 2020, les loyers à Bruxelles ont augmenté d'environ 20 % hors indexation (80 % depuis 1986).¹ Cette hausse n'est pas justifiée par l'inflation mais par l'appétit des bailleurs qui cherchent à maximiser leur taux de profit, sans se voir opposer aucune véritable tentative de régulation publique.

Les travaux de l'Observatoire des loyers (2015) ont montré par ailleurs que des logements de mauvaise qualité se louaient plus chers que des logements de qualité supérieure, objectivant ainsi les dérives des bailleurs d'un parc locatif dégradé, qui accueille surtout les publics discriminés à faibles revenus.

Parallèlement, on sait que plus de 30 % de la population bruxelloise vit sous le seuil de risque de pauvreté (1 230 €/mois pour une personne seule), un taux deux fois plus élevé que la moyenne nationale.²

Les Bruxellois consacrent en moyenne 35 % de leur budget au cout du logement (loyer et charges), mais cette moyenne cache de véritables disparités entre les ménages. Pour les plus pauvres, il ne reste quasiment plus rien une fois le loyer payé. Certains allocataires sociaux consacrent jusqu'à 70 % de leur maigre allocation pour se loger, réduisant à peau de chagrin la part disponible pour d'autres dépenses essentielles.³

En 2018, les juges de paix bruxellois ont prononcé 3 908 jugements d'expulsion – une dizaine d'expulsions chaque jour – et dans plus de 80 % des cas, pour des dettes de loyer (projet Bru-home, 2022). Sans que jamais ou à titre exceptionnel seulement, la hauteur des loyers ne soit remise en cause.

La crise sanitaire et les périodes de confinement imposées en 2020 et 2021 ont réduit les activités économiques, poussant des dizaines de milliers de travailleur.euses et d'indépendant.es au chômage temporaire. Au cours des quatre premiers mois de l'année 2021, iels étaient encore 40 000 salarié.es en chômage temporaire et 15 000 indépendant.es à bénéficier du droit passelle. La diminution des revenus, même temporaire, a compliqué la vie des locataires qui ont dû continuer à payer l'entièreté de leur loyer tout au long de cette période difficile.

1. Observatoire belge des inégalités, [En finir avec la grille des loyers ... Et la rente locative!](#), 09/2021

2. [Baromètre social de l'Observatoire de la santé et du social](#), 2020, p. 26.

3. [Ibid.](#), p. 109

Au niveau régional, le Gouvernement bruxellois a débloqué près de 18 millions d'euros au printemps 2020 pour le versement d'une prime forfaitaire unique à destination des locataires ayant subi des pertes de revenus entre mars et mai 2020 (214 €). En mai 2021, on apprenait que 32 000 primes avaient été octroyées pour moins de la moitié du budget prévisionnel. Outre le caractère anecdotique de la mesure, ce qui dérange, c'est le principe qu'elle sous-tend ; il fallait garantir à tout prix la rente locative, sans chercher à partager solidairement l'effort de crise. « Pas touche aux loyers »... On verra un peu plus loin que ce leitmotiv idéologique empêche aussi des avancées plus structurelles.

Si le chômage temporaire a pu jouer un rôle tampon pour une partie de la population bruxelloise, il n'en va pas de même pour les travailleuses de l'économie informelle qui se sont retrouvées du jour au lendemain sans source de revenus du fait du confinement et sans pouvoir prétendre à une quelconque compensation. Les personnes sans-papiers, locataires souvent très précarisés, ont vu leur situation s'aggraver dans l'indifférence politique. L'inflation actuelle – et notamment la hausse spectaculaire des prix de l'énergie – est un drame supplémentaire pour ces familles.

Notons que l'indexation des salaires et des allocations sociales ne compensera qu'imparfaitement la hausse des prix de l'énergie dans les classes de revenus les plus basses. L'accès au tarif social a néanmoins été étendu tant au niveau fédéral que régional pour limiter la casse. Nous y reviendrons dans le chapitre consacré à l'énergie. La Secrétaire d'État au logement a tenté à deux reprises (février et juin 2022) de faire passer, au Gouvernement, un plafonnement de l'indexation des loyers à 2 %. En juillet 2022, on atteignait une inflation record de 9,62 %. Les deux tentatives ont été rejetées par DEFI et l'open VLD. L'argument est toujours le même lorsqu'il s'agit de toucher aux loyers et donc au rendement ; le spectre du désinvestissement locatif.

Ces quelques constats pour rappeler combien il est urgent de s'attaquer structurellement aux loyers, en optant pour une politique publique interventionniste qui fixe un juste loyer et sanctionne ceux et celles qui s'en écartent.

À mi-législature, nous nous pencherons sur trois mesures qui ont marqué l'actualité politique en 2021.

En octobre 2021, le Parlement bruxellois, à l'initiative, a adopté une ordonnance portant sur deux éléments : l'introduction, dans la législation régionale, de la notion de loyer abusif (défini en référence à la grille indicative des loyers) et la mise en place d'un cadre légistique, comme assise à la création future d'une commission paritaire locative pour concilier les litiges autour des loyers.

À cette stratégie ciblée sur les loyers s'en ajoute une autre, qui tend à améliorer la solvabilité des locataires; des aides au loyer redessinées, élargies pour combler la faiblesse des ressources disponibles.

Entre octobre et décembre 2021, la Secrétaire d'État a mis le point final à sa réforme sur les allocations-loyer, pensée comme une solution-phare du plan d'urgence pour le logement. Sous la législature précédente, le Gouvernement avait déjà entériné une première réforme qui, par manque de moyens financiers et manque de lisibilité, n'avait jamais été appliquée. Aux quatre systèmes d'allocations existants succèdent désormais deux dispositifs : l'allocation-loyer remaniée, destinée aux locataires en attente d'un logement social et l'allocation d'accompagnement au relogement (ADAR), fusion de l'allocation de relogement et du fonds régional de solidarité pour les victimes de l'insalubrité.

Sources :

- [Baromètre social de l'Observatoire de la santé et du social, 2020](#)
- [Bru-home, projet de recherche sur l'expulsion de logement à Bruxelles, ULB/VUB, résultats préliminaires, 2022](#)
- Observatoire belge des inégalités, [En finir avec la grille des loyers... Et la rente locative!](#), 09/2021
- RBDH, [Les locataires bruxellois à l'épreuve du covid-19](#), 01/2021
- [L'indexation des loyers : Défi recalé en l'absence d'un plafonnement des taxes](#), Sud-info, 01/2022
- [Question écrite n°577 concernant le suivi de la prime loyers dans le contexte de la crise covid](#), 30/04/2021

MESURE 7 :

Lutter contre les loyers abusifs

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

L'ordonnance d'octobre 2021, intégrée au Code du logement (article 224), indique que le bailleur est tenu de ne pas proposer un loyer abusif.

Le loyer présumé abusif est défini en référence à la grille indicative (et donc non contraignante) des loyers, adoptée par le Gouvernement précédent et dont on peut trouver application sur le site loyers.brussels.

Depuis décembre 2021, le loyer de référence doit figurer dans le contrat de bail.

L'ordonnance établit une présomption de loyer abusif, lorsque le loyer réel excède de 20 % le loyer de référence de la grille. Le loyer de référence (médian) est déterminé à partir de plusieurs critères censés influencer sur le prix selon les observations du marché : type de logement, nombre de chambres, superficie habitable, localisation, année de construction, niveau de PEB et éléments de confort. La grille propose des fourchettes de loyers qui oscillent autour de ce loyer médian (- 10 %, + 10 %).

Cette présomption pourra être renversée par le bailleur s'il peut prouver que la différence de loyer (+ de 20 %) est motivée par des éléments de confort intrinsèques au logement ou à l'environnement. Les travaux parlementaires citent entre autres une architecture remarquable, une cuisine de standing, un parquet en bois massif...

Un loyer pourrait être potentiellement abusif, même sous la barre des 20 %, lorsqu'il présente des défauts de qualité substantiels propres (absence d'un appareil de chauffage dans une pièce, absence de compteur d'eau ou d'électricité individuel...) ou en lien avec l'environnement (pollution sonore, odeurs...). Le logement doit observer les normes minimales d'habitabilité du Code du logement. Ici, il est question de confort minimal, pas d'insalubrité.

Le bailleur qui ne respecte pas ces dispositions s'expose à une possible action en révision de loyer de locataire. Inversement, un loyer inférieur de 30 % au loyer de référence pourrait être un argument pour une demande en révision à la hausse du côté du bailleur.

ÉVALUATION

Reconnaitre la notion de loyer abusif, là où les bailleurs ont toute latitude pour fixer les loyers, est un pas. Ceci étant dit, la proposition ne renverse aucun paradigme. Au contraire, elle perpétue la logique de marché.

La grille des loyers est, de notre point de vue, une mauvaise grille. Elle ne devrait donc pas servir d'étalon pour fixer le caractère abusif ou non d'un loyer.

La grille est une photographie des valeurs pratiquées sur le marché locatif. Elle ne s'en écarte pas. En 10 ans, les loyers ont augmenté de 20 % hors inflation, de même les 10 années précédentes et ainsi de suite... Les loyers actuels ne sont ni objectifs, ni raisonnables, ni justes. Au contraire, ils témoignent de l'arbitraire du marché et de son caractère spéculatif. La grille, elle, cautionne.

Le loyer abusif se bornera à « sanctionner » les écarts à cette norme et encore, avec une marge de 20 % qui étonne. Il est donc admis au sein des partis de la majorité que des bailleurs fassent payer plus cher que le loyer de référence sans raison objective. Et même au-delà des 20 %, les bailleurs conserveront une grande latitude pour justifier du dépassement du loyer.

Autre source d'inquiétude, le fait que ce nouveau dispositif, qui revendique de lutter contre les loyers abusifs, serve d'opportunité pour acter des revalorisations de loyers en cours de bail, au seul motif que le loyer payé est « anormalement » bas, soit de permettre aux bailleurs de s'aligner sur les prix du marché si ce n'était pas encore fait.

PROPOSITION

Le niveau général des loyers est excessif. La grille des loyers ne devrait pas cautionner les prix du marché mais contribuer, au contraire, à les faire baisser. Elle pourrait alors s'imposer comme outil normatif, duquel il n'est pas permis aux bailleurs de déroger.

MESURE 8 :

Instaurer une commission paritaire locative

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

Un loyer présumé abusif (trop haut ou donc aussi trop bas) pourra faire l'objet d'une action en révision devant la justice de paix⁴. L'ordonnance du 21 octobre 2021 institue cependant une autre voie, la possibilité de demander un avis sur la « justesse » du loyer auprès d'un nouvel organe de conciliation, la commission paritaire locative (CPL), composée de représentant-es de locataires et de bailleurs. Elle devrait être instituée auprès du conseil consultatif du logement. Sa composition et ses modalités de fonctionnement restent à définir par arrêté.

L'avis motivé de la commission paritaire sera gratuit et non-contraignant. Si l'avis conclut au caractère abusif du loyer et à sa possible révision, la commission proposera une conciliation aux parties pour fixer un nouveau loyer.

En cas de désaccord, les parties pourront saisir le juge de paix. La CPL n'est pas un passage obligé. Le juge pourra être convoqué d'emblée. Il pourrait d'ailleurs, d'initiative, demander l'avis de la commission, avis par lequel il ne sera pas tenu.

Dans l'hypothèse où le magistrat accorde la révision de loyer, celle-ci aura un effet rétroactif limité à quatre mois, sauf si le bailleur a déjà été contraint de réviser un loyer abusif pour le même bien. Dans ce cas de figure-là, la révision vaudra dès le premier mois de la signature du bail.

4. L'action en révision de loyer auprès du juge de paix n'est pas un mécanisme nouveau. Il est prévu aux articles 240 et 241 du Code du logement depuis la régionalisation du bail d'habitation. Et avant cela, dans le code civil. Ce qui est inédit, c'est la saisine possible d'une commission paritaire locative et la notion de loyer abusif comme motivation à l'action.

La CPL ne sera pas compétente pour traiter des demandes relatives à des logements gérés par une AIS ou un opérateur immobilier public (commune, CPAS, SISF, Fonds du logement...).

ÉVALUATION

Depuis longtemps le RBDH plaide pour la mise en place d'une commission paritaire locative, mais la proposition du Parlement ne va pas dans le bon sens. La CPL ne servira pas à grand-chose puisqu'elle n'aura aucun pouvoir de décision. Sur ce point, le Conseil d'État a invité les parlementaires à la plus grande prudence en mettant en question la compétence régionale à créer une commission habilitée à réviser les loyers, interprétée comme une prérogative exclusivement judiciaire. Ainsi, la contre-proposition introduite par le PTB, au moment de la discussion sur le texte de la majorité et qui allait dans le sens d'un pouvoir étendu, a été sévèrement critiquée par la haute instance administrative.

Nous restons convaincus qu'il était possible d'aller plus loin. En 2019, le RBDH avait réalisé une étude juridique qui concluait à la possibilité d'habiliter une autorité administrative (ici une commission paritaire) à réviser les loyers, en prenant comme parallèle le fonctionnement de la DIRL (direction de l'inspection du logement qui combat l'insalubrité) et les conséquences de ces décisions sur le bail. Le Code bruxellois du logement applique la sanction la plus grave, la nullité du bail et ce, sans pouvoir d'appréciation du juge, lorsqu'un logement, frappé d'une interdiction de mise en location par la DIRL, est reloué. Le droit à un logement décent, consacré par la Constitution, justifie cette ingérence administrative dans la relation contractuelle. Qu'en est-il alors du droit à un logement abordable financièrement ?

L'ordonnance votée par les parlementaires ne donne pas d'assises juridiques fortes aux locataires. Au contraire, elle crée beaucoup d'incertitude et d'insécurité. L'issue d'une démarche entamée auprès de la commission paritaire paraît très hypothétique. Si la conciliation échoue, le locataire n'aura d'autre choix que de s'adresser au juge de paix. Or les locataires ne vont pas en justice de paix. Nous avons montré en 2020, dans une recherche de terrain, que 90 % des requêtes étaient l'œuvre des bailleurs. Rappelons que le recours à la justice a un prix aussi.

Le juge de paix pourrait en outre s'écarter de l'avis de la CPL. Le fait de disposer d'un avis officiel qui penche vers une révision du loyer à la baisse n'est pas une garantie de succès. Sans compter que les locataires pourraient s'exposer à d'autres griefs des bailleurs (loyer impayé, entretien du logement...), opportunément introduits dans les débats à ce moment-là. Il nous semble que dans ces conditions, solliciter un avis de la commission paritaire s'apparentera à une entreprise risquée et incertaine pour les locataires.

Nous avons exprimé plus haut notre désaccord sur la définition du loyer abusif et par conséquent, sur la notion de justesse du loyer retenue par les parlementaires. La commission paritaire officiera dans un cadre (politique/ idéologique) qui n'est pas celui attendu par les associations de défense de locataires.

Au demeurant, le texte a été vivement critiqué par les représentants des propriétaires qui y voient une atteinte grave à la liberté contractuelle. Les parlementaires ont été mis sous tension par ces acteurs qui ne sont pas étrangers à la version finale, tiède du texte. Le syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC) a annoncé qu'il ne siègerait pas dans la commission paritaire locative.

PROPOSITIONS

La commission paritaire locative (CPL), dans sa version consultative, ne nous apparait pas pertinente. Elle devrait être habilitée à réviser les loyers, ses décisions étant toujours susceptibles de recours devant la justice de paix. Il faut également travailler à une baisse générale des loyers.

Pour autant, la CPL est organe pensé pour intervenir en cas de litige. Qu'elle qu'en soit la nature, elle exposera les locataires à une démarche individuelle difficile. Par ailleurs, si le loyer trop élevé n'est pas contesté, il continuera à s'imposer. Il faut donc aussi imaginer des mécanismes qui encouragent les bailleurs à respecter des plafonds de loyers (pas ceux de la grille actuelle de notre point de vue) dès l'entame du bail.

La discussion autour de la régulation des loyers est loin d'être achevée. D'aucun-es considèrent qu'un encadrement pensé au travers d'une grille des loyers n'est pas une bonne option et qu'il convient d'explorer d'autres voies : agir sur le rendement locatif, sur une taxation des loyers dissuasive...

Sources (mesures 7 et 8) :

- RBDH, [Instauration à Bruxelles d'une commission paritaire locative dotée d'un pouvoir décisionnel contraignant quant à la fixation des loyers](#), 06/2019
- [Projet d'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs](#), 07/2021, (n°A-330/2)
- [Et l'ordonnance publiée au moniteur](#)
- RBDH, [Lutte contre les loyers abusifs et commission paritaire locative à Bruxelles. La montagne va-t-elle accoucher d'une souris ?](#), 06/2021

MESURE 9 :

Réformer l'allocation-loyer et l'allocation de relogement

Utilité Adéquation 

DESCRIPTION

Jusqu'en 2021, la Région bruxelloise comptait pas moins de 4 systèmes d'allocation-loyer. Des systèmes avec fonctionnements et publics-cible propres, pas toujours cohérents, qui aidaient, ensemble, environ 3 800 ménages.

Les 4 régimes	Les publics-cible	Le nombre de ménages aidés
Allocation de relogement	Personnes sans-abri Locataires de logements insalubres, surpeuplés ou inadaptés à l'âge ou au handicap	3 119 (2020)
Allocation-loyer	Candidats à un logement social 12 titres de priorité	375 (juin 2021)
Fonds régional de solidarité	Locataires dont le logement a été interdit à la location par la DURL	+/- 300
Allocation-loyer (logement public)	Locataires de logements communaux ou du CPAS	43 (2020)

Source : RBDH, [Allocations-loyer : plus simples et mieux pensées](#), décembre 2021

La Secrétaire d'État a procédé à une large réforme des systèmes d'allocations antérieures pour ne retenir que deux dispositifs complémentaires :

1. L'allocation de loyer. Destinée aux candidat.es au logement social disposants de minimum 6 titres de priorité (2 pour les familles monoparentales) dont les revenus ne dépassent pas le RIS (BIM pour les familles monoparentales). Elle s'élève à 160 euros par mois (120 euros pour les familles monoparentales dont les revenus dépassent le RIS), majorés de 20 à 40 euros par enfant à charge. Elle est octroyée pour 5 ans, renouvelables une fois.

2. L'allocation d'accompagnement au relogement (ADAR). Cette allocation cible les ménages confrontés à un besoin urgent de logement : sans-abri, victimes de violences familiales, occupant.es de logements insalubres interdits à la location. Là aussi, une attention particulière est accordée aux familles monoparentales. Les revenus des bénéficiaires ne peuvent dépasser les montants BIM. L'allocation compte une intervention mensuelle dans le loyer de 160 € pour les revenus limités au RIS, 120 € pour les BIM et une aide ponctuelle au déménagement de 800 €, avec majorations pour enfants à charge. Elle est octroyée pour 3 ans, les bénéficiaires peuvent ensuite percevoir l'allocation de loyer.

L'allocation de loyer est entrée en vigueur en octobre 2021.

En juillet 2022, l'administration comptait 12 668 demandes introduites. À cette date, 2 400 familles percevaient l'allocation, 1 134 dossiers étaient à l'étude par l'administration, 796 dossiers en attente (demande d'informations complémentaires aux locataires : numéro de compte ou copie du bail), 1 449 dossiers avaient été rejetés (les candidats n'étant pas ou plus dans les conditions).⁵

L'arrêté portant l'ADAR n'est, quant à lui, pas encore adopté.

5. Parlement bruxellois, [Commission logement du 14/07/2022](#)

ÉVALUATION

Incontestablement, cette réforme était indispensable. Les systèmes antérieurs étaient d'une grande complexité, tant au niveau des publics-cible, que des exigences liées au logement (qualité, taille et prix) et des procédures administratives. Ils manquaient de cohérence (ex. Insalubrité) et leurs impacts demeuraient insuffisants.

On relève des avancées sur les principaux nœuds, sur papier du moins :

La réforme devrait donner, en rythme de croisière, accès à une allocation à plus de 15 000 ménages ; les 4 régimes antérieurs n'aidaient, ensemble, que 3 800 ménages. Les bénéficiaires sont correctement ciblés⁶, l'attention aux familles monoparentales plus que bienvenue. Le budget semble suivre⁷.

Les 2 systèmes d'allocations sont pensés dans la cohérence : l'ADAR est envisagée comme une aide supplémentaire et urgente pour les personnes vulnérables qui ne sont pas (encore) dans les conditions pour obtenir l'allocation-loyer. Elle est octroyée pour 3 années avec, à terme, un basculement vers le régime, plus pérenne de l'allocation loyer. Au total, les ménages peuvent prétendre à une aide au loyer pendant 13 années maximum.

Mais rien ne garantit qu'un logement social soit attribué au terme de ce délai, il faut plus de 15 ans pour se voir attribuer un grand logement.⁸ L'allocation-loyer est pourtant pensée comme une aide transitoire, censée soutenir les ménages le temps d'accéder à un logement social.

6. Notons tout de même un bémol concernant les potentiels bénéficiaires de l'ADAR : le Gouvernement a envisagé trois publics-cible particulièrement vulnérables et confrontés à ce besoin urgent de logement : les sans-abri, les femmes victimes de violences conjugales et les locataires de logements insalubres interdits à la location. Pour les autres bénéficiaires des régimes antérieurs, les besoins ont été jugés moins urgents. Pourtant, les ménages à faibles revenus en logement inadapté à l'âge, à la taille du ménage ou au handicap, qui n'entrent plus dans le nouveau dispositif, font aussi les frais de conditions de logement éprouvantes qui justifient, à nos yeux, une aide urgente. C'est vers l'allocation de loyer générale qu'ils pourront se tourner si et seulement si, ils entrent dans les conditions de revenus du dispositif. Le plafond de revenus pour l'allocation-loyer, c'est le RIS ; pour l'ADAR, le BIM.

7. La DH, [Saga des allocations-loyers : le budget sous le feu des critiques](#), 03/08/2022

8. [Question écrite n°741 concernant la composition des ménages sur la liste d'attente d'un logement social](#), décembre 2021

Dans les 2 systèmes, les procédures sont facilitées et une partie des exigences abandonnée :

- Plus de condition liée au logement (loyer, nombre de chambres, ou respect des normes du Code), donc plus besoin de visiter les logements, un gain de temps et d'énergie énorme. Cette simplification est pertinente, elle ne sanctionne plus les locataires contraint.es de vivre dans un mauvais logement ou un logement trop cher, non choisi.
- Moins d'exigences : plus besoin de fournir une preuve de l'enregistrement du bail (une copie du bail reste nécessaire) ou du paiement des 3 derniers mois de loyer par exemple.
- Un traitement des dossiers qui devrait être facilité et accéléré par l'accès de l'administration régionale aux sources authentiques et grâce à l'implémentation d'un nouveau logiciel informatique.

La mise en œuvre de l'allocation de loyer s'est montrée terriblement chaotique.

Les négociations avec le fédéral pour l'accès aux sources authentiques déterminant les revenus des locataires se sont éternisées, les programmes informatiques se sont également fait attendre. L'allocation loyer est entrée en vigueur en octobre 2021... Ces questions n'ont été réglées que fin mars 2022 ! Le projet a pris énormément de retard, la date promise pour les premiers paiements n'a cessé d'être postposée. La gestion de la Secrétaire d'État et de son administration est pointée par la société civile et par le Parlement bruxellois. Les partis d'opposition ont demandé une commission d'enquête parlementaire pour faire toute la lumière sur ce fiasco. Nawal Ben Hamou a opté pour un audit interne. Elle donnait, début juillet 2022, alors que moins de la moitié des demandes avait été traitées par l'administration, le message d'une situation sous contrôle, avançant que l'ensemble des paiements serait réglé pour la fin du mois de septembre 2022... L'expérience des précédentes allocations nous oblige à rester très prudents sur ce point.

Pour éviter les mêmes déboires, l'entrée en vigueur de l'allocation d'aide au relogement a été postposée. Elle devrait intervenir en 2023.

PROPOSITIONS

- L'allocation-loyer ne doit pas être limitée dans le temps, elle doit continuer à être versée jusqu'à obtention d'un logement social.
- L'administration en charge du paiement des allocations doit impérativement être renforcée et améliorer son efficacité durablement.
- Les allocations sont des mesures de soutien aux locataires rapidement mobilisables. Mais elles n'offrent pas de réponse structurelle à la cherté des loyers. Sans contrôle strict des prix du marché privé, l'inflation des loyers aura rapidement avaler le bénéfice de telles aides financières.

Sources :

- [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/07/2021 instituant une allocation de loyer](#)
- [Arrêté ministériel portant exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer, 30/09/2021](#)
- Nawal Ben Hamou, CP : [Une allocation-loyer pour plus de 12 500 ménages en attente d'un logement social, 12/10/2021](#)
- RBDH, [Allocations-loyer : plus simples et mieux pensées, décembre 2021](#)
- Parlement bruxellois, [Commission logement du 03/02/2022, p. 16](#)
- Parlement bruxellois, [Commission logement du 14/07/2022](#)
- La DH, [Saga des allocations-loyers : le budget sous le feu des critiques, 03/08/2022](#)
- Les avant-projets d'ordonnance ne sont pas rendus publics. Nous avons consulté le texte portant l'allocation d'aide au relogement en tant que membre du conseil consultatif du logement, sollicité pour formuler un avis.

5.

LUTTER CONTRE L'INOCCUPATION

CONTEXTE

Depuis 2009 à Bruxelles, laisser un logement vide – plus de 12 mois consécutifs – est une infraction passible d'une amende administrative. La cellule logements inoccupés (CLI) est le service régional chargé du contrôle et de l'application des sanctions financières quand l'inoccupation est confirmée.

La capacité d'enquête de la CLI (9 enquêteurs) a connu une évolution exponentielle ces dernières années. En 2017, la cellule initiait 506 enquêtes. En 2021, elle pointait à 3 400. Et pourtant, d'après la Secrétaire d'État au logement, le service régional aurait mis à l'instruction, 4 183 adresses seulement entre 2012 et 2020. À noter qu'un logement peut être la cible de plusieurs contrôles et qu'une adresse peut concerner plusieurs logements, ce qui pourrait en partie expliquer cette apparente contradiction.

Malgré ces efforts, trois écueils subsistent dans la lutte contre l'inoccupation.

– Identification des logements vides : mieux cerner l'ampleur du problème pour mieux le combattre

La Région avait misé sur les communes pour le recensement, leur imposant un inventaire annuel. Rare sont celles qui se sont pliées à cette exigence, en l'absence de sanctions d'ailleurs. En 2019, Bruxelles-logement a reçu seulement cinq inventaires, ceux de Bruxelles-Ville, Molenbeek, Saint-Gilles, Forest et Anderlecht. Et pourtant, entre 2016 et 2020¹, la Région a financé au moins 12 observatoires du logement², à hauteur de 25 000 € par an avec cet objectif de dénombrement justement.

– Perception, recouvrement des amendes et récidive

Le nombre d'enquêtes allant croissant, le nombre d'amendes infligées a augmenté récemment lui aussi, avec une évolution remarquable entre 2019 et 2021 où les amendes imposées par l'administration sont passées du simple au double (de 143 à 309). L'amende n'est pas une fin en soi mais elle doit constituer une menace suffisamment forte et tangible pour amener les propriétaires à faire réoccuper leurs biens.

1. 2020 a été l'année du dernier appel à projets.

2. 11 projets en 2017, 12 projets en 2018, 9 projets en 2019 et enfin 8 projets en 2020.

Le volume des amendes est très inférieur à celui des enquêtes, d'abord parce que ces dernières n'aboutissent pas toujours à conclure à l'inoccupation – ce qui pose entre autres à nouveau la question de l'identification au plus juste des logements –, ensuite parce que les propriétaires peuvent justifier de l'inoccupation pour des raisons légitimes, des travaux par exemple, avec permis d'urbanisme, ce qui nécessite un suivi dans le temps pour s'assurer qu'il ne s'agit pas d'une échappatoire à la sanction.

Au niveau des amendes, trois éléments interpellent. La moitié des amendes est contestée par les propriétaires. En partie à raison, mais en partie aussi, sans doute, pour gagner du temps. En 2021, 53 % des amendes contestées ont été confirmées par le fonctionnaire dirigeant.³ Autre point noir : les amendes impayées. Entre 2017 et 2021, plus de 40 % ne sont pas honorées et font l'objet d'une procédure de recouvrement auprès de Bruxelles-Fiscalité⁴. Enfin, plus de la moitié des amendes concerne des logements qui ont déjà fait l'objet d'une sanction. Il y a donc ainsi une proportion de propriétaires qui, malgré une première amende, maintiennent leur logement vide et se voient à nouveau sanctionner l'année suivante, voire plusieurs années consécutives (le montant de l'amende augmente avec le nombre d'années d'inoccupation).

– Droit de gestion publique et action en cessation quasiment jamais utilisés

Le législateur bruxellois a développé des mécanismes visant à forcer la réoccupation d'un bien en présence de propriétaires de mauvaise volonté manifeste. Le droit de gestion publique permet à un opérateur immobilier public, commune, CPAS ou régie foncière régionale, de prendre un logement en main avec ou sans l'accord de son propriétaire et de le remettre en location à des conditions sociales, moyennant rénovations si nécessaire. L'action en cessation donne aux autorités administratives et aux associations d'insertion par le logement (AIPL) la possibilité d'introduire une procédure en justice pour mettre fin à l'inoccupation. La décision du juge peut être assortie d'une astreinte.

3. L'amende est infligée au propriétaire au terme de la mise en demeure, délai de 3 mois. Le fait de ne pas réagir à la mise en demeure enclenche la sanction, ce qui ne dit encore rien de la vacance ou pas du logement.

4. La récupération des amendes par Bruxelles-fiscalité a été difficile ces dernières années. En 2018-2019, seuls 6 fonctionnaires étaient en charge des dossiers de recouvrement transmis par des tiers (soit 25 services régionaux externes au service). Les dossiers jugés moins prioritaires ont pris du retard. La situation semble évoluer cependant favorablement pour les dettes relatives à la vacances immobilière.

À nouveau, la Région comptait sur les autorités locales pour activer ces dispositifs, mais rien n'a été fait ou presque ces dernières années. La longueur des procédures, leur complexité, la faiblesse des moyens humains et financiers et peut-être aussi un manque de volonté ont eu raison des quelques rares actions entreprises.

Le plan d'urgence pour le logement a prévu d'attaquer cette problématique sous différents angles : élaboration d'un inventaire confié au service régional plutôt qu'aux communes, élargissement des missions de la CLI et engagements communaux pour prioriser les remises sur le marché et enfin, renforcement du droit de gestion publique. Actions 12 et 13 du PUL.

Sources :

- Parlement bruxellois, [Commission logement du 3/02/2022](#), p. 1
- [Question écrite n°790 concernant les amendes relatives aux logements inoccupés](#), session 21/22
- [Question écrite n°248 concernant les immeubles inoccupés ou insalubres](#), session 19/20
- [Question écrite n°160 concernant le courrier envoyé aux propriétaires de biens inoccupés](#), session 19/20
- Rencontre avec la cellule régionale des logements inoccupés, mai 2022.

MESURE 10 :

Élaborer un cadastre régional des logements inoccupés

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

La mission a été confiée à une équipe de chercheurs de l'ULB et de la VUB. Les premiers résultats sont tombés fin de l'année 2021. L'objectif de la recherche était double : établir une base de données des logements présumés inoccupés et développer une procédure de mise à jour annuelle pour aboutir à un outil pérenne à terme qui puisse être exploité et actualisé directement par la cellule régionale.

Les chercheurs ont manipulé plusieurs banques de données, considérées comme pertinentes pour approcher la vacance, principalement le registre national (absence de domiciliation à une adresse), les chiffres de Vivaqua sur les compteurs d'eau à très faible consommation et le cadastre pour vérifier et la nature du bien – l'inventaire concerne exclusivement les biens dont la destination est le logement – et le nombre d'unités de logement par bâtiment.⁵

Le croisement des données et leur analyse longitudinale (sur cinq ans) ont permis de dégager un indicateur de risque. Il y aurait ainsi à Bruxelles entre 7 800 et 10 400 bâtiments présumés partiellement ou totalement vides⁶, soit d'après les projections de la Secrétaire d'État au logement, entre 17 200 et 26 400 logements. On parle bien de présomptions d'inoccupation à confirmer par des enquêtes de terrain.

5. À la marge, deux autres sources ont été consultées, celle de la banque-carrefour des entreprises (activité professionnelle à domicile) et les registres des taxes communales sur les secondes résidences pour exclure certains biens apparemment sous-occupés.

6. La grandeur de l'intervalle impose des vérifications ciblées pour améliorer la fiabilité de la base de données.

Vu l'ampleur du problème, la Secrétaire d'État a décidé de concentrer les contrôles sur les adresses où la présomption d'inoccupation était la plus forte, soit d'après le modèle des chercheurs, les adresses sans domiciliation et avec une très faible consommation d'eau, quatre années consécutives. Environ 3 500 bâtiments, 13 500 logements. Pour augmenter le rythme des enquêtes, il est prévu d'engager 5 ETP supplémentaires au sein de la CLI.

Les vérifications de terrain permettront à terme de disposer d'un cadastre régional des logements effectivement inoccupés.

ÉVALUATION

Disposer d'un outil d'identification performant à l'échelle de la Région est plutôt bienvenu, bien que la fiabilité du modèle doive encore être éprouvée par des contrôles in situ. On déjoue ainsi l'inaction de certaines communes, pour obtenir un indicateur de risque mieux réparti géographiquement et standardisé. La mission des universitaires n'est pas terminée, elle court sur trois ans. L'outil informatique pourra donc être adapté et amélioré en fonction des retours du terrain. D'autres données pourraient d'ailleurs intégrer la base informatique. Il s'agit d'un outil dynamique, en évolution, ce qui en fait sa force. Le dernier « recensement » datait de 1998.

Pour autant, le service régional travaillait depuis plusieurs années déjà avec les données du registre national, du cadastre, des fournisseurs d'énergie que sont Vivaqua et Sibelga, pour initier ses enquêtes. Des croisements de données en interne qui semblent avoir gagné en pertinence ces dernières années, vu l'augmentation des enquêtes d'initiative depuis 2019. À noter que les chercheurs ULB/VUB n'ont pas eu accès aux données sur les consommations d'électricité.

Les communes sont déchargées de l'obligation de recensement au niveau local et sont invitées à se consacrer à la remise sur le marché des logements inoccupés, comme nous le verrons plus loin. Que deviennent les données recueillies à l'échelle locale dans le cadre des observatoires communaux du logement ? Il y a là de précieuses informations (vacance avérée plutôt que présumée) qui semblent échapper au nouveau dispositif régional. On ne peut que le regretter, d'autant que plusieurs communes subsidiées avaient privilégié le repérage visuel régulier (agents de quartier), rue par rue, comme méthode d'identification. Une stratégie qui reste une des meilleures portes d'entrée pour appréhender l'inoccupation.

Sources :

- [Analyse de la faisabilité et de l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en RBC, audition des chercheurs de l'ULB/VUB en commission logement du Parlement bruxellois, 10 février 2022.](#)
- Nawal Ben Hamou, CP : [Un premier cadastre régional des logements présumés inoccupés, 15/12/2021](#)
- [Question écrite n°332 concernant l'inventaire des immeubles inoccupés sur le territoire des communes bruxelloises, session 20/21](#)
- [Question écrite n°790 concernant les amendes relatives aux logements inoccupés, session 21/22](#)
- [Parlement bruxellois, commission du logement du 02/07/2020, p. 5](#)

MESURE 11 :

Élargir les missions de la cellule régionale / subsidier 1 ETP dans chaque commune

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

La lutte contre les logements vides se joue au niveau local et régional. Pour dépasser les limites actuelles, le Gouvernement a redistribué et renforcé les missions des uns et des autres.

Ainsi, les communes ne sont plus convoquées comme première ligne pour inventorier la vacance immobilière. Les observatoires communaux du logement n'ont pas produit les effets attendus. Les autorités locales sont invitées à concentrer leurs efforts à lever l'inoccupation sur leur territoire.

Pour ce faire, la région subsidie 1 ETP dans chaque commune pour un budget global de 1,14 millions d'euros par an. Un poste destiné à assurer les contacts avec les propriétaires, leur mobilisation et la mise en oeuvre des instruments du Code du logement, principalement l'application du droit de gestion publique ou l'introduction de procédures en référé. Les moyens en personnel sont dégagés au moment de la signature du contrat-logement entre la commune et la Région. 7 conventions seulement ont abouti jusqu'à maintenant.

Du côté régional également, les choses bougent. La cellule logements inoccupés voit ses missions élargies. Outre l'identification et les contrôles (renforcés), une cellule réhabilitation est créée pour accompagner le nouveau référent local dans sa mission de remise sur le marché. Soutien sur les plans juridique, technique, administratif et financier. Le recrutement de la nouvelle l'équipe, composée de 8 équivalents temps plein (389 000 €/an) est presque terminé d'après une communication de la Secrétaire d'État en février 2022. Le service pourrait aussi prendre l'initiative si rien ne passe au niveau local. La lettre d'orientation 2021-2022 précise les attendus vis-à-vis de cette cellule bis : au moins une action annuelle de soutien par commune qui en fait la demande. À défaut, trois actions initiées en propre.⁷

ÉVALUATION

Les moyens humains mobilisés pour remettre les logements sur le marché paraissent à première vue considérables. Notons que si l'effectif de la cellule régionale est quasiment au complet, au niveau communal, il ne se passe pas grand-chose : seule la commune d'Ixelles a procédé à l'engagement d'un référent logement. Pour rappel, le subsidie en personnel est conditionné à la signature d'un contrat-logement par la commune.

L'extension des missions du service régional est une très bonne nouvelle. Infliger des amendes ne suffit pas et n'est pas une fin en soi. Certains propriétaires n'en n'ont que faire d'ailleurs. Le Code du logement a prévu des mécanismes pertinents pour encourager ou forcer les propriétaires à sortir de l'inoccupation. Près de 10 ans après la dernière réforme du Code du logement, ces outils ne sont pas utilisés.

Ce qui nous étonne néanmoins, c'est de continuer à placer le centre de gravité du côté des communes. On comprend que la nouvelle cellule régionale est surtout un pôle d'appui, pas un pôle initiateur, sauf par défaut. Les autorités locales n'ont pourtant pas été à la hauteur jusque-là. Elles ont, pour la plupart, joué aux abonnées absentes et sur l'inventaire et sur l'application des dispositifs du Code du logement.

7. [Lettre d'orientation 2021-2022](#), p. 237

PROPOSITION

Le service régional doit être au centre des interventions, en collaboration avec les acteurs locaux évidemment. Il doit développer un pouvoir d'initiative fort et ce rapidement, sans attendre le signe d'une action communale, d'autant que les 19 postes à pourvoir sont tributaires de la signature des contrats-logement. Rien ne dit d'ailleurs que ces contrats et les subsides qui y sont attachés seront reconduits après 2024. On attend plus que quelques actions isolées.

Sources :

- Parlement bruxellois, [commission du logement du 3 février 2022](#), pp. 11-12.
- Parlement bruxellois, [discussion parlementaire autour du projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés](#), 24 février 2022.
- Parlement bruxellois, [budget des recettes et dépenses de la Région de BXL pour l'année budgétaire 2022, annexe à l'exposé général, partie 9, 29/10/2021, p. 237](#).
- Parlement bruxellois, [commission du logement du 15 juillet 2021](#), p. 23

MESURE 12 :

Renforcer le droit de gestion publique

Utilité ✓

Adéquation ✓

DESCRIPTION

Le droit de gestion publique a été introduit dans le Code du logement en 2003. En 20 ans, il a été mobilisé seulement 4 fois ; par la Ville de Bruxelles, le CPAS de Forest et la commune de Saint-Gilles. Le fonds droit de gestion publique, alimenté par le produit des amendes pour inoccupés et censé pré-financer les travaux de rénovation quand ils sont nécessaires, n'a jamais été utilisé. Le montant total des frais engagés par l'opérateur public est récupéré plus tard sur les loyers, donc à charge du propriétaire *in fine*.

Le Gouvernement dit vouloir encore une fois encourager le recours effectif au droit de gestion publique. Les angles d'attaque sont pour l'essentiel :

- Création d'une nouvelle cellule régionale et subside aux communes pour l'engagement d'un ETP (voir mesure précédente) ;
- Révision des conditions d'accès au fonds droit de gestion publique : le prêt régional accordé par unité de logement est augmenté ;
- Modification de la clé de répartition du produit des amendes entre la Région et les communes. Le montant injecté dans le fonds régional passe de 5 % à 70 %, alors que jusque-là les communes étaient les principales bénéficiaires des amendes perçues (85 %) ;
- Modifications des conditions de reprise anticipée du logement par son propriétaire. En plus de l'obligation d'avoir remboursé l'intégralité des frais engagés par l'opérateur public, le propriétaire devra attendre la signature d'un bail et donc une première occupation avant de pouvoir récupérer son bien. Il est tenu de proposer un loyer AIS pendant 9 ans au moins.

L'ordonnance qui modifie l'outil droit de gestion publique a été adoptée le 31 mars 2022. Les arrêtés d'exécution sont attendus à la rentrée, pour une mise en application de la réforme à partir de 2023.

ÉVALUATION

Ce n'est pas la première fois que le droit de gestion publique est réformé pour encourager son utilisation, sans succès cependant. On a envie d'y croire malgré tout. Le RBDH défend ce mécanisme. Il permet des remises en location effectives à des prix abordables, puisque le montant des loyers est calqué sur le modèle AIS, bien que la socialisation soit temporaire. Les logements sous gestion publique sont destinés prioritairement aux victimes de l'insalubrité et offrent ainsi des perspectives de relogement qui font aujourd'hui cruellement défaut.

Le droit de gestion publique est aussi un repoussoir à l'immobilisme des propriétaires. La menace d'une prise en gestion pourrait suffire à les mettre en action, à condition d'en faire autre chose qu'une mesure symbolique presque jamais appliquée.

Ce qui fera peut-être la différence cette fois, c'est le fait de prévoir des effectifs et au niveau régional et au niveau communal pour le mettre en œuvre, avec la réserve soulevée précédemment sur le rôle de la cellule régionale qui viendra en appui plutôt qu'à l'initiative.

Les moyens injectés dans le fonds régional sont une opportunité pour multiplier les interventions sur des logements vides en mauvais état. Notons toutefois que la dimension financière ne semble pas prépondérante dans la sous-exploitation du dispositif. Le fonds compte 5 millions d'euros en dormance qu'aucun opérateur public ne semble avoir voulu mobiliser jusque-là.

Pour ce qui est de la reprise anticipée du logement par son propriétaire, le fait d'imposer comme préalable la signature d'un premier bail est une réponse pertinente à une faiblesse du texte antérieur dont la Ville de Bruxelles avait fait les frais. Le propriétaire du seul bien qu'elle avait pris en gestion avait récupéré son logement à la fin des rénovations avant qu'il ait pu être loué, lui permettant de s'affranchir d'un loyer social. À noter que le nouvel arsenal législatif a ajouté une sanction en cas de non-respect de la réglementation sur les loyers : rétrocession du trop-perçu et amende administrative équivalent à deux mois de loyer.

PROPOSITIONS

La Région doit donner l'exemple sans attendre des initiatives communales qui ne viendront peut-être jamais. La régie foncière régionale pourrait devenir un opérateur de gestion publique d'une certaine envergure. Plusieurs dizaines de logement qui pourraient servir la lutte contre l'insalubrité, entravée par le relogement difficile des locataires. Cohérence et transversalité entre deux dérives du marché (inoccupation et insalubrité) qu'il faut poursuivre avec opiniâtreté.

Bien qu'acteur mineur, beaucoup trop discret jusqu'à présent, cet opérateur immobilier s'est montré un peu plus dynamique dernièrement, en achetant, grâce à des subsides du PUL, plusieurs bâtiments destinés à des personnes victimes d'insalubrité (mesure 13) et à des personnes sans-abri (page 87). Une régie est quand même censée être le vecteur de l'accroissement du patrimoine immobilier de son propriétaire. Comment se fait-il que ce ne soit pas le cas à la Région ?

Le droit de gestion publique n'a pas été pensé que pour les logements vides. Le Code du logement prévoit aussi des prises en gestion de logements insalubres fermés par les autorités. De cette disposition-là, il n'est pourtant jamais question. Nous plaçons pour une application effective du droit de gestion publique aux logements vides et aux logements insalubres.

Il faudrait par ailleurs activer d'autres leviers comme la vente forcée ou la réquisition à l'égard des biens des propriétaires qui refusent obstinément de se conformer à la législation régionale.

Source :

- [Ordonnance du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés](#)

6. LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ

CONTEXTE

Le Code bruxellois du logement inscrit, dans son article 3, le droit à un logement décent. Les bailleurs ont des obligations. Les logements qu'ils mettent en location doivent répondre aux exigences minimales de salubrité, de sécurité et d'équipements imposées par le Code. La direction de l'inspection régionale du logement, la DIRL, est chargée du contrôle du respect des normes. Elle peut imposer aux bailleurs de réparer les défauts constatés ou fermer les logements lorsqu'ils sont dangereux.

Depuis ses débuts en 2003, la DIRL a contrôlé 8 300 logements – non-conformes dans 99 % des cas – soit un peu plus de 2 % du parc locatif bruxellois. Un parc que l'on connaît par ailleurs très mal. Les quelques données existantes laissent cependant à penser qu'il existe un gap important entre les capacités de contrôle de l'administration et le nombre de logements problématiques. Une donnée retient notre attention : 11 % des locataires estiment l'état de leur logement mauvais, voire très mauvais, selon l'enquête réalisée pour l'Observatoire des loyers qui interroge le ressenti des locataires.

Le dispositif actuel présente des limites qui expliquent ce gap. La première tient au manque d'effectifs au sein de la DIRL. Faute de personnel, l'administration n'effectue que peu de contrôles d'initiative. 90 % des logements visités le sont suite aux plaintes des locataires. La lutte contre l'insalubrité pèse lourdement sur leurs épaules. Pourtant, porter plainte, c'est risquer de perdre son logement (fermeture imposée par la DIRL ou représailles du bailleur). Beaucoup de locataires ne peuvent pas se le permettre, les solutions de relogement étant quasi inexistantes. Pas étonnant que certains logements échappent à tout contrôle. Leurs bailleurs ne sont pas inquiétés.

Autre conséquence du manque d'effectifs, l'administration ne parvient pas à assurer le suivi des logements qu'elle contrôle. 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. Mais tous ne s'exécutent pas. Environ 2200 fermetures sont, aujourd'hui, toujours actives !

Fort heureusement, la situation évolue. Le PUL a dégagé des moyens pour renforcer l'inspection (14 ETP). Ces nouvelles recrues ont notamment permis la création d'une cellule « recherche » (octobre 2020 – 3 agents) qui cible les fermetures actives (contacts (nouveaux) propriétaires et/ou visites d'initiative)¹. Les statistiques DIRL 2021 montrent une progression des initiative (97 en 2021, pour 34 en 2020, 32 en 2019 ou 30 en 2018)². Cela reste trop peu, mais la dynamique mérite d'être soulignée.

Pour faire mieux, le RBDH plaide en faveur des actions suivantes :

- Intensifier les contrôles de la DIRL ciblés sur l'ensemble des biens des bailleurs en faute et les immeubles dégradés ;
- Assurer un suivi sur le long terme des logements contrôlés, en limitant dans le temps la validité de l'attestation de contrôle de conformité ;
- Habilitier les inspecteurs communaux au contrôle du respect des normes du Code du logement pour renforcer le volume d'inspections.

Les fermetures sont pour partie décidées immédiatement après la première visite de la DIRL, lorsque les risques pour les occupants sont imminents. Mais le plus souvent, 3 fois sur 4, l'inspection ne ferme pas le logement, elle met son propriétaire en demeure de réparer les défauts. La DIRL re-contrôle le logement 1 an plus tard. 1 fois sur 3, les exigences minimales ne sont toujours pas rencontrées, le logement est alors fermé. C'est le deuxième point noir de la procédure actuelle : on manque de leviers pour amener les bailleurs à rénover. Les aides (primes, AIS) et les sanctions (amendes) sont insuffisantes pour faire bouger certains bailleurs.

1. DIRL, [Rapport d'activités, 2021](#), p. 12

2. Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) – [Rapports annuels](#)

Face à ces constats d'échecs, le RBDH porte les revendications suivantes :

- Encourager le recours aux primes régionales et la mise en gestion AIS pour rénover les logements non-conformes.
- Mobiliser le droit de gestion publique pour rénover et mettre en location à des conditions sociales. Le dispositif est généralement associé à la lutte contre l'inoccupation, mais les logements insalubres dont les propriétaires refusent d'exécuter les réparations imposées sont également éligibles. Le dispositif a fait l'objet d'une nouvelle réforme, des moyens humains ont été dégagés pour l'appliquer, de quoi le rendre utile pour rénover et reloger les victimes de l'insalubrité.
- Renforcer les sanctions à l'égard des bailleurs récidivistes et activer le recouvrement des amendes, en forçant la vente des biens si nécessaire. Assortir ces dispositions d'options d'achats publics. Envisager d'autres mesures, telle que l'expropriation par exemple.

Troisième enjeu : le relogement. L'absence de perspective de relogement mine tout le dispositif. Les locataires s'abstiennent de porter plainte s'ils n'ont pas d'autre part où habiter, les logements en mauvais état ne sont pas réellement fermés pour ne pas mettre des familles à la rue. Dans un contexte bouché comme celui-là, même encourager les visites d'initiative de la DURL pose question : plus de contrôles, c'est risquer de fermer plus de logements et d'expulser autant de familles...

C'est ce dilemme impossible qui impose la création de solutions de relogement supplémentaires. Le PUL l'a acté (action 25) ; les premières concrétisations sont analysées dans la mesure ci-après.

Sources :

- RBDH, *Insalubrité : en finir avec l'impunité des bailleurs*, décembre 2021
- Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DURL) – [Rapports annuels](#)

MESURE 13 :

Créer des solutions de relogement temporaire

Utilité ✓

Adéquation ~

DESCRIPTION

En 2021, la Régie foncière régionale a acheté deux bâtiments, l'un à Bruxelles-Ville et l'autre à Anderlecht, comprenant respectivement 4 et 5 logements. Ces logements, rénovés et meublés, sont destinés aux ménages obligés de quitter un logement dangereux, fermé par la DIRL.

Il s'agit de solutions temporaires : des logements de transit dans lesquels les occupants pourront rester maximum 18 mois, au loyer AIS. La DIRL, via son service social, assure la gestion locative et l'accompagnement des ménages dans la recherche d'un relogement pérenne.

Un budget de 2,5 millions prévu par le PUL a permis de financer ces deux acquisitions.

Le premier bâtiment est d'ores et déjà occupé, le deuxième devrait suivre prochainement.

ÉVALUATION

Bien évidemment, la démarche est très positive.

Les locataires contraints de quitter un logement fermé par la DIRL peuvent bénéficier d'une aide financière au relogement, de points de priorités supplémentaires pour l'obtention d'un logement social et de l'accompagnement du service social de la DIRL. Cependant, ces soutiens sont loin d'être décisifs, compte tenu de la forte pénurie de logements abordables. Les délais de relogement sont très longs (8 à 9 mois en moyenne pour les familles avec enfants). Des mois durant lesquels ces familles restent dans des logements

que l'on sait dangereux (compteurs de gaz ou électricité coupés pour rendre inutilisables les installations les plus dangereuses, forte humidité permanente impactant la santé des occupants...). Les nouveaux logements de transit régionaux offrent une solution partielle pour sortir rapidement quelques-unes des familles logées dans les logements les plus dégradés.

Au niveau des points d'attention, on peut regretter le caractère exceptionnel de cette stratégie d'acquisition qui n'a pas vocation à être renouvelée, les moyens prévus par le PUL sont épuisés.

Et puis, les habitant-es sans titre de séjour ne pourront probablement pas bénéficier du répit offert par cette nouvelle offre de transit. Iels sont exclus de tous les dispositifs d'aide au relogement, alors même que ce sont les premières victimes des logements insalubres. Une incohérence parfaitement insupportable, le droit au logement est un droit fondamental qui doit bénéficier à tout le monde.

PROPOSITIONS

- Poursuivre la dynamique d'acquisition pour étoffer l'offre de transit régionale
- Développer des solutions transitoires supplémentaires, au niveau local également (communes et CPAS)
- Prioriser l'accès à tous les parcs publics aux familles obligées de quitter un logement déclaré insalubre (logement social, logement communal, AIS, aide locative du Fonds du logement...)
- Ouvrir les dispositifs de soutien à toutes les victimes de l'insalubrité, avec ou sans-papiers.

Sources :

- Parlement bruxellois, [Commission logement du 17/06/2021](#), p. 24
- Nawal Ben Hamou, CP : [Logements insalubres : 4 nouveaux logements de transit](#), 29/14/2021
- Nawal Ben Hamou, CP : [Logements insalubres – 5 logements de transit supplémentaires](#), 19/07/2021

7.

LUTTER

CONTRE LES

DISCRIMINATIONS

AU LOGEMENT

CONTEXTE

Les locataires du privé sont soumis aux lois du marché et au bon vouloir des propriétaires. Les logements abordables font terriblement défaut. Dans le bas de la gamme, la demande dépasse largement l'offre. À chaque mise en location, à chaque visite d'un logement bon marché, ce sont des dizaines de candidats-locataires qui se présentent. Les bailleurs disposent alors d'une grande latitude tant pour fixer le prix des biens, que pour sélectionner les locataires. Ces dernières années, plusieurs études se sont attachées à objectiver et quantifier les phénomènes discriminatoires en matière de logement. Elles montrent à quel point il est plus difficile de solliciter une visite pour louer un logement (par exemple car la discrimination opère à chaque étape de la mise en location) quand le nom a une consonance étrangère ou quand les revenus sont composés d'allocations sociales plutôt que d'un salaire.

En 2017, 2018 et 2019, une équipe de chercheurs a réalisé des batteries de tests pour mesurer l'évolution des pratiques ¹.

Résultats des tests de correspondance (l'enquêteur se fait passer pour un candidat locataire. 2 candidatures similaires sont proposées à celui qui met en location, variant uniquement sur le critère testé) :

– À revenus égaux, les chômeurs sont discriminés (comparativement aux salariés) dans 29 % des cas en 2017 et 23 % en 2019.

– Le taux de discrimination basée sur l'origine ethnique (tests basés sur les noms à consonance nord-africaine) est de 23 % en 2017 et 20 % en 2019.

L'attitude des agents immobiliers, formés, qui connaissent la loi, est particulièrement interpellante. La profession participe largement à la discrimination : demander à quelqu'un de discriminer est illégal, y répondre l'est tout autant.

1. Verhaeghe, P.P. (dir.), DISCRIMIBRUX. [Discrimination sur le marché locatif privé de la Région de Bruxelles-Capitale](#), université de Gand, 2017
Verhaeghe, P.P., Mastari, L., [Mystery shopping bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#), 2018
Verhaeghe, P.P., Dumon, M., [Discrimibrux 2019](#)

Résultats des tests « mystery calls » (les chercheurs se font passer pour un propriétaire et formulent une demande discriminatoire à l'agence immobilière) :

- Seulement 14 % des agents immobiliers en 2017 et 18 % en 2018 refusent catégoriquement toute discrimination ethnique.
- Seulement 7 % des agents immobiliers en 2017 et 12 % en 2018 refusent de discriminer sur l'origine des revenus.

Constats tout aussi alarmants du côté d'UNIA. Les statistiques de l'institution montrent une constante augmentation depuis 2016 du nombre de dossiers ouverts pour discrimination en matière de logement. En 2021, l'état de fortune est toujours le critère qui amène le plus de discriminations (41 % des cas), suivi par les critères « raciaux » (30,5 %) et la situation de handicap (10,5 %).

Les chiffres sont édifiants. Les habitudes des bailleurs et agents immobiliers n'évoluent pas, l'impunité demeure malgré le renforcement des législations.

Depuis 2007, [une loi \(fédérale\)](#) proscrit toute forme de discrimination (c'est-à-dire de traitement défavorable d'une personne par rapport à une autre sur base de critères protégés (ex. sexe, nationalité, origine, âge, fortune, conviction religieuse...)). En matière de logement, peu de victimes de discriminations en usent. Les raisons principales : priorité à la recherche d'un logement, et surtout, difficulté de prouver ces pratiques discriminatoires.

Fort de ce constat d'échec, le parlement bruxellois votait, fin 2018 (entré en vigueur au 1^{er} septembre 2019) une [ordonnance visant à renforcer la lutte contre la discrimination en matière de logement](#). Elle permet à l'inspection du logement (la DIRL) d'effectuer des tests pour repérer et sanctionner, par des amendes, les agents immobiliers et bailleurs privés qui discriminent les candidats-locataires.

Nous jugions la mesure intéressante à deux points de vue au moins : elle prévoyait une sanction financière administrative² à l'égard des bailleurs et agents immobiliers fautifs et déplaçait la charge de la preuve de la victime vers l'administration.

2. Probablement plus facilement applicable que les compensations judiciaires

La grande faiblesse tenait, selon nous, aux trop nombreux filtres induits par le dispositif : pour entamer une procédure, la DIRL devait être convoquée par une plainte ou signalement d'une victime ou d'un témoin, alors que l'on sait que très peu de personnes signalent les discriminations, lassées par une situation qui n'évolue guère depuis des années. Elles savent également qu'aucune action judiciaire ou extra judiciaire ne leur apportera le logement recherché. Pour poursuivre, l'administration devait, en plus, faire état de preuves ou indices suffisamment sérieux...

Aucun test réalisé en 2019 et 2020. En 2021, 103 dossiers ont été ouverts à la DIRL, dont 11 déclarés irrecevables. Parmi les 92 dossiers recevables, près des 2/3 (60 dossiers) ont été classés sans suite, par manque d'indices sérieux ou par manque d'informations complémentaires des plaignants. 16 tests ont été réalisés et 13 amendes infligées.

Le cadre est trop contraignant et limitant, les résultats ne sont pas au rendez-vous. C'est pourquoi le système fait l'objet d'une réforme évaluée dans les paragraphes qui suivent.

Sources :

- DIRL, [Rapport annuel, 2021](#)
- UNIA, [Baromètre de la diversité logement, 2014](#)
- UNIA, [Rapport annuel, 2021](#)
- Verhaeghe, P.P. (dir.), DISCRIMIBRUX. [Discrimination sur le marché locatif privé de la Région de Bruxelles-Capitale](#), université de Gand, 2017
- Verhaeghe_P.P._Mastari_L., [Mystery shopping bij makelaars in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2018](#)
- Verhaeghe, P.P., Dumon, M., [DiscrimibruX 2019](#)
- RBDH, [Barometre du logement 2014-2019](#), p. 17

MESURE 14 :

Améliorer le dispositif régional

Utilité ✓

Adéquation ✓

DESCRIPTION

L'évaluation (2021) du dispositif bruxellois a montré ses faiblesses. Un groupe de travail (DIRL, UNIA, équipe universitaire...) a émis des recommandations. Elles ont orienté le cabinet Ben Hamou dans la philosophie de la [nouvelle ordonnance](#), adoptée par le Parlement bruxellois le 3 juin 2022.

– La principale modification concerne le cadre légal dans lequel les tests doivent se dérouler. L'ordonnance de 2018 imposait des conditions à la réalisation des tests de situation : il fallait une plainte préalable et des indices jugés sérieux par l'administration. La nouvelle ordonnance **autorise les tests proactifs, à l'initiative de la DIRL**. Cela signifie que les conditions cumulatives plainte + indice sérieux sont supprimées.

– D'autres éléments dans l'ordonnance visent à étendre le champ d'application. Désormais, la DIRL peut **faire appel à des acteurs et/ou à des associations** pour réaliser des tests. Une diversité de profils qui pourrait permettre de dépasser les tests à distance (mail/téléphone) en réponse à un annonce et repérer les discriminations qui interviennent à l'étape de la visite du logement par exemple.

– La **liste des critères protégés** a été étendue : statut de séjour ou responsabilité familiale pour protéger les familles monoparentales notamment. Le refus d'aménagements raisonnables pour personnes porteuses d'un handicap est également considéré comme discriminatoire, à la signature du bail et tout au long de celui-ci.

– L’ordonnance donne encore des **précisions quant aux informations qui peuvent être demandées par le bailleur** et à quel moment : le bailleur pourra solliciter certaines informations avant la visite (nom et moyen de communication), à l’appui de la candidature (revenus et composition du ménage) ou en vue de la rédaction du bail (état civil). Le Code du logement énumérait une liste limitative des informations qu’un bailleur pouvait recueillir « en vue de la rédaction du bail », sans autres indications concernant les préalables à une première visite du logement.

– Dernier élément à pointer : le texte prévoit explicitement que « la victime qui a déposé plainte pour discrimination (...) auprès de la DIRL est **informée du suivi de sa plainte** ». L’ajout est important, les pratiques de l’administration étaient autres.

Pour instruire les dossiers discrimination, la DIRL a été renforcée par 3 agents supplémentaires.

Dernier volet, une campagne de sensibilisation et un site web dédié (www.alouermais.brussels) visant à informer locataires, candidats-locataires et bailleurs. C’est aussi via ce site que les discriminations peuvent être signalées via un formulaire en ligne.

ÉVALUATION

L’ensemble des modifications apportées au Code du logement nous semble participer à un renfort de l’efficacité de la procédure.

Nous retenons d’abord la possibilité d’effectuer des tests à l’initiative de la DIRL, qui répond à la principale faiblesse de la procédure : la double condition préalable, plainte d’un locataire et indices sérieux, qui conditionnait l’entame de toute enquête. On apprend de la Secrétaire d’État que « *la DIRL ciblera, dans un premier temps, les bailleurs ayant déjà fait l’objet d’une plainte ou d’un signalement auprès de la DIRL, d’Unia (...)* La DIRL poursuivra également son travail de suivi des annonces immobilières sur les sites internet spécialisés afin de rechercher et sanctionner les annonces discriminatoires. »³

3. Parlement bruxellois, [Rapport de la commission logement relatif au projet d’ordonnance](#), 19/05/2022, p. 28

Pour limiter le sentiment d'impunité des bailleurs et agents immobiliers qui discriminent allègrement, il faut des résultats. La DURL a été renforcée, 3 agents sont en charge des dossiers de discrimination. Pourront-ils mener des initiatives en nombre ?

Accueil positif également pour l'information du plaignant sur les suites réservées à sa plainte. Sans ce retour, pas de reconnaissance du tort fait aux victimes, pas de possibilité de connaître l'impact du signalement, de quoi décourager plus encore les locataires discriminés de porter plainte.

La précision quant aux types d'informations qui peuvent être demandées aux différentes étapes de la procédure devrait (si elle trouve à s'appliquer sur le terrain) limiter l'usage des formulaires détaillés demandés par les agences immobilières et certains bailleurs avant une simple visite. On pourrait ainsi limiter les discriminations à la première étape de la mise en location... Mais pas les suivantes (et donc pas l'accès au logement) ! À la conclusion du bail, le bailleur peut demander le montant des ressources financières du candidat-locataire, la nouvelle ordonnance ne balise pas les modalités et types de documents qui peuvent être réclamés, alors même que l'on sait que l'origine des revenus reste le critère qui amène le plus de discrimination à la location.

Dernier élément, le site web dédié aux discriminations pourrait être plus nourri. Il manque de données légales et sources pour informer correctement bailleurs et locataires quant à leurs droits et obligations.

Même si l'on reconnaît le bien-fondé de la révision du dispositif, ce n'est pas lui qui parviendra à faire la différence. Tant que le marché locatif privé restera tellement déséquilibré, tant que la pression sur les logements du bas de la gamme demeurera élevée, tant que les bailleurs garderont toute liberté pour imposer les prix et conditions de location, les phénomènes discriminatoires persisteront. Les bailleurs les plus avertis risquent d'échapper à toute forme de sanction.

PROPOSITIONS

Pour tenter de cadrer la façon dont le bailleur pourra récolter ces données, le Code du Logement indique que le Gouvernement peut arrêter un document précisant le contenu et la forme des informations qui pourront être demandées. Il est maintenant essentiel que le Gouvernement arrête effectivement un tel document, pour mettre fin à la tendance actuelle qui vise à une accumulation croissante de preuves que le locataire doit fournir pour espérer un logement. Pour ce faire, le document devra clairement interdire aux bailleurs de demander des preuves de salaire, CDI, preuves de paiements des précédents loyers.

Pour faire face aux discriminations, essentiellement basées sur la fortune en matière de logement, un fonds de prise en charge des arriérés pourrait utilement limiter les pratiques excluantes.

Le meilleur rempart reste la régulation du marché locatif pour un retour à des loyers plus acceptables. La solution passe également par la production en masse de logements sociaux, la meilleure option pour les ménages les plus précaires.

Sources :

- [À louer mais...](#) - Page d'accueil
- Parlement bruxellois, [Projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination](#), 12/04/2022
- Parlement bruxellois, [Rapport de la commission logement relatif au projet d'ordonnance modifiant le Code du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination](#), 19/05/2022
- Parlement bruxellois, [séance plénière](#), 03/06/2022
- Parlement bruxellois, [Commission logement du 28/04/2022](#), p. 1

8. RELOGER DURABLEMENT LES PERSONNES SANS-ABRI

Cette analyse a été écrite grâce aux éclairages de l'asbl l'îlot et de la Fédération des maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abri (AMA)

CONTEXTE

Fin de l'année 2020, Bruxelles comptait 5 313 personnes sans-abri, d'après les données recueillies lors du dernier dénombrement (comptage en rue, chiffres d'occupation du secteur et partenaires)¹. Une augmentation de près de 30 % par rapport à la version précédente (2018). Les chiffres ont triplé depuis 2008. La méthodologie de recherche a certes été affinée avec le temps, mettant progressivement en lumière des réalités peu prises en compte lors des premières éditions (squat notamment), mais les indicateurs sont globalement à la hausse.

La tendance est particulièrement marquée au niveau de l'extrême précarité. En 2008, 262 personnes avaient été identifiées en rue. Elles étaient 719 en 2020, alors même que des mesures de mises à l'abri étaient adoptées en pleine crise sanitaire (plusieurs centaines de places d'accueil ouvertes dans des hôtels)². Le recours à des solutions d'hébergement d'urgence s'est intensifié ces dernières années, avant les confinements successifs déjà et malgré la volonté affichée des élu.es de privilégier des politiques dites d'insertion : en 2020, « *près d'une personne comptabilisée sur trois (32,3 %) passait la nuit dans l'espace public ou dans un squat. Un peu plus d'un tiers des personnes (36,3 %) étaient prises en charge dans les structures d'hébergement d'urgence ou dans les dispositifs mis en place dans le cadre de la crise sanitaire [...] Entre 2008 et 2018, le nombre de prises en charge dans les centres d'hébergement d'urgence a augmenté de 457,7 %.* »³

1. Le dénombrement est une photographie du sans-abrisme et du mal-logement à Bruxelles. Il existe depuis 2008 et a lieu tous les deux ans. Sa récurrence permet de dégager des enseignements dans le temps. Les situations recensées sont celles qui correspondent à la [typologie du sans-abrisme](#) (ETHOS) établie par la FEANTSA (Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les personnes sans-abri).

- Sans-abri : en rue, hébergement dans des centres d'urgence et de crise ;
- Sans logement : maisons d'accueil, logements de transit, post-hébergement ;
- En logement précaire : hébergement chez des proches, risque d'expulsion, violences conjugales.

- En logement inadéquat : structures non-agrées, occupations négociées, squats.

L'exercice présente des limites. Il existe des formes de précarité difficiles à mettre en lumière (logement précaire par ex.). Une pauvreté cachée qui échappe au comptage.

2. En novembre 2020, au moment du dénombrement, 622 personnes occupaient les dispositifs de crise ; cinq structures hôtelières et une ancienne maison de repos convertie en lieu d'accueil pour femmes. Ces solutions temporaires ont été déployées dès avril 2020, eu égard à la situation sanitaire, pour protéger les personnes en rue et compenser la réduction des places d'accueil dans les structures existantes. Pour en savoir plus, voir [l'évaluation réalisée par Bruss'help sur les dispositifs hôtels](#).

3. Bruss'help, [dénombrement des personnes sans-abri et mal logées en région de Bruxelles-Capitale, 6e édition](#), 9 novembre 2020, p. 71

Ces sombres résultats témoignent d'une précarisation croissante d'une partie de la population bruxelloise. Le cout exorbitant du logement fragilise. Les dettes locatives sont la cause principale des expulsions, risque majeur de sans-abrisme. Des personnes sont bloquées dans des structures d'accueil, de transit, faute de logements abordables plus pérennes. Le durcissement de la politique d'asile joue aussi un rôle majeur dans l'évolution du sans-abrisme à Bruxelles, en précipitant des milliers de personnes dans des situations de grande pauvreté. À noter que les dispositifs d'urgence dont l'accès est inconditionnel et les occupations, sont une des seules alternatives à la rue pour les sans-papiers.

Faute de mesures politiques volontaristes en faveur du logement social et d'une baisse des loyers privés, le secteur associatif de l'aide aux sans-abri a dû rivaliser de créativité pour trouver des logements bon marché et sortir d'une forme de fatalisme et cela, sans reconnaissance et sans subside dans un premier temps pour le travail accompli.

La cellule capteur et créateur de logements (CCL), créée en 2015 par l'asbl l'îlot, est une de ces initiatives. Elle trouve des logements dans le secteur privé, ainsi qu'auprès des AIS et des SISP principalement. Elle mutualise cette offre abordable en faveur de ses partenaires du secteur sans-abri, qui vont tour à tour pouvoir loger les familles qu'ils accompagnent. Depuis sa création, la CCL a capté et créé environ 120 logements (certains de transit). Jusqu'en 2019, la CLL travaillait sur fonds propres.⁴

Le housing first est aussi un projet porté par l'associatif avant d'être reconnu et subsidié par les pouvoirs publics. Le dispositif prévoit un accès direct et inconditionnel au logement (et l'accompagnement) des personnes sans-abri les plus vulnérables, de longue durée et cumulant le plus souvent plusieurs fragilités. En 2021, 193 personnes étaient relogées et suivies par quatre opérateurs, SMES-B, Diogènes, infirmiers de rue et New Samu social. Un cinquième partenaire, le centre de santé mentale Antonin Artaud, a obtenu son agrément en 2022. Entre 2019 et 2022, le budget consacré aux projets housing first est passé de 1,5 millions d'euros à 3,14 millions.

4. La plateforme intersectorielle Bru4home est une initiative similaire. Les partenaires sont pour majorité issus du secteur de la santé mentale. La plateforme existe depuis 2016 et est subsidiée par la COCOM.

Les budgets COCOM restent majoritairement dévolus à l'urgence sociale⁵. Le changement de paradigme souhaité par les ministres en charge de l'action sociale et de la santé à la COCOM – Alain Maron et Elke Van den Brandt – n'est pas pour demain, néanmoins des moyens sont dégagés pour l'insertion et la prévention du sans-abrisme, comme prévu dans l'[ordonnance-cadre de 2018 relative à l'aide urgente et à l'insertion](#).⁶ Outre les projets précités, les services de guidance à domicile⁷ ont reçu des moyens supplémentaires, la mission de post-hébergement en maison d'accueil est aussi mieux prise en compte, du moins dans les structures subsidiées par la COCOM⁸.

Pour que le basculement de l'urgence vers l'insertion puisse un jour opérer, il est nécessaire de rapprocher/croiser les politiques d'aide aux sans-abri à celles du logement. Sous la législature précédente, Céline Fremault, alors ministre du logement et ministre à la COCOM et à la COCOF, a porté la fixation d'un quota annuel d'attributions prioritaires dans le logement social (3 %) en faveur des victimes de violences conjugales et intrafamiliales. C'est une mesure qui a ouvert de nouvelles perspectives pour un certain public des maisons d'accueil (environ 150 sorties vers le logement social depuis 2016).⁹

Le plan de relance et de redéploiement adopté par le Gouvernement en juillet 2020 pour faire face aux conséquences de la crise sanitaire prévoit des mesures à la croisée des politiques du logement et de l'aide aux personnes sans-abri. La levée des mesures d'urgence et la fermeture progressive des places dans les hôtels sont les arguments avancés par la majorité pour accélérer

5. 60 % pour les dispositifs d'urgence, 16 % pour les guidances et le housing first, 13 % pour les maisons d'accueil, 7 % pour les centres de jour, 4 % pour le travail de rue et les maraudes. D'après des données recueillies auprès de l'AMA.

6. Ce nouveau cadre légal poursuit en premier lieu, l'objectif d'une meilleure coordination des services du secteur sans-abri (urgence et insertion), ainsi que la mise en place d'un suivi centralisé des personnes aidées. Bruss'help est la nouvelle institution de la COCOM chargé d'assurer ces missions. Voir à ce sujet, ce que nous en disions en 2019 dans notre précédent [baromètre](#).

7. 11 structures sont agréées par la COCOM comme [services de guidance](#) psychosociale, budgétaire ou administrative à domicile. Elles assurent actuellement l'accompagnement de 600 personnes.

8. L'ordonnance de la COCOM du 14 juin 2018 relative à l'aide urgente et à l'insertion des personnes sans-abri consacre le post-hébergement en maison d'accueil comme mission de base, subsidiée à hauteur d'un ½ ETP par structure. Il en va de même pour les maisons d'accueil reconnues par la COCOF. Néanmoins, depuis 2018, le subside COCOM a été revu et évolue désormais en fonction de la taille de la maison d'accueil (plus de moyens pour les grandes structures). Le mouvement n'a pas été suivi au niveau de la COCOF par manque de moyens. Pour rappel, 6 maisons d'accueil sont agréées par la COCOM contre 16 à la COCOF. Alain Maron est ministre de l'action sociale et de la santé dans les deux commissions.

9. Cette mesure ne fait pas complètement l'unanimité dans nos rangs dans le sens où elle établit une hiérarchie des priorités entre groupes vulnérables.

la transversalité et proposer des solutions de relogement plus pérennes¹⁰. Le plan d'urgence pour le logement, voté quelques mois plus tard, concrétise cette stratégie commune. Il est question de mobiliser environ 500 nouveaux logements avec l'aide des AIS, des communes et des CPAS pour loger durablement des personnes sans-abri. Deux appels à projet ont été lancés. Ils sont évalués dans les pages qui suivent.

Le PUL engage également des budgets logement (5 millions d'euros) dans la création de nouveaux lieux d'accueil pour les personnes victimes de violences intrafamiliales et les jeunes LGBTQIA+. En 2021, la régie foncière régionale a acquis 3 immeubles. Deux d'entre eux sont destinés aux victimes de violence, pour une capacité d'accueil totale de 44 places. Les bâtiments sont en cours de rénovation. Les premières entrées sont prévues à l'automne 2022.

CAPACITÉ D'ACCUEIL DU SECTEUR SANS-ABRI (2019 – 2021)

	07/2019	05/2021	11/2021
Urgence	673	1 323	1 333
Hôtels	0	239	190
Dispositifs migrants en transit	300	440	440
Dispositifs d'accueil dans le cadre d'occupations temporaires encadrées	0	240	280
Maisons d'accueil	884	917	962
TOTAL	1 857	3 159	3 205
Nombre de personnes relogées durablement	0	36	238

Source du tableau : Alain Maron, CP : [sans-abrisme : basculer progressivement vers le relogement durable](#), 9 juin 2021

Sources :

- [Plan de relance et de redéploiement du Gouvernement bruxellois face à la crise du covid 19](#), 7 juillet 2020.
- [Bruss'help, dénombrement des personnes sans-abri et mal logées en Région de Bruxelles-Capitale, 6ème édition](#), 9 novembre 2020.
- [Question écrite n°427 concernant l'avenir des projets housing first](#), session 20/21
- [Bruss'help, évaluation des dispositifs hôtels, 1ère période 04/20 - 04/2021](#)
- [Alain MARON, CP : 1 300 000 € pour soutenir des initiatives d'occupation temporaire à finalité sociale en mobilisant des bâtiments vides](#), 5/04/2022

10. Le Gouvernement soutient par ailleurs, via les moyens du plan de relance, les occupations temporaires à finalité sociale dans les bâtiments vides. Le budget 2022 s'élève à 1 300 000 € (965 000 € en 2021). L'intervention financière de la Région bruxelloise et de la COCOM couvre les frais d'énergie et d'assurance et d'éventuels frais d'aménagement permettant de garantir la sécurité des occupants. L'objectif, à terme, est de loger 700 personnes. L'appel à projets lancé en septembre 2020 a permis de capter 77 logements. Rappelons que les occupations sont des solutions par défaut et qu'elles ne remplaceront jamais un logement durable, de qualité.

MESURE 15 :

Augmenter l'offre de logements pour les personnes sans-abri

Utilité ✓

Adéquation ✗

DESCRIPTION

L'action 27 du plan d'urgence pour le logement s'inscrit dans une logique de partenariat entre les cabinets du logement et de l'action sociale à la COCOM. Des budgets ont été mobilisés de part et d'autre pour capter plusieurs centaines de logements à destination des personnes sans-abri – initialement celles hébergées dans les structures de crise (hôtels) – et assurer l'accompagnement psycho-social une fois dans le logement. La mesure était préconisée dans le plan de relance du Gouvernement (juillet 2020) au moment où la fermeture des dispositifs de crise était envisagée¹¹, ce qui explique l'attention portée à ce public-cible en particulier, attention qui a évolué par la suite vers l'ensemble des publics sans-abri.

L'augmentation du stock de logements, publics et privés, est pensée en partenariat avec les pouvoirs locaux et les agences immobilières sociales pour le parc locatif privé à socialiser.

L'administration régionale du logement a lancé un appel à projets à destination des communes et des CPAS en avril 2021. Les moyens financiers dégagés au niveau régional couvrent les frais de rénovation et/ou d'aménagement des logements. Ces derniers sont mis à disposition pour une période minimale de 10 ans. Rien n'indique qu'il s'agisse de nouveaux logements qui s'ajoutent au parc existant. Il n'y avait pas à notre connaissance d'objectif chiffré.

11. Vu le contexte sanitaire, l'accueil dans les hôtels a été prolongé en 2021 et en partie en 2022.

Dans la foulée, un appel à manifestation d'intérêt a été émis à l'attention des agences immobilières sociales. L'ambition était de dégager, parmi les nouveaux logements pris en gestion (environ 700 par an), 400 unités (200 en 2021 et 200 en 2022) à destination des personnes quittant une situation de sans-abrisme. Il n'y a pas eu de nouvel incitant financier dans la mesure où la Région alloue déjà des subsides majorés aux AIS pour les logements occupés par des publics vulnérables. La majoration vise à couvrir un risque locatif jugé plus aigu. Un deuxième appel à intérêt a été lancé en novembre 2021. Il prévoyait cette fois, en plus des majorations existantes, une allocation forfaitaire de 1 000 €/logement la première année de subventionnement.

L'accompagnement psycho-social des locataires est financé par la COCOM. Bruss'help, la nouvelle asbl de la COCOM (2019) a été chargée d'assurer la coordination de l'accompagnement et de centraliser l'attribution des unités de logement.

Résultats :

- 25 logements mis à disposition dans 6 projets (3 communes et 3 CPAS) ;
- 19 logements dans 3 AIS (elles sont 24)¹².

ÉVALUATION

Les chiffres parlent d'eux-mêmes. Ces appels à projets et à intérêt sont un échec. Le nombre de logements mobilisés est loin des attendus. Les attributions ne devraient pas avoir lieu avant 2023, des travaux sont à prévoir dans les unités des communes et des CPAS. Du côté des AIS qui se sont engagées, plusieurs logements sont encore à capter auprès des propriétaires privés.

La faible participation des AIS est interpellante. Plusieurs éléments sont pointés par la Secrétaire d'État au logement pour expliquer cette défection. Premier argument, le rôle déterminant confié à Bruss'help, nouveau venu dans le paysage institutionnel bruxellois, quant à la sélection des candidats locataires. Les AIS ont craint d'être totalement écartées de la procédure d'attribution. Les CPAS (appel à projets) ont formulé la même remarque, jugeant incohérent « d'imposer » des candidats sans tenir compte des spécificités du suivi social.

12. D'après des données de la FEDAIS et du reporting de la cellule coordination du PUL (juillet 2022).

Certaines agences immobilières sociales ont déjà des collaborations avec des partenaires du secteur sans-abri et des méthodes de travail communes qui portent leurs fruits. L'intervention de Bruss'help dans le processus, jugée par ailleurs très maladroite et très peu au fait des réalités de terrain, a été vécue comme une remise en cause des dynamiques existantes, tant pour les AIS que pour les partenaires accompagnateurs. Le risque de se voir imposer de nouvelles collaborations a constitué un frein à l'engagement des AIS. Les deux fédérations du secteur de l'aide aux sans-abri (AMA et BICO) et la FEDAIS ont co-signé un courrier à l'attention des cabinets pour exprimer leurs craintes de se voir imposer des procédures déconnectées de leur quotidien et de ce qui marche plutôt bien.

Autre argument mobilisé, celui de l'incitant financier estimé insuffisant pour amener à une participation plus large des AIS dans le relogement des sans-abri. Aujourd'hui, entre 2 à 5 % à peine du parc¹³ (+ de 7 000 logements) fait l'objet de conventions avec des associations d'aide aux personnes sans-abri, avec de fortes disparités entre AIS puisque certaines d'entre elles n'ont aucun partenariat là où d'autres ont des partenariats historiques. D'après une interpellation parlementaire de juin 2022, 14 AIS sur 23 (hors AIS étudiante) déclarent des conventions avec une ou plusieurs organisations du secteur sans-abri.

Ce sont ces disparités qui interrogent plutôt que la hauteur des majorations nous semble-t-il. Les AIS sont subsidiées par la Région pour socialiser des logements à destination de locataires pauvres, ne devraient-elles pas toutes participer à l'effort de relogement des personnes sans-abri ? La Région aurait pu aller dans ce sens.

Sources :

- Parlement bruxellois, [Commission du logement, 3/02/2022](#), pp. 27-30
- Parlement bruxellois, [Commission de la santé et de l'aide aux personnes, 23/06/2022](#), pp. 29-30
- Reporting de l'équipe de coordination du plan d'urgence pour le logement, juillet 2022.

13. Pour les subsides, les AIS remettent, à la Région, des bilans chiffrés sur le nombre de logements référencés « sans-abri ». Ils représentaient en 2021, 125 unités. Pour autant, les AIS sont également subsidiées pour des logements de transit parfois occupés par des « ex-sans-abri », sans qu'on puisse établir avec précision dans quelle proportion.

9. PRÉVENIR LES EXPULSIONS

CONTEXTE

À Bruxelles, d'après les données collectées par Bru-home, projet de recherche mené conjointement par l'ULB et la VUB auprès des justices de paix de la Capitale, 3 908 jugements d'expulsion ont été prononcés en 2018. Ces décisions judiciaires ne sont pas toutes exécutées. Parfois, elles servent de moyen de pression au bailleur pour forcer le paiement du loyer, le locataire est alors en sursis. Le plus souvent, les locataires quittent les lieux d'eux-mêmes, sans attendre d'être mis dehors d'autorité.

Environ 600 jugements aboutissent chaque année à une expulsion physique au domicile des personnes, en présence de la police et de l'huissier, selon les statistiques (incomplètes) de la Chambre des huissiers de justice. Une épreuve traumatisante et lourde de conséquences qui plonge des familles entières dans une précarité extrême et accentue les risques potentiels de sans-abrisme.

Dans plus de 80 % des jugements, l'arriéré locatif est au centre du litige.¹ Les locataires ne savent plus payer leur loyer. D'autres motifs peuvent aboutir à un jugement d'expulsion tels des troubles de voisinage, des dégâts dans le logement, mais à la marge. En moyenne, la dette locative se situe autour de 3 800 €, soit 5 mois de loyers. Le jugement va encore alourdir l'endettement. La résolution du bail aux torts du locataire autorise le bailleur à demander réparation. Il est assez courant de voir s'ajouter des indemnités de résolution (trois mois de loyer en général) à ce qui est dû, sans compter les frais de justice et de défense s'il y avait un-e avocat-e.²

La hausse exponentielle et arbitraire des loyers sans équivalent au niveau des revenus est un élément déterminant pour comprendre la nature du contentieux locatif. Certes, des ménages éprouvent des difficultés à gérer un budget et à prioriser les dépenses, mais quand le budget est trop serré, la moindre dépense imprévue est dommageable et peut rompre un équilibre déjà précaire. La perte de revenus, partielle ou totale, est propice à l'endettement locatif.

1. La recherche de l'ULB/VUB donne des indications sur le profil des bailleurs qui assignent en justice. Il s'agit dans 71 % des cas de particuliers, 12 % d'une sociétés privée, 9,5 % d'une SISF, 3,7 % d'une commune, d'un CPAS ou d'un autre opérateur public et dans 3,4 % encore, d'une AIS. Le pourcentage d'expulsion dans le parc public et socialisé est questionnant.

2. RBDH, [Bailleurs welcome ! Locataires welcome ? Quand la justice de paix peine à sanctionner l'insalubrité](#), 2020, p. 12.

Les loyers du marché ne sont ni raisonnables, ni justes, ni objectifs. Ils sont le résultat d'un modèle économique qui privilégie le profit individuel au détriment du bien commun. Le juge de paix, qui condamne le locataire à l'expulsion pour un arriéré, ne se pose jamais la question du caractère potentiellement abusif du loyer, sauf à de très rares exceptions. Il participe à la reproduction d'un rapport de force nettement défavorable aux locataires.

Pendant les deux confinements de 2020 et 2021, le Gouvernement bruxellois a décrété deux moratoires sur les expulsions (avril à fin août 2020 et novembre 2020 à avril 2021) pour éviter des pertes de logement alors que le mot d'ordre était de rester chez soi et donner un répit à ceux et celles dont les rentrées financières avaient subitement diminué. En contexte de crise, la réalité des expulsions s'est révélée avec d'autant plus d'acuité dans ce qu'elle a de brutal et d'indigne. Eviter les expulsions reste la priorité.

Prévenir les expulsions, c'est aussi limiter les couts pour la société. Une expulsion a un prix pour la collectivité. Elle mobilise de nombreux acteurs sociaux et des structures d'hébergement d'urgence, de crise, de transit, souvent pour de longues périodes, en l'absence de réelles opportunités de relogement. Sans compter la mobilisation de l'appareil judiciaire. En France, des études ont montré qu'un euro dépensé pour prévenir la perte d'un logement permettait de faire économiser jusqu'à 8 euros à la collectivité.³ Agir le plus en amont possible et juguler l'endettement nous semble également une option profitable aux bailleurs. En cas d'insolvabilité du locataire, la récupération des créances restera difficile même avec une condamnation.

Le CPAS est (ou devrait être) un acteur-clé en matière de prévention des expulsions. Déjà en 1998, le législateur fédéral plaçait l'institution au centre d'un dispositif censé prévenir, accompagner et « humaniser » les expulsions⁴. Le Code judiciaire a été modifié pour imposer l'avertissement systématique des CPAS lors de toute demande d'expulsion judiciaire, à charge du greffe de la justice de paix concernée ou de l'huissier en cas de citation. Aberration du Code : l'obligation de communication ne s'applique pas aux jugements

3. Voir à ce sujet [le travail de Nicolas Démoulin sur la prévention des expulsions locatives](#), parlementaire en mission auprès des ministres de la transition écologique et du logement, décembre 2020.

4. [Loi du 30 novembre 1998](#) modifiant certaines dispositions du Code judiciaire relatives à la procédure en matière de louage de choses et de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

d'expulsion⁵ prononcés par le juge au terme de la procédure, alors qu'il s'agit pourtant d'un moment critique pour le locataire qui vient d'être condamné. La loi d'humanisation des expulsions fixe par ailleurs un délai minimum d'un mois entre la signification du jugement et l'expulsion effective.

Si les CPAS reçoivent bien l'information relative à l'introduction des procédures en expulsion, ils ont par contre beaucoup de mal à suivre l'ensemble des dossiers (environ 5 000 demandes par an) et à entrer en contact avec les personnes concernées. Certaines sont aidées et connues par le CPAS mais pas toutes. Les structures n'ont pas toujours les moyens de développer une démarche proactive qui dépasse l'envoi d'un simple courrier de proposition d'aide. Les CPAS se plaignent également d'un manque de temps pour agir entre le dépôt de la demande et la première audience (une à deux semaines). Le délai est jugé beaucoup trop court pour rencontrer les personnes, réaliser une enquête sociale et proposer une aide adaptée (dont le paiement de tout ou partie des arriérés).

Par ailleurs, lorsqu'une expulsion physique est organisée, le CPAS est rarement sur place, si aucun suivi n'a pu être entamé. Il n'est pas mis au courant des lieux et dates des expulsions. La loi n'impute à aucun acteur la responsabilité de l'en informer.⁶

La majorité bruxelloise souhaite modifier les procédures en matière d'expulsion (certaines dispositions du Code judiciaire), notamment les délais, pour rendre l'intervention des CPAS plus efficiente et éviter des condamnations judiciaires. L'action 28 du PUL compte en outre sur la mise en œuvre d'un moratoire hivernal généralisé, assorti d'un mécanisme d'indemnisation des propriétaires. L'accord de majorité de 2019 affirmait vouloir renforcer la lutte contre les expulsions sauvages (celles qui ont lieu en-dehors de tout cadre légal), le plan d'urgence n'y fait pourtant aucunement référence.

5. Seulement pour les baux de droit commun, pas les baux de résidence principale, majoritaires.

6. Pour autant, certains huissiers prennent cette responsabilité. À Saint-Gilles, le CPAS est systématiquement présent, grâce à un partenariat noué avec la police de la zone qui l'informe de la date de l'expulsion et lui fournit de quoi joindre les locataires.

En avril 2022, le Gouvernement a adopté un avant-projet d'ordonnance qui concrétise les intentions précitées. Le texte a été soumis aux instances consultatives dont le conseil consultatif du logement et Brupartners (ex-conseil économique et social bruxellois). La Secrétaire d'État au logement attend l'avis du ministre fédéral de la justice⁷, des juges de paix et du Conseil d'État avant de présenter le projet au Parlement (à la fin de l'année 2022 vraisemblablement).

Normalement, le baromètre du RBDH évalue des dispositifs aboutis d'un point de vue législatif, ce qui n'est pas le cas ici. La réforme en cours a cependant de particulier son caractère innovant. Les adaptations sont attendues de longue date par les travailleur.ses de notre réseau, ce qui explique notre choix de donner un premier éclairage sur le projet, même si certaines lignes de force peuvent encore évoluer.

Sources :

- Bru-Home, [cartographie des expulsions](#)
- RBDH, [Pour un dispositif régional visant à prévenir les expulsions locatives](#), 2021
- RBDH, [Justice de paix – Bailleurs welcome ! Locataires welcome ? Quand la justice peine à sanctionner l'insalubrité](#), 2020
- Observatoire de la santé et du social, [Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires, rapport sur l'état de la pauvreté 2018](#)
- Parlement bruxellois, [Commission logement du 12/05/2022](#), p. 8

7. Les règles de procédure devant les cours et tribunaux sont en principe du ressort du fédéral, bien que la jurisprudence de la Cour constitutionnelle consente aux entités fédérées, des modifications à la marge si elles s'avèrent nécessaires à l'exercice de leurs compétences (politique du logement).

MESURE 16 :

Réformer la procédure judiciaire et appliquer un moratoire hivernal sur les expulsions

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

L'avant-projet d'ordonnance insérant dans le Code du logement des règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires a été adopté en première lecture par le Gouvernement le 28 avril 2022. Le projet devrait être débattu en Commission du logement à la fin de l'année.

Le texte concrétise une partie des recommandations émises par les chercheur-ses de l'Université Saint-Louis, chargé.es par le Cabinet de Nawal Ben Hamou, d'évaluer l'efficacité de la législation régionale en regard de l'effectivité du droit au logement (dont le bail d'habitation et les expulsions judiciaires).

La réforme en cours comprend trois volets :

1. Révision de la procédure judiciaire. Sur ce point, les propositions sont nombreuses. Nous avons retenu les plus marquantes :

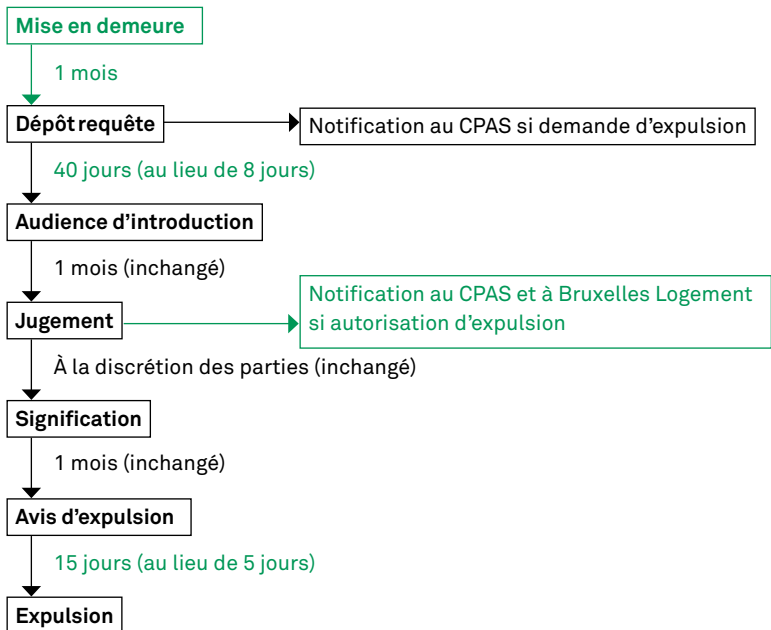
- Obligation de mettre le locataire en demeure avant d'intenter une quelconque action en justice (délai d'un mois). La mise en demeure devrait notamment contenir le décompte précis de la dette locative ;
- Imposition d'un délai incompressible de 40 jours entre le dépôt en justice d'une demande d'expulsion⁸ et l'audience d'introduction. Aujourd'hui,

⁸. L'expulsion peut faire partie de la demande initiale mais elle peut aussi intervenir plus tard au cours de la procédure, au moment de la rédaction des conclusions des parties par exemple. Une demande incidente d'expulsion pourrait donc aussi surseoir l'audience de plaidoirie à 40 jours, d'après l'avant-projet toujours.

ce délai est de l'ordre de 8 à 15 jours selon que la demande est introduite par citation (huissier) ou par requête. L'allongement devrait permettre l'intervention systématique du CPAS et la réalisation d'une enquête sociale communiquée au juge de paix. Le mécanisme devrait profiter à tous les baux d'habitation ainsi qu'aux conventions d'occupation temporaire ;

- Extension du délai entre l'avis d'expulsion communiqué par l'huissier aux locataires et l'expulsion effective, de 5 jours actuellement à 15 jours ;
- Communication systématique aux CPAS des demandes d'expulsion (avec coordonnées téléphoniques et mail des locataires), des jugements⁹ et de leur signification et des avis d'expulsion pour tous les baux d'habitation et conventions d'occupation temporaire.

Les nouveautés de l'avant-projet en image :



Source : Nawal Ben Hamou, [CP : Une réforme de la procédure d'expulsion et l'instauration d'un moratoire hivernal généralisé à Bruxelles](#), 29 avril 2022.

9. Et des sentences arbitrales, si passage devant un tribunal arbitral.

2. Introduction d'un moratoire hivernal dans le logement public et privé entre le 1^{er} novembre et le 15 mars.¹⁰ Un moratoire suspend l'exécution effective des expulsions mais n'empêche nullement un bailleur de se pourvoir en justice, ni un juge de trancher le contentieux locatif et de prononcer une éventuelle condamnation (dont l'exécution devra alors être postposée).

En parallèle, refonte du Fonds régional de solidarité (alimenté par les amendes de la DIRL en matière de lutte contre l'insalubrité et la discrimination) en vue d'indemniser les bailleurs durant le moratoire, si les locataires ne s'acquittent plus du loyer. Le Fonds pourrait intervenir sous forme d'avances remboursables ou pas. La question n'est pas tranchée.

Les occupants des projets d'occupation temporaire (notamment des logements de transit) ne devraient pas pouvoir bénéficier de cette trêve selon la version actuelle du texte.

3. Développement de la statistique régionale sur les expulsions via un monitoring à charge de l'Observatoire de Bruxelles Logement. Les décisions d'expulser devraient donc aussi être transmises à l'administration.

ÉVALUATION

Le RBDH est favorable à l'allongement des délais pour autant que le temps accordé serve à la résolution des difficultés du ménage : entame d'un suivi social, d'une guidance budgétaire, établissement d'un plan d'apurement raisonnable, recherche d'un autre logement le cas échéant... Donner le temps à l'accompagnement et permettre aux locataires de reprendre pied.

La moitié du contentieux locatif est jugé en l'absence des locataires, 60 % lorsque la demande vise une expulsion. Les locataires se laissent majoritairement condamner sans même essayer de se défendre. C'est une donnée particulièrement alarmante qui encourage à une prise en charge précoce, de préférence avant l'introduction d'une procédure judiciaire. Ici, l'intervention arrive tardivement alors que le litige est déjà porté en justice, la dette

¹⁰. Sauf raisons impérieuses. L'avant-projet évoque comme exemple, l'insalubrité d'un bien qui pourrait mettre la sécurité et la santé des occupants en danger ou le comportement des locataires qui rendrait l'expulsion inévitable. Rappelons que la trêve hivernale est déjà d'application dans le logement social depuis 2000. Elle est néanmoins régie par circulaire ministérielle et n'est pas coulée dans le Code du logement, ce vers quoi la proposition tend.

locative compte plusieurs mois d'arriérés rendant plus complexe le maintien dans le logement.

Allonger la procédure sans renforcer les moyens des CPAS (humains et financiers)¹¹ et les services de première ligne (services sociaux, médiation de dettes) n'est pas raisonnable. On l'a dit plus tôt, les CPAS ne sont pas en mesure de suivre toutes les personnes en situation de risque d'expulsion. Par ailleurs, sans moyens supplémentaires pour apurer tout ou partie de la dette, difficile d'envisager infléchir la position d'un bailleur déterminé à mettre fin au bail. Le texte ne mentionne rien qui pourrait aller dans ce sens. Le manque de perspectives de relogement (à un prix abordable) risque également de freiner l'impact potentiellement positif de cette réforme et donner raison aux représentants des propriétaires et aux AIS qui craignent que le gain de temps aggrave encore la dette.

Quant au moratoire, nous accueillons le principe de manière positive avec cependant les mêmes réserves que celles évoquées dans les paragraphes précédents.¹² Le répit doit servir à quelque chose, au risque de reporter seulement à plus tard le traumatisme de l'expulsion. En France où la trêve hivernale est d'application, on assiste à une augmentation des pratiques discriminatoires à l'entrée des logements et à une flambée des expulsions sauvages. L'indemnisation des bailleurs bruxellois pendant le moratoire devrait permettre de déjouer ces effets pervers. Reste que les recettes du fonds de solidarité, un peu moins de 500 000 € en 2021, semblent a priori assez faibles pour couvrir le risque d'impayés pendant la trêve.¹³ Les bénéficiaires potentiels du moratoire sont des personnes qui ont déjà, pour la plupart, une dette locative. Il est plus que probable qu'elles ne puissent pas faire face au loyer pendant les 5 mois d'hiver. L'intervention publique pourrait s'élever en millions d'euros, plutôt qu'en milliers (3 900 jugements d'expulsion/an). L'absence d'objectivation des moyens nécessaires pour indemniser est un argument utilisé par les représentants des propriétaires pour s'opposer au moratoire.

11. En 2020, la Région a consenti à libérer 30 millions d'euros supplémentaires en faveur des CPAS pour leur permettre de faire face aux conséquences sociales de la crise sanitaire. Parmi les postes éligibles, les aides au logement dont le paiement des dettes de loyer. La crise a permis de débloquer des moyens, mais c'est structurellement qu'il faut agir.

12. Nous interrogeons aussi le caractère hivernal du moratoire. Les expulsions sont des atteintes à la dignité humaine, été comme hiver.

13. Le fonds dispose néanmoins, en 2022, d'un solde cumulé de 2 554 000 €.

PROPOSITIONS

Le RBDH défend, au même titre que ses partenaires du conseil consultatif du logement, la création d'un fonds régional d'apurement des dettes de loyer qui interviendrait le plus précocement possible, en amont de toute procédure judiciaire, de manière à éviter l'endettement. La mobilisation du fonds par le bailleur serait ainsi un préalable obligatoire à la saisine de la justice de paix et pourrait être par ailleurs un point de départ à l'intervention des CPAS et autres services d'accompagnement. Le bénéfice du fonds devrait être conditionnée au respect d'un loyer de référence et des normes du Code du logement. L'étude 2020 du RBDH sur la réception de l'insalubrité en justice de paix a montré à quel point l'impunité des bailleurs était élevée. Ceux qui louent sciemment des logements en mauvais état n'hésitent pas à prendre l'initiative d'une action en justice pour obtenir gain de cause sur le paiement des arriérés.

Nous souhaitons également des sanctions civiles financières dissuasives à l'égard des bailleurs qui expulsent illégalement. Nous proposons une indemnité forfaitaire équivalente à 18 mois de loyer¹⁴ en faveur du locataire qui subit cette extrême violence.

Nous nous opposons à l'octroi quasi systématique d'indemnités de résolution (3 mois de loyer) en faveur du bailleur lorsque le juge casse le contrat aux torts du locataire. Ces indemnités creusent l'endettement des plus démunis.

Sources :

- Nawal Ben Hamou, CP : [une réforme de la procédure d'expulsion et l'instauration d'un moratoire hivernal généralisé à Bruxelles](#), 29 avril 2022.
- RBDH, [Pour un dispositif régional visant à prévenir les expulsions locatives](#), 2021
- Les avant-projets d'ordonnance ne sont pas rendus publics. Nous avons consulté le texte en tant que membre du conseil consultatif du logement, sollicité pour avis.

14. 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 impunément (article 237§2 et 3).

10. LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET HYDRIQUE

Cette analyse a été écrite grâce aux éclairages du Centre d'Appui SocialEnergie de la FDSS.

CONTEXTE

Le cout du logement, pour le budget des ménages, ce n'est pas exclusivement le loyer. C'est aussi des charges énergétiques et hydriques. L'eau, le gaz et l'électricité sont des biens de première nécessité. Pourtant, à Bruxelles, 27,6 % des ménages sont touchés par la précarité énergétique. La Région enregistre également le plus haut taux de précarité hydrique en Belgique, 23,5 % des ménages sont concernés¹. Derrière ces chiffres, ce sont des familles contraintes de restreindre anormalement leur consommation, de s'endetter, ou parfois de se voir couper l'accès à ces énergies vitales.

Revenus trop bas et prix trop élevés sont à l'origine de ces formes de précarité. Mais pas que. Le logement, ou plutôt le mauvais logement, renforce le risque. Les ménages pauvres, dont les revenus trop bas rendent difficile d'honorer toutes les factures, sont généralement logés dans les moins bons logements, – non choisis –, peu isolés et qui présentent des équipements plus vétustes et plus consommateurs. De véritables passoires énergétiques.

Le recours aux mesures de protection témoigne des difficultés éprouvées par les bas revenus. En 2019, 12 % des bruxellois-es payent leur gaz et/ou électricité au tarif social (compétence fédérale).² Iels devraient être plus nombreux-ses compte tenu des chiffres de la précarité énergétique.

27 000 limiteurs de puissance viennent entraver la consommation et par voie de conséquence le quotidien d'autant de familles. Et puis, en 2019, 900 coupures d'électricité et 780 de gaz ont été autorisées par les juges de paix bruxellois, mettant fin à l'approvisionnement de ménages endettés.

Les indicateurs relatifs à la consommation d'eau sont également interpellants : plus de 28 000 plans de paiement pour une dette sont en cours à Bruxelles, ce qui représente environ 8 % des clients de l'intercommunale Vivaqua, et près de 900 ménages ont vu leur approvisionnement coupé. Sans accès à l'eau, impossible de vivre dignement.

1. Fondation Roi Baudouin, [Baromètre de la précarité énergétique et hydrique](#), 2021 (données SILC 2019)

2. Le tarif social est fixé par la CREG, le régulateur fédéral, sur base des tarifs commerciaux les plus bas. Il est octroyé aux bénéficiaires du RIS, de la GRAPA, des allocations pour personnes handicapées et depuis février 2021, les personnes ayant droit à l'intervention majorée (BIM) – cette extension est temporaire. Le tarif social est plus bas que les tarifs commerciaux, mais reste étroitement lié aux prix du marché qui dictent son évolution.

Le poids des factures est en constante évolution. Le prix de l'eau a fortement augmenté entre 2009 et 2012, il a ensuite été gelé (2014–2019), mais va à nouveau connaître une progression en 2022 de + 15 %.

Et que dire de l'énergie. Avec la libéralisation (2007), l'Europe visait une baisse des prix grâce au jeu de la concurrence. 15 ans plus tard, l'échec est cuisant. Entre 2007 et 2019, le prix de l'électricité a progressé de 66 %; pour le gaz de 19 %³. Les fournisseurs désertent le marché bruxellois, jugé trop restreint et protecteur. Depuis 2021 et la reprise économique, les hausses de prix que nous subissons sont sans précédent. Entre avril 2021 et avril 2022, les prix de l'électricité ont grimpé de 89 %, 230 % pour le gaz!⁴, des profits colossaux pour les producteurs d'énergie.

Pour tenter d'en limiter l'impact, les autorités régionales et fédérale édictent des mesures d'urgence.

Durant le confinement, sans qu'il y ait inflation au niveau des prix de l'énergie, les familles étaient confrontées à une surconsommation (télétravail, présence permanente au domicile...) et/ou à des pertes de revenus. Pour faire face, les coupures d'énergie ont été suspendues de mars 2020 à juin 2021 et l'accès au statut de client protégé étendu aux ménages et indépendants en perte de revenus. Les coupures d'eau ont également été suspendues.

Pour affronter l'explosion des prix qui succède au confinement, le fédéral a arrêté les mesures suivantes :

- Étendre l'accès au tarif social aux ménages sous statut BIM. Il s'agit d'une mesure temporaire, limitée au 31 mars 2023, qui pourrait encore être reconduite, selon l'évolution des prix.
- L'octroi d'une prime forfaitaire de 80 € aux citoyens qui avaient droit au 30 septembre 2021 au tarif social pour l'électricité.
- L'octroi d'une prime forfaitaire de 100 € à tous les ménages via la facture d'électricité

3. Selon la CREG, cité dans [L'échec de la libéralisation](#), Alter Échos 502, 04/2022, p. 24

4. [ibidem](#)

- La réduction de la TVA à 6 % pour l'électricité et le gaz jusqu'en mars 2023.
- Un financement complémentaire du fonds social gaz et électricité pour offrir plus de moyens aux CPAS.
- Une prime de 225 € aux ménages qui se chauffent au mazout.

En complément, la Région bruxelloise ouvre l'accès au statut de client protégé (protection face aux risques de coupures notamment, voir mesure 18) aux ménages disposant de revenus moyens et octroie une dotation exceptionnelle de 20 millions d'euros en faveur des CPAS destinée à renforcer les aides énergies proposées.⁵

Ces mesures sont temporaires et modestes au regard de la crise et de l'impact sur le budget des citoyens. En outre, elles vont générer un manque à gagner pour les pouvoirs publics. Au final, aucun effort n'est demandé aux producteurs d'énergie. Certains pays européens ont fait le choix de taxer les surprofits dont ils bénéficient.

Au-delà des mesures de crise, le Gouvernement bruxellois entend lutter de manière structurelle contre la précarité énergétique, d'une part en agissant sur le bâti (voir la thème suivant), mais aussi en renforçant les dispositions visant à protéger les consommateurs. En 2021 et 2022, deux réformes sont entrées en vigueur : l'une concerne l'accès à l'eau et la seconde, les marchés de l'électricité et du gaz. Les principaux éléments en faveur des consommateurs vulnérables sont évalués dans les pages qui suivent.

Sources :

- Fondation Roi Baudouin, [Baromètre de la précarité énergétique et hydrique](#), 2021
- Site de [Brugel](#)
- FDSS, Communiqué de presse – [Énergie : le Gouvernement fédéral ne prend pas la mesure de la crise!](#), 14/10/2021
- [L'échec de la libéralisation](#), Alter Échos 502, 04/2022

5. Initialement, le Gouvernement avait prévu 10 millions supplémentaires, il a doublé la mise compte tenu de l'ampleur de la crise. « Un minimum de 50 % est octroyé dans le cadre des besoins sociaux exceptionnels résultant de cette hausse, et un maximum de 50 % peut être utilisé pour renforcer les services d'énergie et de médiation de dettes des CPAS. » Parlement bruxellois, [Commission de l'environnement et de l'énergie](#), 29/06/2022

MESURE 17 :

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

Utilité ✓

Adéquation ✓

DESCRIPTION

En avril 2019, le Parlement bruxellois a adopté une résolution qui s'est notamment prononcée contre les coupures d'eau, considérées comme une atteinte insoutenable à la dignité humaine. Cette initiative parlementaire préfigure les réformes récentes des ordonnances eau⁶ dont les lignes de force sont esquissées ci-dessous.

Si certaines mesures sont déjà d'application depuis 2020, la plupart sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2022. Elles interviennent dans un contexte d'augmentation du prix de l'eau (+ 15 %) – après plusieurs années de gel des prix – du fait de nouveaux investissements dans le réseau (assainissement). Cette hausse s'ajoute à celle plus sévère encore de l'énergie.

Ci-dessous, les points forts du dispositif réformé :

– Interdiction des coupures d'eau domestiques ;

En parallèle, augmentation de la cotisation collective destinée au fonds social de l'eau (FSE) géré par les CPAS bruxellois, de 0,03 €/m³ à 0,05 €/m³. Le disponible passe de 1,8 millions d'euros à 3 millions d'euros⁷, dont les 2/3 serviront à apurer les dettes d'eau des ménages en difficulté. Le tiers restant sera affecté à un « protocole d'action sociale de lutte contre la précarité hydrique », collaboration entre CPAS et partenaires locaux pour atteindre les personnes en difficulté qui ne font pas valoir leurs droits.

6. [Ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau](#) et [ordonnance du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région bruxelloise](#).

7. Le montant est ventilé entre les CPAS de chaque commune au prorata du nombre de bénéficiaires du revenu d'intégration sociale et équivalents domiciliés dans la commune.

- **Octroi d'une intervention sociale annuelle dans le prix de l'eau** en faveur des ménages dont un membre au moins a le statut BIM (bénéficiaire de l'intervention majorée)⁸. Son montant est de 36 €/an auxquels s'ajoutent 30 € par personne supplémentaire dans le ménage ;
- **Retour à la tarification linéaire**. La tarification progressive utilisée depuis 2005 (plus on consomme, plus le prix au m³ augmente mais par palier) n'a pas eu les impacts escomptés ni au niveau social, ni au niveau écologique ;
- **Officialisation des plans de paiement** : chaque ménage en difficulté de paiement a le droit, à sa demande, d'obtenir l'échelonnement d'une dette, adapté à ses besoins et à sa situation financière. Le texte distingue le plan de paiement standardisé (remboursement sur 12 mois) du plan de paiement raisonnable (18 mois) ;
- **Révision du rythme de facturation** (2020) : des factures d'acompte sont désormais envoyées tous les trois mois pour amortir la dépense annuelle. Sur demande, Vivaqua peut émettre des factures mensuelles via la plateforme numérique doccle (d'application depuis 2018) ;
- **Meilleure information des usagers sur leurs droits** : la facture comprendra désormais une communication autour des mesures sociales en vigueur. En cas de plan de paiement, l'utilisateur pourra demander à tout moment un décompte détaillé de la ou les dettes ;
- **Introduction d'un tarif fuite** dans l'ordonnance qui vient encadrer et consolider une tarification déjà d'application en interne chez Vivaqua.

8. L'intervention majorée consiste en un remboursement plus élevé des factures de santé et de médicaments par la mutuelle. Elle est octroyée aux personnes à faibles revenus, soit de manière automatique (ex. : revenu d'intégration sociale ou aide équivalente) soit sur base d'une enquête sur les ressources.

ÉVALUATION

L'avancée la plus attendue et la plus manifeste en faveur des droits humains, c'est l'interdiction des coupures d'eau à usage domestique. Certaines exceptions restent de mise⁹, mais jamais plus un ménage bruxellois ne se verra couper l'accès à l'eau potable pour une dette. Il s'agissait d'une mesure punitive, extrêmement violente et disproportionnée, qui postulait que les ménages endettés étaient avant tout de mauvais payeurs. En pratique, Vivaqua n'a plus opéré de coupures depuis avril 2020, quand des mesures d'urgence ont été adoptées en raison de la crise sanitaire. Elles n'ont pas été rétablies par la suite étant donné l'imminence des modifications législatives. En France, où cette interdiction existe depuis 2013, on n'a pas assisté à une évolution exponentielle de l'endettement.¹⁰

Le renforcement des moyens financiers du fonds social de l'eau devrait permettre d'aider davantage de ménages en difficulté de paiement. Reste que le fonds est exclusivement géré par les CPAS. Pour bénéficier de cette intervention, les personnes doivent donc solliciter le CPAS de leur commune. La démarche reste difficile pour certaines d'entre elles. Le protocole d'action sociale a comme ambition de lever ce risque de non-recours aux droits. Les associations du secteur sont, quant à elle, favorables à l'ouverture du FSE à d'autres institutions comme les services de médiation de dettes ou les services sociaux généraux par exemple.

Le législateur bruxellois a finalement renoncé à introduire un tarif social de l'eau, jugé impraticable là où les installations sont collectives. 60 % des ménages de la Capitale n'ont pas de compteur d'eau individuel. Il lui a préféré une intervention sociale annuelle¹¹ qui correspond à une réduction de 25 % sur la facture, pour une consommation moyenne « normale » de 35 m³/an/personne.

9. Notamment, en cas d'inoccupation des lieux, de force majeure, de fraude... Notons que l'arrêté du Gouvernement qui doit encadrer strictement ce régime d'exception n'a pas encore été voté.

10. SMETS Henri, [Le recouvrement des factures d'eau](#), Éditions Johanet, 2016, pp. 62 et suivantes.

11. L'intervention sociale est couverte par un subside régional d'un montant de 13,7 millions d'euros en 2022.

L'avantage réel reste cependant nettement inférieur (réduction de 10 % seulement) vu l'augmentation des prix en 2022. À cet égard, on peut se demander s'il est légitime de financer les coûts d'assainissement (des eaux de pluie) au travers de la facture d'eau, plutôt qu'au travers d'un autre mécanisme comme celui de l'impôt, qui répartirait plus équitablement l'effort entre les classes de revenus.

Un peu plus d'un quart de la population bruxelloise est théoriquement concernée par l'intervention sociale, c'est le taux de ménages bénéficiaires du statut BIM à Bruxelles. Chez les ménages avec compteur individuel, l'aide devrait être déduite automatiquement de la facture de régularisation. Pour les autres, il faudra passer par une démarche administrative (formulaire), ce qui fait craindre à de nombreux observateurs une proportion importante de non-recours. En Flandre où une mesure similaire est d'application, 70 % des personnes concernées seulement ont fait valoir leurs droits.

Le basculement vers une tarification linéaire est une bonne nouvelle également. Contrairement aux présupposés de la tarification progressive dite solidaire, les ménages qui consommaient les plus grandes quantités d'eau n'étaient pas nécessairement les ménages les plus aisés. Lorsque les installations sont vétustes ou défectueuses par exemple, ce qui est souvent le cas dans des logements de qualité médiocre, les factures explosent. À l'inverse, ceux qui ont les moyens de se doter d'équipements économes en eau (chasses d'eau, robinets, appareils ménagers performants...) pouvaient espérer réduire leur consommation.

Autre élément discriminatoire de cette tarification, le fait que seul le registre national était pris en compte pour déterminer le nombre de personnes occupant un logement, critère qui influençait le calcul par tranche en le tempérant. Ce choix sanctionnait durement les personnes sans-papiers.

Enfin, il était indispensable de baliser les procédures en matière de facilités de paiement et de recouvrement laissées jusque-là à la discrétion de l'intercommunale et souvent inadaptées à la situation financière des ménages : plans d'apurement trop courts, refus d'accorder des facilités de paiement entraînant des recours fréquents en justice de paix et aggravant encore l'endettement, obligation de passer par un CPAS ou un service de médiation de dettes pour négocier un plan de paiement dans certains cas...

PROPOSITIONS

Le droit à l'intervention sociale doit être étendu aux personnes sans titre de séjour. Le comité des usagers de l'eau¹² en préconise l'octroi à toute personne bénéficiaire de l'aide médicale urgente, via une simple attestation du CPAS. De même, les ménages sans-papiers doivent pouvoir avoir accès au FSE qu'ils financent via la facture d'eau mais qu'ils ne peuvent pas solliciter en cas d'endettement.

Le comité propose également que l'intervention sociale forfaitaire soit augmentée automatiquement, en plus de l'indexation, en cas de hausse du prix de l'eau, pour que l'avantage reste effectif.

Sources :

- [Projet d'ordonnance modifiant certaines dispositions des ordonnances de 1994 et 2006, 1^{er} décembre 2021, \(n° A-430/2\)](#)
- [Ordonnance consolidée](#)
- [Alain Maron, CP : Dès le 1^{er} janvier 2022 : des mesures fortes pour renforcer le droit fondamental à l'eau potable, 01/12/2021](#)
- [Brugel, avis relatif au projet d'arrêté du Gouvernement portant exécution de certaines mesures sociales en eau, n°339, 14/01/2022](#)
- [Comité des usagers de l'eau, avis sur l'avant-projet d'ordonnance, 06/05/2021 et sur le projet d'arrêté portant exécution de certaines mesures sociales en eau, 17/01/2022](#)
- [FDSS, socialenergie, Droit à l'eau : des avancées majeures entrées en vigueur au 1er janvier 2022, 27/01/2022](#)
- [Xavier May, Pourquoi ne pas en finir avec la tarification progressive de l'eau à Bruxelles? Brussels studies, 2021](#)

12. Organe régional consultatif sur cette matière.

MESURE 18 :

Renforcer la protection des consommateurs d'électricité et de gaz

Utilité ✓

Adéquation ✓

DESCRIPTION

Le 17 mars 2022, le Parlement bruxellois approuvait une ordonnance modificative relative à l'organisation des marchés de l'électricité et du gaz à Bruxelles, entrée en vigueur au 30 avril. Elle compte plusieurs éléments importants en matière de protection des consommateurs¹³.

- **L'abandon des limiteurs de puissance.** En lieu et place, le gestionnaire de réseau est chargé d'informer le client des conséquences d'une procédure de résolution de contrat et des aides existantes (client protégé et CPAS).
- **Le renforcement du statut de client protégé :** le dispositif permet au client endetté chez un fournisseur de se protéger de la résolution de son contrat et d'une éventuelle coupure. Il donne accès au tarif social (inférieur au tarif commercial et fourni par SIBELGA), le temps de rembourser la dette, via un plan de paiement approuvé par le fournisseur commercial. Le fournisseur ne peut pas introduire de demande de coupure auprès du juge de paix, le temps de la protection.

13. L'ordonnance traite d'autres questions, notamment celle des compteurs intelligents, de la tarification dynamique et des communautés d'énergie.

L'ordonnance introduit plusieurs modifications qui devraient intensifier le recours au dispositif :

1. Une augmentation des plafonds de revenus donnant accès au statut de client protégé : 37 600 € pour un isolé et 52 600 € pour une déclaration commune, avec majorations pour personnes à charge. Brugel, le régulateur bruxellois, est en charge de l'évaluation annuelle des besoins ; le Gouvernement pouvant adapter les plafonds en fonction des retours du régulateur et de l'évolution des prix.

2. Une automatisation partielle du statut. Cette automatisation ne concerne qu'une partie des ayant droits au statut, à savoir les client.es qui ont droit au tarif social et qui ont été mis en demeure pour un impayé supérieur à 150 €¹⁴. Le transfert chez Sibelga (fournisseur social) se fait automatiquement 60 jours après la mise en demeure.

3. Le statut est octroyé pour 5 ans, le législateur espérant ainsi encourager les fournisseurs à conclure des plans d'apurement sur la même durée. Notons qu'une fois la dette entièrement remboursée, le statut de client protégé prend fin et le consommateur est redirigé vers son fournisseur commercial.

– **La fourniture garantie** : l'objectif est de garantir un accès à l'énergie aux ménages qui en sont privés ou dont cet accès est menacé. Désormais, les ménages endettés auprès des deux fournisseurs actifs en Région bruxelloise, qui leur refusent alors la conclusion d'un nouveau contrat, pourront être approvisionnés par Sibelga au tarif social. Cette fourniture garantie est conditionnée à une décision du CPAS. Elle est activée exclusivement sur injonction des CPAS¹⁵. La fourniture garantie vaut pour 12 mois, renouvelable une fois. Le modèle se calque sur les dispositions prévues pour éviter le non-approvisionnement des ménages durant la trêve hivernale.

– **La trêve hivernale**, durant laquelle aucune coupure ne peut avoir lieu, peut être étendue en cas de force majeure, et plus exclusivement pour des raisons météorologiques. Un héritage de la crise sanitaire.

14. 150 € pour une facture de gaz ou d'électricité et 250 € pour une facture portant sur les deux énergies.

15. Sibelga peut refuser de fournir les ménages qui ont contracté une dette supérieure à 300 € chez Sibelga sans plan de paiement.

ÉVALUATION

Incontestablement, la réforme renforce la protection des consommateurs. Sur certaines mesures, le législateur aurait pu pousser le curseur un peu plus loin. Mais le débat souffre d'une tension qui semble difficilement conciliable : d'une part, le consommateur, la partie vulnérable du contrat doit être protégé, d'autre part, l'intérêt des fournisseurs. Ceux-ci ont pesé sur le débat, arguant qu'un marché trop encadré risquerait de les faire fuir (il n'y a plus que deux fournisseurs commerciaux à Bruxelles) et d'ainsi limiter les effets prétendus du jeu concurrentiel, censé assurer l'accès à une énergie abordable... Ce qui ne s'est, par ailleurs, jamais vérifié.

L'examen des procédures relatives aux coupures en est un exemple. À Bruxelles, le fournisseur ne peut pas couper unilatéralement le gaz ou l'électricité. La procédure comporte plusieurs étapes d'avertissement avant un passage devant le juge de paix, seul habilité à autoriser les coupures. Les fournisseurs, via leurs relais au Parlement, défendent l'idée d'une procédure administrative, jugée plus simple et moins coûteuse. Fort heureusement, l'ordonnance confirme le recours au juge de paix, un choix rassurant pour les consommateurs.

L'abandon des limiteurs de puissance est une véritable avancée. Le dispositif n'avait aucun intérêt : il était coûteux, inefficace (il n'amenait pas les ménages endettés à diminuer leur consommation, mais la lissait plutôt dans le temps), vexatoire et purement répressif.

Le statut de client protégé évolue. Il présente des avantages indéniables mais reste largement sous-utilisé (2 300 clients protégés pour l'électricité, 1 800 pour le gaz en mars 2021, alors même que plus de 20 000 limiteurs de puissances étaient alors posés)¹⁶. Des mesures ont été prises sous la précédente législature pour booster le dispositif (suppression du tarif maximum en cas de non-respect des plans d'apurement par exemple). Les chiffres n'ont guère évolué depuis. L'actuel Gouvernement poursuit les efforts visant à étendre le statut. L'automatisation partielle devrait y participer, en contournant les logiques de non-recours aux droits.

16. BRUGEL, [les marchés du gaz et de l'énergie en chiffres](#), 2021

Le rehaussement des plafonds vise à protéger la classe moyenne des impacts des hausses inédites des prix de l'énergie. Dans les faits, 80 % des Bruxellois sont dorénavant éligibles. La mesure est peut-être adaptée à la situation de crise des prix actuelle. Mais les nouveaux plafonds sont fixés dans l'ordonnance, ce qui questionne le caractère urgent et temporaire de la mesure et le coût public qu'elle pourrait générer si elle est amenée à se pérenniser.

Autre avancée, la fourniture garantie pourra soulager les ménages ayant une dette ouverte auprès des deux derniers fournisseurs bruxellois. L'intervention du CPAS assure un suivi social des ménages concernés, mais ce passage obligé risque d'éloigner une partie des consommateurs de cette aide. Il aurait été opportun de permettre à d'autres services sociaux (ex. médiations de dettes) d'activer le dispositif.

PROPOSITIONS

Pour renforcer l'attrait du statut de **client protégé** et permettre aux ménages vulnérables d'apurer leurs dettes d'énergie, une TVA réduite à 6 % pourrait être négociée avec les autorités fédérales.

Les client-es **sans-papiers** doivent pouvoir prétendre aux mesures de protection et à la fourniture garantie. Pour cette dernière, ce sont les CPAS qui ont la main. L'ordonnance aurait dû explicitement indiquer que les clients sans titre de séjour pouvaient bénéficier de la fourniture garantie, pour éviter une interprétation limitative des (ou de certains) CPAS.

Nous rejoignons la FDSS lorsqu'elle plaide pour la création d'un **fournisseur public d'énergie**, qui se donnerait pour mission de garantir le droit à l'énergie pour tous. Un fournisseur qui proposerait une électricité 100 % renouvelable et une offre tarifaire basse et transparente. Un fournisseur qui opérerait pour une gouvernance participative et démocratique.

Sources :

- [Projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale, \(...\) \(n °A-516/1\), Rapport de la commission énergie, 9/03/2022](#)
- [L'ordonnance publiée au Moniteur belge, 20/04/2022](#)
- [Social Énergie, Communiqué de presse – Accès à l'énergie : ce n'est pas le moment de diminuer la protection !, 10/02/2022](#)
- [Social Énergie, Réforme des ordonnances gaz et électricité en Région bruxelloise : adoption de nouvelles mesures de protection sociale entrées en vigueur le 30 avril 2022, 31/05/2022](#)

11. ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI BRUXELLOIS

CONTEXTE

En 2019, le Gouvernement sort sa stratégie « Révolution », un vaste programme de rénovation énergétique du parc immobilier bruxellois, secteurs résidentiel et tertiaire, pour les 30 années à venir.

Ce plan est l'une des pièces d'un puzzle plus large, articulé à l'échelle des régions et du fédéral, dont les objectifs visent la réduction des gaz à effet de serre, l'augmentation de l'efficacité énergétique et le recours renforcé aux énergies renouvelables, tel qu'exigé par l'Europe dans son cadre d'action air et climat à l'horizon 2030. Ce cadre est contraignant. La Commission européenne ambitionne la neutralité climatique pour 2050.

À Bruxelles, le chauffage des bâtiments représente à lui seul 59 % des émissions de gaz à effet de serre (CO₂ principalement), 38 % pour le secteur résidentiel. Le transport routier en concentre 29 %. Par ailleurs, un appartement sur quatre possède une classe énergétique G, la plus médiocre. La rénovation énergétique du bâti est donc un enjeu de taille pour le climat, mais pas que. Elle devrait participer à l'amélioration des conditions de logement, à la réduction des consommations et des factures énergétiques (hors contexte de crise).

La « Révolution » ambitionne d'amener la performance énergétique du secteur résidentiel à une moyenne de 100 kw/an/m², soit d'atteindre globalement une classe C à l'aube 2050 et diviser ainsi les consommations actuelles par trois. Pour y arriver, le Gouvernement défend l'imposition de travaux économiseurs d'énergie, assortis d'incitant financiers, mais aussi de sanctions. Le cadre réglementaire n'existe pas encore cependant, sa rédaction est prévue pour 2025. Les travaux de rénovation entamés avant son entrée en vigueur devraient néanmoins pouvoir être valorisés via une mise à jour du certificat PEB quand il existe.

Le certificat PEB qui mesure le niveau de performance énergétique va devenir obligatoire pour tous les logements en 2025. Les travaux réalisés en conformité avec les exigences de la révolution mèneront à des sauts de classe successifs pour s'approcher de l'objectif C. Depuis 2011, le certificat est obligatoire en cas de transaction immobilière, location ou vente. 29 % des logements locatifs seulement étaient certifiés en 2020¹. L'obligation du certi-

1. D'après Bruxelles Environnement, entre 2011 et 2020, 105 052 certificats ont été émis dans le secteur locatif. On compte environ 363 000 logements loués à Bruxelles.

ficat n'est pas respectée. Le parc locatif est mal connu du point de vue de ses performances énergétiques, mais il est évident qu'on y trouve des logements très énergivores (notamment là où l'insalubrité est présente) qui viendront gonfler les 25 % évoqués plus haut.

Aujourd'hui, les logements ne doivent pas respecter un niveau énergétique particulier, le certificat a une valeur informative. Demain, il prendra une autre tonalité, rendant compte du respect des obligations imposées par la Région.

Si l'intention est plus que louable et nécessaire, la mise en œuvre de cette grande lame de fond nous apparaît hypothétique à l'horizon 2050. Le taux de rénovation annuel est actuellement de 1 % (travaux soumis à permis d'urbanisme uniquement), il est question de le tripler dans les années à venir. La demande en travaux va prendre une envergure sans précédent. Le secteur de la construction n'est pas en mesure, en tout cas aujourd'hui, de faire face à cette charge. Le Gouvernement en a conscience et propose de prioriser les rénovations globales dans les passoires énergétiques plutôt que d'imposer à tous les propriétaires, des travaux à échéance régulière (tous les 5 ans) dès 2030, ce qui était la première option retenue.

Cette réorientation paraît pertinente, mais elle pose aussi beaucoup de questions. Comment va-t-on identifier ces passoires énergétiques? Dans le segment le plus modeste du parc locatif, où les logements insalubres sont surreprésentés, il n'y a pas de certificat PEB. Il n'existe pas à ce jour de cadastre précis des baux en cours qui permettraient de débusquer les mauvais logements non-certifiés.

En matière de lutte contre l'insalubrité, les manquements aux normes régionales sont le plus souvent dénoncés par les locataires, mais cette procédure est très problématique, car elle expose à des reprécipitations qui peuvent mener à la perte du logement. Il n'apparaît pas clairement dans la stratégie rénovolution si des contrôles sont envisagés et à charge de qui.

Ces objectifs énergétiques paraissent déconnectés de la réalité des plus précaires (on pense aux propriétaires occupants aussi). Le Gouvernement affiche sa volonté d'atteindre une consommation énergétique exemplaire à l'échelle régionale et dans le même temps, montre son incapacité à garantir à tous.tes les habitant.es un logement décent, soit des normes minimales d'habitabilité. La lutte contre l'insalubrité piétine. À l'heure d'aujourd'hui, on ne sent pas une volonté d'articuler cette politique de rénovation énergétique à celle du logement (politique sociale du logement).

Les propriétaires occupant-es les moins bien loti-es, sans épargne pour rénover, sont ceux et celles qui devront produire l'effort le plus important pour s'arracher aux classes énergétiques les plus médiocres. Si des primes existent (et vont être renforcées) et d'autres modes de financement sont en réflexion, suffiront-ils à pallier le manque de ressources personnelles? Il ne faudrait pas que ces familles soient contraintes de vendre faute de pouvoir répondre aux exigences (sanctionnées par ailleurs par de lourdes amendes). Une minorité de propriétaires bailleurs pourrait aussi se retrouver dans cette situation.

Les locataires risquent de payer le prix fort de ce grand projet écologique, même si l'efficacité énergétique a ses contreparties (diminution potentielle des consommations, logement qui gagne en qualité...). Le cout des rénovations ne manquera pas d'être répercuté dans le loyer, dans un contexte qui est déjà à l'augmentation constante. Le risque de voir se multiplier les renoms pour travaux n'est pas non plus à négliger.

Le Gouvernement nourrit parallèlement un autre dessein, celui d'un conventionnement avec les propriétaires bailleurs. En échange d'un loyer conventionné (sous les prix du marché? Dans les fourchettes basses?), le bailleur volontaire pourrait accéder à certaines primes qui lui sont aujourd'hui refusées². Les premiers pas légistiques sont annoncés pour 2023. L'enjeu reste évidemment la détermination du loyer conventionné, la durée de l'encadrement et son contrôle.

La rénolution ne laisse pas d'interpeller. Premier jalon de cette course de fond; la fusion des primes régionales (énergie, rénovation et embellissement des façades) annoncée de longue date et redéfinie à l'aune des rénovations énergétiques attendues. La refonte des prêts du fonds du logement y participe aussi. Mesures commentées dans les pages qui suivent.

Sources :

- [Plan régional air-climat-énergie, juin 2016](#)
- [Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant à Bruxelles aux horizons 2030-2050, 2019.](#)
- [Bruxelles Environnement, la certification PEB des habitations individuelles, année 2020](#)

2. Sauf à placer son bien en AIS après travaux.

MESURE 19 :

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

Utilité 

Adéquation 

DESCRIPTION

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les anciennes primes à la rénovation, primes énergie et primes à l'embellissement des façades ont laissé place aux primes « Révolution ». C'est l'une des premières mesures tangibles du projet de stratégie de « Révolution ».

Le budget combiné des primes pour 2022 a été porté à 53,6 millions d'euros (plan de relance post crise sanitaire approuvé en juillet 2020 et financements européens), pour 38 millions en 2021.

La principale évolution concerne l'uniformisation des procédures. Dorénavant, toutes les demandes sont introduites par voie unique, via IRISbox. La gestion des dossiers est toujours assurée par les deux administrations concernées avant fusion : Urban et Bruxelles-Environnement.

Les conditions liées aux revenus (plafonds et justificatifs) ont été alignées, les conditions liées aux statuts (bailleurs, propriétaires occupants, locataires) restent, quant à elles, inchangées. Le montant des primes varie toujours selon les revenus des demandeur-ses³.

3. Catégorie I pour les revenus supérieurs à 75 100 €, entre 37 600 € et 75 100 € pour la catégorie II, la catégorie III s'adressant aux revenus inférieurs à 37 600 € ainsi qu'aux bénéficiaires du RIS, BIM, les clients protégés, et les bailleurs qui louent via AIS.

Les primes concernent tous les logements de plus de 10 ans, sans critère géographique. Auparavant, le montant des primes réno variait avec la localisation du bien, les travaux effectués dans un logement situé dans le périmètre d'un contrat de quartier par exemple amenaient une prime supérieure⁴.

Une seule demande groupée doit être effectuée après travaux (dans les 12 mois), qu'il s'agisse de rénovations ou de travaux économiseurs d'énergie. Pour rappel, dans les systèmes antérieurs, seules les primes énergie se demandaient après travaux, il fallait introduire la demande avant l'entame du chantier pour les anciennes primes à la rénovation et à l'embellissement des façades.

Les avances sur travaux sont donc abandonnées, au profit d'un nouveau mode de préfinancement « Ecoréno » auprès du Fonds du Logement. Le système remplace les avances sur primes à la rénovation mais aussi les prêts verts octroyés par le Fonds du logement et Crédal. Le Gouvernement vise la simplification avec un système unique.

Il propose des crédits (hypothécaires ou à la consommation) à des taux avantageux, de 0 ou 1 % selon les revenus⁵. Le prêt peut financer tous types de travaux (sécurité, salubrité, économiseurs d'énergie). Il est entré en vigueur au 1^{er} août 2022.

4. Pour les propriétaires dont les revenus étaient supérieurs à 35 782,80 €. Pour les revenus inférieurs, la prime représentait toujours 70 % du montant des travaux acceptés.

5. 61 000 € (1 revenu) ou 77 699 € (autres situations), majorés par personne à charge.

ÉVALUATION

La réforme des primes pose un certain nombre de questions.

Peut-on véritablement parler de simplification et d'uniformisation des procédures, alors même que l'on poursuit avec les mêmes publics-cible distincts (les (ex-)primes réno. restent réservées aux bailleurs qui font appel aux AIS pour la mise en location de leur bien, les (ex-)primes énergie ouvertes à l'ensemble des bailleurs) et que l'on conserve deux administrations (pour l'instant du moins) pour assurer le traitement des demandes ?

La voie d'entrée unique et en ligne pour l'introduction de toute demande devrait rimer avec simplification de certaines démarches. Attention cependant que la fracture numérique n'entrave pas l'accès aux primes pour une partie des candidat.es à la rénovation.

Le fait que les demandes soient désormais à effectuer après les travaux inquiète hautement les services qui accompagnent les propriétaires dans leurs projets de rénovation. Cela signifie que ce sont les bénéficiaires des primes eux-mêmes qui doivent s'assurer de la conformité technique (obligations énergétiques imposées par la Révolution notamment) et urbanistique des travaux réalisés. En cas de défaut, pas de prime.

Il sera d'autant plus nécessaire d'être bien conseillé et accompagné dans les projets de rénovation. Les subsides accordés aux associations du Réseau Habitat et à Homegrade ont été rehaussés en 2022 pour renforcer les services d'information et d'accompagnement⁶. Mais seront-ils suffisants ?

L'introduction des demandes en fin de parcours annule également les possibilités d'avances. À la place, les prêts et crédits Ecoréno. On manque de recul pour évaluer l'efficacité de ce nouveau modèle.

Nous nous interrogeons également sur la hauteur des primes. À en croire le Ministre Maron, elles sont indispensables pour encourager les rénovations, « en particulier, pour les publics à faibles revenus qui devraient voir leurs travaux remboursés, en moyenne, à hauteur de 50 %. » Une partie des propriétaires bruxellois aura des difficultés à financer la moitié des travaux. Pourtant, ils sont imposés par la stratégie de rénovation bruxelloise, afin d'accroître la performance énergétique de l'ensemble du parc résidentiel.

6. Parlement bruxellois, [Commission de l'environnement et de l'énergie, 11/05/2022](#)

On peine à comprendre comment les propriétaires – occupants ou bailleurs – les moins en fonds pourront répondre aux obligations si les fonds propres et aides publiques sont insuffisants. Il faudra envisager d'autres perspectives pour financer les travaux. La Révolution et le Ministre Maron pointent plusieurs pistes – par ex. tiers payant, prêts remboursables à la mutation, mobilisation de l'épargne citoyenne... – mais rien n'est encore concrétisé à ce jour. Certes, le budget global des primes est revu à la hausse, mais l'objectif est de soutenir plus de personnes, pas de faire évoluer le taux de couverture des primes. L'inflation risque même de continuer d'impacter les prix des matériaux.

Dire encore que l'autorénovation ou le recours à l'économie informelle n'ouvrent pas d'accès aux primes, les travaux doivent être réalisés par un professionnel reconnu. Certainement un frein pour l'exercice des travaux par les propriétaires les moins nantis.

Pour conclure, rappelons encore que jusqu'ici les bailleurs (éligibles aux anciennes primes énergie et aux primes réno pour ceux qui louent via une AIS) ont très peu fait appel aux primes. 96 % des primes concernaient des propriétaires occupants (2017). Dans les années à venir, le Gouvernement bruxellois envisage d'ouvrir les primes à l'ensemble des bailleurs, sans imposer le passage en AIS, mais en conventionnant les loyers. La contrepartie est indispensable. À l'heure d'écrire ces lignes, nous ne disposons pas encore d'information sur le système de conventionnement envisagé.





Sources :




- [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat, 31/03/2022](#)
- [Un nouveau site web dédié à la Révolution](#)
- Alain Maron, *CP Bruxelles adopte la prime Révolution*, 26/11/2021
- Alain Maron, *CP. Renovation : renover ensemble pour une ville durable*, 23/02/2022
- [Question écrite n°994 concernant les primes énergie, session 2020/2021](#)
- [Avis CRD sur l'arrêté prime Révolution, 06/01/2022](#)
- [Avis CCL sur l'arrêté Primes Renovation, 22/01/2022](#)
- Fonds du logement, [Le crédit Ecoreno, votre solution pour rénover!](#)

CONCLUSION

LE BAROMÈTRE DU LOGEMENT EN BREF

Mesures adoptées	Le Gouvernement le fait-il de manière adéquate ?
POURSUIVRE 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 fastlane 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 COUT DU LOGEMENT	
Lutter contre les loyers abusifs	✗
Instaurer une commission paritaire locative	✗
Réformer l'allocation-loyer et l'allocation de relogement	~
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	~
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	✗

Mesures adoptées	Le Gouvernement le fait-il de manière adéquate ?
PRÉVENIR LES EXPULSIONS	
Réformer la procédure judiciaire et appliquer un moratoire hivernal	
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	

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

Remarque : L'exercice ne vise pas à mesurer la portée concrète des mesures adoptées car, dans la plupart des cas, la mise en œuvre n'a pas encore débuté ou le recul est insuffisant. Nous nous bornons à évaluer l'adéquation des décisions du Gouvernement (les orientations privilégiées) pour renforcer l'effectivité du droit au logement pour toutes et tous. Il est prévu qu'en fin de législature, le RBDH dresse un bilan de l'impact effectif des mesures.

Le cout du logement occupe une place de plus en plus inquiétante dans le budget des ménages bruxellois aux revenus modestes. Les loyers augmentent de manière continue, bien plus que l'inflation et sans entrave. Les politiques du logement menées jusqu'à aujourd'hui ont pris soin d'éviter tout interventionnisme dans la fixation des prix. En 15 ans, les loyers ont fait un bond de 20 % sans lien avec l'augmentation du cout de la vie.

En même temps, on manque de logements publics et singulièrement de logements sociaux. Les listes d'attente se chiffrent en dizaines de milliers de candidats alors que la production annuelle tourne autour des 200 unités, ce qui est pourtant déjà une avancée par rapport aux législatures antérieures. Une majorité de ménages pauvres est donc logée dans le secteur privé et soumis à l'arbitraire du marché.

La crise de l'énergie qui sévit actuellement est une catastrophe. Entre avril 2021 et avril 2022, le prix de l'électricité a augmenté de 89 %, celui du gaz de 230 %. À l'heure d'écrire, la hausse des prix se poursuit et de nouveau sans entrave, les États étant incapables de dicter une limite quelconque aux producteurs d'énergie qui continuent à s'enrichir en toute indécence.

L'inflation des produits énergétiques entraîne une inflation globale record. Pour les locataires notamment, elle se traduit par une indexation des loyers qui frôlait, en juillet 2022, les 10 %. L'indexation des salaires et des allocations sociales ne vient que partiellement compenser la perte du pouvoir d'achat. Cette situation explosive fait gonfler les rangs des précaires. La flambée des prix semble sans limite. Le Gouvernement bruxellois a rejeté le plafonnement de l'indexation des loyers à 2 % proposé par Nawal Ben Hamou, du fait de l'opposition de DEFI et Open VLD. Même en temps de crise aiguë, la rente locative doit être préservée.

Corolaire, des locataires qui n'arrivent plus à payer leurs loyers. Les arriérés sont la cause principale des expulsions à Bruxelles. La justice de paix condamne chaque jour une dizaine de ménages à l'expulsion et pour certains, cette sanction équivaut à la rue. Les huissiers de justice constatent une nette tendance à la hausse du nombre d'expulsions organisées ces dernières années.

Autre indignité encore, le nombre de personnes sans-abri dans la Capitale. En novembre 2020, elles étaient plus de 5 300, 30 % de plus qu'en 2018. Et c'est du côté de l'extrême pauvreté (vie en rue, hébergement de crise ou d'urgence) que les augmentations sont les plus sensibles.

C'est un tableau très sombre et alarmiste que nous dressons là. Il correspond au quotidien d'un nombre grandissant de familles qui s'enfoncent dans la précarité faute de mesures politiques structurelles visant la justice sociale et le bien commun.

Terminons par un constat qui n'est guère plus réjouissant. La lutte contre l'insalubrité et celle contre la vacance immobilière ne semblent pas vraiment progresser malgré les contrôles et les amendes. Du côté de la DIRL, les plaintes relatives à des situations d'insalubrité critique sont en augmentation. L'inventaire des logements présumés vides, réalisé par l'IGEAT en 2021-2022, démontre toujours l'existence de plusieurs dizaines de milliers de logements potentiellement vides. C'était déjà le même constat au début des années 2000.

En 2020, la majorité en place a adopté et déployé un vaste plan d'urgence pour le logement. Ce sont les mesures du PUL qui ont été, pour la plupart, étudiées dans ce baromètre. Le PUL dresse un bilan circonstancié et juste des enjeux du logement à Bruxelles exacerbés par la crise sanitaire et celle qui lui a succédé, mais fait-il pour autant les bons choix pour l'effectivité du droit du logement? Rien n'est moins sûr... Un nouveau plan ne changera pas grand-chose s'il n'y a pas une réelle volonté de rééquilibrer la relation locative et de prioriser le logement social.

NOTRE BILAN

Le PUL prévoit, dans son premier chantier, d'augmenter l'offre de logements publics sans s'en donner les moyens. Pour s'en convaincre, tournons-nous d'abord vers les PAD's. Le plan d'aménagement directeur est un nouvel outil de planification destiné à faciliter le développement des nouveaux quartiers que le Gouvernement bruxellois entend urbaniser. Un outil qui ne répond absolument pas aux besoins en logements abordables. Il ne favorise pas leur production.

Pour certains de ces futurs quartiers, la maîtrise foncière est régionale (ex. Josaphat et Mediapark). Pourtant, la Région a cédé une partie des terrains au logement privé. Inacceptable aux yeux du RBDH, tout terrain public doit le rester et accueillir du logement public, majoritairement social. Sur ces terrains publics, nous proposons des quotas de logement qui répondent aux pré-occupations d'une majorité de la population : 60 % de logement sociaux locatifs, 20% de logements modérés ou moyens et 20 % d'acquisitif social. Mais les PAD ne définissent pas le type de logements à produire. C'est, selon nous, encore une carence du dispositif, lorsqu'on l'analyse en regard des difficultés à produire du logement social.

Les communes ne font pas mieux. Certaines se montrent particulièrement réticentes à accueillir du logement social. Des communes qui ne construisent pas de logement à caractère social et/ou qui bloquent le développement de projet sociaux sur leur territoire. On pense à la commune, privilégiée, de Woluwé-Saint-Pierre dont les riverains et autorités s'opposent depuis des dizaines années à la construction de logements sociaux sur le terrain des Dames Blanches (10 hectares appartenant à la SLRB). La Secrétaire d'État au logement et la SLRB ont pris le pari de débloquent ce projet, et d'autres d'ailleurs, enlisé depuis des années. Comment? En sacrifiant le logement social. Pour faire accepter le projet aux autorités locales et aux riverains, le nombre de logements sociaux a été dramatiquement réduit. Résultat : les 10 hectares de terrain social, propriété de la SLRB, n'accueilleront que 120 logements sociaux...

La Région ne s'impose pas face aux communes qui refusent le logement social. Les contrats logements communes / Région illustrent encore cet obstacle. Le PUL misait sur la conclusion de protocoles entre les 19 communes et la Région pour faire progresser le logement social partout. À l'examen, on est loin de compte : les contrats sont particulièrement creux et peu ambitieux, aucune sanction n'est envisagée pour contraindre des communes qui refusent de collaborer et puis, à l'heure d'écrire ces lignes, seules 7 communes les ont signés. Dans de telles conditions, on peine à imaginer que l'impact de ces partenariats puisse être déterminant.

Face à la lenteur de production et à la difficulté de mobiliser des terrains en faveur du logement social, la SLRB développe une nouvelle stratégie : acheter au privé du foncier et/ou des logements. Cette orientation semble payante pour ce qui est du volume de production, les achats clé-sur-porte ont permis de faire progresser la production annuelle de logement social (110 il y a quelques années à 200 depuis 2019). Mais elle questionne également : le coût des logements et la concurrence entre opérateurs publics (le Fonds du logement et les AIS achètent ou gèrent aussi des logements issus de la production immobilière privé) risquent d'entraver cette nouvelle politique.

Le bilan n'est guère meilleur sur le front du logement privé. Face à la hausse constante des prix des loyers, les mesures prises pour protéger les locataires précaires sont trop faibles. Pour aider les ménages à honorer leurs loyers, l'exécutif bruxellois a choisi de réformer et de donner une ampleur inédite à l'allocation-loyer. La réforme était nécessaire et dictée par l'urgence. Mais il ne s'agit en aucun cas d'une solution structurelle. Elle ne résout en rien le problème de fond, celui de la hauteur des loyers.

En octobre 2021, le Parlement bruxellois a bien voté une ordonnance portant sur deux éléments : l'introduction, dans la législation régionale, de la notion de loyer abusif (défini en référence à la grille indicative des loyers) et la mise en place d'un cadre légistique, comme assise à la création future d'une commission paritaire locative (CPL) pour concilier les litiges autour des loyers. Des intentions louables, mais les choix et compromis politiques ont totalement vidé de leur substance les deux outils.

La notion de loyer abusif est définie en regard de la grille des loyers, photographie du marché. Un très mauvais étalon, le niveau général des loyers est excessif. Selon le RBDH, la grille des loyers ne devrait pas cautionner les prix du marché mais contribuer, au contraire, à les faire baisser.

La commission paritaire locative, quant à elle, aura pour mission de donner un avis sur la justesse des loyers. Le caractère consultatif ne nous apparaît pas pertinent. En outre, le recours à la CPL exposera toujours les locataires à une démarche individuelle difficile. Fort à parier qu'une part conséquente d'entre eux ne franchissent jamais le pas. Il faut donc prévoir d'autres mécanismes pour faire baisser les loyers.

Le cout du logement, ce n'est pas uniquement le loyer. L'explosion des prix de l'énergie et de l'eau sale lourdement l'addition. Pour faire face, les mesures sociales visant à protéger les consommateurs ont été renforcées (statut client protégé, intervention sociale dans le prix de l'eau...). On enregistre par ailleurs d'indéniables avancées en faveur des droits humains : la fin des coupures d'eau et la fourniture garantie de gaz/électricité, la suppression des limiteurs de puissance. Des mesures soutenues par les associations luttant contre la précarité énergétique et hydrique.

Mais, là aussi, force est de constater que l'on ne s'attaque pas au fonds du problème, celui des prix et des surprofits réalisés par les producteurs. Les mesures sociales restent intimement liées et impactées par l'évolution du marché. Sans combattre les causes, la Région n'a d'autre choix que de tenter d'endiguer les effets des hausses successives. Même logique que pour les loyers.

Le marché locatif bruxellois est cher et excluant. Pour traquer les logements vides et insalubres, le PUL a dégagé des budgets afin de renforcer les services administratifs chargés du contrôle et de la remise en location des biens. La démarche est bien évidemment positive. Il en va de même pour la révision du mécanisme du droit de gestion publique. Nous examinerons l'impact de ces renforts et réformes dans notre prochaine évaluation, le recul manque aujourd'hui.

Ce qui marque encore dans ce PUL, c'est le manque de transversalité entre politiques du logement et politiques d'aide aux personnes sans-abri. Pour rappel, le PUL s'est donné comme ambition de dégager 15 000 solutions de logement en faveur des personnes inscrites sur les listes d'attente du logement social, pas de mettre fin au sans-abrisme ni même de le résorber, ce qui devrait être une priorité pourtant. L'attention à l'égard du public sans-abri n'est vraiment pas à la hauteur des besoins. Le PUL ne prévoit qu'une seule mesure pour favoriser leur relogement durable : tenter, par appels à projets, de capter des logements auprès des communes, CPAS et AIS. Une intention qui, sur le terrain, s'est avéré un échec cuisant : plusieurs centaines de logements attendus, quelques dizaines seulement obtenus.

Il faudrait une fois pour toute dépasser les limites des compétences ministérielles pour revenir à l'essentiel, la lutte contre la grande pauvreté. Certes, le sans-abrisme n'est pas qu'un problème de logement, mais son coût est un facteur d'exclusion aggravant. En attendant, du côté politique, on s'enorgueillit du nombre d'occupations temporaires en augmentation, présenté comme une victoire, faute de vouloir faire réellement autre chose.

Si le PUL ne convainc pas sur l'axe « logement privé », il est néanmoins une action que nous avons relevé comme une avancée potentielle, celle relative à la prévention des expulsions. Le travail législatif est toujours en cours, il est donc difficile de savoir si le texte restera en l'état, mais les lignes actuelles du projet nous semblent aller dans le bon sens. Allongement de la procédure judiciaire, renforcement des missions des CPAS et moratoire hivernal pour éviter à tout prix les évictions. Rappelons néanmoins que pour le RBDH, la prévention s'entend bien en amont d'une procédure judiciaire (dès les premières difficultés de paiement) et que de ce côté-là, on attend toujours une initiative politique.

RBDH

Anne Bauwelinckx, Carole Dumont,
Anne-Sophie Dupont, Laurence Evrard,
Chloé Thôme, Werner Van Mieghem

Tél. : 02 502 84 63

Mail : info@rbdh.be

www.rbdh.be

Les services rencontrés pour ce numéro :

Le Centre d'Appui SocialEnergie de la FDSS
L'asbl l'îlot

La Fédération des maisons d'accueil et
des services d'aide aux sans-abri (AMA)

La cellule régionale des logements inoccupés

La cellule de coordination du PUL

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.

