

RBDH

Tomás González Álvarez,
Anne Bauwelinckx, Ilham Bensaïd,
Martin Descamps, Marie Didier,
Carole Dumont, Laurence Evrard,
Werner Van Mieghem
Tel. : 02 502 84 63
Mail : info@rbdh.be
Website : www.rbdh.be

Mise en page

Elise Debouny

Impression

J. Dieu-Brichart

Envoi réalisé par ETIKET,

Atelier Groot Eiland.

Spécialiste en mailings et envois.
02 511 72 10

Éditeur responsable

Werner Van Mieghem
quai du Hainaut 29
1080 Molenbeek

art. 23 #47

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

Les membres du RBDH reçoivent Art.23 gratuitement. Vous pouvez vous abonner à Art. 23 en versant 20 euros par an sur notre numéro de compte BE740682 2988 8007 avec la communication suivante « Abonnement Art. 23 ».

N° ISSN 1376-9170



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Liste des associations signataires, membres du RBDH

AIS de Forest
ARAU
Archipel-Groot Eiland
A.M.A.
Atd quart Monde/Wallonie Bxl
BAITA
BRAL
Buurthuis Bonnevie
CAD - De Boei
CAFA
CAP Habitat
CASG de la Ligue des Familles
Comité Général d'Action des Marolles
CIRÉ
CODES
Comité de la Samaritaine
Compagnons Dépanneurs
Convivence/Samenleven
Convivium
Coordination GEE
Diogenes
Espace Social Télé-Service
Fami-Home
FÉBUL - BFHV
Habitat & Rénovation
Inter-Environnement Bruxelles
Iris
La Ligue des Familles
La Rue
La Vague
Lhiving vzw
Les Foyers d'Accueil
Logement pour tous
Mentor-Escale
Pro-Rénovassistance
Renovassistance
Samenlevingsopbouw Brussel/
Riso Brussel
Seniorencentrum Brussel
Transit asbl
Un toit à soi
ULAC
UL Quartier Nord
UL Schaerbeek
Woningen 123 Logements

| | |
|---|------|
| INTRODUCTION | _ 4 |
| NOS REVENDICATIONS PRIORITAIRES | _ 5 |
| LA CRISE DU LOGEMENT À BRUXELLES EN QUELQUES CHIFFRES | _ 6 |
| 1. UNE POLITIQUE LOCALE DU LOGEMENT COORDONNÉE | _ 8 |
| – Un Plan Communal du Logement | _ 8 |
| – Un échevin du logement dans chaque commune | _ 9 |
| 2. UN OBJECTIF À ATTEINDRE DE MINIMUM 20% DE LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS | _ 10 |
| – Au moins 20% de logements publics locatifs par commune... | _ 11 |
| – ... destinés à des ménages à revenus précaires, bas et modestes | _ 11 |
| + Encadré : Définition de 4 types de logement | _ 14 |
| 3. LES FINANCES DES COMMUNES ET LES POLITIQUES LOCALES DU LOGEMENT | _ 16 |
| 4. LOGEMENTS DES COMMUNES ET DES CPAS : RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION RÉGIONALE ET SOCIALISATION DU PATRIMOINE | _ 21 |
| 5. LOGEMENTS DES COMMUNES ET DES CPAS SUBVENTIONNÉS PAR LA RÉGION : RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION RÉGIONALE ET TRANSPARENCE | _ 24 |
| 6. POUR UNE UTILISATION EFFECTIVE DE L'ALLOCATION-LOYER COMMUNALE | _ 28 |
| 7. LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INSALUBRES ET DANGEREUX | _ 30 |
| 8. LE PROBLÈME DU RELOGEMENT : LES LOGEMENTS D'URGENCE ET DE TRANSIT | _ 34 |
| 9. LA LUTTE CONTRE LES BÂTIMENTS VIDES | _ 37 |
| – Tenir un inventaire est primordial | _ 37 |
| – Attitude à adopter par rapport à la sanction régionale | _ 39 |
| – Mettre en œuvre le droit de gestion publique | _ 41 |
| – Favoriser la conclusion de conventions d'occupations temporaires | _ 41 |
| – S'attaquer au problème des bureaux inoccupés | _ 41 |
| 10. LES AIDES DU CPAS | _ 43 |
| – La garantie locative | _ 43 |
| – La prime d'installation pour personnes sans-abri | _ 46 |
| – L'allocation de déménagement, installation et d'intervention dans le loyer (ADIL) | _ 47 |
| – Les garde-meubles | _ 49 |
| – L'adresse de référence | _ 49 |
| – Taux cohabitant / isolé pour le revenu de remplacement | _ 51 |
| – Le relogement en cas d'expulsion sur décision du bourgmestre | _ 52 |
| – Des problèmes généralisés de communication | _ 52 |
| 11. DES INFORMATIONS ACCESSIBLES À TOUS | _ 53 |

INTRODUCTION

Les missions du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat

Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat est un regroupement bilingue d'une cinquantaine d'associations-membres qui, chacune sur leur terrain, défendent le droit à l'habitat et œuvrent pour un accès à un logement de qualité à prix abordable, en priorité pour les ménages à revenus limités.

Au quotidien, les associations-membres du RBDH soutiennent et accompagnent les Bruxellois, toujours plus nombreux, à souffrir de la crise du logement. Le RBDH se charge de privilégier les échanges de pratiques, de soumettre des propositions concrètes et d'influencer les décisions prises au niveau politique, mais aussi de proposer des formations sur différentes problématiques liées au logement et de rendre des avis et recommandations pour diverses instances consultatives.

Les propositions formulées à l'attention des décideurs politiques

L'une des missions essentielles du RBDH consiste à produire des analyses sur le thème du logement et à en extraire des besoins correspondant aux préoccupations des travailleurs de terrain. Sur base de cette matière à la fois théorique et pratique, l'association diffuse des positions de principe et des propositions concrètes auprès du grand-public et des décideurs politiques.

En cette année d'élections communales, nous voulons que le logement devienne une priorité pour les candidats, qui seront peut-être de futurs élus locaux chargés de concevoir et de mettre en œuvre l'accord politique de la nouvelle majorité.

Les communes et les CPAS : des compétences importantes en matière de logement

Si le logement est en grande partie une compétence régionale, il n'en reste pas moins qu'au niveau local, les 19 communes bruxelloises ont la possibilité d'agir en de nombreux domaines, tels que l'accueil de logements publics sur leurs territoires, la mise en location de leurs logements, la lutte contre les logements vides et les logements insalubres, les aides accordées aux citoyens...

Le cahier que vous tenez entre les mains n'a pas la vocation d'être exhaustif, mais aborde précisément une série de problématiques importantes dont les solutions sont aux mains des communes et des CPAS.

Voici le carnet de revendications des associations défendant le droit au logement à Bruxelles vis-à-vis des communes et des CPAS !

NOS REVENDICATIONS PRIORITAIRES À L'ATTENTION DES COMMUNES ET CPAS

- Dans chaque commune : une politique claire et adaptée, définie dans un Plan Communal du Logement, coordonné par un échevin du logement.
- Un objectif de 20% de logements publics locatifs pour les ménages à revenus limités.
- Une meilleure utilisation des subsides et fonds régionaux et des leviers fiscaux pour augmenter le nombre de logements publics destinés aux ménages à revenus limités.
- Respect des dispositions du Code Bruxellois du Logement relatives à l'attribution des logements publics appartenant aux communes et CPAS et meilleur usage des outils dont ils disposent pour socialiser leur patrimoine.
- Respect des obligations imposées par la Région lorsque celle-ci subsidie la rénovation et la construction des logements des communes et CPAS et amélioration de la transparence de leur gestion.
- Utilisation effective de l'allocation-loyer communale en ne dépassant pas les plafonds de loyers et en informant systématiquement les (candidats-)locataires.
- Mise en place d'une plate-forme communale permanente « logements insalubres ».
- Mobilisation des aides financières régionales et fédérales pour plus de logements d'urgence et de transit proposés par les communes et CPAS.
- Tenue d'un inventaire des logements vides et coopération avec l'administration régionale.
- Information et attribution des aides au logement des CPAS d'une manière uniforme, transparente et équitable.
- Mise à disposition d'informations complètes relatives au logement pour les citoyens par les communes et soutien aux boutiques du logement.

LA CRISE DU LOGEMENT À BRUXELLES EN QUELQUES CHIFFRES...

Le profil des Bruxellois :

- Près de 60% des Bruxellois sont locataires.
- Plus d'un quart de la population bruxelloise vit avec un revenu inférieur à celui du seuil de risque de pauvreté.
- Les isolés et familles monoparentales consacrent en moyenne 40% de leur budget au loyer.
- À Watermael-Boitsfort, 20% des locataires sont des couples sans enfants ayant des revenus élevés. À Molenbeek Saint-Jean, 4% des locataires sont des couples sans enfants ayant des revenus élevés.
- D'ici à 2020, ce ne sont pas moins de 200.000 nouveaux Bruxellois que la Région devra accueillir.

Le budget consacré au logement :

- En comptant que le loyer ne peut excéder 30% des ressources disponibles, les 50% les plus pauvres de la population n'ont accès qu'à 11% du parc locatif privé. Cette situation s'explique par la combinaison d'une augmentation importante des loyers avec un appauvrissement des locataires.
- Le seuil de risque de pauvreté, pour un parent isolé avec deux enfants, s'élève à 1.557 €. S'il consacre 25% de son budget au loyer, il devrait dépenser 390 €. Or le loyer moyen à Bruxelles s'élève à 591 €.

Les loyers à Bruxelles :

- À Uccle, le loyer mensuel moyen d'un logement de moins de 29 m² s'élève à 597 €. À Jette, le loyer mensuel moyen d'un logement de moins de 29 m² s'élève à 397 €.
- À Watermael-Boitsfort, le loyer mensuel moyen d'un logement de plus de 104 m² s'élève à 1.222 €. À Anderlecht, le loyer mensuel moyen d'un logement de plus de 104 m² s'élève à 612 €.
- Les loyers et prix de vente élevés des logements ont pour conséquence qu'une partie non négligeable de la population vit dans des logements surpeuplés, de mauvaise qualité ou doit quitter la Région.

Qualité des logements :

- 3,3% des logements ne dispose pas de bain/douche, WC ou eau chaude à l'intérieur du logement.
- 17,3% des ménages vivent dans un logement où il y a des problèmes d'humidité.
- 21% des locataires trouvent leur logement mal isolé contre le froid ou le bruit.
- À Ixelles, 50% des logements ne disposent pas de double vitrage. À Uccle, 37% des logements ne disposent pas de double vitrage.

Les logements sociaux :

- Au 01/01/2010, la Société de Logements de la Région Bruxelloise (SLRB) comptait 39.076 logements sociaux tandis que 37.825 ménages étaient inscrits sur la liste d'attente.
- Entre 2009 et 2010, 958 nouveaux ménages se sont inscrits sur les listes d'attente pour obtenir un logement social. Dans cette même période, le parc ne s'est enrichi que de 66 nouveaux logements.
- Woluwé Saint-Pierre compte 5,28% de logements sociaux. Watermael-Boitsfort compte 17,64% de logements sociaux.

Les logements des pouvoirs locaux :

- À Ganshoren, le parc des pouvoirs locaux s'élève à 4 unités sur un parc total de 9.846 logements.
- À Saint-Gilles, le parc des pouvoirs locaux s'élève à 789 unités sur un parc total de 21.441 logements.
- Proportionnellement au parc total de logements, celui des pouvoirs locaux est donc 92 fois plus grand à Saint-Gilles qu'à Ganshoren !

Les Agences Immobilières Sociales :

- À Schaerbeek, 303 logements sont gérés par des Agences Immobilières Sociales.
- À Auderghem, 17 logements sont gérés par des Agences Immobilières Sociales.

Logements vides :

- Il y aurait entre 15.000 et 30.000 logements vides, dont 80% appartiendraient au secteur privé.

Personnes sans-abri :

- En 2010, 2.051 personnes et 964 enfants ont été hébergés dans des centres d'accueil pour sans-abri (hors centres d'urgence).

Sources :

- « Baromètre social 2011 » Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale
- « Lutte contre la pauvreté – Contribution au débat et à l'action politiques Rapport » Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, décembre 2011
- « Logement, la maîtrise foncière et l'espace public », [IN] Brussels Studies, 9 janvier 2009.
- « Projections démographiques bruxelloises 2010-2020 », Les cahiers de l'IBSA, n°1, 2010
- « Dénombrement des personnes sans abri et sans logis en Région de Bruxelles – Capitale en 2010. » Site officiel de la Strada, Centre d'Appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abris
- Observatoire des Loyers, enquête 2010, Marie-Laurence De Keersmaecker

1. UNE POLITIQUE LOCALE DU LOGEMENT COORDONNÉE

→ Dans chaque commune : une politique claire et adaptée, définie dans un Plan Communal du Logement, coordonné par un échevin du logement.

Les constats précédents démontrent la gravité de la crise du logement mais ne sont pas neufs. Pour répondre aux besoins des Bruxellois, un ensemble de mesures doivent être mises en œuvre.

Un Plan Communal du Logement

Les 19 communes bruxelloises sont confrontées à des réalités différentes. C'est justement pour mieux tenir compte des spécificités locales que chacune devrait établir un Plan Communal de Développement (PCD), c'est-à-dire un plan d'orientation stratégique, ayant pour but de préciser les objectifs poursuivis au cours de la législature et les moyens qui seront mobilisés pour y parvenir.

Ces plans, s'ils sont indispensables, n'en restent pas moins généralistes, abordant de multiples matières (urbanisme, environnement, mobilité...).

→ Le RBDH demande que chaque commune établisse plus précisément un Plan Communal du Logement, définissant comment la commune envisage de réaliser l'objectif de 20% de logements publics, en précisant les différents projets en matière de logement et le public visé.

Ce plan devra être établi en concertation avec tous les acteurs impliqués au niveau local : administrations, associations, représentants d'habitants...

De plus, il sera indispensable que de tels plans précisent des outils de contrôle, d'évaluation et de publicité, et ce pour que chaque acteur concerné puisse faire entendre sa voix et évaluer les évolutions.

Un échevin du logement dans chaque commune

Un échevin du logement dans chaque commune, ce n'est évidemment pas une obligation, chaque conseil communal jugeant des compétences à attribuer aux échevins élus en son sein.

 **Bonne pratique :**
Actuellement, douze communes bruxelloises ont confié la gestion locale du logement à un échevin.

Le RBDH regrette que, lors de la législature communale 2006-2012, sept communes (Bruxelles-Ville, Berchem Sainte-Agathe, Evere, Ixelles, Jette, Saint-Josse-ten-Noode, Watermael-Boitsfort) n'aient pas nommé d'échevins du logement.

→ Lors de la prochaine législature, il sera indispensable de compter un échevin du logement dans chaque commune et ce, pour assurer un suivi rigoureux de la conception et de la mise en œuvre de la politique locale du logement ainsi que pour coordonner le Plan Communal du Logement. ✕

2. UN OBJECTIF À ATTEINDRE DE MINIMUM 20% DE LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS POUR DES MÉNAGES À REVENUS LIMITÉS

→ Les communes doivent se fixer un objectif de 20% de logements publics locatifs pour ménages à revenus limités dont les modalités de réalisation sont précisées dans les différents Plans Communaux du Logement.

La paupérisation croissante de la population bruxelloise – plus d'un quart vit avec un revenu inférieur à celui du seuil de risque de pauvreté – combinée à une augmentation des prix des loyers demandés sur le marché privé et à un manque de logements publics locatifs, rendent le marché locatif privé de plus en plus inaccessible aux Bruxellois¹.

Une allocation-loyer couplée à un encadrement des loyers, est l'une des solutions possibles pour permettre à tous de louer un logement salubre et adapté. Mais il s'agit de mesures de compétence régionale sur laquelle le Gouvernement bruxellois devra travailler dans les prochaines années.

Une offre beaucoup plus élevée de logements publics constitue une autre solution durable à cette crise du logement. Et les communes peuvent y contribuer !

1. Sur base du principe selon lequel un ménage ne peut affecter plus de 30% de son budget au loyer, la moitié de la population bruxelloise (les 5 premiers déciles de revenus) n'a accès qu'à 11% des logements mis en location sur le marché privé. (Source : Observatoire des Loyers 2010)

Au moins 20% de logements publics locatifs par commune...

Fin 2009, le nombre de logements publics locatifs², atteignait pour l'ensemble de la Région bruxelloise, seulement 10,8% du parc total de logements. De plus, il existe de grandes disparités entre les 19 communes. Ainsi, 6 communes disposent de moins de 7% de logements publics.

→ Le RBDH demande que **chaque commune bruxelloise**, sur base d'un Plan Communal du Logement, s'engage à proposer, le plus rapidement possible, au moins 20% de logements publics locatifs. Cela signifie qu'aujourd'hui environ 49.900 logements publics locatifs supplémentaires, répartis sur les 19 communes bruxelloises, sont nécessaires.

... destinés à des ménages à revenus précaires, bas et modestes

Par ailleurs, le RBDH plaide pour que les autorités publiques utilisent prioritairement leurs moyens pour aider des ménages à revenus limités.

→ C'est pourquoi nous souhaitons que, parmi les 20% de logements publics locatifs, chaque commune propose :

- Au moins 40% de logements destinés aux ménages à revenus précaires
- Au moins 40% de logements destinés aux ménages à bas revenus
- Maximum 15% de logements destinés aux ménages à revenus modestes

20% de logements publics locatifs : quelles implications dans les communes ?

Si nous appliquons la norme de 20% de logements publics locatifs, répartis en 3 types de logement, à l'offre actuelle de logements publics locatifs dans les 19 communes bruxelloises, nous parvenons à l'estimation suivante, avec des objectifs par commune.³ →

2. Selon le RBDH, il s'agit des logements appartenant aux ou gérés par les communes, des CPAS, des Sociétés Immobilières de Service Public ainsi que les logements locatifs des Agences Immobilières Sociales et du Fonds du Logement.

3. Attention : cette estimation est en grande partie basée sur les chiffres apparaissant dans les rapports annuels de la SLRB et du Fonds du Logement. Les données sur les catégories de revenus proviennent du niveau régional. En d'autres termes, cette estimation exige des données complémentaires pour chaque commune.

ESTIMATION PAR COMMUNE DE L'OBJECTIF 20%, 3 TYPES DE LOGEMENTS⁴

| Commune | Nombre de logements | % actuel de logements publics locatifs | Nombre de logements à réaliser pour ménages à revenus précaires | Nombre de logements à réaliser pour ménages à bas revenus | Nombre de logements à réaliser pour ménages à revenus modestes | Total de logements à réaliser |
|------------------------------|---------------------|--|---|---|--|-------------------------------|
| Anderlecht | 41.293 | 13,6% | 1.749 | 1.508 | 18 | 3.275 |
| Auderghem | 13.901 | 7,1% | 845 | 845 | 208 | 1.898 |
| Berchem Sainte-Agathe | 8.477 | 10,0% | 462 | 462 | 91 | 1.015 |
| Bruxelles | 66.700 | 19,5% | 1.348 | 1.348 | 0 | 2.696 |
| Etterbeek | 21.584 | 8,6% | 1.221 | 1.221 | 243 | 2.685 |
| Evere | 14.780 | 16,2% | 520 | 520 | 0 | 1.040 |
| Forest | 21.916 | 6,9% | 1.317 | 1.317 | 342 | 2.976 |
| Ganshoren | 9.846 | 14,3% | 394 | 394 | 16 | 804 |
| Ixelles | 41.325 | 4,6% | 2.798 | 2.798 | 815 | 6.411 |
| Jette | 18.853 | 8,4% | 1.058 | 1.058 | 221 | 2.337 |
| Koekelberg | 7.576 | 8,3% | 430 | 430 | 98 | 958 |
| Molenbeek Saint-Jean | 31.532 | 14,0% | 1.340 | 1.340 | 30 | 2.710 |
| Saint-Gilles | 21.441 | 10,3% | 1.223 | 1.223 | 94 | 2.540 |
| Saint-Josse ten Noode | 9.697 | 12,7% | 450 | 450 | 0 | 900 |
| Schaerbeek | 48.421 | 6,2% | 3.040 | 3.040 | 798 | 6.878 |
| Uccle | 34.728 | 5,1% | 2.286 | 2.286 | 680 | 5.252 |
| Watermael Boitsfort | 11.936 | 19,5% | 336 | 336 | 0 | 672 |
| Wouvé Saint-Lambert | 23.478 | 12,0% | 1.090 | 1.090 | 122 | 2.302 |
| Woluvé Saint-Pierre | 17.327 | 5,8% | 1.118 | 1.118 | 321 | 2.557 |
| Région de Bruxelles-Capitale | 464.811 | 10,8% | 23.025 | 22.784 | 4.097 | 49.906 ⁵ |

Cette estimation nous apprend que toutes les communes doivent encore fournir des efforts pour atteindre 20% de logements publics pour ménages à revenus limités. Pour certaines d'entre elles, l'effort devra être très important.

Nous savons que la situation n'est pas la même dans chacune des 19 communes bruxelloises. Certaines communes ont déjà presque atteint les 20% et devraient se fixer un objectif plus important. Pour d'autres communes, le chemin est encore long.

C'est pour cette raison que chaque commune bruxelloise doit confectionner un Plan Communal du Logement, adapté à la situation locale, où serait indiqué, avec quels moyens et quels partenaires, elles comptent atteindre l'objectif de 20% de logements publics.

En fonction de la situation locale, les communes devront faire usage de différents outils, dont : l'utilisation de terrains communaux pour la construction de logements, la mise en place de quotas de logements pour les promoteurs privés, le soutien aux Agences Immobilières Sociales, l'achat et la rénovation de logements vides ou insalubres... ✕

4. La méthode utilisée pour notre estimation est la suivante :

– Pour chaque commune on est parti du nombre total de logements (**Anderlecht : 41.293**).

– On a ensuite appliqué la norme de 20% de logements publics (**Anderlecht : 8258**).

– Puis on a réparti le chiffre obtenu en fonction de la proposition 40% minimum de logements revenus précaires, 40% minimum de logements bas revenus, 15% maximum de logements revenus modestes (**Anderlecht : 40% minimum de logements revenus précaires = 3.303 logements revenus précaires**).

– Pour finir, on a soustrait de ces chiffres les logements du même type déjà proposés par les opérateurs immobiliers – SISP, AIS, logements communaux/CPAS, logements mis en location par le FDL (**Anderlecht : 3.303 logements revenus précaires moins 1.554 logements revenus précaires déjà proposés par les opérateurs immobiliers = 1.749 logements revenus précaires encore à réaliser**).

5. 49.906 logements à réaliser correspond à plus de 9,2% de l'offre actuelle en logements des 19 communes. Cette différence est expliquée par le fait que nous avons fait abstraction des logements moyens pour estimer le nombre de logements destinés aux ménages à revenus précaires, bas et modestes.

DÉFINITIONS DE 4 TYPES DE LOGEMENT

Dans le secteur du logement, l'on entend parler de logement social, de type social, à caractère social, à finalité sociale, à vocation sociale, logements sociaux acquisitifs, logements à loyers plafonnés, conventionnés, logements moyens, etc. Et pour compliquer encore un peu la situation, chaque organisme produisant des logements choisit sa propre appellation et fixe ses propres conditions d'accès !

Le RBDH demande qu'il soit mis fin à ce chaos et propose d'uniformiser les appellations des logements selon 4 types, basés sur :

1/ quatre catégories de revenus : ménages à revenus précaires, ménages à bas revenus, ménages à revenus modestes, ménages à revenus moyens ;

2/ le budget consacré au logement (que ce soit sous la forme d'un loyer ou d'un remboursement mensuel d'un emprunt hypothécaire) qui ne peut pas dépasser 30% des revenus du ménage.

Utiliser ces quatre définitions de manière uniforme permettrait de mieux cibler la politique du logement et d'utiliser les aides publiques (subsides, primes, allocations, réductions de taxes régionales ou communales, etc.) de manière diversifiée et ce, dans le but de développer une offre de logement basée sur les besoins des habitants et leurs capacités financières.

Ainsi, les seuls termes utilisés par tous les acteurs du secteur du logement à Bruxelles seraient :

- logements destinés aux ménages à revenus précaires,
- logements destinés aux ménages à bas revenus,
- logements destinés aux ménages à revenus modestes,
- logements destinés aux ménages à revenus moyens.

Concrètement le RBDH propose les 4 types de logements suivants :

DÉFINITIONS DES 4 TYPES DE LOGEMENTS EN FONCTION DES REVENUS DES HABITANTS⁶

| | Logements destinés aux ménages à revenus précaires | Logements destinés aux ménages à bas revenus | Logements destinés aux ménages à revenus modestes | Logements destinés aux ménages à revenus moyens |
|---|--|--|---|---|
| Personne seule | | | | |
| Plafond de revenus | 5.588 euros | 11.036 euros | 16.796 euros | 27.180 euros |
| Revenu mensuel maximal (estimation) | 560 euros | 919 euros | 1.200 euros | 1.600 euros |
| Montant maximal du loyer (max. 30% du revenu mensuel) | 168 euros | 275 euros | 400 euros | 480 euros |
| Part des personnes seules en région bruxelloise avec des revenus en-dessous de ce plafond de revenus | 20% | 40% | 60% | 80% |
| Ménage fiscal | | | | |
| Plafond de revenus | 15.025 euros | 21.790 euros | 30.098 euros | 44.301 euros |
| Revenu mensuel maximal (estimation) | 1.100 euros | 1.365 euros | 2.130 euros | 2.584 euros |
| Montant maximal du loyer (max. 30% du revenu mensuel) | 330 euros | 409 euros | 640 euros | 775 euros |
| Part des ménages fiscaux en région bruxelloise avec des revenus en-dessous de ce plafond de revenus | 20% | 40% | 60% | 80% |

6. Pour établir ce tableau, nous nous sommes basés sur les revenus des Bruxellois (revenus nets imposables 2008, INS). Puis nous avons tenu compte des plafonds pour les 4 types de logements, les revenus déclarés par 20% des habitants, 40%, 60% et 80%.

- Attention : ces plafonds de revenus devraient encore être augmentés en fonction des éventuelles majorations pour enfants/personnes à charge.

- Il convient aussi de noter qu'environ 90.000 déclarations fiscales bruxelloises ne comportent aucun revenu ; ce qui augmente le nombre de Bruxellois sous le plafond « revenus précaires ».

3. LES FINANCES DES COMMUNES ET LES POLITIQUES LOCALES DU LOGEMENT

→ Malgré la situation financière difficile de la majorité des communes, il est indispensable qu'elles augmentent le nombre de logements publics pour des ménages à revenus limités, en utilisant les subsides et fonds régionaux et en activant les leviers fiscaux dont elles disposent.

Dans notre plaidoyer pour plus de logements publics pour les ménages à revenus limités, nous nous heurtons régulièrement à l'opposition des communes qui, pour préserver leurs finances, préfèrent accueillir sur leur territoire des habitants à hauts revenus. Plus d'habitants à hauts revenus, cela signifie plus de revenus issus de l'impôt des personnes physiques et probablement moins de dépenses pour le CPAS.

Les finances des communes bruxelloises : la Région apporte une aide considérable !

La situation financière globale des communes bruxelloises est effectivement difficile. Leurs dépenses liées aux dettes augmentent chaque année. Si elles parviennent à garder la tête hors de l'eau, c'est grâce aux efforts d'économie ou encore à des taxes et impôts plus élevés ou nouvellement instaurés, mais, aussi et surtout grâce à l'importante contribution de la Région. En effet, la Région apporte annuellement aux communes des subventions et dotations de presque 500 millions d'euros, elle octroie des prêts avantageux via le Fonds Régional Bruxellois de Refinancement des Trésoreries Communales (FRBRTC), et elle partage chaque année 30 millions d'euros supplémentaires pour améliorer la situation budgétaire des communes.

Analyse des budgets ordinaires, recettes et dépenses

D'après une analyse des « budgets ordinaires »¹ des 19 communes bruxelloises, il apparaît que l'impôt des personnes physiques représente en moyenne seulement 11% des recettes communales. La principale source de recettes provient des fonds et subsides de la Région bruxelloise², du pouvoir fédéral, et des communautés, qui au total interviennent pour 38%. La deuxième source de recettes, pour une moyenne de 29%, provient des additionnels au précompte immobilier.³

Enfin, les taxes levées par les communes (notamment celles sur les logements et bureaux vides) et les recettes propres (notamment celles issues de la location des propriétés communales ou de la participation dans des entreprises publiques comme Brutélé, Electrabel, Sibelga,...) représentent en moyenne 11% des entrées financières des communes. →

1. Le budget ordinaire contient les dépenses et les recettes récurrentes, qui reviennent tous les ans et sont incontournables pour le fonctionnement de la commune, comme par exemple les traitements du personnel, le produit des taxes, les recettes locatives des bâtiments communaux. Le remboursement en capital et en intérêts de la dette ainsi que les frais financiers sont à inscrire dans le budget ordinaire. Le budget extraordinaire contient quant à lui les dépenses et les recettes exceptionnelles qui concernent les investissements : les gros travaux de réparation de bâtiments ou de voiries, les achats d'immeubles, etc. En recette extraordinaire, on retrouvera notamment les subventions données pour les travaux ainsi que les emprunts nécessaires à ceux-ci.

2. Un fonds important est la dotation générale aux communes (DGC). Chaque année, la Région bruxelloise distribue un montant aux communes (en 2010 : 167 millions d'euros) afin de soutenir avec des moyens supplémentaires les plus « pauvres » d'entre elles. La répartition de cette dotation se fait sur base d'un certain nombre de critères objectifs, comme le nombre d'habitants, la superficie, le revenu moyen, le précompte immobilier, le nombre de chômeurs, le nombre de personnes sans-abri, le nombre de bénéficiaires du revenu d'intégration sociale, la superficie des espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR).

3. Le précompte immobilier est un impôt régional sur les biens immeubles sur lequel les communes perçoivent ensuite des centimes additionnels. Les réductions ou les exemptions que la Région accorde sur le précompte immobilier (par exemple pour les logements sociaux, les bâtiments vides dans lesquels ont lieu des travaux de rénovation, les familles locataires comptant au moins deux enfants, les propriétés des pouvoirs ou des ambassades) ont un impact direct sur les revenus des communes.

Nous constatons que les dépenses des communes sont consacrées pour 14% en moyenne aux subsides pour les CPAS.

Attention : Les moyennes régionales cachent des disparités importantes entre les communes !

PART DES PRINCIPALES SOURCES DU BUDGET ORDINAIRE DES COMMUNES (2009)

| | Impôt des personnes physiques | Centimes additionnels précompte immobilier | Dotations générales aux communes |
|-----------------------|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| Anderlecht | 11,9% | 26,7% | 19,9% |
| Auderghem | 22,5% | 30,5% | 7,1% |
| Berchem Sainte-Agathe | 21,3% | 27,9% | 11,4% |
| Bruxelles | 4,9% | 28,6% | 6,6% |
| Etterbeek | 13,2% | 25,2% | 18,0% |
| Evere | 13,5% | 24,8% | 11,7% |
| Forest | 16,3% | 26,8% | 14,1% |
| Ganshoren | 24,9% | 31,5% | 14% |
| Ixelles | 16,5% | 28,9% | 14,1% |
| Jette | 19,2% | 22,5% | 13,5% |
| Koekelberg | 15,2% | 18,6% | 32,2% |
| Molenbeek Saint-Jean | 10,2% | 23,3% | 30,8% |
| Saint-Gilles | 8,7% | 19,2% | 21,3% |
| Saint-Josse ten Noode | 3,8% | 37,0% | 18,0% |
| Schaerbeek | 11,5% | 24,8% | 23,2% |
| Uccle | 24,0% | 39,3% | 6,3% |
| Watermael-Boitsfort | 23,6% | 34,4% | 5,9% |
| Woluwé Saint-Lambert | 17,4% | 38,8% | 6,0% |
| Woluwé Saint-Pierre | 24,6% | 36,2% | 5,1% |

La Région bruxelloise et les communes seront confrontées à des défis importants dans les années à venir. Les besoins en logements, crèches, écoles communales et autres équipements vont augmenter avec la croissance de la population bruxelloise et parallèlement, avec son appauvrissement annoncé. Ces éléments auront donc un impact non négligeable sur les revenus et les dépenses des communes et des CPAS.

Mais, comme le montre l'analyse des budgets communaux, l'argument de l'impôt des personnes physiques pour éviter de soutenir, voire pour empêcher la réalisation de logements publics pour ménages à bas revenus, n'est, selon nous, pas fondé.

En effet, la Région soutient sérieusement les communes avec les dotations générales, les subsides pour le personnel, les subsides pour les projets, qui ont justement pour vocation de compenser (en partie) les dépenses supplémentaires et les revenus diminués des communes.

→ Les communes les plus riches sont généralement celles qui s'opposent avec le plus de vigueur à la construction de logements sociaux. Pourtant, elles peuvent actuellement se permettre d'avoir des centimes additionnels sur l'impôt des personnes physiques et le précompte immobilier relativement bas, et ce parce que leurs habitants ont des revenus plus importants et vivent dans des habitations dont le revenu cadastral est plus important. Ces communes pourraient accueillir des logements destinés aux ménages aux revenus limités grâce à une augmentation des centimes additionnels.

→ Les communes les plus pauvres pratiquent des taxes et impôts sont déjà relativement élevés. Elles doivent donc rechercher d'autres manières d'augmenter leurs revenus. →

4. LOGEMENTS DES COMMUNES ET DES CPAS : RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION RÉGIONALE ET SOCIALISATION DU PATRIMOINE

Voici quelques pistes :

- De meilleures données cadastrales : les revenus cadastraux des logements sont fixés sur base d'un certain nombre de taxes communales. Quand un propriétaire réalise des travaux d'agrandissement de son logement, divise son logement sans permis ou ne déclare pas ces changements au service cadastral, la commune perd des revenus. Un contrôle approfondi des travaux de construction et l'accompagnement des propriétaires pourrait empêcher cette situation.
- Un encaissement plus efficace des taxes sur les logements inoccupés via le service régional (voir page 37).
- La conclusion d'un programme de logement communal en échange de subsides supplémentaires :

Chaque année, la Région bruxelloise partage une subvention de 30 millions d'euros entre les communes afin d'améliorer leur situation budgétaire. En 2010, le Gouvernement a décidé de distribuer 10 millions d'euros aux communes sur base du nombre de logements publics existants sur leurs territoires.

Le RBDH insiste pour que l'actuel accord de Gouvernement soit appliqué et pour que la dotation soit exclusivement attribuée aux communes qui concluent un programme de logement avec la Région, dans lequel elles s'engagent à atteindre des objectifs concrets, afin d'augmenter le nombre de logements publics, avec un quota pour les différentes catégories de revenus. ✕

→ Les communes et les CPAS doivent respecter les dispositions du Code Bruxellois du Logement relatives à l'attribution des logements publics et faire un meilleur usage des outils dont ils disposent pour socialiser leur patrimoine.

À Bruxelles, les communes et les CPAS sont propriétaires de plus de 8.000 logements. Cela représente environ 20% des logements publics locatifs.

Depuis 2009, le Code bruxellois du Logement impose aux communes et CPAS des règles spécifiques pour la mise en location de leurs logements. Ces nouvelles dispositions ont permis de lever le voile sur un segment du logement public dont on connaissait mal les pratiques en matière d'attribution, à cause du manque évident de transparence des opérateurs locaux eux-mêmes à ce sujet.

Entre autres mesures, le Code exige désormais que chaque commune et CPAS se dote d'un règlement d'attribution qui précise la manière dont les logements sont mis en location. Il impose par ailleurs la tenue d'un registre des demandes, classées par ordre chronologique, de même que le respect de certains critères dans la procédure d'attribution. Il prévoit l'organisation d'un recours contre les décisions d'attribution. En outre, il franchit un pas important en matière de publicité des données relatives au logement, via l'obligation de dresser un inventaire annuel du patrimoine immobilier et de ses caractéristiques. →

Si le RBDH a accueilli favorablement cette nouvelle réglementation, malgré des faiblesses évidentes, nous ne sommes cependant pas satisfaits de sa transposition au niveau local. Certaines communes et CPAS ont en effet adopté des règles d'attribution qui ne correspondent pas à l'esprit du Code ou qui sont tout bonnement non-conformes au prescrit régional. Par ailleurs, la lecture des différents règlements montre à quel point le chemin est encore long à parcourir pour parvenir à une gestion plus sociale de cet important patrimoine.

À l'heure où la réforme du Code bruxellois du Logement est en marche, nous espérons que **les propositions du RBDH** feront écho du côté des communes.

→ Le règlement d'attribution est un outil qui participe d'une saine gestion des décisions prises au niveau local. Il est inacceptable que des communes et CPAS n'aient toujours pas adopté de règlement en 2012 ou n'aient pas pris la peine de mettre à jour un règlement qui ne respectait pas le Code. Nous ne pouvons qu'enjoindre les communes et CPAS concernés à se mettre rapidement en règle.

→ Les normes qui régissent l'attribution des logements communaux doivent être accessibles au grand public. L'information reste encore, dans certains cas, bien difficile à obtenir. La Nouvelle Loi Communale (mars 2009) impose pourtant la publicité des ordonnances et règlements communaux, par l'affichage aux valves communales et la publication intégrale des textes sur le site internet.

→ Tous les logements communaux et des CPAS sont, en principe, soumis aux règles d'attribution. Aucune base légale ne permet aux opérateurs locaux d'exclure certains logements et de les faire ainsi échapper aux injonctions du Code. Il s'agit pourtant d'une pratique récurrente qui concerne, entre autres, les logements subventionnés. Nous ne pouvons cautionner des mesures susceptibles de provoquer une inégalité de traitement entre candidats-locataires, selon le type de logements auquel ils peuvent prétendre.

→ Nous nous opposons à la fixation de conditions d'admission qui limitent ou empêchent l'accès des logements aux personnes possédant peu de revenus. Nous pointons particulièrement la condition de revenu minimal imposée par certaines communes au moment de l'inscription dans le registre, car elle prive les ménages les plus fragiles de l'accès à tout ou partie du parc. Par ces pratiques, les pouvoirs

publics s'inscrivent en porte-à-faux par rapport au droit au logement, garanti par l'article 23 de la Constitution et dont ils sont pourtant les principaux débiteurs.

→ Si les communes souhaitent apprécier la capacité financière des demandeurs, une exigence somme toute légitime, nous pensons que cette évaluation doit avoir lieu au moment de l'attribution d'un logement et non au moment de l'inscription au registre.

→ Par ailleurs, chaque commune et CPAS doit disposer d'un registre unique dans lequel sont consignées, par ordre chronologique, toutes les demandes de logement. Certains opérateurs ont opté pour un système dans lequel les candidats sont amenés à se manifester lors de chaque vacance de logement, seule possibilité pour se voir attribuer un logement. Nous sommes manifestement loin de l'objectif poursuivi par le législateur régional. Nous insistons sur le fait que la tenue d'un registre unique est un gage de transparence dans la gestion ultérieure des attributions.

→ Nous appelons les communes et CPAS à socialiser davantage leur parc de logements. Nous souhaitons en finir avec l'idée que la socialisation du patrimoine communal équivaut strictement à en faire du « *logement social bis* », non-rentable voire source d'endettement. Nous demandons la création de logements abordables, c'est-à-dire de logements réservés à des ménages à revenus précaires, bas et modestes qui constituent l'essentiel des Bruxellois.

→ Pour les aider à mettre en œuvre une telle politique, les communes ne sont pas seules, puisqu'elles peuvent compter sur un appui régional. Des outils existent ; à charge des communes de les exploiter !

- Utilisation effective de l'allocation-loyer communale ;
- Mise à disposition de logements communaux auprès des AIS (dans les limites légales) ;
- Sollicitation des subsides à la rénovation, (re-)construction de logements entraînant des obligations de socialisation du parc (voir article suivant).

→ Enfin, nous rappelons que les dispositions relatives au bail de résidence principale doivent être respectées. Les communes et les CPAS ne peuvent pas ajouter de nouvelles hypothèses de résiliation du bail ou de révision du loyer sans y être expressément autorisées! ✘

5. LOGEMENTS DES COMMUNES ET DES CPAS SUBVENTIONNÉS PAR LA RÉGION : RESPECT DE LA RÈGLEMENTATION RÉGIONALE ET TRANSPARENCE

→ Les communes et les CPAS doivent respecter les obligations imposées par la Région lorsque celle-ci subsidie la rénovation, (re-)construction de leurs logements, et améliorer la transparence de leur gestion.

L'accroissement ainsi que la conservation, de l'important parc de logements mis en location par les communes et les CPAS, sont aujourd'hui en grande partie assurés par la Région, via des subsides à la rénovation, (re-)construction de logements.

Entre 1978 et 2009, ce ne sont pas moins de 4.980 logements qui ont bénéficié d'une subvention régionale, soit dans le cadre des opérations de rénovation d'îlots (programmes achevés en 1999), soit dans le cadre des contrats de quartiers ou encore des projets de rénovation d'immeubles isolés. Ainsi, plus de la moitié du patrimoine locatif communal et des CPAS a été subsidiée.

Ce soutien financier important implique en contrepartie que les communes et les CPAS respectent certaines obligations lors de l'attribution des logements, et des règles particulières en matière de fixation des loyers.

Les logements dits « assimilés à du logement social » (4.240 sur 4.980, soit 85% des logements subventionnés) sont ainsi réservés à des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds imposés dans le secteur du logement social.¹ Les loyers, quant à eux, ne peuvent dépasser 2 à 5% du coût des travaux. À noter que la nouvelle réglementation sur les contrats de quartiers durables de 2010 impose aux communes et CPAS de respecter les plafonds de loyer en vigueur dans le secteur des Agences Immobilières Sociales.

Les obligations susmentionnées s'appliquent non pas uniquement lors de la première mise en location mais de manière permanente, c'est-à-dire toute la durée de vie du logement. Les opérateurs locaux sont tenus de fournir annuellement les données qui permettent à l'administration régionale, Direction rénovation urbaine, de contrôler le respect des dispositions légales. En cas de non-respect des conditions imposées par la Région, la sanction prévue est la récupération de la totalité du subsidie.

Voici énumérés certains constats de dysfonctionnements dans l'attribution et la gestion locative des logements des communes et des CPAS :

→ Certains responsables locaux soulignent la difficulté de garantir des loyers abordables dans les logements subventionnés, visiblement trop onéreux pour les opérateurs locaux et ce, malgré l'apport régional. C'est d'ailleurs l'argument principal qui a été avancé par les Parlementaires bruxellois pour proposer l'extension de l'allocation-loyer communale aux logements produits dans le cadre des contrats de quartier. →

1. Pour les logements issus des contrats de quartier, les revenus des candidats locataires peuvent être un peu plus élevés, mais ne peuvent excéder de plus de 20% les plafonds en vigueur dans le logement social.

On peine à comprendre! Comment se fait-il que des logements déjà largement subsidiés par la Région, jusqu'à 90% de l'investissement pour les contrats de quartier (95% pour les contrats de quartier durables), ne puissent être loués au prix le plus bas?

Par ailleurs, il est extrêmement difficile d'obtenir des données sur les loyers pratiqués dans les logements communaux, de même que sur les revenus des locataires. Il existe un manque de transparence flagrant à ce niveau, que l'administration régionale elle-même n'arrive pas à contrer. Les rapports annuels exigés par la Région sont incomplets et pour certaines communes, inexistantes. Il nous paraît inadmissible que des communes ou CPAS ne transmettent pas d'informations sur la gestion locative des logements subsidiés, empêchant ainsi la Région de contrôler la destination des aides publiques.

Propositions :

→ Nous exigeons des communes et CPAS le respect des obligations régionales en termes d'attribution. Les logements subsidiés doivent être exclusivement donnés en location au public visé par la Région et ce, qu'il s'agisse d'un premier bail ou des suivants. Dans le cas contraire, la Région devrait sanctionner, de manière effective, les opérateurs locaux défaillants.

→ Nous plaçons pour une meilleure transparence des pratiques, via la publicité des données relatives aux logements communaux, données qui par ailleurs devraient être logiquement accessibles via les rapports annuels des services concernés.

→ Nous nous réjouissons de la modification apportée par les contrats de quartier durables en matière de calcul de loyer. Nous demandons cependant à ce que les plafonds de loyer pratiqués par les Agences Immobilières Sociales soient aussi imposés

dans les logements qui seront rénovés dans le futur, grâce aux subsides « immeubles isolés ». Une manière de garantir l'accès de ces logements au public-cible.

→ Pour les logements subsidiés, déjà réceptionnés, nous encourageons les communes et CPAS à pratiquer le pourcentage le plus faible pour le calcul du loyer. En effet, pour un projet logement qui aura coûté 200.000 €, un taux de 2% correspondra à un loyer mensuel d'environ 333 € (4.000 €/12 mois), alors que l'application d'un taux de 5% impliquera un loyer de plus ou moins 833 €. Une différence énorme, synonyme de gouffre financier pour de nombreux Bruxellois.

→ Si toutes les communes n'ont pas accès aux subsides des contrats de quartier, étant donné le ciblage territorial de ces programmes, toutes peuvent théoriquement solliciter des subsides immeubles isolés. Or, à l'heure actuelle, on constate une mobilisation très inégale des 19 communes et CPAS vis-à-vis de ces aides. Certaines entités locales n'y ont d'ailleurs jamais eu recours, sans doute en partie parce qu'elles n'ont pas toutes la même capacité à assurer la gestion locative des biens rénovés. Toutefois, comme nous l'avons souligné dans le chapitre précédent, l'utilisation de ces subsides témoigne aussi d'un certain engagement local dans une politique sociale du logement. Nous ne pouvons dès lors qu'encourager leur usage.



Bonne pratique :

Entre 2008 et 2011, 8 communes ont fait appel aux subsides régionaux pour l'achat d'un bâtiment vide. La Région a soutenu 21 projets des communes de Molenbeek, Bruxelles-Ville, Schaerbeek, Berchem Sainte Agathe et Watermael-Boitsfort pour un montant total de 3,5 millions d'euros. ✕

6. POUR UNE UTILISATION EFFECTIVE DE L'ALLOCATION-LOYER COMMUNALE

→ Les communes devraient favoriser l'utilisation de l'allocation-loyer en ne dépassant pas les plafonds de loyers de l'allocation pour leurs logements et en informant systématiquement les (candidats-)locataires de la possibilité d'une telle allocation.

Le 6 mars 2008, le Gouvernement bruxellois a adopté un arrêté instituant une allocation-loyer pour les logements communaux¹. Par cette mesure, le Gouvernement voulait s'assurer que les logements communaux restent accessibles aux ménages à bas revenus.

En théorie, le système semble bon : l'allocation, plafonnée à 215 € (montant indexé), est déduite du loyer demandé par la commune, de telle sorte que le montant à payer par les locataires ne dépasse pas le tiers de leurs revenus mensuels. La Région rembourse ensuite la différence à la commune.

Au départ, la Région avait prévu un budget de 2 millions d'euros pour cette allocation-loyer. En pratique, on remarque cependant que peu d'allocations-loyers communales sont accordées.

 **Bonne pratique :**
En 2011, 4 communes (Bruxelles-Ville, Etterbeek, Schaerbeek et Saint-Josse) ont accordé une allocation à une septantaine de locataires pour un montant total de 50.000 €.

1. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation loyer, M.B. 29 avril 2008.

Plusieurs raisons peuvent expliquer le faible succès de l'allocation-loyer communale. Tout d'abord, une grande partie des logements communaux était jusqu'il y a peu exclue de ladite allocation :

- les logements du CPAS,
- les logements communaux dont le loyer est au-dessus d'un certain plafond,²
- les logements communaux qui ont été construits ou rénovés avec le soutien de la Région (contrats de quartiers, immeubles isolés,...).

Début 2012, le Gouvernement bruxellois a cependant donné son accord pour un élargissement des bénéficiaires. Dorénavant, une allocation-loyer communale pourra aussi être accordée pour des logements appartenant au CPAS et pour des logements réalisés dans le cadre des contrats de quartier.

Mais cette modification influencera peu le nombre d'allocations-loyers accordées. En effet, la difficulté principale réside dans les loyers pratiqués par les communes. Ils sont souvent trop élevés, et ce même pour les logements qui ont été rénovés à l'aide de subsides régionaux.

En outre, lorsque le logement est loué à un prix bas, la commune doit être d'accord d'avancer le montant de l'allocation-loyer aux ménages à bas revenus. Mais, les règlements d'attribution des communes concernées ne permettent pas toujours aux ménages à bas revenus, qui pourraient demander l'allocation-loyer, de profiter de ces logements.

→ L'allocation-loyer pourrait représenter une aide financière pour les ménages à bas revenus, mais les communes bruxelloises devraient alors fournir plus d'efforts pour ouvrir leur parc de logements à des ménages à revenus limités qui ont besoin d'un logement abordable.

- Cela signifie concrètement :
- Ne pas dépasser les plafonds de loyers de l'allocation,
 - Informer systématiquement les (candidats-)locataires de la possibilité d'une telle allocation,
 - S'assurer, via le règlement d'attribution, que ces logements vont aux candidats qui entrent dans les conditions. ✕

2. Les plafonds de loyers par type de logement : Studio : 388 € – Appartement 1 chambre : 450 € – Appartement 2 chambres : 520 € – Appartement 3 chambres / Maison 2 chambres : 632 € – Appartement 4 chambres / Maison 3 chambres : 745 € – Appartement 5 chambres ou plus / Maison 4 chambres ou plus : 934 € (montants indexés 2011).

7. LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INSALUBRES ET DANGEREUX -----

→ Le RBDH revendique la mise en place d'une plate-forme communale permanente « logements insalubres » et l'utilisation des procédés permettant à la commune de rénover et relouer les logements insalubres : le droit de gestion publique, le rachat ou l'expropriation, suivis d'une rénovation avec des subsides régionaux.

Jusqu'il y a 8 ans, la lutte contre les logements insalubres et dangereux était de la compétence exclusive des communes. Plusieurs d'entre elles (Molenbeek, Forest, Etterbeek, Schaerbeek, Auderghem, Bruxelles-Ville,...) avaient pris un règlement spécifique et engagé du personnel spécialisé afin que les propriétaires et les bailleurs de ces logements soient contrôlés, sanctionnés et obligés de mettre leur logement en conformité.

Avec l'entrée en vigueur du Code bruxellois du Logement en 2004, le poids du contrôle et de la sanction des logements s'est déplacé vers la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL). Mais les communes ont gardé une compétence importante puisque ce sont elles qui doivent veiller à ce qu'une interdiction de mise en location décidée par la DIRL est bien respectée sur le terrain : rédiger les déclarations d'inhabitabilité, veiller à ce que le locataire quitte le bien, et s'assurer que les logements insalubres et dangereux ne soient pas immédiatement remis en location.

La législation régionale et les contrôles, sanctions et amendes infligées par la DIRL sont des instruments importants de la lutte contre les logements insalubres et dangereux, mais ne suffisent pas. Sur le terrain, on constate qu'il y a encore trop de locataires qui vivent dans des logements insalubres et dangereux en échange d'un loyer beaucoup trop élevé. Par ailleurs, étant donné le manque de

logements alternatifs pour les locataires concernés, les communes rédigent rarement des déclarations d'inhabitabilité.

Selon nous, une lutte efficace contre les logements insalubres et dangereux ne peut réussir que lorsque la commune organise un réseau coordonné de services communaux et de police, d'associations, de la DIRL et d'organisations du logement. De plus, une politique communale qui vise à l'amélioration de la qualité des logements ne peut se limiter à la sanction du bailleur. Elle doit aussi veiller à ce que les locataires puissent (temporairement) être relogés en cas de besoin, et que les logements insalubres et dangereux soient rénovés et remis sur le marché.

Pour cette raison nous plaidons pour **la mise en place d'une plateforme communale permanente « logements insalubres »** pour laquelle la commune libère du personnel et des moyens. Cette plate-forme « logements insalubres » devrait notamment avoir les missions suivantes :

→ Réunir et échanger des informations entre personnes et organisations confrontées à des locataires de logements insalubres et dangereux : services sociaux, associations, services communaux de l'hygiène et de l'urbanisme, sociétés de logements, la DIRL, la police, le juge de paix...

→ Décider clairement qui s'occupe du bailleur et à quel moment : médiation, sommation, mise en demeure, plainte auprès de la DIRL et suivi de ses initiatives, exécution de l'éventuelle interdiction de location décidée par la DIRL, et faire en sorte que le logement ne soit pas à nouveau mis en location.

→ Décider qui accompagne le locataire et à quel moment, et qui veille au relogement (temporaire) en cas de besoin. →



Bonne pratique :

Dans le cadre des contrats de quartier « Maison Rouge » et « Rouppe », une plateforme (appelée « comité technique »), animée par l'asbl Convivence, rassemble des travailleurs de terrain impliqués dans la lutte contre l'insalubrité et les immeubles à l'abandon : Ville (service urbanisme), CPAS (service Logement), Projet X, le chef de projet du contrat de quartier, Atrium, l'ASB,...). La plate-forme se réunit entre 5 et 10 fois par an pour : partager des informations utiles concernant des adresses ciblées, les recouper et les compléter ; décider d'actions communes (visites d'immeubles, contacts avec des propriétaires, plaintes DIRL, PV pour infractions urbanistiques, actions en cessation, etc.) ; s'informer mutuellement des dispositifs existants et des actions possibles, et en explorer les limites et les éventuels dysfonctionnements.

Un problème spécifique aux logements insalubres et dangereux concerne les marchands de sommeil, c'est-à-dire les propriétaires bailleurs qui commettent un délit en « abusant de la position particulièrement vulnérable dans laquelle se trouve une personne, pour louer un logement à un prix anormalement haut, dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine »¹. Les communes, les associations et la DIRL sont régulièrement confrontées aux marchands de sommeil.

Avec la future modification du Code du Logement, le bailleur ne sera plus prévenu à l'avance d'une visite de l'Inspection Régionale, et il sera alors plus facile de le prendre en flagrant délit et d'introduire une plainte auprès du parquet sur base d'un dossier solide.

La commune doit inciter le parquet à ouvrir une enquête contre le propriétaire, et le CPAS doit poursuivre le remboursement des frais de relogement auprès du propriétaire.²

1. Art 433decies du Code Pénal.

2. Art. 433quinquiesdecies du Code Pénal.

Le droit de gestion publique permet à la commune de gérer un logement inoccupé, de le rénover et de le louer à des conditions sociales. Avec l'aide financière de la Région (prêts sans intérêts) et la possibilité de donner la gestion du bien à une société de logement, les difficultés pratiques auxquelles sont confrontées les communes ont disparues, et le droit de gestion publique devrait être beaucoup plus appliqué. Une variante plus « douce » du droit de gestion publique est par ailleurs appliquée avec un succès grandissant par le CPAS de Bruxelles-Ville avec le Projet-X.



Bonne pratique :

Le Projet X a été initié en 2003 par l'asbl Convivence et le CPAS de la Ville de Bruxelles comme expérience-pilote dans le cadre d'un contrat de quartier, dans le but de construire un projet global de lutte contre les logements insalubres. Il permet la rénovation de logements privés insalubres tout en maintenant les habitants dans leurs logements. Les loyers ne peuvent être augmentés pendant 9 années, période durant laquelle l'autorité publique prend le bien en gestion.

Les communes qui ne sont pas prêtes à utiliser le droit de gestion publique peuvent aussi procéder au rachat ou à l'expropriation du logement qui a été déclaré inhabitable, suivi d'une rénovation avec des subsides régionaux.

→ Le RBDH demande que les communes utilisent plus cette possibilité. La rénovation de l'habitat pouvant également être confiée à une organisation sociale ou à une régie de quartier. ✘

8. LE PROBLÈME DU RELOGEMENT : LES LOGEMENTS D'URGENCE ET DE TRANSIT

→ Les communes et les CPAS doivent mobiliser des aides financières régionales et fédérales pour plus de logements d'urgence et de transit. De leur présence dépend notamment la réussite de la lutte contre l'insalubrité, les violences conjugales ou le sans-abrisme.

Le problème du relogement, dû au manque de logements de transit et d'urgence, est lié à de nombreuses situations : insalubrité, violences conjugales, sans-abrisme, surendettement,...

En Région de Bruxelles-Capitale, les Agences Immobilières Sociales sont actuellement les seules reconnues et habilitées à gérer des logements de transit définis dans le Code du Logement comme des « logements destinés à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut excéder 18 mois. » Le transit permet le relogement temporaire de personnes en situation de précarité sociale, qui ont notamment perdu leur logement et qui s'inscrivent dans un projet d'insertion individuelle.

A contrario, le Code ne propose aucune définition de ce qu'est le logement d'urgence¹.

1. Défini néanmoins au niveau fédéral par le Service public de programmation (SPP) Intégration sociale comme « un logement loué pour une courte période à des personnes qui se trouvent dans une situation de besoin. Le contrat de location est conclu pour un maximum de 4 mois, et peut être prolongé une fois. Le séjour dans le logement d'urgence offre une période temporaire de sécurité de logement pour trouver une solution durable au problème de logement. Cela permet d'éviter aux personnes d'être entraînées dans une spirale descendante de précarité d'existence. »

Cette offre spécifique de logements n'est cependant pas portée exclusivement par les AIS. Les communes et CPAS développent également des solutions d'urgence et de transit, au moins équivalentes en nombre à celles des AIS (un peu plus de 150 logements en 2010), mais sans cadre réglementaire particulier.

Les logements d'urgence et de transit sont une réponse possible aux problèmes de relogement, même s'il ne s'agit là que d'une solution temporaire. Or, leur manque est criant.

Le RBDH formule un certain nombre de propositions à l'attention des communes, afin que celles-ci mettent en place des solutions de relogements efficaces.


→ À l'échelon régional, nous demandons un cadre juridique et une reconnaissance financière des initiatives développées par les communes et CPAS en matière d'urgence et de transit. La Région pourrait, par ailleurs, fixer des quotas minimum de logements de transit par commune, assortis d'incitants financiers.

→ Nous proposons de faire la distinction entre le logement de transit associé à un projet d'insertion (nous l'appellerons « transit d'insertion ») et les logements de transit ou d'urgence qui offrent une réponse immédiate à la perte inopinée d'un logement :

Le transit « d'insertion » : le logement sert un projet d'insertion sociale à plus long terme. Il permet dans un premier temps aux bénéficiaires de reprendre pied face à des situations de vie souvent très pénibles, puis d'y élaborer progressivement un projet de vie avant d'envisager l'autonomie. L'entrée est préparée et n'intervient pas dans l'urgence. Les séjours peuvent être assez longs. L'accompagnement psycho-social y occupe une place essentielle. →

9. LA LUTTE CONTRE LES BÂTIMENTS VIDES

Le transit dit « d'urgence » (ou logement d'urgence) : il se présente plutôt comme une solution immédiate à la perte matérielle, imprévue d'un logement. On pense à des événements tels qu'un incendie, l'effondrement d'un immeuble... Très souvent aussi, il permet d'apporter des solutions à des personnes en situation de détresse sociale. Le principe, c'est de pouvoir répondre à la demande dans de très brefs délais et pour une courte durée.

 **Bonne pratique :**
Initiative inédite, la commune de Molenbeek a inauguré fin 2009 un hôtel social, qui a pour vocation de proposer pour une durée maximale de 5 jours un logement de remplacement aux habitants de la commune victimes d'un imprévu (incendie, violence conjugale, risque de danger structurel dans l'habitation,...) ; le temps pour ces personnes de faire face à l'événement. La procédure d'admission et d'accès est confiée au SCAV (Service Communal d'Aide aux Victimes) et au PASUC (Plan d'Accompagnement Social des Urgences Communales).

→ À l'échelon local, nous rappelons aux communes et CPAS qu'il existe déjà, dans une certaine mesure, des aides financières à la création de logements de transit et d'urgence, via notamment les contrats de quartier, les subsides politique des grandes villes ou encore le SPP Intégration sociale (exclusivement pour les CPAS). Des pistes à ne pas négliger. ✕

→ **Les communes devraient tenir un inventaire des logements vides et coopérer avec le nouveau service régional qui peut imposer une amende administrative aux propriétaires de ces logements**

Même si tout le monde s'accorde à dire que le problème des bâtiments inoccupés doit être combattu parce que l'espace urbain est limité, cela fait près de 20 ans que l'on parle d'une situation qui concernerait 15.000 à 30.000 logements vides à Bruxelles.

Si un recensement a été établi en 1998 lors de la réalisation du Plan Régional de Développement¹, aucun inventaire systématique n'a été fait depuis et le plus grand flou entoure la question du nombre de logements inoccupés. Les chiffres les plus récents évoquent encore et toujours cette même fourchette de 15.000 à 30.000 unités² et l'état des lieux du Plan Régional de Développement Durable réalisé en 2011 n'apporte malheureusement pas plus de précision sur la question³.

1. Tenir un inventaire est primordial

La première manière d'appréhender le problème des logements vides est de savoir où ils sont, qui sont leurs propriétaires, pour pouvoir identifier ensuite les raisons de cette inoccupation. →

1. En 1998 la base de données régionale pour l'élaboration du PRAS évoque le chiffre de 5.393 bâtiments totalement vides, que l'on pouvait multiplier par trois (nombre approximatif de logements pouvant être créé dans un bâtiment) pour parvenir à un chiffre situé aux alentours des 15.000 à 20.000 unités).

2. Nicolas Bernard, « La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques », La Charte, 2011, p.4 et s.

3. « Plan Régional de Développement Durable, phase préparatoire, État des lieux de la Région de Bruxelles-Capitale », Agence de Développement Territorial, p. 97.

→ La tenue d'un inventaire systématique s'impose donc et ce relevé devrait être fait par les communes. La mise à jour d'un inventaire nous semble faire partie des éléments de bonne gestion, recenser les immeubles manifestement insalubres et les immeubles inoccupés, comme on recense les personnes qui habitent sur le territoire communal.

Si certaines situations d'inoccupation sont flagrantes parce qu'elles s'accompagnent d'une dégradation importante du bâtiment, d'autres situation d'inoccupation sont beaucoup moins évidentes à identifier et ce ne sera que grâce à des indices convergents que l'on pourra établir une inoccupation qui peut pourtant durer depuis des années.

Pour s'aider, les communes disposent d'informations urbanistiques et d'informations relatives à l'inscription aux registres de la population. Grâce au travail de terrain des stewards des services de prévention et des services de police de proximité, du travail éventuel d'associations locales, la commune devrait recouper les informations dont disposent les différents services pour établir la liste des immeubles inoccupés qui se trouvent sur son territoire.

En outre, les distributeurs d'énergie doivent en principe communiquer aux communes les informations relatives aux immeubles dont les consommations d'électricité, de gaz et d'eau sont anormalement faibles et dont on peut déduire une inoccupation.

Jusqu'en 2006, le rapport annuel du distributeur d'eau, IBGE, renseignait le nombre de logements par commune, dont la consommation d'eau était inférieure à 5 m³ par an (soit 13.251 logements). Si ce chiffre sous-évalue le nombre de logements inoccupés puisque tous les logements ne disposent pas d'un compteur d'eau individuel, il n'en constitue pas moins une indication sur la localisation par commune, des logements inoccupés.

Depuis lors, l'intercommunale ne communique plus ces données dans son rapport annuel et refuse, sur base de la protection de la vie privée, de transmettre de manière systématique aux communes, la liste des adresses de ces immeubles, faibles consommateurs d'eau, qui sont vraisemblablement inoccupés.

L'argument de la vie privée nous semble dans ce cas bien peu convainquant puisque les différents pouvoirs publics disposent d'un tas d'informations sur les particuliers et qu'en l'occurrence l'objectif de transmission d'information est d'intérêt public, d'autant que, depuis 2009, le fait de laisser un logement inoccupé est, sauf justification valable, considéré comme une infraction.

Si ces données ne doivent pas être communiquées au grand public, nous plaçons pour qu'elles soient au moins mises à disposition des communes de manière systématique par l'ensemble des distributeurs d'énergie (eau, gaz, électricité) pour servir de base à l'établissement d'un inventaire des logements inoccupés.

Cet inventaire devrait permettre aux communes d'entamer des discussions avec les propriétaires pour qu'ils réhabilitent leurs immeubles, en leur donnant l'information adéquate sur les aides dont ils pourraient bénéficier, leur suggérer de confier la gestion de leurs immeubles à une Agence Immobilière Sociale ou si nécessaire menacer de recourir à la sanction financière.

→ Cet inventaire des logements vides devait être transmis automatiquement par les communes au service régional de lutte contre les logements inoccupés, aux AIS et aux associations agréées en vertu du Code du Logement en matière d'inoccupation pour que cette information puisse être utilisée efficacement.

2. Attitude à adopter par rapport à la sanction régionale

Nous sommes vraisemblablement à un moment clé de la lutte contre les logements vides puisqu'un service régional spécifique est mis en place. Les communes, qui étaient jusqu'à présent exclusivement compétentes pour établir une taxe sur les logements inoccupés, auront à se positionner quant à l'attitude à adopter par rapport à ce nouveau service régional. →

Le Code du logement prévoit depuis 2009 que les logements inoccupés peuvent faire l'objet d'une amende régionale. Il a été attendu, le voilà, le service régional compétent a été mis sur pied au début de l'année 2012. Il devrait être rapidement effectif et avoir repéré quelques immeubles de logements inoccupés depuis plus de 12 mois auxquels il pourra imposer une amende administrative.

Si la taxe communale sur les logements inoccupés et l'amende régionale peuvent coexister à l'égard d'un même bien⁴, le Code du Logement encourage les communes à abandonner la taxation des logements inoccupés. Il est prévu que le service régional restituera 85% du montant de l'amende perçue à la commune sur le territoire de laquelle se situe l'immeuble à la condition que la commune ne taxe plus les logements inoccupés et qu'elle affecte le produit de cette amende à sa politique du logement.

La commune a selon nous tout à y gagner ; une tâche en moins, puisque la poursuite des infractions sera de la compétence de la Région et malgré tout la perception de recettes puisque la toute grande partie du produit de l'amende lui sera restitué.

À l'heure actuelle trop peu de communes agissent effectivement par rapport aux immeubles inhabités qui se trouvent sur leur territoire⁵.

La mise en place d'un service régional, compétent pour sanctionner les immeubles inoccupés est une bonne chose, la Région est à nos yeux, plus efficace pour contrôler et sanctionner les propriétaires de logements vides. Le bon fonctionnement du Service d'inspection régionale en matière de lutte contre l'insalubrité atteste de la plus-value que peut représenter une prise en charge efficace au niveau régional.

→ Le nouveau Service régional est prêt, c'est le moment pour les communes de mettre au point une collaboration efficace avec ce service « logement inoccupés ».

4. La Cour Constitutionnelle l'a affirmé dans son arrêt n°4794 du 29 juillet 2010, B.4.5.

5. Le montant des recettes fiscales que perçoivent actuellement les Communes dans le cadre des logements inoccupés, inachevés et les taudis est relativement faible : les comptes 2008 pour l'ensemble des 19 communes attestent d'un montant total de 2.554 811€, soit une moyenne de 212.900€ par commune. (Nos calculs sont basés sur les données figurant dans « Questions et Réponses » - Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale- 15 mai 2010- n°7).

3. Mettre en œuvre le droit de gestion publique

Le droit de gestion publique – qui permet à une commune de prendre en gestion un logement inoccupé – a été amélioré à plusieurs reprises et constitue certainement un instrument intéressant dont disposent les communes (parmi d'autres opérateurs) pour agir par rapport aux propriétaires qui laissent des bâtiments de logements inoccupés. D'une part parce qu'on sait que le simple fait d'informer les propriétaires que leur immeuble se trouve sur une liste de logements inoccupés suffit souvent à les faire bouger, d'autre part en raison du fait qu'une prise en gestion forcée peut, dans l'hypothèse où la phase amiable de la procédure n'a pas abouti, mener à la mise en location du logement inoccupé ou insalubre.

→ Nous encourageons fortement les communes à se saisir de l'outil.

4. Favoriser la conclusion de conventions d'occupations temporaires

→ Nous plaidons pour que les communes qui disposent de bâtiments inoccupés en attente de rénovation ou en attente de la réalisation du projet qui les concernent, concluent des conventions d'occupations précaires pour permettre à des personnes d'habiter ces lieux provisoirement, pendant une période la plus longue possible.

5. S'attaquer au problème des bureaux inoccupés

Si la Région considère dorénavant que l'inoccupation de logements n'est pas acceptable, puisqu'une amende pénale vient sanctionner le fait de laisser un logement inoccupé, l'inoccupation des surfaces de bureaux semble quant à elle tolérée par les pouvoirs publics puisqu'ils ne font l'objet d'aucune taxe ni amende ni de la part de la Région ni de la part des communes (sauf le système mis en place dans les deux communes, exposé comme « bonne pratique » en page 42).

Il y aurait pourtant près de 2 millions de m² de surface de bureaux vides (chiffre 2009) à Bruxelles. Le manque d'espace disponible rend ce phénomène inacceptable d'autant que des permis pour construire des bureaux sont encore délivrés et que des bureaux neufs continuent à s'implanter. →

10. LES CPAS

ET LEURS SERVICES « LOGEMENT »


Quelques projets de reconversion de bureaux en logements existent et sont encouragés par la Région, mais il y en a beaucoup d'autres pour lesquels il n'y a aucun projet de remise dans le circuit. Bien sûr la conversion n'est pas évidente et tous les bureaux ne pourront pas être convertis en logements ou en équipements communautaires, mais tant que cette situation d'inoccupation est tolérée, il est apparemment financièrement tenable pour des investisseurs, de laisser pourrir sur pied des immeubles de bureaux.

Les problèmes de surproduction des bureaux à Bruxelles datent. Lorsque la Région bruxelloise est devenue compétente en matière d'aménagement de son territoire en 1989, son objectif principal a été, via le premier PRD et le PRAS, de mieux maîtriser l'implantation des bureaux. Elle ne s'est pourtant jamais donné les moyens de limiter réellement la production de bureaux.

La délivrance de permis de construction de nouveaux bureaux a quelque chose d'indécent à l'heure actuelle, au vu du nombre de bureaux inoccupés.

→ Nous estimons que la délivrance de permis d'urbanisme pour la construction de bureaux devrait être drastiquement limitée, et que les charges d'urbanisme imposées dans le cadre de la construction de bureaux devraient être de nature à décourager les investissements dans le bureau neuf.

→ Par ailleurs, les surfaces de bureaux inoccupés devraient faire l'objet de sanctions financières, de nature à inciter les propriétaires à envisager très sérieusement leur rénovation ou leur reconversion. Nous plaçons dès lors pour que les communes, à l'instar de ce que font déjà certaines d'entre-elles, surtaxent les bureaux inoccupés.

 **Bonne pratique :**
Puisque toutes les communes perçoivent une taxe sur la fonction de bureau, un taux largement plus élevé devrait être appliqué à l'égard des bureaux inoccupés, c'est la solution qu'ont déjà adoptées, dans une certaine mesure, les communes d'Auderghem et de Berchem Sainte-Agathe. La situation financière des communes justifie largement que cette « non-activité » fasse l'objet de taxe communale, dans l'attente de faire l'objet un jour peut-être à son tour, d'une amende régionale. ✕

→ Les CPAS ont le devoir d'informer les citoyens et d'attribuer les aides au logement de manière uniforme, transparente et équitable.

Les aides accordées par les CPAS en matière de logement sont nombreuses et sont diversement appliquées. Pour qu'elles puissent effectivement être utiles aux usagers, il est indispensable qu'elles soient mieux connues.

1/ La garantie locative

1.1 / La garantie locative doit être constituée en argent

C'est au locataire de choisir le mode de garantie locative qui lui convient le mieux parmi les trois modes de constitution prévus par la loi :

→ Soit il dépose une somme d'argent sur un compte bloqué et individualisé à son nom.

Dans ce cas, le montant de la garantie locative s'élève à deux mois.

→ Soit il constitue une garantie bancaire auprès de sa banque.

Le montant de la garantie est de maximum trois mois de loyer. La banque s'engage à payer au propriétaire le montant de la garantie locative pour le compte du locataire au cas où ce dernier ne respecterait pas ses obligations. En échange, le locataire s'engage auprès de la banque à reconstituer totalement le montant de la garantie en remboursant chaque mois une partie de celle-ci.

→ Si le locataire est déjà aidé par le CPAS, il peut se voir proposer une aide pour la constitution de la garantie locative. Cette aide peut prendre deux formes différentes :

– Soit le CPAS avance directement le montant de la garantie locative ; Dans ce cas, depuis la nouvelle loi d'avril 2007, le montant de la garantie ne peut pas dépasser deux mois de loyer et doit être placé sur un compte bloqué. Le CPAS demande ensuite au locataire de rembourser le montant avancé. La loi ne prévoyait pas une telle pratique, qui va à l'encontre de ses objectifs. →

- Soit le CPAS dispose d'une convention avec une banque.

La banque s'engage à payer au propriétaire le montant de la garantie locative pour le compte du CPAS au cas où le locataire ne respecterait pas ses obligations. Dans ce cas, le montant de la garantie locative ne peut pas dépasser trois mois de loyer.

1.2/ La garantie locative demandée par le propriétaire n'est pas exigée en argent

Dans ce cas, la garantie locative peut être constituée sous la forme d'une lettre de caution. Quelqu'un (par exemple, le CPAS) se porte garant envers le propriétaire à concurrence d'un certain montant. C'est-à-dire que si le propriétaire accepte la lettre de caution et que le locataire ne respecte pas ses obligations, le propriétaire pourra demander au garant de lui donner l'argent qui lui est dû.

Lorsqu'il a réformé la loi en 2007, le législateur a suivi deux principes :

Il a souhaité d'une part privilégier les locataires constituant eux-mêmes leur garantie locative (deux mois de loyer) et d'autre part accorder aux propriétaires une plus grande sécurité lorsque le locataire n'a pas les moyens de constituer sa garantie locative (trois mois de loyer).

Les propriétaires ne devaient pas pouvoir faire de distinction entre les candidats-locataires sur base de la provenance de la garantie locative, d'où l'usage obligatoire d'un formulaire neutre.

Dans la pratique, un certain nombre de difficultés apparaissent.

En premier lieu, ce sont de graves lacunes au niveau des informations fournies aux usagers qui sont à regretter. Les Bruxellois qui s'adressent à leur CPAS ne connaissent pas les modalités d'octroi, les modalités de remboursement, les restrictions propres au CPAS auxquelles ils s'adressent, ou pire, ne sont même pas informés de l'existence de cette aide...

Les problèmes de communication vont même plus loin puisque les pratiques varient fortement d'un CPAS à l'autre, notamment lorsqu'il s'agit de déterminer ce que couvre le montant bloqué par le CPAS (dégâts locatifs, arriérés de loyers,...). La situation est telle que même les travailleurs sociaux sont confrontés à des incertitudes !

Ensuite, il apparaît que plusieurs des manières de constituer une garantie locative citées ci-dessus ne sont pas concluantes.

En effet, les CPAS n'ont souvent pas les moyens de bloquer l'argent de la garantie locative sur un compte. Sinon, de nombreux propriétaires sont très réticents à l'égard des locataires qui passent par un CPAS pour constituer une garantie locative. Et lorsque les CPAS privilégient la lettre de caution, elle est le plus souvent refusée par les bailleurs.

Une autre difficulté relevée sur le terrain concerne les délais nécessaires pour l'octroi de cette aide. Au début de la procédure, le CPAS vérifie par une enquête sociale si toutes les conditions d'octroi sont remplies puis prend une décision au plus tard 30 jours après l'introduction de la demande.

Si certains CPAS réagissent en une semaine, d'autres mettent plus d'un mois ! Cette lenteur dans la procédure est unanimement regrettée par les travailleurs sociaux, qui constatent que ce problème se manifeste souvent au détriment des usagers.

Enfin, un problème se pose au niveau de l'anonymat des bénéficiaires de cette aide de la part de leur CPAS. En effet, la majorité des CPAS demande aux locataires de faire signer un formulaire par le futur bailleur, sur lequel apparaît clairement la provenance de la garantie locative.

Sur base de ces constats, les travailleurs sociaux estiment qu'un certain nombre de solutions pourraient être mises en place pour améliorer le fonctionnement de cette aide.

→ Tout d'abord, il est urgent de mettre en place un système d'informations accessible pour tous les citoyens sur les possibilités de bénéficier de cette aide essentielle.

→ Ensuite, l'une des trois manières de constituer une garantie locative est bien plus efficace que les deux autres : le CPAS se porte garant du remboursement par le locataire auprès d'une banque. Un tel système présente plusieurs avantages : il ne grève pas le budget des CPAS et évite que le propriétaire soit informé de la provenance de l'aide, ce qui permet d'éviter toute discrimination. Le RBDH regrette que cette option soit trop rarement mise en œuvre et demande aux CPAS de promouvoir et de généraliser cette pratique.

→ Il est également indispensable de solutionner le problème des délais qui sont bien souvent trop longs pour répondre aux besoins des candidats locataires et aux exigences des propriétaires. →



Bonne pratique :

Le CPAS de la Ville a mis en place une cellule « garantie locative », qui propose de fournir des « accords de principe », sous certaines conditions, de façon à ce que le locataire puisse réagir rapidement à une offre de logement. Cet accord de principe permet un déblocage systématique de la garantie locative, sans passage préalable par le Comité de l'aide sociale, pour des montants inférieurs à 800 €. D'après l'expérience des travailleurs associatifs de terrain, une semaine suffit ensuite à obtenir la garantie locative.

2/ La prime d'installation pour personnes sans-abri

La prime d'installation est une aide accordée par les CPAS aux personnes sans-abri une fois dans leur vie.

Sont considérées comme sans-abri les personnes vivant dans la rue, dans un squat, dans une maison d'accueil, chez un proche qui assure un hébergement provisoire, en prison, dans une communauté pour sans-abri, etc.

Cette somme d'argent permet d'aménager et d'équiper un logement (achat de meubles ou couverture des frais de raccordement). Les conditions pour obtenir cette aide sont les suivantes :

- disposer de revenus inférieurs à 1.043 € par mois¹ ou toucher le RIS (Revenus d'Intégration Sociale)²;
- avoir trouvé un logement et y vivre seul ou à plusieurs;
- ce logement doit servir de résidence principale;
- avoir été sans-abri ou habitant de camping avant d'avoir trouvé le logement;
- n'avoir encore jamais reçu de prime d'installation.

Cependant, sur le terrain, les travailleurs sociaux constatent des dysfonctionnements qui lèsent les bénéficiaires éventuels de cette aide.

Ainsi, des personnes qui sont sans-abri par intermittence depuis des années ne se sont jamais vues proposer la moindre prime d'installation de la part de leur CPAS. Les CPAS ne proposent donc pas spontanément d'octroyer cette prime et les usagers ne connaissent pas les conditions à remplir pour en bénéficier.

1. C'est-à-dire le revenu d'intégration mensuel majoré de 10% au 1er septembre 2008

2. Ou encore... une aide sociale équivalente du CPAS (ERIS), une allocation de chômage ou d'invalidité ou un autre revenu à charge de la sécurité sociale. Le revenu garanti aux personnes âgées (RGPA) ou la garantie de revenus aux personnes âgées (GRAPA).

De plus, le fait que cette prime ne soit octroyée qu'une fois dans la vie ne répond pas aux besoins des personnes sans-abri.

Octroyée par le CPAS du nouveau lieu de résidence, il arrive que le bénéficiaire soit installé depuis un mois avant de recevoir le montant promis. En effet, un contrat de bail signé ne suffit pas puisque le CPAS exige une preuve de domiciliation. L'intervention est donc trop tardive pour le locataire qui a besoin de s'équiper et de s'acheter un frigo par exemple !

Pour améliorer l'octroi de la prime d'installation, le RBDH formule plusieurs propositions.

→ Tout d'abord, il est indispensable que les usagers des CPAS soient informés de l'existence de cette aide, ainsi que des conditions pour en bénéficier.

→ De nombreuses personnes passent alternativement et pendant plusieurs années du statut de sans-abri à celui de locataire. Celles-là devraient pouvoir prétendre à recevoir cette prime plus d'une fois dans leur vie.

→ Enfin, dans la mesure où il est indispensable de raccourcir le délai d'octroi de la prime, le RBDH propose que ce soit le CPAS de la commune où la personne sans-abri résidait de fait, avant de s'installer dans son nouveau logement, qui débloque le montant nécessaire. Cela n'aurait aucune incidence sur les finances des CPAS puisqu'ils ne font que pré-financer et sont ensuite intégralement remboursés par le Service Public Fédéral de Programmation Intégration Sociale.

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

Les « ADIL » sont des aides financières destinées aux locataires qui déménagent suite à l'insalubrité de leur habitat, en raison de son étroitesse ou de son inadaptation aux personnes à mobilité réduite, âgées ou présentant un handicap. Elles sont octroyées dans le cadre d'un déménagement vers un logement salubre et répondant aux normes légalement définies.

Ces allocations comprennent une intervention financière forfaitaire dans les frais de déménagement ou d'installation ainsi qu'une intervention mensuelle dans le loyer du nouveau logement (si le nouveau loyer est supérieur à l'ancien). →

Un représentant de la Région doit visiter les deux logements concernés pour attester de leur degré de salubrité et/ou d'adaptation.

Les travailleurs sociaux sont loin d'être satisfaits du dispositif ADIL actuel et demandent depuis longtemps une réforme en profondeur.


Le traitement administratif des demandes est de 9 à 12 mois. Les locataires doivent donc attendre tout ce temps avant la première intervention financière, des délais intenable et inacceptable pour les ménages dont les moyens ne permettent pas d'assumer, même temporairement, l'entièreté d'un loyer.

La plupart des CPAS bruxellois hésitent à octroyer des avances pour un nouveau logement qui n'a pas encore été contrôlé par l'administration et qui pourrait s'avérer non-conforme, au risque de ne jamais pouvoir récupérer l'argent avancé.

Certains travailleurs sociaux renoncent à faire appel à l'ADIL quand le CPAS n'intervient pas, conscients que la charge financière est alors insurmontable pour leur public.

Voici quelques propositions à mettre en œuvre au niveau local, qui permettraient d'améliorer le système :

De l'avis de tous, le problème du pré-financement est le plus prégnant. Pourtant, les CPAS de Bruxelles-Ville et d'Ixelles sont parvenus à mettre en place, en collaboration avec le secteur associatif, un système particulièrement efficace pour faciliter la procédure.

 **Bonne pratique :**
Ainsi, à Ixelles, il existe depuis 2006 une collaboration étroite entre la cellule logement du CPAS et l'asbl Habitat et Rénovation (Table du logement). Cette dernière vérifie les critères d'adéquation du nouveau et de l'ancien logement lors de visites techniques et rédige un rapport d'enquête qu'elle transmet au CPAS. Si le rapport est positif (et que le dossier social et administratif du demandeur est en ordre), le CPAS peut accepter un préfinancement.

Il nous semble pertinent de suggérer aux communes et aux CPAS de proposer une collaboration aux associations locales, qui pourraient si elles en ont les moyens, s'associer au contrôle de qualité des logements.

Si les CPAS ont la certitude de pouvoir récupérer les avances concédées, il y aura moins de résistance à préfinancer... d'autant plus si le délai de traitement des dossiers est réduit et implique alors une participation financière plus limitée des CPAS.

4/ Les garde-meubles

Le problème est fréquent : il existe peu de garde-meubles publics et ils coûtent très cher (entre 90 et 120 € par mois). Dans des cas bien particuliers, certains CPAS peuvent intervenir dans les frais liés au garde-meubles.

Deux difficultés principales se posent :

Tout d'abord, il n'est pas normal qu'un garde-meubles public coûte si cher, surtout quand on sait que cet espace doit servir par exemple à accueillir les meubles de personnes ayant été expulsées de leur logement ou de personnes intégrant une maison d'accueil.

Ensuite, pour pouvoir bénéficier de ces espaces, il faut justifier d'un attachement spécifique à la commune ou au CPAS, ce qui n'est pas évident lorsque l'on est sans-abri...

→ Le RBDH demande donc un accès plus facile aux garde-meubles publics pour les personnes expulsées de leur logement et pour les personnes sans-abri.

5/ L'adresse de référence

Une adresse de référence est notamment destinée aux personnes qui sont inscrites au Registre national belge, mais qui sont sans-abri.

Elle permet aux personnes qui n'habitent pas ou qui n'ont pas de résidence en Belgique d'avoir une adresse à laquelle le courrier et les pièces administratives peuvent être envoyés en vue de leur transmission à la personne. L'adresse de référence 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.

Il s'agit donc d'un outil permettant d'assurer la survie sociale de l'individu. →

Les personnes sans-abri peuvent s'inscrire en adresse de référence à l'adresse d'une personne physique mais aussi auprès d'une personne morale, comme le CPAS, à quatre conditions :

- Être sans domicile ;
- Ne pas avoir de ressources suffisantes ;
- Introduire une demande auprès du CPAS ;
- Ne plus être inscrit au registre de la population.

Tous ces aspects légaux sont acceptables pour les associations actives dans la défense des personnes sans-abri. Cependant, des problèmes se posent sur le terrain et le RBDH propose les améliorations suivantes :

Certains CPAS sont connus pour leur intransigeance et refusent d'accorder une adresse de référence aux personnes qu'ils savent habiter chez quelqu'un. Or, il est prévu par la loi qu'une personne sans abri peut être hébergée provisoirement chez un tiers, sans être domiciliée d'office.

→ Le RBDH demande une plus grande uniformisation des pratiques pour atténuer le sentiment d'injustice lié à la sévérité de certaines communes.

Une difficulté supplémentaire : l'obtention d'une adresse de référence est conditionnée à la radiation du registre de la population. Puisque le citoyen ne peut pas entreprendre lui-même cette démarche, cela signifie que la commune et le CPAS doivent prendre en charge certaines tâches administratives (enquêtes, vérifications, décision prise lors du Conseil Communal, etc.).

D'après les expériences, il faut compter entre deux et cinq mois avant qu'une demande aboutisse effectivement : un délai interminable pour ceux dont les droits sociaux dépendent d'une adresse de référence !

→ Le secteur associatif demande aux CPAS et aux communes d'accélérer autant que possible la procédure de radiation.



6/ Taux cohabitant / isolé pour le revenu de remplacement

La question se pose dans différents cas de figures : des personnes vivant en maisons d'accueil, dans des structures d'habitat solidaire ou dans des kots d'étudiants peuvent-elles ou pas bénéficier du taux isolé si elles perçoivent un revenu de remplacement ?

La réponse n'est pas claire...

Les CPAS admettent comme définition de la cohabitation « le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères. »³

Cette acception laisse une place importante à l'interprétation des CPAS, qui prennent donc leurs décisions au cas par cas... Et de ce fait, les pratiques varient fortement d'une commune à l'autre. Certains CPAS considèrent que vivre sous le même toit permet de réaliser des économies d'échelle et que de ce fait, les cohabitants ne peuvent prétendre qu'à un revenu de remplacement moindre. D'autres sont plus ouverts dans leur jugement, notamment vis-à-vis des personnes séjournant en maisons d'accueil.

Or, ces personnes vivant sous le même toit ne partagent pas forcément leurs frais et ne réalisent pas forcément d'économies d'échelle. Il n'est donc pas normal qu'elles soient sanctionnées, alors même qu'elles n'ont pas toujours volontairement choisi ce mode de vie.

Il est certain que les CPAS seuls ne peuvent pas bouleverser ces habitudes sans des adaptations légales et un soutien important des instances fédérales. La catégorie « cohabitant », doit être supprimée et l'allocation des personnes cohabitantes portée au même niveau que celle des isolés.

En attendant, le secteur associatif se positionne pour que :

→ les CPAS obtiennent un meilleur financement de la part des pouvoirs fédéral et régionaux,

→ les CPAS utilisent leur pouvoir d'appréciation au bénéfice des personnes pour qui un revenu d'insertion sociale au taux d'isolé permet de vivre décemment. →

3. www.ocmw-info-cpas.be

11. DES INFORMATIONS ACCESSIBLES À TOUS

7/ Le relogement en cas d'expulsion

En vertu du code judiciaire, le CPAS est averti de manière préventive quand une procédure d'expulsion est introduite en justice. Une fois informé, le CPAS offre d'apporter son aide de la manière la plus appropriée. Formellement, il n'a pas l'obligation de reloger les personnes expulsées.

Comme abordé dans le chapitre 9, le manque de solutions de relogement ne peut constituer une excuse pour admettre que des personnes continuent à vivre dans un logement insalubre.

→ Le RBDH demande que dans ce cas, le relogement soit effectivement garanti pour les personnes expulsées. Les frais devraient être pris en charge par les propriétaires, et à défaut par les CPAS (qui se retourneraient ensuite vers les propriétaires pour récupérer les sommes engagées). Des moyens suffisants doivent donc être mis à disposition des CPAS pour leur permettre de mener à bien cette mission.

8/ Des problèmes généralisés de communication

Certaines aides au logement octroyées par les CPAS sont « officielles » dans le sens où les usagers y ont droit s'ils répondent aux conditions fixées (comme par exemple l'aide à la constitution d'une garantie locative ou la prime d'installation pour personnes sans-abri); d'autres sont plus « officieuses » car distinctement appliquées d'un CPAS à l'autre, sans référence à des critères clairs et transparents (comme par exemple l'avance sur le premier mois de loyer ou la participation aux frais de déménagement).

Le fait que les CPAS, en fonction de leurs finances et de leurs publics et selon leur propre appréciation, accordent ou pas certaines aides est en soi compréhensible et un tel système doit pouvoir rester relativement flexible. Ce qui est par contre plus problématique, c'est le manque d'informations fournies par les CPAS à leurs usagers.

Les travailleurs sociaux d'associations sont unanimes : le manque d'informations complètes et de qualité se vérifie au quotidien et pour toutes les aides existantes.

→ Ces problèmes de communication des CPAS vers leurs usagers doivent absolument être solutionnés. Il en va de la préservation des droits sociaux des citoyens en difficulté. ✕

→ Les communes doivent mettre à disposition des informations complètes pour les citoyens et soutenir les boutiques du logement.

La commune est souvent le premier interlocuteur auquel les habitants font appel pour obtenir des réponses à leurs questions. En poussant la porte de cette administration, ils espèrent recevoir facilement des informations sur tous les aspects de leur vie quotidienne.

Pourtant, les travailleurs sociaux des associations-membres du RBDH constatent de réelles lacunes dans les services communaux d'informations, notamment en matière d'aides existantes pour le logement, qu'elles soient attribuées au niveau régional ou local. Plus particulièrement, les informations au sujet des primes à la rénovation ou des ADIL sont souvent insuffisantes ou inaccessibles parce que trop techniques et complexes.

S'il existe un tissu associatif très dynamique, ainsi qu'un Centre d'Information Logement au niveau régional, il n'en reste pas moins que ces sources ne peuvent répondre à l'ensemble des demandes, pour tous les aspects liés au logement. Une implication plus importante de la part des communes est de ce fait indispensable.

→ Des informations complètes doivent être mises à disposition des citoyens par les communes, avec le soutien de la Région. Des supports clairs et simples (tels que sites internet, brochures, revues communales,...) ainsi que des campagnes d'informations ponctuelles mais régulières sont à privilégier.



Bonne pratique :

Le RBDH salue l'initiative des communes d'Etterbeek et de Forest, qui ont mis en place un « guichet info logement » ayant pour mission de documenter, informer, orienter et soutenir le citoyen pour toute question relative au logement. Nous invitons toutes les communes à suivre cet exemple de bonne pratique. →

Les boutiques du logement, services d'accompagnement de proximité

Il y a quelques années a été évoquée la possibilité de mettre en place des boutiques du logement dans la région bruxelloise. Cette idée a été développée et concrétisée par plusieurs associations¹, soutenues financièrement par différents pouvoirs publics (aux niveaux régional, communautaires et communaux). Malgré l'utilité prouvée sur le terrain des boutiques du logement existantes aujourd'hui, l'initiative reste sous-exploitée.

Pour rappel, une boutique du logement est un service spécialisé en matière du logement, qui centralise divers services d'ordre social, juridique, technique et pratique.

- Elle s'adresse aux locataires et aux propriétaires, en accordant une attention particulière aux groupes les plus précaires ;
- Elle est présente au niveau local ;
- Elle est accessible à tous ;
- Elle propose au public de nombreuses informations sur le logement ;
- Elle associe cette fonction d'information à une série d'autres services tels qu'un service de bricolage, un inventaire de logements inoccupés, un inventaire de logements à louer, l'accompagnement lors de la recherche d'un logement, une médiation en cas de conflits locatifs, un service des prêts, des conseils en matière de rénovation, des formations au logement...

Le principal avantage d'une boutique du logement est son approche globale de la problématique du logement.

Le RBDH estime que les boutiques du logement sont susceptibles d'améliorer l'accompagnement et l'information des citoyens ; elles méritent donc de recevoir les moyens nécessaires pour développer leurs actions au niveau local.

→ Les communes bruxelloises qui ont la chance de compter sur leurs territoires une ou plusieurs boutiques du logement devraient davantage les soutenir (en termes financiers et logistiques).

→ Les autres devraient quant à elles encourager la création de telles structures. ✕

1. Habitat et Rénovation à Ixelles, Samenlevingsopbouw à Anderlecht ou encore la maison de quartier Bonnevie à Molenbeek.