



## Rapport des activités 2015

### SOMMAIRE

1. L'Assemblée Générale
2. Nos dossiers thématiques
3. Communication
4. Collaborations avec d'autres associations et organisations
5. Formation de nos membres et des acteurs du secteur logement
6. Le Conseil Consultatif du Logement et la Commission Régionale de Développement
7. Les associations membres en 2015
8. Le Conseil d'Administration
9. Le personnel

### REMERCIEMENTS

## 1. L'Assemblée Générale

En 2015, les membres ont pu se rencontrer et délibérer lors des assemblées générales. Pendant ces AG, les associations-membres reçoivent des informations, des points de vue sont échangés sur l'actualité politique du logement et sur les dossiers traités par l'équipe du RBDH et les groupes de travail, mais aussi sur les activités des membres eux-mêmes.

En 2015, les points suivants figuraient à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale :

### **19 janvier: Présentation et adoption de la programmation de 2015 - 2016**

Après « les journées membres » organisées en 2013 et 2014, à l'occasion desquelles de nombreuses propositions et les attentes ont été formulées, le Secrétariat et le Conseil d'Administration ont arrêté les priorités pour les années 2015 et 2016.

Les grandes thématiques que nous voulons traiter dans les années à venir sont: la construction et la rénovation de logements sociaux, la régionalisation de la loi du bail, la création d'un fonds de garanties locatives, l'introduction d'une allocation de loyer générale, la lutte contre les logements vides et l'organisation d'un salon «Habitoools ». Ce programme a été approuvé lors de l'AG de janvier.

### **23 mars: AG statutaire et rencontre avec le Cabinet Fremault**

A côté des aspects formels (approbation du rapport annuel, des comptes et du budget, élection du nouveau conseil d'administration), cette AG était aussi l'occasion de rencontrer deux membres du cabinet de la Ministre du Logement, Céline Fremault. Ils sont venus pour donner les grandes lignes de l'accord de majorité à Bruxelles.

### **11 mai: Un nouveau membre et le concept d'« housing first »**

La Maison d'Accueil « Rue Verte », une maison d'accueil pour femmes (avec des enfants) a été acceptée comme nouveau membre.

Déborah Oddie, de l'AMA, a fait un retour sur le voyage d'étude « housing first », à Montréal, organisé par le Forum bruxellois de Lutte contre la Pauvreté.

### **2 juin: Présentation de plusieurs dossiers menés par l'équipe du RBDH**

Au cours de cette AG, les membres du RBDH ont été amenés à discuter plusieurs dossiers thématiques en cours :

- Le projet Habitoools : discussion autour de l'inventaire des outils pédagogiques relatifs au logement développés par les associations ;
- Les actions en cessation à l'égard de deux propriétaires qui maintiennent des bâtiments inoccupés : état d'avancement ;
- Le prochain sujet de « l'article 23 » : la colocation. Les membres ont été invités à partager leurs expériences relatives à la colocation.

**14 septembre: questions autour de la candidature du CGAM en tant que membre du RBDH et le point sur l'étude relative à l'allocation loyer.**

Le CGAM a représenté sa candidature en tant que membre du RBDH. Plusieurs questions entourent cette demande. Des articles de presse ont mis en lumière la mauvaise gestion d'un immeuble et l'expulsion d'un locataire. Ces éléments amènent le RBDH à s'interroger sur l'adhésion du CGAM au Rassemblement. Une demande formelle de rencontre du CA du RBDH, vers le CA du CGAM est restée sans suite. Tant que cette rencontre n'aura pas eu lieu, le CGAM ne pourra pas rejoindre le RBDH.

Le RBDH et le bureau d'études « ISIS Consult » mènent ensemble une étude sur l'introduction d'une allocation loyer générale, commandée par la Région bruxelloise. Pauline Gillard, en charge de cette étude, présente à l'AG l'état d'avancement de ce dossier.

**12 octobre : avis du RBDH sur la régionalisation de la loi sur le bail**

L'AG a été amenée à se prononcer les recommandations à formuler en vue de la régionalisation de la loi sur le bail. Le RBDH a été invité par l'Université Saint-Louis, mandatée par la Ministre, à émettre un avis sur les modifications qui devraient intégrer la future ordonnance régionale sur le bail. Après quatre réunions de travail qui ont réuni de nombreuses associations membres, l'équipe RBDH a présenté une note, validée par l'AG moyennant quelques aménagements. Celle-ci a été transmise à la Ministre Frémault dans la foulée.

**9 novembre: Commons Josaphat et un nouveau membre: la Fédération des Services Sociaux - FDSS**

An De Scheemaeker et Martine de Gerlache présentent à l'AG le travail du groupe « Commons Josaphat ». Ce groupe propose, pour le site « Josaphat », site qui représente l'une des principales zones de la Région qui sera développé au cours des prochaines années, d'abord des projets temporaires et un projet communautaire durable sur une partie du site. L'AG apporte son soutien au projet et au groupe.

L'AG accepte la candidature d'un nouveau membre : la Fédération des services Sociaux – FDSS.

## 2. Nos dossiers thématiques

### 2.1. La lutte contre l'inoccupation

Le RBDH se consacre depuis des années à la lutte contre l'inoccupation. Dans ce cadre, notre association a demandé et obtenu, en 2011, l'agrément lui permettant, d'une part, d'interpeller Communes et Région à propos des logements vides qu'elle aura repérés et, d'autre part, d'introduire une action en cessation devant le Tribunal de Première Instance.

Après avoir signalé de nombreuses adresses de logements vides repérés par les associations membres du Rassemblement, à plusieurs administrations communales et à l'administration régionale, le RBDH a décidé d'introduire une action en cessation par rapport à un immeuble inoccupé.

En 2014, le RBDH a sélectionné le bâtiment, situé rue de la Croix à Ixelles - et vide depuis une dizaine d'années ! -, qui fera l'objet de cette action en cessation ; a réuni des documents officiels prouvant l'inoccupation ; et a rencontré l'avocat qui le représentera dans cette affaire. Le 12 novembre 2014, la requête est déposée, devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles.

La première audience introductive s'est déroulée le 8 décembre 2014. Le calendrier suivant y a été acté :

- 2 février 2015 : conclusions principales des défendeurs ;
- 30 mars 2015 : conclusions principales de notre partie ;
- 27 avril 2015 : conclusions de synthèse pour les défendeurs ;
- 29 avril 2015 : plaidoiries.

Une première décision intervient suite aux plaidoiries. La Juge y confirme que l'action est recevable, entendant que le RBDH dispose de la qualité pour agir et que l'immeuble mis en cause est effectivement vide. Les propriétaires du bien expliquent l'inoccupation par la réalisation de nombreux travaux pour une remise en état du bien. Pour la Juge, « il ne ressort cependant d'aucun élément produit, l'assurance que ces travaux soient poursuivis de manière continue, en vue de réaliser le but poursuivi (...), à savoir l'occupation effective du logement, dans un délai raisonnable. (...). Il convient donc d'ordonner la réouverture des débats pour permettre aux défendeurs de produire les pièces et tout éléments de nature à justifier l'inoccupation de leur immeuble (devis, factures...) »<sup>1</sup>

Les propriétaires ont alors un mois pour fournir les pièces complémentaires, et une nouvelle audience est fixée, le 29 mai 2015. Malgré la faiblesse des pièces déposées, la Juge constate, dans une nouvelle décision, que « les travaux entrepris par les défenseurs sont sur le point de rencontrer l'objet de la demande, qui est de forcer les défenseurs à réaliser les travaux dans un temps

---

<sup>1</sup> Tribunal de Première instance francophone de Bruxelles, section civile, chambre des référés, Jugement n 139, prononcé le 08/05/2015.

raisonnable pour assurer l'occupation des lieux»<sup>2</sup>. Elle décide alors de mettre l'affaire en continuation, au 2 décembre 2015; les propriétaires assurant que ce délai suffit pour que leur immeuble soit rénové et réoccupé.

Après cette troisième audience, la Juge ne peut que constater, que, malgré les promesses faites par les propriétaires, le bien n'est toujours pas reloué. Le jugement confirme que « les défenseurs maintiennent inoccupé leur immeuble destiné au logement et n'ont pas pris toutes les mesures nécessaires à son occupation ». <sup>3</sup> Par conséquent, la juge ordonne aux propriétaires d'introduire un permis d'urbanisme, de réaliser les travaux nécessaires à l'occupation effective et, enfin, d'assurer cette occupation effective. Ces obligations sont assorties de délais à respecter (6 mois pour chacune des trois étapes) et, à défaut, d'astreintes qui devraient garantir l'exécution de la décision (20 euros par jours de retard)<sup>4</sup>. Ce dispositif rejoint celui demandé par le RBDH, avec néanmoins des adaptations favorables aux propriétaires mis en cause : des délais allongés pour effectuer les différentes actions requises et des astreintes largement réduites.

L'objectif poursuivi par le RBDH en lançant cette action était, outre la remise de ces logements sur le marché locatif, de communiquer autour de cette procédure, entamée au nom du droit au logement. D'abord pour faire connaître l'infraction, ensuite pour inciter d'autres acteurs à s'en saisir et, enfin, pour recenser les étapes, les démarches, les documents nécessaires, afin de faciliter la préparation de futures actions. Dès l'entame de l'année 2016, une conférence de presse dédiée aux actions du RBDH en matière de lutte contre l'inoccupation mettra l'action en cessation à la une. Ensuite, il nous faudra assurer le suivi de ce dossier, les éventuels recours, le respect des délais prévus par le jugement... Et pourquoi ne pas lancer de nouvelles actions en cessation !

## **2.2. Précarité/logement**

A Bruxelles aujourd'hui, il n'existe pas de données fiables, précises qui permettent d'objectiver les problématiques de logement et de pauvreté à l'échelle de la Région. Le constat n'est pas neuf et n'est pas porté exclusivement par le RBDH, mais nous avons, pour le moins, le mérite d'avoir fait resurgir cette question à l'avant-plan, en montrant très précisément ce qui fait défaut.

On peut se demander pourquoi le RBDH s'est emparé d'une telle question qui, finalement, ressemble assez peu à celles que nous traitons communément. Les raisons sont multiples, mais deux, en tout cas, nous ont mises en action. D'abord, il faut rappeler que le combat du RBDH se situe sur le terrain politique. Pour pouvoir éclairer, influencer, convaincre les mandataires, nous avons besoin de connaître le vrai visage du mal logement à Bruxelles. Nos associations-membres nourrissent une partie de cette connaissance, mais nous manquons néanmoins d'un appareil statistique régional de qualité sur lequel nous appuyer en matière de logement. Ensuite et bien plus fondamentalement, cette connaissance pointue de la réalité logement des plus démunis, les mandataires bruxellois ne peuvent pas s'en passer, ni pour élaborer des mesures sociales qui tiennent la route (et qui aident ceux qui en ont le plus besoin), ni pour évaluer les actions menées.

---

<sup>2</sup> Tribunal de Première instance francophone de Bruxelles, section civile, chambre des référés, Jugement n 170, prononcé le 10/06/2015

<sup>3</sup> Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile. Jugement n°367, prononcé le 11 décembre 2015.

<sup>4</sup> A noter que ce jugement n'est pas définitif, la partie adverse pouvant interjeter appel de cette décision.

Après de longs mois de recherche et de nombreux atermoiements (le dossier s'est avéré bien plus complexe que prévu), nous avons décidé de publier, en mars 2015, un plaidoyer sur la question. Celui-ci trace les difficultés qui existent aujourd'hui dans les statistiques officielles, les bases de données administratives et les enquêtes, pour approcher la pauvreté à Bruxelles dans sa dimension logement. Ce plaidoyer n'est cependant pas exclusivement un inventaire de la faiblesse des bases de données existantes, il dessine aussi des pistes pour faire mieux.

Sa diffusion a été accompagnée d'une conférence de presse, qui a eu lieu à l'UL de Schaerbeek. Ce choix n'est pas anodin, car l'UL, au travers de repérages hebdomadaires, possède une vue précise des loyers des nouveaux logements mis en location dans différents quartiers de la commune. Nous voulions ainsi mettre à l'honneur cette démarche associative, productrice de connaissances au niveau local.

Par ailleurs, pour tenter de vulgariser un dossier somme toute assez technique et complexe, sensibiliser un public plus large que notre public habituel, nous avons fait appel à l'Asbl Hypercut, spécialisée dans la production d'outils de communication et au dessinateur engagé Titom, avec pour objectif, la réalisation d'une capsule vidéo. Elle a été montrée lors de la conférence de presse, puis diffusée via les réseaux sociaux, mais son utilité et sa future exploitation dépassent largement le cadre de ce dossier.

Notre idée était aussi de fédérer autour de ces questions pour espérer plus d'écoute et d'impact au niveau politique. Nous avons ainsi opté, en parallèle au plaidoyer, pour une carte blanche cosignée par 26 acteurs, dont des chercheurs issus des différentes universités bruxelloises, des fédérations, des associations..., parue dans le Libre Belgique et relayée via de très nombreux partenaires associatifs.

C'est peu dire que le dossier a été accueilli sans enthousiasme du côté politique. De toute évidence, nos préoccupations ne rejoignent pas celles des mandataires. Et en même temps, le Gouvernement bruxellois vient de créer un bureau de planification (pas encore vraiment sur les rails), censé centraliser toute la connaissance territoriale, par regroupement de divers services administratifs et structures régionales et liens privilégiés avec les Observatoires existants, dont l'Observatoire de l'habitat. Si la centralisation a du sens, encore faut-il savoir comment la question du logement va être appréhendée au sein de cette nouvelle structure : au service de l'aménagement du territoire ou comme question sociale à part entière ? On attend d'y voir plus clair.

Nous maintenons des liens de proximité avec l'Observatoire de l'habitat, car il n'est pas impossible à terme- si le bureau de planification ne permet pas de faire évoluer la connaissance sur le logement et les conditions de vie des plus précarisés - de proposer un sujet de recherche à l'Observatoire lui-même, qui semble plus à l'écoute.

### **2.3. Logement social**

Depuis de nombreuses années déjà, le RBDH déplore le manque de logements sociaux et la problématique de l'inoccupation dans le secteur. Les retards dans la production de nouveaux logements et dans la rénovation du parc sont pointés régulièrement du doigt par le RBDH, mais les

causes de cet “immobilisme” n’ont jamais vraiment fait l’objet d’une analyse approfondie au sein de l’association.

C’est donc bien à cela que nous avons décidé de nous atteler. Notre projet s’articule autour de deux publications consacrées à une exploration du secteur, ses difficultés, mais aussi ses opportunités. Fin 2014, nous abordions le foncier (sa rareté et surtout son affectation) et les finances des SISP, comme deux obstacles potentiels à la production de logements sociaux. La prochaine étape, sur laquelle nous travaillons depuis la rentrée 2015, est une plongée au cœur des programmes de rénovation et une mise en perspective du processus de fusion actuellement à l’œuvre au sein du secteur.

Le contenu de notre prochaine publication, qui devrait sortir avant l’été 2016, pourra compter sur l’apport de nombreuses rencontres réalisées auprès de professionnels du logement social (directeurs de SISP, travailleurs de la SLRB, fédérations...), du politique (Cabinet de la Ministre Frémault, président de SISP...) et d’autres acteurs, experts, observateurs, dont la prise de distance avec le secteur est bienvenue.

Après les vacances d’été, nous tenterons de réunir ces différents protagonistes autour d’une table-ronde. Si les publications servent à identifier précisément les difficultés qui traversent le secteur et leur origine, la table-ronde, elle, permettra de faire un pas de plus en avant, en visant la formulation de recommandations à l’attention du monde politique.

#### **2.4. Régionalisation du bail d’habitation**

Début juillet 2015, nous avons été sollicités par l’Université Saint-Louis - au même titre que d’autres acteurs bruxellois du logement d’ailleurs –pour formuler un avis sur les contours à donner à la future ordonnance régionale sur le bail. L’USL avait en effet été mandatée par la Ministre Frémault pour mener une consultation de terrain et dégager les lignes de force soutenues par tout ou partie des acteurs face à la régionalisation de cette matière.

La consultation tenait dans un questionnaire, interrogeant l’ensemble des dispositions actuelles du bail et la pertinence d’éventuels nouveaux dispositifs (bail glissant, fonds de garanties...).

A notre grand regret, nous n’avons pas pu remettre notre avis dans les temps impartis à l’étude (fin juillet). La consultation étant exigée dans des délais très courts et en pleine période de vacances scolaires, impossible pour nous de mobiliser l’ensemble de nos membres. Une étape pourtant indispensable pour émettre un avis représentatif de ceux qui font le RBDH. Nous n’avons pas manqué de faire valoir ce point de vue auprès du Cabinet de la Ministre Céline Frémault.

En septembre 2015, l’équipe du RBDH avait néanmoins formulé une première note de travail, à soumettre à ses associations-membres. Cette note a fait par la suite, l’objet de quatre réunions d’échange qui ont porté successivement sur l’état du logement, la durée et la fin du bail, la garantie locative et la révision du loyer, ainsi que le champ d’application de la future ordonnance. Pour certaines thématiques, nous avons sollicité l’intervention d’experts extérieurs pour alimenter le débat.

Début octobre 2015, l'équipe RBDH pouvait présenter, grâce aux propositions formulées dans les groupes de travail, un avis quasiment abouti lors de son AG mensuelle. Après aval de l'AG et moyennant quelques derniers aménagements, une note finale a été remise au Cabinet Fremault mi-octobre. Par chance, cette date coïncidait avec le coup d'envoi des négociations interministérielles sur le bail, devant déboucher sur la note d'orientation du Gouvernement. Il semble que l'avis du RBDH ait donc pu être pris en compte avant la joute ministérielle, même si on se doute bien que les collaborateurs de la Ministre n'ont pu la lire qu'en diagonale.

La déclaration d'intention du Gouvernement a été votée le 17 décembre 2015, mais accessible mi-janvier seulement. Cette note, sans ambition, propose des aménagements mineurs à la réglementation actuelle. Le RBDH compte y réagir au travers du CCL, puisque les principes directeurs adoptés par les ministres doivent y être débattus. En amont, notre AG devra encore se prononcer sur les priorités à défendre.

Parallèlement, nous avons décidé de mettre le paquet sur un mécanisme auquel nous tenons beaucoup : le fonds universel de garanties locatives. Là encore, les intentions régionales sont bien maigres, voire contre-productives, puisqu'il est question d'un mécanisme de cautionnement public réservé aux seuls bénéficiaires du revenu d'intégration. Début janvier 2016, nous avons décidé d'une stratégie avec nos membres pour tenter d'infléchir la position du gouvernement et de la Ministre. Pour cela, nous comptons travailler de concert avec des partenaires de poids, tout aussi préoccupés par la question. Partant du principe que l'union fait la force, nous avons l'espoir de pouvoir convaincre

## **2.5. La colocation**

En 2015, le RBDH s'est intéressé à un phénomène en plein essor à Bruxelles, mais encore mal connu : la colocation. Il concerne un public varié : étudiants bien sûr, mais aussi jeunes actifs, personnes plus âgées, locataires précaires... Cet essor s'explique notamment par un contexte bruxellois peu favorable aux locataires : crise du logement, précarité en augmentation, évolution des relations familiales et du couple, solidarités collectives en perte de vitesse,...

Les associations-membres du RBDH sont en prise, au quotidien, avec ces réalités. Certaines d'entre-elles ont ainsi été amenées à porter des projets « d'habitats solidaires », formule d'habitat partagé qui offre des perspectives logements à cout réduit, à des personnes en situation précaire.

Du point de vue juridique, aucune règle spécifique n'encadre la colocation. La régionalisation de la loi sur les baux d'habitation (cf. point précédent) sera certainement l'occasion d'instaurer un nouveau dispositif propre à cette forme de location. Ce fut également l'un des points d'attention de ce dossier.

Un manque de sécurité juridique, certes. Mais les colocataires qui bénéficient d'une allocation et les porteurs de projets d'habitats solidaires, notamment, sont unanimes : le principal obstacle à la colocation, et spécifiquement à la colocation solidaire qui réunit des colocataires en précarité, est le fameux statut cohabitant (qui se retrouve dans plusieurs régimes distincts : l'aide sociale, l'assurance

chômage mais aussi la GRAPA et les allocations aux personnes handicapées) avec toujours la même conséquence : la perte significative de revenus octroyés aux cohabitants.

Nous avons exploré ces différents enjeux en faisant appel à plusieurs personnes ressources pour chacun d'eux. Trois juristes ont été consultés sur les normes à prévoir en matière de colocation, des associations, des chercheurs et la section CPAS, de l'Association des Villes et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, ont été interrogés sur les questions liées aux droits sociaux. Nous avons par ailleurs réalisé des interviews de colocataires, de porteurs de projets d'habitats collectifs bruxellois ainsi que d'agents immobiliers, qui donnent à voir les motivations des uns et des autres pour la colocation.

Ce riche contenu s'est décliné sous deux formes : une formation qui fut l'occasion de partager les réalités et questions que posent le phénomène avec le public plutôt varié qui suit les formations organisées par notre association ; et la rédaction d'un dossier « art.23 », notre magazine, qui rassemble les contributions extérieures et en dégage des recommandations pour assurer le meilleur avenir possible aux colocataires.

Une formation consacrée exclusivement aux logements pour étudiants, public numéro un de la colocation, a également été organisée en 2015.

Essor manifeste du phénomène et régionalisation proche de la loi sur le bail d'habitation ont poussé les parlementaires, eux-aussi, à investiguer la question. Une « proposition de résolution, appelant à fournir un cadre juridique sûr à la colocation, en concertation avec les acteurs du logement », a été déposée par Alain Maron, Arnaud Verstraete, et Christos Doukéridis, le 13 juillet 2015. En amont, le RBDH a été invité à formuler un avis – entendu - sur ce projet de résolution. Cette proposition sera débattue en 2016, nous y serons particulièrement attentifs !

## **2.6. La création d'une allocation générale (étude)**

L'un des principaux points de l'accord de gouvernement bruxellois est « la mise en place d'un système d'allocation loyer encadré et plafonné ». L'administration régionale du logement a commandé une étude pour préparer la création de cette nouvelle allocation. Son but : comparer plusieurs scénarii concrets, scénarii construits à partir du public cible, du plafond de loyer, du calcul de l'allocation, ...

Il s'agit d'un dossier essentiel pour le RBDH. C'est pourquoi nous voulions participer à cette étude, pour tenter d'orienter les scénarii retenus grâce à notre expérience et grâce à notre connaissance des différents systèmes d'allocations existants. Nous avons pris contact avec le bureau d'études « Isis Consult », qui a répondu à l'appel d'offre et obtenu le marché, et nous nous sommes partagé les tâches. Le RBDH se chargera, entre autres, de l'évaluation des différents systèmes d'allocation loyer existants et de l'accès de groupes cibles spécifiques au dispositif (personnes sans-abris, étudiants, personnes handicapées, les personnes qui doivent quitter un logement insalubre...). Pour ce travail, le RBDH a embauché Pauline Gillard, à mi-temps, pour une durée de six mois. ISIS Consult devra établir et budgétiser les différents scénarii.

Cependant, au fur et à mesure de l'étude, il n'était plus vraiment question de travail en commun avec ISIS Consult. Le bureau d'étude ne s'est pas montré suffisamment ouvert au dialogue, et

souffrait du manque de données disponibles quant aux prix des loyers et aux revenus des locataires à Bruxelles. Résultat : le développement des scénarii a pris beaucoup de retard. Fin 2015, l'étude était toujours en cours.

### 3. Communication

#### Supports de communication

##### ● Newsletter

En 2015, deux newsletters (en mars et en septembre) ont été envoyées à 526 abonnés au total. Les rubriques que l'on y trouve sont les suivantes : Communiqués / Agenda / Art.23 / Offres / d'emplois / Formations / Annonces / Nouvelles des associations / Etudes / Dans les médias.

Alors que la newsletter était envoyée mensuellement de sa création jusqu'en 2013, elle est devenue en 2014 et en 2015 un support de communication anecdotique pour le RBDH.

Cette désaffection peut s'expliquer par plusieurs raisons :

- La création d'une page Facebook pour le RBDH permet de relayer des informations de manière plus rapide.
- Les associations membres du RBDH ont désinvesti cet outil et n'ont pas apporté de contenus à transmettre.

A l'avenir, il conviendra de s'interroger sur l'opportunité de maintenir une newsletter.

##### ● Page Facebook

Fin juillet 2013, le RBDH s'est doté d'une page Facebook (« rassemblement pour le droit à l'habitat ») dans le but de partager, avec les citoyens, les associations, les médias et le monde politique l'actualité en matière de logement à Bruxelles.

En décembre 2015, ce sont au total 189 personnes qui étaient abonnées à la page (pour 110 fin décembre 2014).

Durant l'année 2015, 76 publications ont été mises en ligne (pour 67 en 2014).

L'ambition est de poursuivre le développement de la page Facebook du RBDH, d'augmenter le nombre de fans et d'améliorer les contenus proposés.

##### ● Nouveau site internet pour le RBDH

Le chantier a duré un peu plus d'un an et de gros travaux ont été réalisés pour proposer un site repensé de fond en comble !

Parmi les transformations importantes :

- Le site est désormais responsive design.
- Les actualités de l'association sont mises en valeur sur la page d'accueil.

- L'accès aux contenus peut se faire de manière plus directe, grâce à un moteur de recherche ou à un nuage de mots-clés, et à des suggestions de lectures qui suivent les articles.
- Le graphisme est plus percutant grâce aux photos en couleurs qui accompagnent chaque article et rubrique.
- L'arborescence est déclinée autour de six rubriques principales : Le RBDH / Crise du logement / Nos actions / Publications / Formations / Habitoools.

Pour ce projet, le RBDH s'est entouré de l'expertise d'Elise Debouny pour les aspects graphiques et de l'association Vertige pour la mise en œuvre technique.

- **HABITOOLS**



Pour rappel, Habitoools est un inventaire des outils que les associations et organismes qui travaillent dans le secteur du logement ont été amenés à développer dans leur pratique quotidienne afin de sensibiliser leurs publics à “bien habiter”.

Ces outils de sensibilisation touchent différents thèmes, entre autres les pollutions intérieures, les stratégies de consommation durable, les droits et devoirs des locataires et des propriétaires, les outils couvrant les différents aspects pratiques. Ces outils peuvent prendre différentes formes : vidéo, brochures, formation, maquettes.

L'objectif d'Habitoools est de regrouper tous ces outils pour favoriser l'échange de matériel entre les travailleurs sociaux.

Habitoools existe actuellement en tant que rubrique sur le site internet du RBDH. Habitoools a été créé par le RBDH et ses associations membres en 2006. Cependant, cet inventaire nécessite aujourd'hui une refonte plus fondamentale.

En 2015, nous avons établi un programme de travail, qui prévoit d'aboutir à un inventaire complet (outils récoltés, sélectionnés, classés et intégré à un moteur de recherche pour l'année 2016 et l'organisation d'un Salon Habitoools en 2016.

Notre stageaire, Abiba Karoun, a commencé la récolte des outils et services.

- **Art. 23**

Depuis 15 ans, le RBDH édite la revue Art. 23, qui traite à chaque numéro d'une thématique en lien avec le logement de manière approfondie.

Art. 23 est envoyé à tous les membres, mais aussi à 400 autres destinataires, parmi lesquels le monde politique (Gouvernement, mandataires régionaux et locaux, parlementaires,...), des employés d'administrations, des associations et organisations amies, des chercheurs,... Durant cette année 2015, nous avons effectué un important travail de mise à jour de nos fichiers d'envoi, afin d'assurer un meilleur ciblage de nos destinataires.

En 2015, trois dossiers thématiques d'Art.23 sont parus<sup>5</sup> :

- Art.23 # 59 - Bruxelles ignore tout de "ses" locataires... Et surtout des plus pauvres – mars 2015
- Art.23 # 60 - Colocation à Bruxelles : enjeux, freins, perspectives – juin 2015
- Art 23 # 61 - La réforme de la fiscalité immobilière bruxelloise : un cadeau empoisonné – décembre 2015

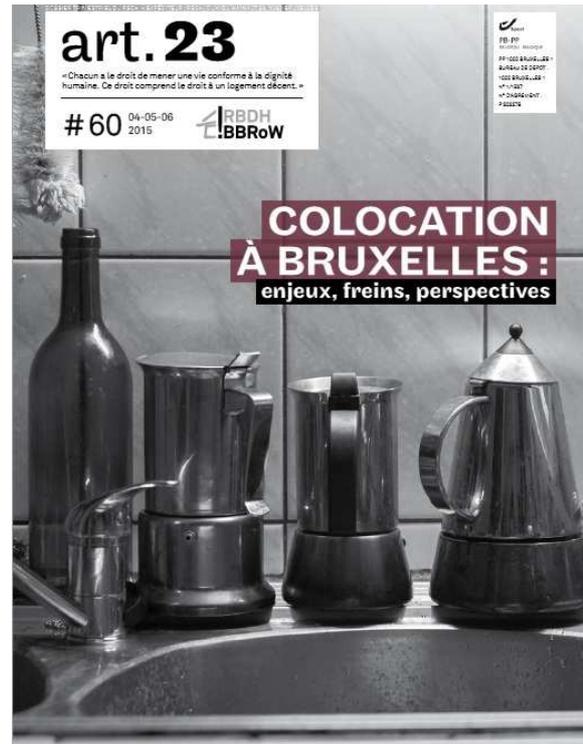
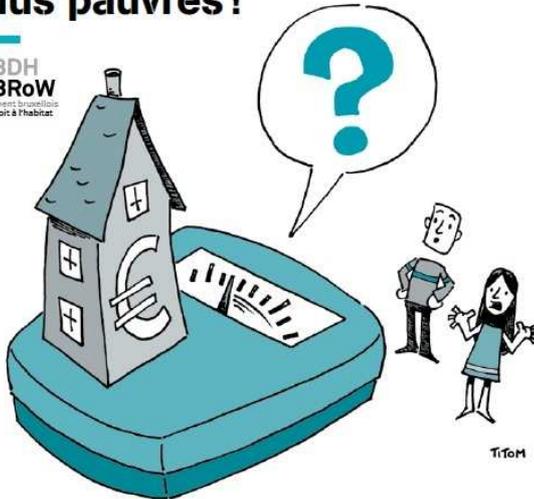
Les Art.23 sont téléchargeables en format PDF sur [www.rbdh.be](http://www.rbdh.be) > rubrique Publications > Art.23.

---

<sup>5</sup> Jusqu'à présent, le RBDH publiait Art.23 à une fréquence trimestrielle.

## Bruxelles ignore tout de « ses » locataires... Et surtout des plus pauvres !

RBDH  
BBRoW  
Assemblée bruxelloise  
pour le droit à l'habitat



A l'occasion de la parution de chaque Art.23, le RBDH envoie un communiqué de presse contenant les principales conclusions de l'étude, et quand cela se justifie, organise une conférence de presse (voir détails dans le chapitre « Le RBDH dans les médias »).

### Perspectives :

Pour 2016, le RBDH prévoit la publication de 3 numéros, qui porteront sur les thématiques suivantes :

- Mars 2016 : Le logement social : un état des lieux sur les projets de rénovation et sur les fusions de SISF (partie 2)<sup>6</sup>
- Septembre 2016 : Les mauvaises bonnes idées. Une analyse des mesures par rapport au logement qui semblent à première vue intéressantes, mais qui s'avère quand même contre-productif.
- Décembre 2016 : Recommandations en matière de production de logements sociaux : sur base des recherches du RBDH et d'une table ronde qui sera organisée sur le sujet.

## Le RBDH dans les médias

Voici un récapitulatif de nos sorties médiatiques de l'année...

### ● Interventions sur initiative du RBDH

En 2015, le RBDH a envoyé 4 communiqués de presse et organisé 1 conférence de presse.

Ces chiffres sont en baisse par rapport aux années précédentes. Cela s'explique par deux raisons essentielles :

- L'actualité politique en matière de logement a été assez calme en 2015, puisqu'il s'agissait des débuts de la législature.

<sup>6</sup> La partie 1 sur le logement social était consacrée aux réserves foncières et aux finances des SISF et de la SLRB. Cette étude a été publiée dans l'Art.23 # 58 en décembre 2014.

- Le RBDH a travaillé en profondeur sur plusieurs dossiers complexes, qui se prêtaient mieux à une communication discrète à l'attention du monde politique et associatif.

Voici un récapitulatif des sorties médiatiques du RBDH et de leur écho dans les médias :

DATE D'ENVOI	TITRE DU COMMUNIQUE	RETOURS MEDIATIQUES
06/01/2015	La production de logements sociaux à Bruxelles : Pourquoi la situation est-elle si catastrophique ?	FM Brussel Brusselnieuws Radio 2 La Capitale
30/03/2015	Mieux connaître les problèmes de pauvreté et de mal-logement à Bruxelles, pour mieux les combattre !  Conférence de presse	Belga Het Laatste Nieuws VRT TV Brussel Radio Contact FM Brussel Brusselnieuws <a href="#">Alter Echos</a> Carte blanche dans La Libre Belgique
01/07/2015	La colocation en forte expansion à Bruxelles : un phénomène dont le politique doit se saisir	RTL RTBF La Capitale Brusselnieuws Belga
07/09/2015	La révolution de la réforme fiscale immobilière bruxelloise : le ministre Vanhengel vite satisfait	Arabel FM Brussel deze week
02/12/2015	A défaut d'encadrement des loyers, la réforme fiscale bruxelloise pèsera sur les locataires !	TV Brussel RTBF

Tous les communiqués de presse sont disponibles sur le site du RBDH : [www.rbdh.be](http://www.rbdh.be), rubrique « Publications » > Communiqués de presse.

#### ● Interventions sur initiative des médias

De manière régulière, le RBDH est sollicité par les médias pour réagir à des actualités et se positionner au nom du secteur associatif. S'il s'agit d'une interview sur des sujets maîtrisés par l'équipe, nous répondons positivement à ces demandes. Sinon, nous redirigeons les journalistes et à chaque fois que possible vers nos associations-membres.

Comme le montre le tableau ci-dessous, le RBDH a été interrogé en tant qu'expert sur des problématiques variées.

DATE	THEME	MEDIA
03/02/2015	Logements vides	Radio Alma
27/02/2015	Modification des conditions d'accès au Fonds du Logement	FM Brussel
09/04/2015	Crise du logement social	RTBF
10/06/2015	Crise du logement	Arabel FM
24/06/2015	Sans-abrisme	La Libre Belgique
Septembre 2015	Crise du logement	Global tenant
10 et 12/08/2015	Encadrement des loyers	RTBF Arabel FM

		Moustique Alter Echos Revue politique
01/10/2015	30 ans de la SLRB	TV Brussel
30/10/2015	Expulsion de locataires sociaux dans le foyer jettois	TV Brussel
04/11/2015	Logement étudiant	Alter Echos
15/12/15	La crise du logement à Bruxelles	Arabel FM

#### ● Rédaction d'articles sur demande de partenaires

- A la demande de la Ligue des Droits de l'Homme, nous avons rédigé un article sur le thème des discriminations dans l'accès au logement :

« Désolé, c'est déjà loué. »

Les discriminations dans l'accès au logement sont toujours légion.

Cet article est paru dans la revue « La Chronique » numéro 167 – avril-mai 2015

[http://www.liguedh.be/images/PDF/documentation/la\\_chronique/chronique\\_ldh\\_167\\_discriminations.pdf](http://www.liguedh.be/images/PDF/documentation/la_chronique/chronique_ldh_167_discriminations.pdf)

- L'Examen Périodique Universel est un mécanisme du Conseil des droits de l'homme des Nations Unies ayant pour but d'améliorer la situation des droits humains dans chacun des 193 États membres de l'Assemblée générale des Nations Unies. Par ce mécanisme, la situation des droits de l'Homme dans chacun des pays membres de l'ONU est examinée successivement. En janvier 2016, ce sera au tour de la Belgique de passer son deuxième examen périodique universel.

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

Dans ce cadre, le RBDH et le RWDH ont rédigé des recommandations en matière de politique du logement à Bruxelles et en Wallonie.

Cette contribution peut être consultée sur le lien suivant :

<http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1679>

#### **Diverses actions de communication**

##### ● Journée portes ouvertes au RBDH – 25/05/2015

A l'occasion des 15 ans de la publication d'Art.23, le RBDH a souhaité organiser une journée portes ouvertes, afin d'accueillir toutes les personnes intéressées (monde politique, travailleurs sociaux, grand public,...) à venir découvrir, au travers de divers ateliers, les missions de l'association, les publications, et dossiers en cours.

Durant toute cette journée, nous avons reçu une cinquantaine de personnes, à qui nous avons fourni de nombreuses explications sur notre travail et distribué des exemplaires d'Art.23.





#### ● Participation au salon du logement de Jette – 23/05/2015

Aux côtés de plusieurs associations œuvrant à Jette et/ou dans la région bruxelloise, le RBDH a tenu un stand durant le salon du logement organisé par la commune de Jette.

A cette occasion, nous avons présenté notre association et nos principaux axes de travail, en nous appuyant sur différents supports : vidéo, audio, photos, publications et brochures.

#### ● Début de la réflexion pour l'organisation d'une exposition

Le RBDH ambitionne d'organiser une exposition en 2017, sur la thématique du logement à Bruxelles. Notre objectif est de mettre les différentes problématiques qui concernent les habitants bruxellois à l'avant de la scène, sous une forme encore inexplorée par le RBDH.

Il s'agit d'un travail de longue haleine, qui nécessite un important travail de préparation.

A ce stade, nous avons :

- identifié les différentes étapes de travail,
- établi une planification de l'organisation,
- dégagé quelques idées de concepts d'expositions,
- entamé les discussions au sein de notre assemblée générale.

## 4. Collaborations avec d'autres associations et organisations

### Plateforme Logement

Le RBDH fait partie des membres de la Plateforme Logement, dans laquelle siège également les Équipes Populaires, IEB, le Syndicat des Locataires et les 2 syndicats CSC et FGTB. L'objectif de la Plateforme est d'exercer, ensemble avec les syndicats, une pression politique pour la réalisation du droit au logement.

En 2015, les activités de la Plateforme étaient en veille. Excepté la poursuite du développement d'une grille de référence pour les loyer par les Équipes Populaires, pour laquelle la Plateforme à apporter sa collaboration, il n'y a pas eu d'autres initiatives.

## **Brulbrief – Parti du Rêve du Logement**

Plusieurs associations bruxelloises néerlandophones (Alarm – Maison de quartier Bonnevie, Atelier Caricole, Chez Nous, Change Anneessens, Leeggoed, Groupe Habitat Kuregem) ont fait du thème Logement un de leurs dossiers prioritaires. Cela se traduit entre autres par un certain nombre d’initiatives qui visent à mettre en contact direct des habitants avec des politiciens de la commission logement et établir avec eux un dialogue sur la crise du logement et sur les revendications des habitants.

En 2015, le groupe a réalisé un film vidéo qui a été envoyé à tous les parlementaires (visible via ce lien <https://youtu.be/go3rzc3d3Gg>) et, entre temps, des réunions de travail avec les habitants pour préparer le contenu des rencontres avec les parlementaires.. Les thèmes suivant y étaient abordés : le travail du Parlement bruxellois, la loi sur les baux, les occupations temporaires et la cohabitation et la mise en place d’un fonds de garantie locative.

## **Cafés politiques Anneessens**

La maison de quartier Anneessens organise régulièrement en collaboration avec Convivence/Sameleven leurs cafés politiques. Pendant ces cafés les habitants ont la possibilité de présenter leurs revendications, leurs plaintes du domaine logement et de discuter avec l’échevin bruxellois du logement. Le RBDH travaille comme expert dans la préparation de ces cafés politiques.

## **Ilot, Eilandje**

L’asbl L’îlot/Eilandje a mis en place un projet “Les capteurs logement”, qui a pour but de chercher un logement pour les sans-abris sur le marché locatif privé ou public. Ce projet, qui bénéficie du soutien de la Région, veut de cette manière accélérer le passage des centres d’accueil vers le marché privé/public. Le RBDH fait partie du comité d’accompagnement de ce projet.

## **Brochure discrimination – Centre Interfédéral pour l’Égalité des Chances**

Le Centre Interfédéral pour l’Égalité des Chances a publié fin 2015 une brochure d’informations sur « la discrimination sur le logement privé ». Cette brochure, destinée aux locataires, aux propriétaires et aux professionnels du secteur, a été relue par le RBDH à la demande du Centre. Elle peut être consultée et commandée sur le site internet du Centre.

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

Le RBDH a organisé en 2015 deux cycles de formations : l'un au printemps et l'autre en automne.



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

Il y a eu au total 398 inscriptions provenant des organisations suivantes :

- Associations-membres : 142 (-49)
- Autres associations : 60 (+8)
- AIS (non-membres) : 3
- Communes et CPAS : 125 (+49)
- SISP : 14 (+4)
- Ministère Région Bruxelles-Capitale : 11 (+5)
- Parlement bruxellois : 18 (+8)
- Cabinet de la Ministre du Logement Céline Frémault : 3
- Mutualités : 9
- Autres : 13 (-19)

Le RBDH a organisé des formations sur 8 thèmes différents. Chaque formation a été organisée à 2 reprises. Une date a dû être annulée car il n'y avait pas assez de personnes inscrites. C'est la 2<sup>ème</sup> formation sur le logement pour les étudiants.

Elles se sont déroulées au Centre culturel flamand « De Kriekelaar » situé à Schaerbeek, exceptée une qui a été organisée à la Maison de la Participation à Anderlecht.

En comparaison avec l'année 2014 : nous avons organisé dix formations différentes dont 4 avaient été dédoublées.

Elles ont été fréquentées par 384 participants. En 2015, il y a donc eu 14 inscriptions supplémentaires. Un tiers des participants font partie de nos associations-membres (en 2014, c'était la moitié). Un autre tiers vient des administrations communales et des CPAS. Concernant le tiers restant, le public est assez varié. Les participants viennent du milieu associatif mais également des administrations régionales, des SISP et des mutualités.

DATE	THÈME	RÉSUMÉ	ORATEURS	NOMBRE D'INSCRITS
26/03 et 03/04	La participation citoyenne dans les projets de logement	Lors de cette formation nous avons pu voir comment les Bruxellois « ordinaires » peuvent défendre leur droit au logement, quel était le rôle des associations et ce qu'on pouvait attendre comme résultat de la participation citoyenne. Gwenaël Brees a présenté son expérience dans le quartier midi et des membres du groupe ALARM ont partagé ce que ce groupe leur a apporté dans leur situation personnelle. L'asbl Flora nous a présenté son outil pédagogique « Du je au nous ».	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gwenaël Brees,</li> <li>- Gerben Van den Abbeele, directeur, asbl DoucheFlux</li> <li>- Aurélia Van Gucht, accompagnatrice du groupe ALARM, Maison de Quartier Bonnevie</li> <li>- Alice Rodrique, chargée de communication, et Sonia De Clerck, chargée de projet, asbl Flora</li> </ul>	21 et 22
21 et 27/04	La lutte contre les marchands de sommeil	Trouver un logement abordable est de plus en plus compliqué surtout pour les personnes précarisées Les marchands de sommeil sont un phénomène qui apparaît dans toutes les villes Les orateurs ont défini ce qu'est un marchand de sommeil. Ils ont présenté quelles sont les autorités compétentes, les sanctions possibles, les collaborations entre la DIRL et le Parquet, le travail de l'associatif et de communes ainsi que les coordinations nécessaires entre les différents acteurs.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Julie Feld, substitut du Procureur du Roi</li> <li>- Frédéric Degives, directeur, Direction de l'Inspection Régionale du Logement</li> <li>- Sandrine Couturier, directrice, asbl Convivence</li> <li>- Isabelle Verhaegen, coordinatrice, et Brigitte Maréchal, Cellule Logement de Molenbeek</li> </ul>	28 et 32
19 et 29/05	La colocation	A Bruxelles, la colocation est un phénomène en plein essor. Nous avons abordé la colocation sous l'angle juridique, les enjeux liés à l'individualisation des droits sociaux. Des intervenants de terrain ont présentés deux modèles de colocations «solidaires».	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingrid Plancqueel, juriste, asbl Droits Quotidiens</li> <li>- Denis Desbonnet, animateur, asbl Collectif Solidarité Contre l'Exclusion</li> <li>- Hélène Montluc, coordinatrice, asbl Un toit à soi</li> <li>- Un habitant du 123 rue Royale, asbl Woningen123logements</li> </ul>	25 et 29
02 et 04/06	Le logement pour les personnes âgées	Nous avons vu qu'elles étaient les différentes formes d'habitat possibles et les aides publiques mobilisables pour les personnes âgées. Les orateurs ont présenté des initiatives de logement novatrices ainsi que des recommandations pour améliorer l'accès des personnes âgées à des logements adaptés à leurs besoins spécifiques.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Luc Lampaert, collaborateur, et Jeroen Dries, chargé de projet, Kenniscentrum Woonzorg Brussel</li> <li>- Catherine Verdikt, administratrice-déléguée, asbl Les Trois Pommiers</li> <li>- Bram Gilles, coordinateur de projet, Maison Biloba</li> <li>- Marie-Claire Giart, assistante sociale au CPAS de Woluwé-St-Lambert et responsable de l'Antenne Andromède</li> </ul>	25 et 34
22/10	La pénurie de logements pour	Les représentants de l'ADT ont partagé les résultats de leur enquête	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solange Verger et Frédéric Raynaud, ADT (Agence de</li> </ul>	21

	étudiants : situation, enjeux et perspectives	<p>« Panorama de la vie étudiante à Bruxelles ».</p> <p>Yannick Piquet a décrit le développement de la plateforme du logement étudiant.</p> <p>Brik a partagé son expérience dans la recherche de logement pour les étudiants.</p> <p>Le représentant de la FEF a présenté les besoins et les revendications des étudiants en matière de logement.</p>	<p>Développement Territorial)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Yannick Piquet, directeur opérationnel, plateforme logement étudiant asbl</li> <li>- Stijn Baumers - responsable de la cellule logement de Br(ik, association néerlandophone de soutien aux étudiants</li> <li>- Un représentant de la FEF (Fédération des Etudiants Francophones)</li> </ul>	
12 et 13/11	Contrôler la salubrité des logements bruxellois	<p>En région bruxelloise, tous les logements doivent correspondre à aux normes de salubrité du Code du logement.</p> <p>Les propriétaires ne respectant pas ces normes s'exposent à des sanctions.</p> <p>Nous avons examiné le rôle de la Région, des communes et du juge de paix.</p> <p>Les intervenants ont partagé leurs pratiques complémentaires et leurs expériences.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Géry de Walque, juge de paix du canton de Woluwé-Saint-Pierre</li> <li>- Frédéric Degives, directeur, Direction de l'Inspection Régionale du Logement</li> <li>- Julie Raes et Eric De Leeuw, inspecteurs, Cellule Contrôle du Service Urbanisme de la Commune de Schaerbeek.</li> </ul>	33 et 34
26 et 27/11	Améliorer la qualité des logements bruxellois	<p>Nous avons abordé les différents types d'aide (primes et incitants financiers) existants destinés à favoriser l'amélioration de la qualité des logements bruxellois ainsi que le fonctionnement de la Direction de la Rénovation Urbaine.</p> <p>Les intervenants de terrain ont présenté leurs missions, objectifs et réalisations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geneviève Horta de Bruxelles Développement Urbain</li> <li>- Denis Vanmol, directeur général du « Projet X »</li> <li>- Marilène De Mol, coordinatrice, Réseau Habitat</li> <li>- Lisa Tryssesoone, conseillère en rénovation et énergie, Habitat et Rénovation asbl</li> </ul>	20 et 29
08 et 15/12	La précarité énergétique	<p>Nous avons évalué l'importance de la précarité énergétique à Bruxelles, ses causes et son évolution.</p> <p>Nous avons abordé les différents acteurs pouvant aider et soutenir les personnes qui en souffrent.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xavier May, chercheur à l'IGEAT et auteur d'une étude sur la facture énergétique des ménages</li> <li>- Nicolas Poncin, coordinateur d'Infor GazElec et représentant de la Coordination Gaz-Électricité-Eau</li> <li>- François Grevisse, coordinateur de la cellule énergie à la Fédération des services sociaux</li> </ul>	25 et 20

## **6. Le Conseil Consultatif du Logement (CCL) et la Commission Régionale de Développement (CRD)**

### **6.1 Le Conseil Consultatif du Logement**

Le Conseil Consultatif du Logement est l'organe de conseil officiel de la Région Bruxelles-Capitale pour le logement. Le RBDH fait partie de ce conseil consultatif et est représenté par Werner Van Mieghem et Carole Dumont. Werner Van Mieghem a également été élu membre du « bureau » du CCL.

En 2015, le Conseil consultatif du logement a remis un avis sur les textes de loi suivants :

#### **3 JUIN : Projet d'arrêté organisant les agences immobilières sociales**

Ce projet d'arrêté remplace celui de 2008 et apporte des changements importants dans le secteur des AIS : nouveaux critères de subventionnement, introduction de zones prioritaires où le montant maximal du loyer payé au propriétaire pourra être majoré, attention particulière pour des publics cible spécifiques : logement intergénérationnel, Housing first, étudiants (création d'une "AIS étudiante"), personnes handicapées.

Il a été décidé que le nombre maximal d'agrément serait limité à 24 (ce qui correspond aux 23 AIS actuelles et à la future "AIS étudiante").

Dans son avis, le CCL a formulé plusieurs réserves :

- Dans la mesure où les AIS réussissent à négocier individuellement, avec les propriétaires, des montants de loyers inférieurs aux plafonds prévus, y compris dans les communes les plus "chères", l'introduction de zones prioritaires n'est pas pertinente ;
- Les AIS se voient retirer le soutien financier spécifique pour les logements solidaires et intergénérationnels, de même que le bonus "bas revenus" dans les logements dont l'AIS est propriétaire...
- Le CCL a également demandé que le logement étudiant ne soit pas exclusivement géré par l'AIS étudiante, mais que cette possibilité soit laissée à toutes les AIS reconnues.

L'arrêté a été approuvé par le Gouvernement le 17 décembre 2015 et publié au moniteur le 8 janvier 2016. Les remarques du CCL n'ont pas été prises en compte.

### **3 JUILLET : Projet d'arrêté concernant les opérations d'aide locative du Fonds du Logement de Bruxelles-Capitale et portant exécution de l'article 2 §2 du Code bruxellois du logement**

Par cet arrêté, le Gouvernement a décidé de fixer les plafonds de revenus de l'aide locative du Fonds du logement, au niveau de ceux en vigueur dans le logement social.

Dans son avis, le CCL insiste pour que le Gouvernement fixe dans un texte plus global, les conditions de revenus et les plafonds de loyer ou prix de vente de toutes les catégories de logement et de tous les opérateurs (article 2§2 du Code du logement) et pas uniquement du Fonds du logement.

L'arrêté a été approuvé par le Gouvernement le 21 janvier 2016 et publié au Moniteur belge le 27 janvier 2016.

### **3 JUILLET : Projet d'arrêté portant création d'un Conseil de Coordination du Logement.**

Par cette décision, le Gouvernement veut assurer une meilleure coordination des différents acteurs publics qui produisent des logements à Bruxelles. Le Gouvernement espère de cette façon atteindre l'objectif des 6500 logements publics supplémentaires au cours de cette législature. L'idée est de renforcer les synergies entre les différents acteurs.

Le CCL s'est demandé s'il était nécessaire de légiférer sur la création de ce conseil. En outre, le CCL estime que le projet d'arrêté manque d'un objectif clair.

L'arrêté n'a pas encore été publié.

### **3 JUILLET : Projet d'arrêté modifiant l'arrêté organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public**

Dans ce projet d'arrêté, certaines règles locatives en vigueur dans le logement social ont été adaptées. La modification la plus importante concerne les "normes d'occupation" : deux enfants de même sexe de moins de 15 ans ou deux enfants de sexe différent de moins de 12 ans, pourront désormais occuper la même chambre, à condition que celle-ci présente une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup> (et pour autant que les enfants ne soient pas reconnus comme porteur d'un handicap).

Le CCL a demandé, dans son avis, que la surface minimale de la chambre passe à 9 m<sup>2</sup> (le minimum prévu dans la réglementation relative à l'allocation de relogement), de manière à assurer un certain confort aux enfants.

L'arrêté a été adopté par le Gouvernement le 17 septembre 2015 et publié le 24. En ce qui concerne, l'augmentation de la superficie minimale, l'avis du CCL n'a pas été entendu.

**25 septembre : Projet d'arrêté modifiant l'arrêté 13 février 2014 instituant une allocation loyer pour les candidats-locataires inscrits sur les listes du logement social.**

L'allocation-loyer destinée aux candidats locataires inscrits sur les listes d'attente du logement social, introduite par le Gouvernement l'année dernière, n'a pas été une réussite. En un an, seules 40 allocations ont été accordées. Plusieurs raisons à cela : difficultés administratives du côté de la SLRB et de la Région, locataires craignant, en acceptant cette allocation, de perdre leur droit à un logement social, procédure administrative trop lourde...

Il était dès lors nécessaire d'introduire des modifications : le nombre de points de priorité passe désormais de 14 à 12, le montant de l'allocation n'est plus calculé sur base des revenus mais sur une base forfaitaire, les CPAS pourront introduire la demande d'allocation pour les usagers et le montant maximal du loyer autorisé pourra, dans certaines circonstances exceptionnelles, être majoré.

Le CCL estime que ces modifications étaient nécessaires, mais cependant insuffisantes pour contrer le manque de succès de cette allocation. Les problèmes évoqués ci-dessus auraient aussi dû faire l'objet d'aménagements. Par ailleurs, le CCL a demandé de mieux définir la notion de "circonstances exceptionnelles".

L'arrêté n'a pas encore été publié.

**25 septembre : Projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 22 mars 2008 relatif à l'utilisation par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2 pour ses crédits hypothécaire**

Le texte actualise les conditions de prêt du Fonds du logement : augmentation du prix d'achat maximal, indexation des plafonds de revenus, diminution des taux d'intérêt de base...

Pas de commentaire spécifique du CCL.

Arrêté approuvé le 17 décembre 2015 et publié le 8 janvier 2016.

**25 septembre : Avant-projet d'arrêté fixant les conditions d'octroi et les règles de procédures applicables à la SLRB et aux SISP propres au financement des projets d'acquisition, d'expropriation, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction d'immeubles.**

Dans le cadre de l'Alliance Habitant, qui vise notamment la réalisation de 3000 logements sociaux et 1000 logements moyens, la SLRB et les SISP pourront désormais, outre la construction de nouveaux logements, acheter des immeubles, les rénover ou encore procéder à des opérations de démolition/reconstruction.

Le projet d'arrêté définit les règles de financement et de subsidiation de ces opérations.

Le CCL n'a pas émis de remarque fondamentale, nonobstant la disposition qui prévoit qu'un immeuble ne pourra être acquis qu'à condition d'être vide depuis 5 ans. Une durée que le CCL juge trop longue.

L'arrêté n'a pas encore été publié.

## **2 Décembre : Projet d'ordonnance relatif à la mise en œuvre de la première partie de la réforme fiscale.**

Dans ce projet, le Gouvernement entame la première partie d'une vaste réforme de la fiscalité immobilière bruxelloise. Les principales mesures relatives au logement sont, d'une part, la hausse du précompte immobilier (avec une réduction prévue pour les propriétaires bruxellois) et la diminution des droits de donation.

Le CCL a rendu un avis négatif sur le texte, jugeant que l'impact de la réforme sur les investissements immobiliers et sur les loyers (risque de hausse) n'a pas été suffisamment pris en considération.

Cette réforme fiscale est une occasion manquée pour soutenir davantage la politique du logement, par exemple par la révision du revenu cadastral qui, pour de trop nombreux logements, est complètement dépassé.

### **6.2 La Commission Régionale de Développement**

Le RBDH est, via le CCL, membre de la Commission Régionale de Développement. Etant donné qu'il s'agit d'un "mandat non-rémunéré", au même titre que le CCL, que le nombre de réunions de la CRD est élevé et traite de thématiques pour lesquelles le RBDH n'a pas de position arrêtée, notre participation aux réunions peuvent se compter sur les doigts d'une main seulement.

## 7. Les associations membres en 2015

En 2015, les 47 associations suivantes étaient membres du RBDH :

ARAU	Inter-Environnement Bruxelles
A.M.A.	Iris
BRAL	L'Ilôt/'Elandje (SACADO)
Buurthuis Bonnevie	Le Cairn
Buurtwinkel vzw	La Ligue des Familles
Brusselse Welzijn- en gezondheidsRaad (BWR)	La Maison Rue Verte
CAD - De Boei	La Rue
CAFA	La Vague
CAP Habitat	Lhiving vzw
caw Brussel	Les Foyers d'Accueil
CASG de la Ligue des Familles	Logement pour tous
CCLTB	Porte Ouverte, maison d'accueil
CIRÉ	Rénovassistance
CODES	Samenlevingsopbouw Brussel
Compagnons Dépanneurs	SESO
Convivence/Samenleven	Source asbl
Convivial	Talita
Coordination GEE	Transit asbl
Espace Social Télé-Service	Un Toit à soi
Fami-Home	UL Quartier Nord
FÉBUL - BFHV	UL Schaerbeek
FDSS - FDSSb	ULAC
Habitat & Humanisme	Woningen 123 Logements
Habitat & Rénovation	

## 8. Le Conseil d'Administration

Durant l'Assemblée Générale de mars 2015, les administrateurs suivants ont été (ré)élus:

Tineke Van Heesvelde, co-présidente NL

Thibauld Collignon, co-président FR

Maria-Elvira Ayalde

Nicolas Bernard

Caroline Davreux

Valérie Flahaux

Mallorie Van den Nyden et Pierre Denis ont été réélus comme commissaires aux comptes.

## 9. Le personnel

En 2015, le personnel du RBDH était composé des personnes suivantes:

Anne Bauwelinckx, chargée de projet (0.8)

Ilham Bensaid, chargée communication (0.9) jusqu'au 1 décembre 2015

Marie Defreyne, chargée de communication et de projet (0.8) à partir du 1 décembre 2015

Carole Dumont, chargée de projet (0.8)

Laurence Evrard, administration (0.5)

Pauline Gillard, chargée de projet (0.5) de juillet jusque décembre 2015

Werner Van Mieghem, coördinator (0.9)

Et notre stagiaire : Abiba Haroun

## REMERCIEMENTS

Pour terminer cette année de travail, nous souhaitons remercier les personnes ou organismes sur lesquels le RBDH a pu compter: en tout premier lieu évidemment, nos associations membres et les membres du Conseil d'Administration, les commissaires aux comptes qui en plus de leur implication quotidienne en faveur des habitants, prennent bénévolement du temps pour travailler en collaboration avec le RBDH pour le droit au logement, puis Elise Debouny pour son travail graphique, la stagiaire Abiba Karoun pour son aide précieuse, Etiket-Groot Eiland pour l'envoi de notre magazine, Inoptec pour la maintenance de notre matériel informatique.