

Signez la pétition
pour le droit au
logement à Ixelles
sur le site
[www.rbdh.be/
petitionixelles](http://www.rbdh.be/petitionixelles)

13 fiches-infos pour

TOUT SAVOIR SUR LE LOGEMENT À IXELLES

Ce carnet vous est offert par le RBDH, Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat





Avec la participation
de la Région
de Bruxelles-Capitale

/ Intro

Se loger dans des conditions décentes et abordables à Ixelles, c'est devenu un vrai problème. Que ce soit à la location ou à l'achat, les prix des logements ne cessent d'augmenter. La commune est d'ailleurs l'une des plus chères de la Région.

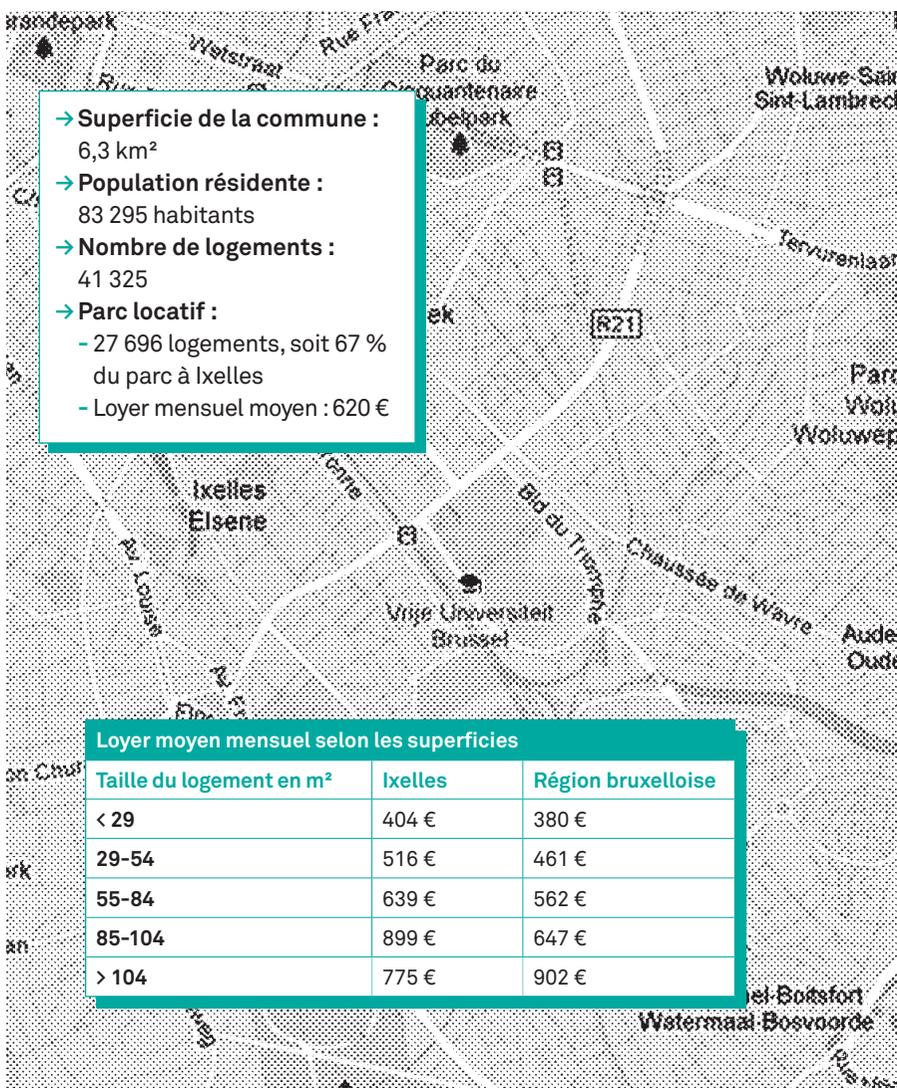
C'est à cause de ce constat que le **Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH)** et des associations ixelloises ont décidé de se mobiliser autour de cette problématique.

Classées par thèmes, ces 13 fiches vous apporteront des informations sur la situation du logement à Ixelles, les aides existantes, les problèmes, les bonnes pratiques, les associations actives sur le terrain,...

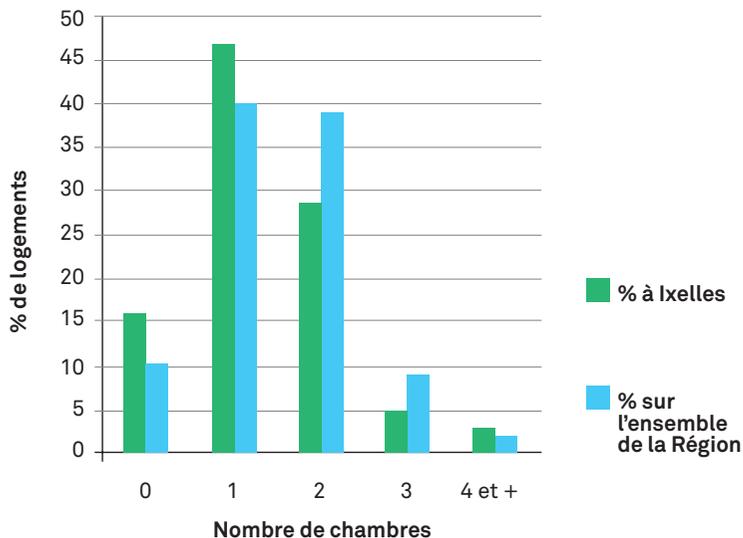
/ Sommaire

- 1 Le logement à Ixelles en quelques chiffres
- 2 Plus de logements abordables à Ixelles !
- 3 Les logements sociaux
- 4 Les logements de la commune et du CPAS
- 5 Les Agences Immobilières Sociales (AIS)
- 6 Les aides au logement du CPAS
- 7 Les bâtiments vides
- 8 Les logements insalubres
- 9 Les Contrats de Quartiers Durables
- 10 Les primes à la rénovation et à l'environnement
- 11 Le contrat de bail
- 12 La garantie locative
- 13 Les logements alternatifs

1 Le logement à Ixelles en quelques chiffres



Source : Observatoire des loyers 2010 M.-L. De Keersmaecker, Observatoire de l'Habitat de la région de Bruxelles-Capitale



Ixelles est l'une des communes les plus chères de la Région, tant à l'achat qu'à la location

→ **Prix moyen d'acquisition pour une maison : 450 000 €**

→ **Nombre de logements publics et/ou à caractère social :**

- Logements communaux : 340
- Logements du CPAS : 70
- Logements sociaux des SISF : 1 650
- Logements gérés par les AIS : 130
- Fonds du logement/aide locative : 63

PLUS D'INFOS ?

→ <http://www.rbdh-bbrow.be/>
 > rubrique Elections 2012
 > Focus sur Ixelles

2 Plus de logements abordables à Ixelles !

La situation du logement en Région bruxelloise est très préoccupante. Les logements de qualité, à prix abordables pour les personnes à faibles revenus, manquent cruellement. La flambée des loyers et l'appauvrissement d'une partie de la population accentuent les difficultés rencontrées par les ménages pour se loger.

Les logements à gestion publique et à finalité sociale, c'est-à-dire les logements gérés par les Sociétés Immobilières de Service Public, les communes, les CPAS, les Agences Immobilières Sociales et le Fonds du logement, sont très largement insuffisants et augmentent trop lentement.

Dans l'accord de Gouvernement 2009-2014, les partis de la majorité bruxelloise ont convenu de fixer à 15 % le taux de logements de qualité, à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de toutes les communes d'ici 2020.

Pour ce faire, plus de 20 000 logements dans les 19 communes bruxelloises doivent être créés. Si pratiquement toutes les communes doivent encore créer du logement à caractère social, les efforts les plus importants doivent être fournis par les communes dont le pourcentage de logements publics et/ou à caractère social par rapport au nombre global de logements, est le plus faible. Parmi celles-ci, Ixelles, avec un pourcentage de moins de 5 % en 2009, occupait la dernière place du classement. Depuis lors, plusieurs projets sont sortis de terre, le nombre de logements abordables **à Ixelles** a augmenté, mais **le taux de logements destinés aux ménages à revenus limités ne dépasse toujours pas les 6 % !**

3 Les logements sociaux à Ixelles

Le logement social de la Région de Bruxelles-Capitale est géré par 33 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP). L'ensemble des SISP gère 39 000 logements sociaux à Bruxelles. À Ixelles, 3 SISP louent des logements sociaux :

→ **Le Foyer Ixellois** : 1459 logements

→ **Lorebru*** : 64 logements

→ **Assam-Sorelo*** : 116 logements

(Le parc de logements de ces deux SISP est beaucoup plus étendu. Les chiffres indiqués ici ne concernent que les logements situés à Ixelles.)*

Pour s'inscrire comme candidat à un logement social, il ne faut pas dépasser les plafonds de revenus nets imposables suivants :

→ Pour un candidat vivant seul : **20 591,63 €**

→ Pour un ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu : **22 879,60 €**

→ Pour un ménage disposant de deux revenus ou plus : **26 148,14 €**

Ces montants sont augmentés de **1 961,11 €** par enfant à charge et de **3 922,22 €** par personne majeure handicapée.

Le loyer demandé aux locataires est calculé en fonction des revenus du ménage.

Les listes d'attente sont très longues, il manque de très nombreux logements sociaux à Ixelles !

PLUS D'INFOS ?

→ Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
(organe de tutelle des 33 SISP bruxelloises) :
www.slr.b.e

À Ixelles :

→ Assam-Sorelo :
Place De Brouckère 22, 1000 Bruxelles
Tél. : 02/511.18.14
assam@assam-sorelo.be
www.assam-sorelo.be

→ Le Foyer Ixellois :
Rue des Cygnes 8/10, 1050 Ixelles
Tél. : 02/649.20.13
info@foyerixellois.irisnet.be
www.foyerixellois.be

→ Lorebru :
Avenue de Versailles, 130,
1120 Neder-Over-Heembeek
Tél. : 02/563.50.00
info@lorebru.irisnet.be
www.lorebru.be

4 Les logements de la commune et du CPAS

Les communes et les CPAS sont propriétaires de plus de 8 000 logements sur l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale. Cela représente environ 20 % des logements publics locatifs.

À Ixelles, la commune dispose de 339 logements :

→ 240 logements à caractère social

→ 15 logements loués au prix du marché

→ 84 nouveaux logements moyens sur le site Akarova

La liste d'attente compte plus de 1 000 ménages et le temps d'attente avant l'octroi d'un logement peut aller de 5 à 10 ans.

Le CPAS loue 70 logements :

→ 45 logements à caractère social

→ 25 logements loués au prix du marché.

Plus de 800 candidats-locataires sont inscrits sur la liste d'attente et il faut attendre entre 7 et 10 ans pour pouvoir obtenir l'un de ces logements.

Ces logements sont attribués en fonction de plusieurs critères, tels que les revenus du ménage, sa composition,...

PLUS D'INFOS ?

→ Secrétariat des Propriétés Communales
de la Commune d'Ixelles
Hôtel Communal, Chaussée d'Ixelles 168,
1050 Ixelles - 02/515.63.58

→ Cellule logement du CPAS
rue Jean Paquot 65 A, 1050 Ixelles
02/641.55.40
www.cpasixelles.irisnet.be

5 Les Agences Immobilières Sociales (AIS)

Les AIS ont pour objectif la **socialisation d'une partie du parc locatif privé**, en intervenant comme intermédiaire entre propriétaires et locataires. Elles peuvent se charger de la remise en état et surtout de la relocation des biens aux ménages qui répondent à des conditions de revenus (plafonds du logement social). Si le propriétaire met son bien en gestion auprès d'une AIS, il reçoit la garantie de percevoir un loyer tous les mois (même si le logement n'est pas occupé) et de retrouver son logement en bon état ; en échange de quoi il accepte que le loyer soit inférieur au prix qu'il aurait pu espérer en louant son bien sur le marché privé.

À Ixelles, 130 logements sont mis en location par 7 AIS différentes.

PLUS D'INFOS ?

→ Fédération des Agences Immobilières Sociales
www.fedais.be

→ À Ixelles :
AIS Habitat et Rénovation,
110 a Rue Sans Souci – 1050 Ixelles
02/639.60.16
ais.hr@misc.irisnet.be

6 Les aides au logement du CPAS

Les aides au logement que le CPAS peut apporter sont diverses.
En voici un aperçu.

1] La location de logements gérés par le CPAS

Le CPAS d'Ixelles loue 70 logements et 800 personnes sont inscrites sur la liste d'attente.

2] La garantie locative

Le CPAS peut, sous certaines conditions, avancer la garantie locative. Le montant ne peut dépasser deux mois de loyer et doit être remboursé par le locataire selon des échéances déterminées en fonction de ses revenus.

3] La prime d'installation pour personnes sans-abri

Cette prime est une aide accordée par les CPAS aux personnes sans-abri une fois dans leur vie pour leur permettre d'aménager et d'équiper un logement.

PLUS D'INFOS ?

→ CPAS d'Ixelles :
Rue Jean Paquot, 63b
02/641.54.59

4] L'allocation de déménagement, installation et d'intervention dans le loyer (ADIL)

Les ADIL sont des aides financières régionales destinées aux locataires qui déménagent suite à l'insalubrité de leur habitat, en raison de son étroitesse ou de son inadaptation. Elles sont octroyées dans le cadre d'un déménagement vers un logement salubre et répondant aux normes. Le montant (plafonné en fonction du nombre d'enfants à charge) couvre la différence entre l'ancien et le nouveau loyer, mais est versé dans des délais parfois beaucoup trop longs. Dans certains cas, le CPAS peut préfinancer cette aide.

5] L'adresse de référence

Les CPAS proposent une adresse de référence pour les personnes n'ayant pas de résidence en Belgique. Le courrier et les pièces administratives peuvent y être envoyés. Cela permet aussi d'avoir ou de conserver des avantages sociaux tels que les allocations de chômage, les allocations familiales, la mutuelle, la carte d'identité valide, etc.

7 Les bâtiments vides

Le problème des bâtiments inoccupés à Bruxelles est grave et doit être combattu. Mais, la situation de l'inoccupation des logements ne fait l'objet d'aucun recensement ou d'inventaire systématique à l'échelle régionale.

On peut estimer qu'à Ixelles, **ce sont plus de 1 500 logements du marché privé qui demeurent vides**. Les logements sociaux sont aussi concernés par ce problème : à Ixelles, environ 200 logements sociaux sont vides, soit 10 % du parc total de logements sociaux de la commune !

En outre, la commune compte de nombreux étages vides au-dessus des commerces, notamment par la forte présence de grandes enseignes chaussée d'Ixelles. Il existe aussi des bureaux vides, dont la surface est très difficile à estimer.

Les sanctions à l'égard des propriétaires :

La commune taxe les logements vides, mais pas les bureaux vides ! À Ixelles, la taxe communale se calcule en fonction de la taille de l'immeuble : 150 € par mètre de façade, multiplié par le nombre d'étages, pour la première année, 225 €, 300 € puis 375 € pour les suivants.

De plus, aujourd'hui, laisser un immeuble vide constitue une infraction administrative au Code Bruxellois du Logement. Celle-ci est passible d'une amende, dont le montant s'élève à 500 € par mètre courant de façade, multiplié par le nombre de niveaux inoccupés et le nombre d'années d'inoccupation.

8 Les logements insalubres

L'état des logements à Ixelles s'améliore mais il reste encore trop de logements insalubres

À Bruxelles, chaque logement doit satisfaire à des conditions minimales en matière d'hygiène, de sécurité et de confort.

Elles concernent notamment :

- **L'étanchéité à l'eau d'une habitation**
- **La conformité des installations électriques et de gaz**
- **La ventilation suffisante des pièces**
- **La présence de sources d'éclairage naturel**
- **Les équipements sanitaires et de chauffage élémentaires**
- **La superficie adaptée au nombre d'habitants**

Un propriétaire doit veiller à se conformer à ces normes (contenues dans le Code Bruxellois du Logement) et à entreprendre les éventuels travaux.

PLUS D'INFOS ?

- À Ixelles, vous pouvez vous adresser à l'association Habitat et Rénovation qui vous accompagnera dans vos démarches :
02/ 639.60.13 - tabledulogement.hr@misc.irisnet.be
- Pour porter plainte contre votre propriétaire auprès de l'Inspection Régionale du Logement, rendez-vous Gare du Nord
Rue du Progrès 80, 1035 Bruxelles
dans les bureaux de la Région de Bruxelles-Capitale.
02/204.12.80
- Cellule « logements insalubres » - rénovation urbaine
Rue du Viaduc 133, 1050 Ixelles
02/643.59.92 - ebadjoko@ixelles.irisnet.be

Si vous n'êtes pas certain de la conformité d'un logement, il peut être utile de vous faire conseiller par un professionnel.

À la demande ou non du locataire, un service d'inspection régional procède à des vérifications. De lourdes amendes pour les bailleurs sont prévues en cas d'infraction. Si, après visite des inspecteurs de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement, le logement est déclaré insalubre, le bailleur devra effectuer tous les travaux nécessaires dans un délai de 8 mois. Si les défauts sont très importants, une amende variant de 3 000 à 25 000 € pourra lui être imposée. Dans les cas les plus graves, le logement sera immédiatement interdit à la location.

La cellule « logements insalubres » du service de la rénovation urbaine de la commune peut également effectuer des visites de logements à la demande des habitants.

9 Les Contrats de Quartiers Durables

PLUS D'INFOS ?

La commune a publié une brochure intitulée « 20 ans de contrats de quartier à Ixelles », elle est consultable en ligne :

<http://www.ixelles.be>

> Rubrique Publications

Les Contrats de Quartiers Durable sont des programmes de revitalisation de certains quartiers, réalisés en partenariat entre la Région de Bruxelles-Capitale et la commune.

Pour pouvoir bénéficier de ce type de contrat, le quartier doit répondre à certaines conditions, fixées notamment en fonction de l'état des logements et des espaces publics ainsi que de l'environnement socio-économique. Ensuite, un programme d'opérations prévoit différentes actions à réaliser pendant 4 ans sur ces trois domaines. Les contrats de quartiers permettent notamment de produire de nouveaux logements et de lutter contre les logements vides. Chaque Contrat de Quartier produit en moyenne 30 nouveaux logements.

Le nord d'Ixelles a bénéficié de quatre contrats de quartiers :

- 1] Contrat de **Quartier Gray** (1994-1998)
- 2] Contrat de **Quartier Blyckaerts** (2002-2006)
- 3] Contrat de **Quartier Malibran** (2004-2008)
- 4] Contrat de **Quartier Durable Sceptre** (2009-2013)

10 Les primes à la rénovation et à l'environnement

La Région de Bruxelles-Capitale octroie des primes à ses habitants pour les travaux de construction, rénovation ou isolation des logements.

1] Les primes à la rénovation : Deux types de primes à la rénovation sont proposées par la Région de Bruxelles-Capitale :

→ La prime à la rénovation de l'habitat concerne les travaux liés au bâtiment, à la structure et aux aménagements intérieurs afin de remédier à des problèmes de vétusté, de salubrité, de sécurité, de confort ou d'espace.

→ La prime à l'embellissement des façades concerne les travaux de remise en état de propreté de la façade de rue.

2] Les primes à l'environnement permettent de subsidier une partie des travaux réalisés en vue de faire baisser la consommation d'énergie, notamment par achat d'équipements peu énergivores.

PLUS D'INFOS ?

→ Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale,
Centre d'Information du Logement (CIL), C.C.N.
(gare du Nord), Rue du Progrès 80/1 à 1035 Bruxelles,
0800/40.400 du lundi au vendredi, de 9h à 12h

→ Bruxelles Environnement (IBGE),
Gulledelle, 100 à 1200 Woluwé Saint-Lambert,
02/775.75.75 - www.bruxellesenvironnement.be

→ À Ixelles : Habitat et Rénovation :
Conseil en rénovation, 301 Chaussée d'Ixelles, 1050 Ixelles
02/649.77.46 - cr.hr@skynet.be

11 Le contrat de bail

PLUS D'INFOS sur les droits et les devoirs des locataires et des propriétaires ?

→ Habitat et Rénovation
02/639.60.13

→ L'atelier des droits sociaux
02/512.02.90 ou 02/512.71.57

Pour être valide, le bail doit contenir les éléments suivants :

- l'identité et la signature des parties
- la date du début du contrat
- l'adresse et la description des lieux loués
- le montant du loyer

Il doit y avoir autant d'exemplaires qu'il y a de parties et chacune des parties doit être en possession d'un original.

L'enregistrement du bail est devenu une obligation à charge du bailleur.

Toute personne majeure (de plus de 18 ans) ou tout mineur émancipé peut conclure valablement un contrat de bail.

En plus du paiement du loyer, le locataire est souvent tenu de prendre certaines dépenses à sa charge, ou de les rembourser au bailleur. Il s'agit essentiellement des charges de consommation et d'entretien. En cours de bail, le loyer ne peut pas être augmenté mais bien indexé.

12 La garantie locative

Une garantie locative est une somme d'argent permettant au bailleur de couvrir les frais d'éventuels dégâts locatifs ainsi que ceux découlant de tout manquement des obligations dans le chef du locataire (arriérés de loyers, charges,...).

Le locataire peut choisir entre deux manières de constituer sa garantie :

1] La garantie est déposée auprès d'une institution financière, sur un compte bloqué, au nom du locataire. Dans ce cas, la garantie ne peut pas excéder un montant équivalent à 2 mois de loyer.

2] Une institution financière garantit le montant total de la garantie à compter de la conclusion du bail. Le locataire s'engage à reconstituer totalement cette garantie, par mensualités constantes, pendant la durée du contrat, avec un maximum de 3 ans. La garantie bancaire correspond dans ce cas à maximum 3 mois de loyer.

13

Les logements alternatifs

L'habitat alternatif offre des solutions pour ceux qui ne parviennent plus à se loger sur le marché traditionnel. Voici quelques exemples mis en œuvre à Bruxelles :

→ **Community Land Trust** : Un CLT est une organisation sans but lucratif qui acquiert, possède et gère des terrains et des bâtiments accessibles durablement aux ménages à bas revenus, notamment grâce à une séparation de la propriété du bâtiment (à l'habitant) et du terrain (au trust) et à un contrôle de la plus-value au moment de la revente. www.communitylandtrust.wordpress.com/

→ **Groupe d'épargne collective et solidaire pour l'achat d'un logement** : Les GECS permettent la mutualisation de l'épargne de plusieurs familles pour préfinancer l'acompte nécessaire lors de la signature du compromis de vente. Une fois le prêt hypothécaire accordé, la famille remet la somme empruntée dans le pot commun et une autre famille peut alors en profiter pour acquérir un bien et ainsi de suite. www.cire.be

→ **Habitat intergénérationnel** : Il s'agit d'une colocation entre une personne âgée et soit un étudiant soit un jeune ménage (dans ce dernier cas, il s'agit d'un habitat « kangourou »). Une association se charge de mettre en contact les étudiants et les seniors : www.1toit2ages.be

→ **Occupation de bâtiments vides** : Certains bâtiments restent vides pendant plusieurs années et plusieurs associations proposent aux propriétaires de conclure une convention d'occupation temporaire. Cette alternative permet d'offrir une solution temporaire à des personnes en grande difficulté de logement. www.febul.be / www.123rueroyale.be

**Nos voix
comptent !**

LES ASSOCIATIONS MEMBRES DU
RASSEMBLEMENT BRUXELLOIS POUR LE DROIT
À L'HABITAT PROPOSENT **10 SOLUTIONS PRÉCISES**
ET SIMPLES À METTRE EN ŒUVRE :

**AUGMENTER LE TAUX DE LOGEMENTS PUBLICS
À FINALITÉ SOCIALE :**

- 1] NOMMER UN ÉCHEVIN DU LOGEMENT
- 2] POURSUIVRE LA LUTTE CONTRE
LES LOGEMENTS VIDES
- 3] SOUTENIR LES AGENCES IMMOBILIÈRES
SOCIALES
- 4] IMPOSER DES QUOTAS DE LOGEMENTS
À FINALITÉ SOCIALE AUX PROMOTEURS PRIVÉS

SOCIALISER LE PARC PUBLIC :

- 5] UTILISER L'ALLOCATION-LOYER COMMUNALE
- 6] UTILISER LES SUBSIDES RÉGIONAUX POUR
PRODUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS
À FINALITÉ SOCIALE

SOUTENIR LES ALTERNATIVES ASSOCIATIVES :

- 7] FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS
D'HABITATS ALTERNATIFS
- 8] ENCOURAGER LES INITIATIVES POUR
LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS INSALUBRES
- 9] SOUTENIR LES GROUPES D'ÉPARGNE
COLLECTIVE ET SOLIDAIRE
- 10] FAVORISER LES OCCUPATIONS TEMPORAIRES
DE LOGEMENTS VIDES

**POUR SOUTENIR
LES 10 SOLUTIONS
ASSOCIATIVES, SIGNEZ
LA PÉTITION !**
[www.rbdh.be/
petitionixelles](http://www.rbdh.be/petitionixelles)

**Nous demandons à
la nouvelle majorité
communale qui sera élue
le dimanche 14 octobre
2012 de donner la priorité
au droit au logement.**

E.R. : Werner Van Mieghem, quai du Hainaut 29, 1080 Molenbeek