

RBDH
C.BBRoW

MÉMO RAN DUM 2024



HYPOCRISIE POLITIQUE
Rangez PROMESSES
dans vos sacs Hermès
Jamais si précARITE
de REALITES

PARTI DE
REVE DE
LOGEMENT

UN TOIT
C'EST TOUT

INVESTER EN VASTGOED
& WORD SLAPEN

VERLAAG
DE
HUURPRIJS

BAISSE
DES
LOYERS

JE VIS PAS
SANS
TOIT



COIES

LOGEMENT BRUXELLES

LOGEMENT

RBDH
Quai du Hainaut, 29
1080 Bruxelles



Anne Bauwelinckx,
Carole Dumont,
Laurence Evrard,
Alexia Falisse,
Loïc Manche,
Chloé Thôme,
Werner Van Mieghem.

+32(0)2 502 84 63
info@rbdh.be
www.rbdh.be

É.R. : W. Van Mieghem
Quai du Hainaut · 29
1080 Molenbeek



Cette publication est gratuite.
Pour la recevoir, contactez-nous à info@rbdh.be

Reproduction libre des articles
à condition que la source soit mentionnée.

Liste des associations signataires, membres du RBDH (novembre 2023)

Action Logement Bruxelles	FéBUL
AIS Comme chez toi	FdSS
AIS Iris	Fondation Pro Renovassistance
AIS la M.A.I.S	Habitat & Humanisme
AIS Logement pour tous	Habitat & Participation
AIS Quartiers	Habitat & Rénovation
AMA	Hart boven Hard Brussel
ARAU	IEB
Atelier des droits sociaux	L'Ilot asbl
BRAL	Infirmiers de rue
Brussels Platform Armoede	RAPA asbl
Bru4Home	La Ligue des familles
Buurtwinkel	La Maison Rue Verte
Buurtwerking Chambery	La Rue
CAFA	La Vague
CASG de la Ligue des Familles	Le Cairn
CAW Brussel	Lhiving
CIRÉ	Lire & Écrire
Comité de la Samaritaine	Maison Quartier Bonnevie
Communa	PAG-ASA
CLT B	Porte Ouverte
Compagnons Dépanneurs	Rizome-Bxl asbl
Convivence	SAAMO
Convivial	Sohonet
Diogènes	Talita
DoucheFLUX	Transit
Équipes Populaires de Bruxelles	Une maison en plus
Espace Social Télé-Service	Union des Locataires Anderlecht - Cureghem
Fabrik asbl	Union des Locataires de Schaerbeek
Fami-Home	Union des Locataires Quartier Nord

SOMMAIRE

INTRODUCTION	P 2
LES FONDAMENTAUX	P 3
1. LOGEMENT SOCIAL	P 10
2. BAISSSE DES LOYERS	P 18
3. INSALUBRITÉ	P 30
4. LOGEMENTS VIDES	P 36
5. EXPULSIONS	P 44
6. AIDES À L'ACQUISITION	P 48
7. PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE & HYDRIQUE	P 54
8. LE BAIL	P 60

INTRODUCTION

Les 60 associations membres du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat s'engagent aux côtés de tou.te.s les Bruxellois.es qui ne peuvent exercer pleinement leur droit à un logement décent.

La crise du logement est aigüe à Bruxelles. Elle touche de plein fouet les locataires, soit 60 % des Bruxellois.es. Les loyers ne cessent d'augmenter, le parc vieillit, les efforts d'entretien et de rénovation ne suivent pas, les phénomènes discriminatoires sont légion et le logement social est très insuffisant pour répondre aux besoins.

Le quotidien de dizaines de milliers de locataires s'en trouve lourdement impacté (risques d'endettement, d'exclusion sociale, d'effets sur la santé, etc.). Les Bruxellois.e.s consacrent en moyenne 35 % de leur budget au coût du logement (loyer et charges), mais cette moyenne cache de véritables disparités entre les ménages. Pour les plus pauvres, on atteint 70 % du budget, il ne reste alors quasiment plus rien une fois le loyer payé.

Les constats sont connus. Il y a urgence à agir ! Les options prises par les décideurs – régionaux principalement, mais aussi fédéraux et communaux – ces dernières années n'ont pas permis d'inverser la tendance, loin de là. Il est évident que les logiques de marché, auxquelles le logement est abandonné, ne permettront jamais de répondre aux besoins fondamentaux de toutes et tous.

Le mémorandum du RBDH enjoint les pouvoirs publics à assumer leur responsabilité de garantir l'accès à un logement décent et abordable, sans discrimination.

Nous attendons des mesures fortes et des politiques publiques interventionnistes pour rendre effectif le droit au logement pour toutes et tous. Cela passe par la production massive de logement social, par une baisse des loyers, par une lutte renforcée face aux bailleurs qui mettent en location des logements insalubres ou qui font perdurer des situations d'inoccupation. Cela passe encore par des mesures visant à empêcher les expulsions, à assurer la sécurité d'occupation des locataires et à garantir l'accès à l'énergie et à l'eau aux moins nantis. Nous plaçons également pour des actions ciblées pour contenir les prix de vente des logements et des politiques de soutien à l'acquisition orientées vers les ménages modestes.

Au niveau de la mise en œuvre, il faut une administration de qualité, efficace, dotée de moyens suffisants, avec une vision globale au service d'une cause commune. Trop souvent, les faiblesses ou dysfonctionnements de l'administration régionale contrarient les effets attendus des mesures politiques.

61 mesures concrètes sont listées dans ce mémorandum pour rencontrer ces objectifs. Elles sont précédées par nos fondamentaux, qui vont au-delà des enjeux strictement liés au logement. Sans eux, les mesures que nous préconisons ne pourront pas avoir un impact décisif.

LES FONDAMENTAUX

1 Droit à un revenu décent pour toutes et tous

Un tiers de la population bruxelloise dispose d'un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté (après transferts sociaux), une proportion toujours nettement supérieure à celles observées dans les deux autres régions.

Au fédéral, la majorité Vivaldi disait vouloir s'engager vers une augmentation des allocations les plus basses en direction du seuil de pauvreté. Des revalorisations ont certes eu lieu, mais elles restent insuffisantes et elles ne touchent pas l'ensemble des revenus les plus faibles. Le RBDH soutient **l'augmentation des revenus les plus bas, au-delà de l'indicateur de risque de pauvreté européen.**

Nous demandons, pour les mêmes raisons, **la suppression du statut cohabitant.** Ce statut est inique. Il pénalise lourdement les solidarités familiales ou citoyennes en rabaissant des ressources déjà faibles. Il freine le déploiement d'alternatives au logement individuel cher et les aspirations à des modes de vie communautaire.

La réduction de la pauvreté monétaire doit passer par une réforme de la fiscalité, notamment **immobilière en vue d'une redistribution plus juste et plus efficiente des revenus.** En Belgique, les revenus locatifs sont très faiblement imposés et pas à leur hauteur réelle. Le projet de réforme fiscale du ministre fédéral des finances annonçait une possible avancée sur la taxation des loyers réels. D'épure en épure, l'idée a été abandonnée et renvoyée à une prochaine législature. Les politiques fiscales doivent être au service de la lutte contre les inégalités. L'IWEPS (Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique) a mis récemment en évidence le fait qu'en Belgique, près de la moitié des locataires gagnait moitié moins que les bailleurs et ce, avant versement des loyers.

2 Baisse des loyers

En 10 ans, les loyers bruxellois ont augmenté d'environ 20% hors indexation. Cette hausse n'est pas justifiée par l'augmentation du coût de la vie, mais par une volonté de maximiser les rendements locatifs. L'investissement locatif (financiarisé ou non, institutionnel ou non) emprunte des voies toujours plus créatives pour accroître les marges : conversion juteuse de logements en hébergements touristiques (Airbnb), transformations de maisons unifamiliales en colocations de luxe (coliving), vacance immobilière dans l'attente d'une belle plus-value à la revente... Ces stratégies spéculatives ont un impact sur l'offre de logements et un effet inflationniste évident sur les prix. Leur développement dans les années à venir ne fait aucun doute. Les pouvoirs publics, quant à eux, semblent toujours accuser une longueur de retard avant d'intervenir (quand ils ne laissent pas simplement faire).

Le logement n'est pas un actif financier, mais un bien de première nécessité qui remplit de multiples fonctions (vitale d'abord, sociale...). Le coût du logement représente la première dépense des ménages. Pour les revenus les plus bas, une dépense insoutenable. Nous plaidons pour une **diminution des loyers d'au moins 20% par rapport à leur hauteur actuelle**, pour corriger le décrochage à l'œuvre depuis 10 ans au moins et la mise en place de mesures régionales qui découragent les pratiques spéculatives.

3 Création d'une banque-carrefour des logements

Bruxelles ne connaît finement ni l'état de son parc de logements, ni le niveau des loyers, ni les profils des bailleurs et des locataires. Les informations liées aux logements manquent de publicité et de centralité. Les bailleurs ont des obligations : proposer à la location un logement conforme aux normes de sécurité et salubrité du Code du logement, faire enregistrer le bail, ne pas imposer un loyer abusif, faire certifier le logement pour informer sur sa performance énergétique... Des exigences que tous les propriétaires ne remplissent pas, en toute impunité.

Afin d'améliorer la connaissance, la transparence et le contrôle du parc locatif bruxellois et, surtout, de rendre effectives les politiques visant à protéger les locataires, **nous plaidons pour la création d'une banque-carrefour qui regroupera l'ensemble des informations sur les logements** : loyer (réel et indicatif), superficie, année de construction, et autres caractéristiques élémentaires (*via* un bail-type que nous souhaitons obligatoire), ainsi que le certificat PEB et le bail enregistré (actuel et précédent), un rapport de visite de la DIRL, de la commune, une interdiction de mise en location, une attestation de contrôle de conformité... Des informations qui doivent être disponibles pour le ou la (candidat.e) locataire ou acquéreur.se d'un logement.

4

Une ville durable qui profite à toutes et tous

Si la question écologique doit être au cœur de l'évolution de notre Ville-Région - quartiers plus verts et plus vivables, réduction drastique des émissions de gaz à effet de serre dont le secteur résidentiel est un des principaux vecteurs, préservation de la biodiversité – ses enjeux sociaux ne peuvent être ignorés.

L'accès à la nature et aux espaces verts est très marqué socialement et très inégalement réparti sur le territoire régional. Les communes du centre, les plus denses, les moins vertes (peu de jardins, peu d'espaces verts d'envergure à proximité) sont aussi les plus pauvres. Dans les communes aisées de seconde couronne, le vert renforce le caractère inabordable des logements. **Le droit à un environnement de qualité n'est pas un privilège, mais un droit fondamental dont l'effectivité doit être garantie pour tous.tes les Bruxellois.es.**

Nous appelons à la rénovation énergétique des logements. Le défi n'est pas seulement écologique, mais éminemment social à nouveau. Les passoires énergétiques, qui éprouvent été comme hiver, sont occupées par des locataires qui manquent de ressources pour viser mieux. Logements de mauvaise qualité et factures énergétiques élevées constituent une double peine. **Améliorer l'efficacité énergétique des logements est un impératif, mais il faut éviter à tout prix une flambée des loyers pour les locataires après travaux et les risques d'éviction.** La stratégie Révolution adoptée par le Gouvernement bruxellois n'offre pas assez d'attention ni de garanties à cet égard.

5

Du logement social en nombre

- **PRODUCTION**

Nous défendons ardemment la production de logements sociaux. À la fois solution abordable, bien collectif pérenne et solidaire, le logement social est également le meilleur rempart contre les discriminations qui gangrènent le marché privé.

Une production annuelle de 200 logements sociaux n'est pas admissible alors que des dizaines de milliers de familles sont en demande, que des personnes vivent en rue ou dans des conditions d'extrême précarité. C'est d'une production publique massive dont Bruxelles a besoin, pas d'une production de logements abandonnée à des intérêts particuliers.

Pour cela, il faut pouvoir mobiliser les terrains publics pour y faire prioritairement du logement social. La promotion immobilière privée, qui construit plusieurs milliers de logements par an, doit être mieux encadrée et contrainte à produire également du logement social qui viendra étoffer le patrimoine régional.

La Région bruxelloise poursuit une politique foncière qui vise à retirer définitivement des terrains du marché spéculatif privé, à augmenter le nombre de terrains publics, à créer des projets de logements sociaux abordables qui intègrent également des stratégies communautaires et l'autogestion par les communautés. À cette fin, elle soutient également des méthodes "alternatives" telles que le Community Land Trust, les projets coopératifs et le modèle Housing Deal.

La production de logements sociaux ne passe pas uniquement par la création de nouvelles unités mais également par la reconversion, la captation et la socialisation du bâti existant (préemption, vente forcée de logements laissés vides, de logements fermés par la DURL, appartenant à des marchands de sommeil, acquisition à titre gracieux de biens en déshérence...). Les propriétaires qui ne respectent pas les prescrits du Code du logement (inoccupation, normes minimales...), malgré les avertissements et les sanctions ou qui commettent des infractions pénales de type marchand de sommeil, doivent voir leur droit de propriété remis en cause.

- **RÉNOVATION**

Le patrimoine social vieillit ; sa rénovation est le second enjeu majeur qu'il faut relever. 7% des logements sociaux existants sont inoccupés, soit qu'ils font l'objet de rénovations importantes, soit qu'ils sont inscrits dans un projet à venir (le « à venir » laissant entrevoir des années d'attente). Et les logements très dégradés ne sont pas tous vides ! La performance énergétique des bâtiments doit également être améliorée pour le confort des locataires et en vue de réduire les charges locatives. Selon la Secrétaire d'État au logement, 23 000 logements sociaux sont trop énergivores. Tout cela dans un contexte de pénurie criante de logements sociaux. **Les programmes de rénovation et d'amélioration énergétiques doivent absolument être accélérés et les financements étendus. Les réalités des habitants doivent être entendues dans les projets de rénovation, ce qui est loin d'être acquis aujourd'hui.**

Le vivre ensemble dans le logement social mérite également une attention renforcée, cela implique notamment une meilleure considération envers les locataires et le développement d'espaces collectifs.

Régularisation des personnes sans-papiers

D'après une étude récente menée par la VUB, 112 000 personnes sans-papiers vivent en Belgique, dont environ la moitié à Bruxelles. Des familles marginalisées et rendues très vulnérables par une politique migratoire et d'accueil (ose-t-on encore parler d'accueil ?) tout bonnement scandaleuse et inhumaine.

La régularisation est la seule voie possible pour permettre à ces dizaines de milliers de personnes de sortir de l'ombre, d'exercer leurs droits, de se libérer de l'exploitation et des abus dont elles sont les victimes. Les personnes sans-papiers sont les cibles principales des marchands de sommeil, les premières victimes des expulsions sauvages. Privées de reconnaissance administrative, elles subissent toutes les dérives du marché locatif sans pouvoir les dénoncer. Beaucoup sont dans la rue aussi. Le RBDH se joint aux revendications des personnes sans-papiers et des associations qui les représentent pour appeler à une **régularisation collective et à l'adoption de critères de régularisation clairs, équitables et permanents.**



Fin du sans-abrisme

En 2022, 7 134 personnes sans-abri et mal logées ont été recensées à Bruxelles, soit 4 fois plus que lors de la première édition du dénombrement de 2008. Le nombre de personnes qui vivent en rue augmente de manière très préoccupante. Le recours aux solutions d'hébergement d'urgence est en nette croissance ces dernières années, malgré les discours officiels qui prônent des politiques d'insertion. On parle de fin du sans-abrisme alors que tous les indicateurs sont à la hausse...

La prévention des expulsions est une priorité absolue. Dégager des solutions de relogement durables et abordables en est une autre. Les structures d'accueil sont débordées de personnes qui n'arrivent pas à trouver de quoi se loger bon marché. On ne sort pas de la rue sans logement.

Structurellement, c'est bien du côté de la production de logement social et de la régulation des loyers privés qu'il faut agir au niveau politique. Néanmoins, **dans l'immédiat et à titre transitoire, nous plaidons pour l'instauration d'un quota d'attributions prioritaires dans le logement social et les autres parcs publics (communes, CPAS, Fonds du Logement...) en faveur des personnes sans-abri dont le droit au logement est gravement compromis.** Si les opérateurs publics et à plus forte raison les gestionnaires du logement social ne sont pas des opérateurs de première ligne en matière de relogement, qui alors ?

Une partie des agences immobilières sociales participe déjà activement à la lutte contre le sans-abrisme au travers de partenariats avec les associations du secteur. **Nous demandons que l'ensemble des AIS conventionne en faveur des publics les plus précaires.** Les moyens financiers doivent suivre.

L'accompagnement des publics relogés doit être une priorité pour favoriser la stabilité. La mise en œuvre d'un accès prioritaire au logement doit coïncider avec une augmentation substantielle des moyens dédiés aux structures qui assurent le suivi.

On l'a dit dans le point précédent, dans la rue et dans les structures d'hébergement temporaires, comme dans les logements insalubres, les sans-papiers sont très représentés. Un relogement de qualité est presque sans espoir. Le logement public (communal, régional) a développé un arsenal de dispositions ingénieuses pour fermer systématiquement ses portes aux personnes sans titre de séjour. Parallèlement, les élu.es régionaux.ales ont étendu les critères protégés en matière de lutte contre la discrimination, au statut de séjour, tout en veillant à ce qu'elles ne s'appliquent pas aux opérateurs publics de logement. Cette position est intenable. Il est temps de repenser l'accès au logement public à l'aune de ce défi humanitaire.



Pour une justice plus accessible et plus juste

La justice de paix sert surtout, dans la majorité des cantons, à préserver les intérêts des propriétaires. Une grande majorité de locataires fuit la justice. Elle coûte cher, elle nécessite de déployer des moyens de défense qui font défaut aux plus pauvres, elle endette, elle ignore ce qu'est la précarité et les contraintes qu'elle impose. La plupart du temps, les locataires ne se défendent pas et sont jugés par défaut. Comment peut-on accepter qu'une écrasante majorité de condamnations tombent sans aucun débat contradictoire sur un enjeu aussi fondamental que le logement ? Plusieurs réformes successives, plutôt que de tenter de ramener les personnes vers la justice, ont encore aggravé la situation : contrôle renforcé des ressources pour l'accès à l'aide juridique, durcissement des règles en cas de jugement par défaut (désormais les absents ont toujours tort), limitation des possibilités de recours (suppression de la possibilité de s'opposer à un jugement par défaut par exemple), etc.

Par ailleurs, quand les locataires viennent à l'audience, la charge de la preuve pèse lourdement sur leurs épaules (prouver son statut de locataire sans contrat écrit, sans preuves de paiement, démontrer l'insalubrité de son logement...). Comment faire quand il y a abus de faiblesse dès l'entame de la relation locative ? Sans compter la moralisation de sa conduite par le juge : le non-paiement du loyer est toujours durement sanctionné, le locataire est renvoyé de manière récurrente à sa propre responsabilité individuelle (vous avez accepté, vous avez signé, vous êtes resté...).

Le processus de « digitalisation » de la justice qui mènera progressivement à la constitution/consultation/communication des dossiers judiciaires, décisions et jugements par voie électronique nous fait craindre le pire en matière d'accès à la justice pour les publics vulnérables, si la dématérialisation devait s'imposer comme option exclusive.

Nous soutenons une justice mieux formée et sensibilisée aux questions sociales, qui juge en équité et en proportionnalité, un accès à la justice facilité et moins coûteux et des règles de droit qui participent à réduire les inégalités sociales plutôt qu'à les renforcer.

Depuis plusieurs années, des voix s'élèvent dans le secteur associatif pour demander à pouvoir assister les locataires dans les litiges locatifs, pouvoir appuyer leur défense en l'absence d'avocat.e ou quand la connaissance de la langue ou de la machinerie judiciaire est limitée. Des personnes sont condamnées sans même comprendre ce qui leur arrive. **Autoriser les associations à assister les locataires en justice pourrait être un élément qui contribue à la réduction des jugements par défaut.** Or, aujourd'hui, les juges rejettent majoritairement cette option. Le Code judiciaire doit être modifié pour intégrer cette évolution qui existe déjà ailleurs, notamment dans la défense des intérêts des travailleurs en justice par exemple.

Enfin, en matière de baux à loyer, repensons la manière dont les décisions de justice sont rendues (juge unique) en nous inspirant du modèle paritaire en cours dans les tribunaux du travail.

9

Lutter contre le non-recours aux droits sociaux

Le non-recours à la protection sociale est un phénomène difficile à estimer. À titre indicatif, à l'échelle de la Belgique en 2005, le taux de non-recours au revenu d'intégration sociale était estimé à plus de 50% selon les données SILC. Le niveau de sous-protection dépend du type de prestations. Si les gens n'exercent pas leurs droits ou n'accèdent pas aux prestations auxquelles ils pourraient prétendre, c'est parce que l'accès à l'information (simple et de qualité) est une gageure pour des publics peu scolarisés et sans maîtrise de la langue. C'est aussi du fait de procédures longues et complexes qui impliquent de multiplier les démarches, de l'attitude des institutions parfois et de l'accessibilité des services concernés.

À l'heure de la numérisation croissante des administrations publiques à laquelle Bruxelles n'échappe pas, la question de l'inclusion est brûlante. Si le passage au numérique implique de laisser une partie de la population sur le carreau, alors c'est non !

Nous rejoignons les recommandations du Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, de l'observatoire de la santé et du social, ainsi que celles de nombreux.ses travailleur.ses de terrain qui poussent à **la simplification administrative, l'automatisation des droits, le renforcement des guichets physiques et des services téléphoniques de qualité** plutôt que leur suppression progressive.

10

Stop à la précarisation de l'associatif

Le secteur associatif manque de moyens. Ces dernières années, la situation n'a fait qu'empirer : les subsides structurels ne suffisent plus toujours à couvrir les salaires des travailleur.ses. Les logiques de subsidiation à court terme fragilisent les structures, alors que les financements à coup d'appels à projets forcent les associations à s'adapter à des priorités (mouvantes) imposées par le niveau politique et les amènent à se mettre en concurrence.

Les inégalités sociales vont galopantes, le non-recours des plus précaires à l'exercice de leurs droits fondamentaux de plus en plus inquiétant. L'associatif, comme celui que nous incarnons, est là notamment pour tenter de ramener la question de la justice sociale et de l'effectivité des droits au centre du débat, accompagner les familles en difficulté dans un monde toujours plus excluant. Pour cela, il faut des moyens financiers, pas des coupes budgétaires.

I. Logement social

SLRB - SISP
40 347 logements

+ 200
nouveaux logements/an

En comparaison,
sur le marché privé :
+ 2 600 logements /an



51 615
ménages
en attente



PRODUCTION

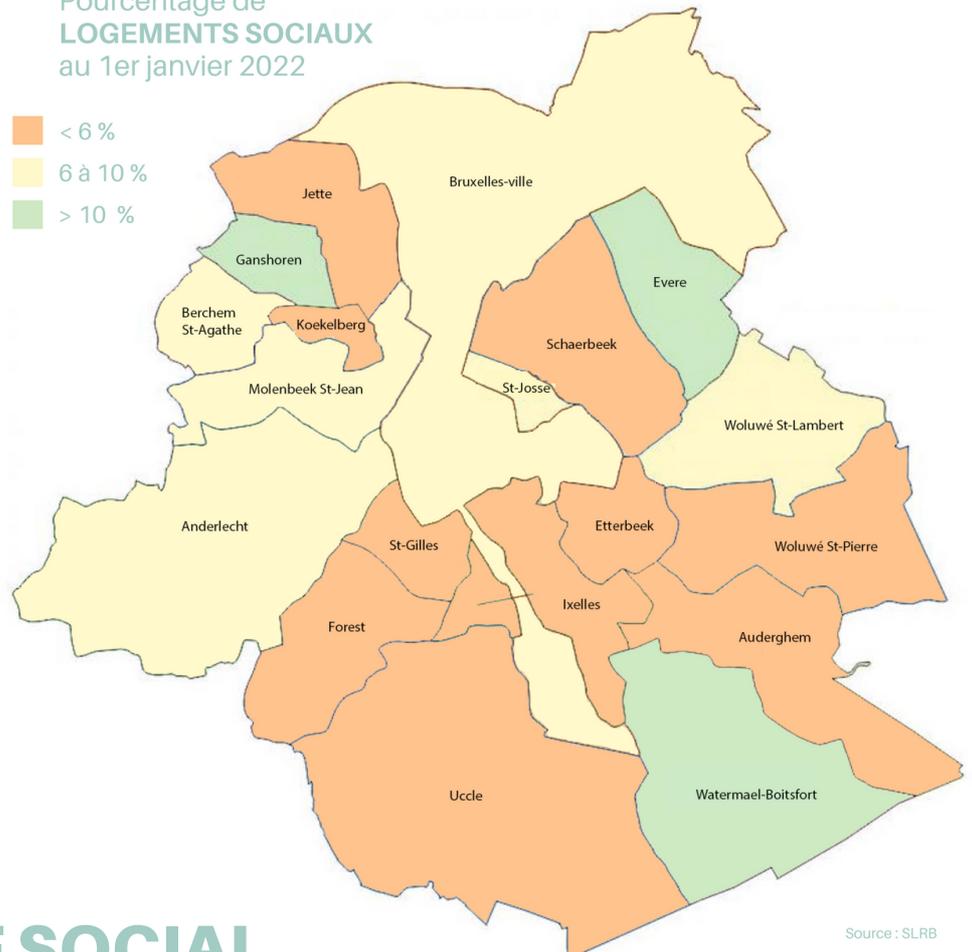
Objectif PRL
2005-2010
> + 3 500 unités
64 % réalisé en 2022

Objectif Alliance
Habitat 2013
> + 3 000 unités
12,7 % réalisé
en 2022



Pourcentage de
LOGEMENTS SOCIAUX
au 1er janvier 2022

- < 6 %
- 6 à 10 %
- > 10 %



Source : SLRB

ACQUISITIF SOCIAL

Community Land Trust Bruxelles

103 logements



Pour promouvoir le logement social, nos propositions sont les suivantes :

1. **Sur les terrains publics, 100% de logements publics**

Le foncier public est précieux et n'est pas à vendre. Tous les propriétaires publics sont concernés. Dans les grandes zones stratégiques qui appartiennent à la Région, la promotion immobilière privée n'a résolument pas sa place. Plutôt que de densifier massivement ces espaces avec des logements privés, construisons du logement public, des équipements collectifs et laissons les espaces naturels se développer en ville. Les plans d'aménagement directeur (PAD), adoptés par le Gouvernement bruxellois ou en passe de l'être, devraient ambitionner la préservation du foncier public plutôt que de faire le jeu des promoteurs. Les futurs quartiers à créer dans les espaces couverts par les PAD doivent d'abord contribuer à réduire ce qui est déficitaire dans la Région, notamment le logement public et social. Tout le contraire de ce qui est projeté aujourd'hui.

2. **Tous les grands projets de logement public doivent comporter au minimum 60% de logements sociaux locatifs et 20% de logements sociaux acquisitifs de type CLT**

Nous entendons par logement social locatif, le logement géré par les SISP exclusivement. Les catégories « à finalité sociale », « assimilé à du logement social », « à caractère social » sont des éléments de langage politique utilisés pour faire admettre des logements non sociaux et pas toujours abordables dans le bilan de production publique.

La moitié de la population bruxelloise entre dans les conditions de revenus du logement social. 50 000 ménages sont inscrits sur les listes d'attente. Les besoins sont évidents : il faut des logements abordables. Les objectifs de production doivent coller à la demande sociale et le logement social locatif reste la solution la plus accessible pour les bas revenus. Les 60 % sont un minimum à dépasser dans les communes où la proportion de logements sociaux est faible. L'effort de production n'est pas que l'affaire des communes pauvres.

Les PAD, les contrats de rénovation urbaine et les contrats de quartier devraient être des occasions pour prioriser le logement social (objectif des 60 %). Ce n'est pas le cas des PAD, ni d'ailleurs des contrats de rénovation urbaine dans lesquels aucune contrainte de production de logement social n'est imposée. Il y a des CRU dans lesquels la SLRB est impliquée, mais les collaborations ne sont pas systématiques.

Par ailleurs, si la Région souhaite promouvoir l'accès à la propriété au travers de la production de logements subsidiés, elle doit alors s'engager sur d'autres voies que celles privilégiées aujourd'hui par Citydev. Cet opérateur développe des logements moyens subsidiés destinés à la vente (le subside équivaut en moyenne à 30% du prix d'achat), sur lesquels aucune clause anti-spéculative ne pèse à la revente. Les logements sont conventionnés pour une durée de 20 ans certes et obligent au respect de certaines conditions pendant cette période, mais passé le délai, les logements sont cédés ou loués aux prix du marché, permettant à leurs propriétaires d'engranger une plus-value ou des revenus locatifs confortables.

Nous défendons les principes du CLT (Community Land Trust) : droit de préemption systématique en cas de revente et limitation de la plus-value du ménage vendeur. En outre, le fait de dissocier la propriété du sol de la propriété du bâti limite le coût de l'achat et offre des opportunités d'accession à la propriété aux personnes qui ont moins de ressources.

Le CLTB doit être davantage impliqué dans les grands projets d'urbanisation de la région, dans les zones en reconversion et dans les programmes de rénovation urbaine. Des opérateurs publics comme Citydev et le Fonds du logement (pour ses opérations de construction/rénovation/vente) doivent revoir en profondeur leur manière de produire du logement et d'en garantir l'abordabilité au fil des reventes.

3. **Les rares terrains appartenant aux acteurs du logement social (SLRB, SISF) doivent accueillir 100% de logement social**

Le foncier appartenant à la SLRB et aux SISF est presque épuisé (notamment parce qu'il a été mobilisé dans les plans régionaux du logement). Depuis 2016 fort heureusement, la SLRB a été encouragée par le Gouvernement à acheter des terrains et bâtiments vides à aménager ou reconvertir. Il va sans dire que ce potentiel foncier et immobilier doit être consacré dans sa totalité au logement social.

Il reste parmi les terrains sociaux "historiques" non encore exploités dans le cadre des plans régionaux, le terrain des Dames-Blanches à Woluwé-Saint-Pierre, pour lequel un accord est intervenu entre la commune et la Région en 2021. Les 10 ha de terrains accueilleront 120 logements sociaux locatifs et 80 logements acquisitifs moyens Citydev. Nous le répétons encore, chaque terrain propriété de la SLRB ou des SISF doit exclusivement servir la cause du logement social. Les logements moyens n'y ont pas leur place.

En outre, aux Dames-Blanches, la production sociale devrait être proportionnée à la taille du terrain. La densité convenue est beaucoup trop faible, elle répond aux exigences d'une commune aisée qui n'a aucune envie de participer à l'augmentation du stock de logements sociaux dans la Région. Elle reste en queue de peloton des communes les moins pourvues en logement social.

4. Imposer aux promoteurs privés la réalisation de logements sociaux

La production privée reste très active à Bruxelles, en contraste avec la production publique, à la traîne. Les charges d'urbanisme font partie des outils qui devraient amener le privé à produire du logement social.

Depuis 2013, les charges d'urbanisme sont rendues obligatoires dans certains projets (notamment les grands projets de logements de plus de 1 000 m²). Elles peuvent être exigées en nature (réalisation d'équipements ou de logements encadrés ou conventionnés) ou en espèces. Dans les faits, les promoteurs optent le plus souvent pour la charge financière, moins chère que la construction de logements. Depuis 2013, environ 300 logements seulement, selon l'ex-secrétaire d'État Pascal Smet, ont été inclus dans les permis au titre de charges d'urbanisme, essentiellement des logements acquisitifs moyens, pas des logements sociaux.

L'accord de majorité du Gouvernement sortant prévoyait de réformer le dispositif. La modification projetée visait à rendre obligatoire la production effective de logement social ou à finalité sociale à titre de charges d'urbanisme. Le projet présente des limites, il ne concerne que les projets de logements (pas de bureaux, de commerces ou d'hôtels) situés dans les communes où le logement social représente moins de 15 % du parc et où les indices socio-économiques sont plus élevés que la moyenne régionale. Trop restrictif à nos yeux.

C'est pourquoi le RBDH propose de :

- **Réformer les charges d'urbanisme pour qu'elles servent effectivement la production de logement social.**

Concrètement, cela signifie que la charge doit être imposée en nature et viser la production de logement social exclusivement (exit les catégories « à finalité sociale », « encadrés », « conventionnés »...). Elle doit s'appliquer à tous les projets immobiliers de plus de 1 000 m², quelle que soit leur localisation. Les projets de reconversion de bureaux en logements ne doivent plus être exonérés. Et la valeur des charges doit être indexée (pas d'évolution depuis 2013) !

- **Imposer la réalisation d'un quota de logement social à tous les projets privés.**

Les promoteurs privés doivent avoir l'obligation de réaliser de 15 % à 25 % de logements sociaux (locatifs ou acquisitifs type CLT) dans tous leurs projets, à l'image de ce qui a été rendu possible dans le PAD Heyvaert. Le taux de logement social à réaliser doit tenir compte de la taille des projets, de leur localisation, et du rendement attendu du programme complet (lorsque le projet n'est pas composé exclusivement de logements).

Tous les projets sont concernés, qu'ils se développent dans le périmètre d'un PAD ou non, l'obligation doit être intégrée au prochain Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).

5. Clés-sur-porte : éviter la flambée des prix !

Depuis quelques années maintenant, le développement du parc social passe majoritairement par des acquisitions de logements neufs produits par la promotion immobilière privée. Des projets qui permettent de surmonter les principaux obstacles qui entravent la production sociale : la mobilisation des terrains publics et les délais de procédure. Si le système fonctionne, c'est aussi parce que les promoteurs privés s'y retrouvent. Ces opportunités de partenariat leur offrent de nouvelles perspectives de développement et une très grande et appréciable sécurité.

Les clés-sur-porte ne répondent cependant pas à tous les défis du logement social. Les logements sont inévitablement plus chers que les logements produits par la SLRB sur terrains publics (il faut aussi payer le foncier dans ces cas-ci alors qu'il est mis à disposition gratuitement dans les projets classiques). De plus, tous les opérateurs immobiliers régionaux se tournent vers la promotion privée pour grandir, une concurrence qui fait le jeu des promoteurs et dont les effets inflationnistes doivent être contrés. La Région bruxelloise doit mettre fin à cette concurrence.

Les projets acquis par la SLRB, le Fonds du logement, et même ceux mis en gestion auprès des AIS partagent des caractéristiques communes : il s'agit de projets qui restent les plus abordables, situés principalement dans les communes où le prix du foncier est encore relativement bas. Ces opérations ne semblent dès lors pas pouvoir rééquilibrer la répartition du logement social à l'échelle régionale.

La SLRB ne doit pas être dépendante du marché privé et du bon vouloir des promoteurs pour développer le parc social, les opérations clés-sur-porte ne peuvent pas devenir incontournables.

6. Utiliser le droit de préemption au bénéfice du logement social

Le droit de préemption permet à un opérateur public de se porter acquéreur prioritaire lors d'une vente, aux conditions et prix établis par le vendeur ou par les parties (il peut déjà y avoir un accord avec un acheteur potentiel). C'est un outil qui sert à renforcer la maîtrise foncière publique en ciblant des terrains ou du bâti existant. Actuellement, 23 périmètres soumis à préemption sont en vigueur, notamment dans les zones couvertes par un contrat de quartier. L'activation du droit de préemption aboutit à quelques achats (d'immeubles) chaque année.

Le droit de préemption est en cours de modification à Bruxelles. Le Gouvernement a adopté le principe d'un périmètre de préemption généralisé, avec pour cible des terrains bâtis de plus de 500 m². Le texte doit encore être débattu au Parlement. Nous y voyons un véritable intérêt à condition que le mécanisme serve à étoffer le stock de logement social. C'est certes l'intention officielle, mais il faudra alors que la SLRB (deuxième futur pouvoir préemptant après la Région par ordre de priorité) active le mécanisme et que la Région ne lui coupe pas l'herbe sous le pied dans des zones qui lui apparaissent stratégiques pour y installer d'autres types de logement. Le quota des 60% de logement social devrait trouver aussi à s'appliquer ici à tous les pouvoirs préemptants.

Le droit de préemption tel qu'il existe aujourd'hui et tel qu'il est pensé dans sa nouvelle mouture ne permet pas d'intervenir sur la fixation du prix de vente. L'opérateur qui préempte, le fait au prix fixé par le vendeur, le prix du marché. Dans certains pays comme la France par exemple, le titulaire du droit de préemption n'est pas tenu par le prix de vente et peut faire une contre-offre inférieure, notamment dans des zones en développement où les prix suivent une tendance exponentielle. Si les parties n'arrivent pas à se mettre d'accord, l'arbitrage est judiciaire. Bruxelles pourrait s'en inspirer.

7. Socialiser le parc locatif des communes et CPAS

Les communes et les CPAS mettent en location environ 10 000 logements sur l'ensemble de la Région. Une partie de ceux-ci a bénéficié de subsides régionaux pour leur construction ou rénovation (logements modérés), ce sont des logements qui sont alors réservés aux ménages à revenus modestes, l'autre partie est composée de logements développés sur fonds propres, à des prix proches du marché libre. Les loyers des logements subsidiés sont généralement inférieurs, mais ils ne sont pas calculés en fonction des revenus des locataires.

En 2021, le Gouvernement bruxellois a entrepris de socialiser ce parc public : les locataires de ces logements dans les conditions de l'accès au logement social, peuvent désormais obtenir une réduction de loyer, afin que leur loyer corresponde à celui qu'ils auraient payé s'ils avaient obtenu un logement d'une SISF. Le.la candidat.e-locataire n'a donc plus à attendre un logement social (iel est retiré.e de la liste d'attente). La Région compense au bailleur public le manque à gagner entre le loyer initial et le loyer social payé par le ou la locataire.

En 2023, 103 ménages seulement ont vu leur loyer socialisé (sur 5 000 selon les premières estimations). Manifestement, le projet patine. En 2024, l'inscription préalable sur la liste d'attente du logement social ne sera plus obligatoire pour bénéficier d'un loyer socialisé, ce qui pourra certainement accélérer la dynamique. Reste que :

- Certain.es locataires craignent la radiation de la liste d'attente du logement social si leur loyer est socialisé (crainte de ne pas avoir les mêmes droits que les locataires sociaux pour ce qui est des mutations par exemple). La radiation ne doit plus être la conséquence de la socialisation (pour rappel, réduire la liste d'attente était l'un des objectifs affichés de la mesure, sans avoir à créer de nouveaux logements abordables...)
- Les communes peuvent choisir de socialiser leur parc locatif ou non (conditionné à la signature d'un contrat logement avec la Région et au choix de la socialisation parmi la liste des missions des contrats). Le RBDH demande que toutes les communes soient tenues de socialiser leur parc, qu'elles soient impliquées dans un contrat avec la Région ou non. À ce jour, Watermael-Boitsfort, Woluwé-Saint-Pierre et Woluwé-Saint-Lambert n'ont pas signé.

Malgré tout, la socialisation ne concernera qu'une partie du parc. Tous les locataires communaux ne sont pas dans les conditions de revenus du logement social. Selon le RBDH, tous les logements des communes et CPAS doivent accueillir des ménages à bas revenus. Les bailleurs publics ne sont pas des bailleurs comme les autres.

La socialisation du parc communal coûte à la Région (238 euros en moyenne / logement/ mois, des chiffres qui pourraient évoluer à la hausse). Nous attendons un effort de la part des bailleurs publics. Les communes et CPAS doivent baisser leurs loyers. La crise du logement impose à tous les opérateurs publics de proposer des solutions abordables aux ménages qui n'ont pas les moyens pour assumer les loyers du marché privé.

II. Baisse des loyers

AUGMENTATION DES LOYERS
entre 2010 et 2020

+20 % (hors indexation)



**LOYER MOYEN DES
NOUVEAUX BAUX**
via une agence immobilière

1 104€
(2022, données Federia)

PART DU BUDGET
consacrée au logement :

35 % en moyenne

70 % pour certains allocataires sociaux



Nos propositions sur la grille des loyers

Depuis l'Ordonnance d'octobre 2021, les bailleurs n'ont plus toute latitude pour fixer les loyers à Bruxelles. Ils ne peuvent pas proposer un loyer abusif. Est considéré comme abusif, le loyer qui dépasse de 20 % les valeurs du marché. Ces dernières sont référencées par une grille qui prend en compte les principales caractéristiques des logements : nombre de chambres, superficie, localisation, année de construction... Les loyers des logements qui présentent des défauts de qualité substantiels peuvent, quant à eux, être abusifs, quelle que soit la hauteur du loyer.

1. Fixer des loyers de référence inférieurs de 20 % aux loyers du marché

La grille des loyers, telle que pensée actuellement, ne remet donc pas en cause le niveau général des loyers. Elle se borne à refléter les prix du marché déséquilibré, déjà abusifs.

Le RBDH plaide pour une baisse structurelle des loyers, en fixant des loyers de référence inférieurs de 20 % aux loyers du marché. En 10 ans, les loyers ont augmenté de 20 %, hors indexation. Cette hausse n'est donc pas justifiée par l'inflation, mais bien par l'appétit de bailleurs qui cherchent toujours à maximiser le profit locatif.

2. Revoir la définition du loyer abusif

L'actuel dispositif visant à lutter contre les loyers dits abusifs autorise donc les bailleurs à proposer des loyers supérieurs aux loyers du marché de 20 % ! Ce n'est pas comme ça que l'on parviendra à agir sur les prix. Nous plaidons pour que tout loyer qui dépasse le nouveau référentiel (loyers du marché - 20 %) soit considéré comme abusif. Son bailleur doit être contraint de baisser les prix.

3. Améliorer la grille des loyers

- **Mieux sanctionner une mauvaise PEB dans le loyer** : Il convient de réviser les montants forfaitaires associés aux passoires énergétiques, pour encourager les travaux d'amélioration.
- **Intégrer plus de critères dans la grille** : ceux dont on sait que l'absence impacte le loyer à la baisse et qui devraient donc se refléter dans la grille pour amener les bailleurs à proposer des loyers moins élevés et plus justes d'emblée (ex. Absence de cuisine équipée, douche dans la cuisine...). Ceci n'empêche nullement la

contestation du loyer d'un logement qui présente des défauts de qualité substantiels non pris en compte par la grille (pas d'exhaustivité possible).

- **Déterminer une méthode standard pour calculer la superficie d'un logement**, afin de limiter les abus des bailleurs – car c'est bien là l'une des manœuvres régulièrement utilisée par les bailleurs pour demander un loyer plus élevé que le loyer de référence.

4.

Contrôler et sanctionner les bailleurs qui ne respectent pas de la grille des loyers

Les modalités de contestation du loyer abusif sont également déterminées par l'ordonnance bruxelloise d'octobre 2021 : le locataire peut saisir une commission paritaire locative pour un avis sur la justesse du loyer. La commission peut concilier les parties, à défaut d'accord, c'est au juge de paix de trancher.

L'ordonnance fait donc reposer la lutte contre les abus des bailleurs exclusivement sur les locataires. Or, intenter une action en révision de loyer, c'est s'exposer individuellement à d'éventuelles représailles de la part du bailleur qui dispose d'outils légaux pour mettre fin au bail.

Selon le RBDH, il faut aller vers des alternatives à la contestation individuelle. Plutôt que de faire peser la dénonciation des abus sur les locataires, l'administration doit contrôler le respect des loyers, via un cadastral régional (enregistrement des baux).

Elle devrait également pouvoir intervenir au stade précontractuel lorsque le loyer demandé par le bailleur ne correspond pas, vu les caractéristiques de logement, au loyer de référence autorisé. Par exemple sur base du signalement d'un candidat-locataire, d'une association de locataire (cf. signalement à la DURL en cas de discrimination)...après une première visite. L'administration sanctionne les bailleurs qui s'écartent du loyer admissible par des réductions de loyers et des amendes.

5.

Développer un cadastre régional des loyers

Nous demandons un enregistrement exhaustif des baux à Bruxelles. Tous les baux, quelle que soit la date à laquelle ils ont été conclus, doivent être enregistrés pour éviter de refléter une image tronquée du marché, poussée à la hausse par une surreprésentation des nouveaux baux. Le bail-type, que nous souhaitons rendre obligatoire, permettra de comparer les loyers de référence (grâce aux champs obligatoires qui devront correspondre aux caractéristiques de la grille) aux loyers réellement pratiqués.

6. **Les décisions de la commission paritaire locative sont contraignantes**

Aujourd'hui, les compétences de la commission paritaire locative sont limitées à la conciliation. Nous demandons qu'elle puisse imposer des décisions. Celles-ci pourraient toujours être contestées en justice. Cette option pourrait décider les locataires à oser saisir la commission et leur éviter l'obligation d'une double procédure : commission puis tribunal.

7. **Faire courir les réductions de loyer depuis le début du bail**

Si la commission paritaire locative, ou le cas échéant la justice, consentent à une réduction de loyer, celle-ci doit valoir depuis la conclusion du bail, et ne pas être limitée à 4 mois de rétroactivité, comme le prévoit l'ordonnance de 2021. Si l'abus est confirmé, il existe depuis la signature du bail.

Limiter la reconnaissance du préjudice à 4 mois risque de décourager les locataires à entamer une procédure.

8. **La commission paritaire locative peut imposer des réductions de loyer dans les logements loués qui nécessitent des travaux de mise en conformité**

Quand un logement n'est pas conforme aux normes du Code bruxellois, sans pour autant être inhabitable et lorsque les travaux peuvent avoir lieu en présence du locataire, ce dernier peut, s'il saisit la justice de paix, prétendre à une réduction de loyer plus ou moins importante selon le nombre et la nature des manquements constatés.

Si la commission paritaire locative devait être dotée d'un pouvoir contraignant, elle devrait alors pouvoir également statuer sur ces réductions et collaborer étroitement avec la DURL pour forcer la remise en conformité du logement.

9.

Protéger les locataires d'un congé représailles

Bruxelles devrait s'inspirer de la protection suisse contre le congé représailles. Le locataire qui entame une procédure à l'égard de son bailleur (contestation du loyer, défaut dans le logement...) est protégé contre une fin de bail pendant une durée de trois ans à l'issue de la procédure.

Le bailleur ne peut pas prendre de mesure préjudiciable à l'encontre du locataire qui a saisi la commission ou le tribunal pour dénoncer les abus de son bailleur. Il appartient au bailleur de prouver que cette mesure préjudiciable a été adoptée pour des motifs qui sont étrangers à cette saisine. À défaut, il est redevable vis-à-vis du locataire d'une indemnité équivalente à 18 mois de loyer.

La protection contre le congé représailles pourrait aussi trouver à s'appliquer lorsque le locataire introduit une plainte à la DIRL.

Nos propositions pour garantir la stabilité des loyers

10.

Pour des baux à durée indéterminée

Selon le RBDH, les baux à durée indéterminée sont souhaitables pour lutter contre la hausse continue des loyers. Plus protectrice pour les locataires, une telle norme freinera également les augmentations de loyers les plus fréquentes, à savoir celles que les bailleurs imposent à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail.

Dans la même logique et pour les mêmes raisons, nous demandons que la possibilité de mettre fin au bail sans motif et moyennant indemnités, conférée aux bailleurs, soit supprimée du Code bruxellois du logement. Le bail peut être résilié anticipativement si le bailleur veut occuper personnellement son bien ou engager des travaux. Quelle autre motivation, sinon l'augmentation du loyer, pourrait encore amener un propriétaire à changer un locataire par un autre ?

Pour garantir la sécurité d'occupation, il est indispensable de combiner la durée du bail à un loyer qui reste stable. Les propositions qui suivent vont dans ce sens.

11.

limiter l'indexation des loyers

- **Plafonner l'indexation** : au début de l'année 2022, lorsque les valeurs de l'index ont entamé leur croissance inédite, le RBDH réclamait un gel de l'indexation ; la situation étant vite devenue intenable pour de nombreux ménages locataires à Bruxelles. À la suite de cet épisode, nous sommes convaincus qu'il faut repenser la logique-même de l'indexation des loyers et la plafonner à 2 % maximum pour éviter de fragiliser plus encore les ménages pauvres en cas de nouvelles crises aiguës.
- **Pérenniser l'interdiction d'indexer les passoires énergétiques** : en octobre 2022, l'indexation des loyers a été interdite dans les logements dont le certificat PEB est de classe F et G (30 % des habitations sous certificat), soit les logements les plus mal isolés. De même, l'indexation a été bloquée dans les logements sans PEB et ceux dont le bail n'a pas été enregistré. Une mesure prise par l'exécutif bruxellois en période de crise, alors que l'inflation atteignait des records, dépassant les 10 %, pour une année. Cette mesure a pris fin en octobre 2023 (sauf pour les baux non enregistrés et pour les logements qui ne disposent pas de certificat PEB). Nous plaidons pour que la faculté d'indexer le loyer demeure conditionnée et à l'enregistrement du bail, à la présence d'un certificat PEB et au score énergétique du logement.

12.

Encadrer strictement les augmentations de loyers en cours de bail

Outre l'indexation, le Code bruxellois du logement autorise le bailleur à faire évoluer à la hausse le loyer en cours de bail (une fois par triennat) dans deux cas : en cas de travaux économiseurs d'énergie ou en cas de décrochage de la valeur du bien depuis la conclusion du bail (grâce à des travaux réalisés par le bailleur ou à des "circonstances nouvelles").

L'ordonnance d'octobre 2021 cadre les augmentations possibles dans le deuxième cas, en les liant exclusivement à l'évolution du loyer de référence et donc à l'amélioration d'une ou plusieurs des caractéristiques retenues dans la grille des loyers (droit futur).

Les travaux économiseurs d'énergie font exception : les augmentations de loyers ne sont pas cadrées par la grille, le code du logement indique qu'elles doivent être proportionnées au coût réel des travaux et/ou à l'amélioration de performance énergétique.

Selon le RBDH, le bailleur ne devrait pas pouvoir répercuter le cout des travaux sur le loyer et ce, pour plusieurs raisons :

La procrastination du bailleur en matière de rénovation énergétique a déjà couté cher à son locataire ;

L'obligation de rénovation énergétique s'impose à tous les propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou propriétaires occupants, il n'y a donc aucune raison que les propriétaires bailleurs puissent amortir leurs dépenses sur le budget des locataires ;

Qui dit amélioration de la PEB ne dit pas forcément gain pour le locataire grâce à ceux-ci car les potentielles économies dépendent d'une part, de la qualité des travaux et d'autre part, après travaux, de l'utilisation optimale du logement ;

Enfin, le bailleur qui améliore son bien sur le plan énergétique augmente la valeur de son patrimoine et donc optimise les plus-values en cas de revente. A nouveau, ce n'est pas au locataire de financer ces investissements ;

- **Les travaux économiseurs d'énergie ne devraient pouvoir donner lieu à une augmentation de loyer que s'ils modifient un des critères de la grille** et pas en fonction de critères aléatoires et illégitimes ;
- **Supprimons la possibilité de faire évoluer le loyer à la hausse en cas de "circonstances nouvelles"** pour laquelle le bailleur n'a fourni aucun effort.

13. Interdiction d'augmenter les loyers entre deux baux

Le loyer ne doit pas pouvoir augmenter entre deux baux, quelle que soit la durée du bail, sauf indexation et investissements dans le logement (limités à ceux qui jouent sur les critères de la grille).

Pour rappel, aujourd'hui, le loyer de baux de courte durée successifs, pour lesquels le bailleur a donné le congé, ne peut pas augmenter plus que l'indexation pendant 9 ans. Cette disposition reste cependant non appliquée, les nouveaux locataires n'étant pas en mesure de connaître le loyer précédemment exigé en l'absence de cadastre.

Donc, pour rendre cette interdiction effective, il faut imposer aux bailleurs de la transparence dès le stade précontractuel. Ils doivent informer le (candidat) locataire sur le loyer précédent, sur le nouveau loyer et justifier une éventuelle évolution par des preuves de travaux effectués dans le logement.

14. Taxer les loyers réels au niveau fédéral

La Belgique ne taxe pas les revenus réels, que l'on ne connaît pas par ailleurs. L'enregistrement fédéral des baux est défaillant : seulement la moitié des baux sont enregistrés, les données enregistrées sont hétérogènes et non-traitées, les fins de baux ne sont pas renseignées...

Les revenus locatifs sont trop peu taxés. D'après les travaux d'Hugo Périlleux, les impôts fonciers (au niveau fédéral pour l'impôt des personnes physiques (IPP) et au niveau régional avec le précompte immobilier (PI)) s'élèvent en moyenne à 25 % seulement (15 % d'IPP et 10 % pour le PI). Après déduction des frais (entretien et assurances notamment), le revenu locatif net empoché par le bailleur correspond à 50 % des loyers perçus.

Les revenus des bailleurs, avant la perception des loyers, sont proches de ceux de l'ensemble de la population du même âge. Les revenus locatifs constituent donc un bonus pour des bailleurs qui possèdent d'autres revenus (salaires, revenus d'une activité indépendante, pension...). Les locataires sont, eux, nettement plus pauvres : avant le paiement du loyer, 53 % des locataires gagnent moitié moins que leur bailleur à Bruxelles. Le paiement des loyers creuse encore les inégalités de revenus. Notons encore que 15 % des ménages bruxellois sont bailleurs alors que 2 bruxellois.es sur 3 sont locataires.

La base de taxation tant du PI que de l'IPP, c'est le revenu cadastral qui correspond à un revenu locatif fictif daté et hautement sous-évalué, diminué de 40 % (censés refléter des frais d'entretien). Une telle fiscalité n'encourage ni la modération des loyers (la taxation reste la même quel que soit le loyer réellement demandé) ni l'entretien et la rénovation du logement (la déduction de 40 % vaut que l'on investisse dans le bien ou non).

Toutes ces considérations plaident indubitablement pour un renforcement de la fiscalité immobilière, et, assez logiquement, pour une taxation des loyers réels.

Une base de taxation bien plus efficiente et équitable, qui permet de dépasser les incohérences et injustices fiscales que génère le recours aux revenus cadastraux. Et puis, la déduction des frais réellement investis dans le bien qui pourrait encourager l'entretien et la rénovation des logements locatifs. Exit donc la déduction forfaitaire de 40 % générale.

Cette logique de déduction des frais réels devrait s'imposer et remplacer la réduction forfaitaire de 40 % même si le fédéral maintenait une taxation des loyers à l'IPP via le revenu cadastral.

15.

Changer de base pour la détermination du précompte immobilier au niveau régional

Bruxelles pourrait faire le choix de remplacer le recours au revenu cadastral par le loyer de référence (loyer médian) de la grille des loyers pour le précompte immobilier. Elle répond, dans les grandes lignes, à la même logique que celle du revenu cadastral : estimer la valeur locative d'un bien. La grille reflète les valeurs actuelles du marché, en fonction des caractéristiques des logements (taille, localisation, performance énergétique...).

Le précompte pourrait alors être modulé en fonction du loyer demandé. Un précompte élevé s'il est supérieur aux valeurs de la grille et réduit s'il est sous la référence. Pour rappel, lorsqu'un bailleur choisi de confier son bien à une agence immobilière sociale, il ne paye plus aucun précompte. La Région doit plutôt opter pour un régime progressif, encourageant les bailleurs à proposer des loyers inférieurs au référentiel.

L'enregistrement des baux au niveau bruxellois est l'une des conditions à remplir pour rendre cette piste applicable et contrôlable, la concertation avec les 19 communes bruxelloises qui perçoivent des centimes additionnels au précompte en est une autre.

Cette solution régionale implique également de revoir la fiscalité des propriétaires-occupant.es, qui ne tirent pas de rente de leur bien. Pour ces dernier.ères, nous proposons de remplacer le précompte immobilier par une "taxe résidentielle", liée aux revenus des propriétaires plutôt qu'au logement qu'elles et ils occupent.

16.

Taxer et capter les plus-values à la revente

Les reventes de logement ne sont pas suffisamment encadrées ni par la fiscalité, ni par l'administration régionale lorsque des primes et aides ont été distribuées aux propriétaires, qu'ils soient propriétaires-occupants ou bailleurs. En Belgique, les plus-values immobilières ne sont pas imposées (sauf si le logement est revendu dans les 5 ans avec volonté de spéculer, la plus-value est taxée à 16,5 %).

En jouant à la hausse sur les prix de vente, les fortes plus-values impactent également à la hausse les loyers. C'est pourquoi nous soutenons une taxation générale au niveau des plus-values abusives - à déterminer en fonction du % qu'elles représentent sur le prix de revente du bien - pour décourager l'inflation des prix de vente.

En parallèle, il est essentiel que la Région bruxelloise puisse capter systématiquement une partie des plus-values à la revente des biens qui ont bénéficié d'un subside régional pour leur rénovation.

17.

Conditionner l'octroi de toute aide régionale à un loyer inférieur au loyer de référence

Nous plaidons pour que toutes les aides régionales perçues par les bailleurs (ou propriétaires occupants devenus bailleurs) soient conditionnées à la fixation d'un loyer inférieur au loyer de référence. Nous entendons par aides, les primes pour travaux, les privilèges fiscaux ou tout autre avantage (une assurance loyer garanti par exemple). La durée de conventionnement est proportionnée à l'aide perçue. Le respect des conditions du conventionnement doit être contrôlé dans le temps pour que le parc locatif rénové reste accessible aux moins nantis.



III. Insalubrité

NORMES RÉGIONALES (2003)

- > sécurité
- > salubrité
- > équipements

//

Contrôle

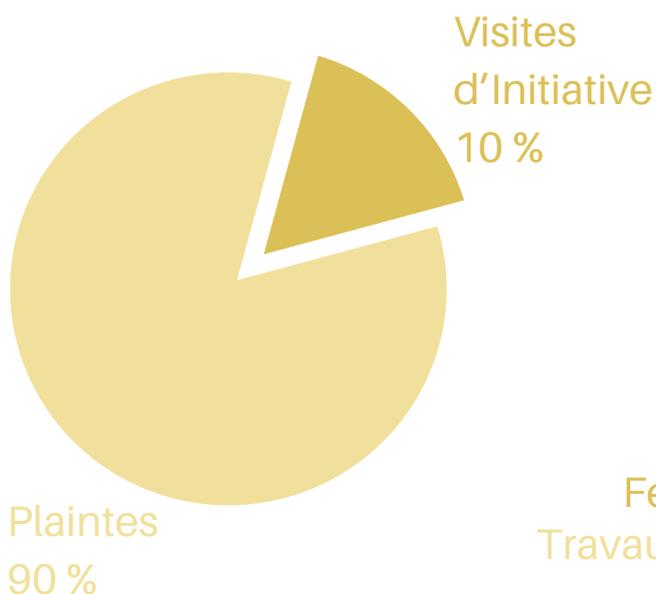
Direction de l'Inspection Régionale du logement (DIRL)

- > 17 enquêteurs

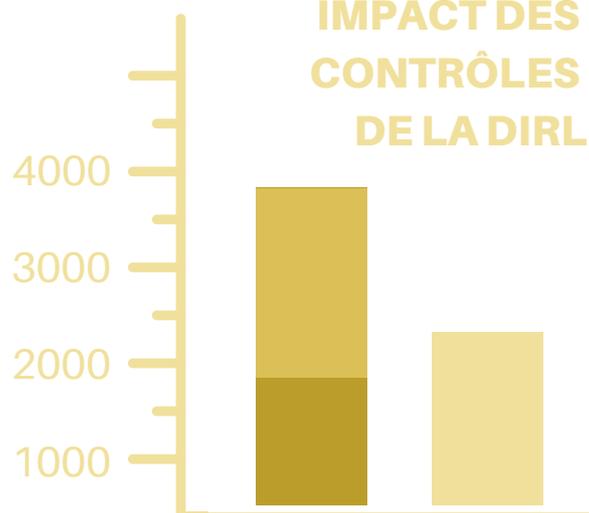
8 300 logements
contrôlés
(depuis 2004)

Soit 2 % du parc
locatif bruxellois

NOMBRE DE DOSSIERS INTRODUITS 2004-2020



IMPACT DES CONTRÔLES DE LA DIRL



Fermetures immédiates - 1784

Fermetures après mises en demeure - 1920

Travaux de remise en conformité réalisés - 2222

3 704 logements INTERDITS À LA LOCATION

Pour 60 %, aucune demande
d'autorisation de relouer

(Laisserés vides, reloués sans travaux,
sortis du marché locatif)

MARCHANDS DE SOMMEIL

Seulement 14
condamnations
pénales

(2019/Belgique)

Régional/communal

1.

Multiplier les visites d'initiatives

En ciblant :

- **L'ensemble des biens appartenant aux propriétaires déjà pris en défaut par la DIRL.** Les autres biens étant potentiellement soumis aux mêmes défauts d'entretien que le premier logement visité. Cette option faisait partie des propositions de la DIRL au moment de la réforme du Code du logement en 2013.
- **L'ensemble des logements des immeubles vétustes, en mauvais état qui sont connus de la DIRL.** C'est aujourd'hui le point de départ le plus usité pour les initiatives de l'inspection et indéniablement un indice fort de mal-logement. Ces visites doivent être amplifiées.
- **L'ensemble des logements qui ont fait l'objet d'une décision de justice de paix ordonnant la résolution du bail pour insalubrité.** Actuellement, les deux procédures, administrative et judiciaire, ne sont pas suffisamment articulées. La résolution judiciaire du bail n'empêche pas que le logement soit reloué dans le même état. Or, la résolution est un moment propice pour visiter le logement et imposer des travaux de remise en conformité avant l'arrivée de nouveaux locataires. Il faut prévoir une communication systématique entre le greffe de la justice de paix et la DIRL et élargir les compétences de cette dernière, limitée actuellement par des contrôles qui s'appliquent aux biens loués uniquement.

Pour faire plus de contrôles, il faut aussi plus de moyens humains. L'effectif DIRL a été renforcé pendant cette législature, ce qui est positif, mais pas suffisant. Le service régional doit continuer à prendre de l'envergure au cours des années à venir. La Région doit garantir les moyens de son développement. Il existe également des forces vives au niveau local qui pourraient être mobilisées aux côtés de la DIRL.

2.

Identifier les bailleurs récidivistes et les sanctionner

- **En généralisant l'alerte à la domiciliation à l'échelle de toutes les communes bruxelloises.** Certaines communes encodent les interdictions à la location dans le logiciel de gestion du registre de la population, de sorte qu'au moment d'une nouvelle inscription à l'adresse problématique, la DIRL est avertie de la relocation et peut reprogrammer un contrôle à l'encontre du bailleur en récidive ou même infliger une nouvelle amende sans visite.

C'est une démarche qui n'est pas très compliquée à implémenter et que nous voudrions voir se généraliser rapidement à l'échelle des 19 entités.

- **En recontrôlant les logements interdits à la location après un an, s'ils n'ont pas fait, entre-temps, l'objet d'une demande de levée d'interdiction.** La demande de domiciliation est une voie pour débusquer les relocations sans travaux mais elle ne les couvre pas toutes et peut-être justement pas les plus graves. Un suivi rigoureux et périodique de tous les logements grevés d'une interdiction reste nécessaire.

Depuis octobre 2020, la DIRL dispose d'une cellule recherches dont un des axes de travail est le suivi des logements interdits à la location pour lesquels aucune demande de levée de l'interdiction n'a été entreprise par le propriétaire.

Depuis 2003 et jusqu'à 2020, on compte environ 2 000 logements concernés (sur les 8 300 visités par l'administration). C'est énorme. Ce passif doit être résorbé au plus vite.

3.

limiter la durée de validité de l'attestation de contrôle de conformité

Après remise aux normes, le propriétaire reçoit une attestation de contrôle de conformité de la DIRL, soit un feu vert pour remettre en location. Nous proposons que cette autorisation soit limitée dans le temps, possiblement renouvelable à la suite d'une nouvelle visite de l'administration. Un travail de veille nécessaire pour s'assurer que des logements vétustes, qui ont déjà été problématiques, soient entretenus et aux normes durablement.

4.

Procéder à la vente forcée des logements pour récupérer les amendes impayées auprès des bailleurs qui refusent de s'exécuter

Le recouvrement des amendes impayées est une compétence de Bruxelles Fiscalité. Depuis 2019, 122 dossiers de recouvrement ont été confiés à cette administration. 97 dossiers présentent encore aujourd'hui une créance impayée pour un montant total de près de 740 000€.

En matière de vacance immobilière, le Code du logement prévoit une procédure de vente forcée pour contrer les impayés. Nous plaignons pour un dispositif similaire en matière de lutte contre les insalubres. Les opérateurs publics doivent acheter ces logements (déduction faite de l'amende), pour en faire du logement social, en utilisant le droit de préemption.

5.

Rendre effective l'obligation de relogement qui pèse sur les communes lors d'une décision de fermeture

La responsabilité communale en matière de relogement est limitée à une obligation de moyens, pas de résultats. Le bourgmestre doit chercher des logements auprès de tous les opérateurs immobiliers publics, mais il ne garantit pas d'en trouver. Or, une des contraintes les plus fortes en matière de lutte contre l'insalubrité, c'est l'absence de perspectives de relogement justement.

Il manque des logements de transit au niveau communal et régional pour faire face aux urgences. On compte environ 250 unités réparties très inégalement sur le territoire bruxellois entre communes et CPAS et seulement 9 logements de transit régionaux. Il manque surtout de solutions de logements pérennes, publics, pour accueillir les victimes de l'insalubrité. Les communes et les CPAS sont pourtant propriétaires d'environ 10.000 logements.

Nous plaidons certes pour le développement de l'offre de transit local et régional pour répondre à des situations aiguës, mais surtout pour la mise à disposition de logements de longue durée en faveur des ménages qui ont subi les défauts d'entretien et les dégradations.

Un parc de 10 000 logements et si peu de solutions effectives de relogement... La gestion du patrimoine local semble de toute évidence relever de choix politiques qui ne placent pas les victimes de l'insalubrité en tête de liste. Nous sommes favorables à des attributions prioritaires pour les ménages confrontés à une fermeture.

6.

Imposer la prise en charge financière du relogement aux bailleurs dont le bien a été frappé d'une interdiction de mise en location

Le Code bruxellois charge les communes du relogement des victimes. Le bailleur qui loue un bien insalubre, qui est donc hors la loi, en est quitte. Il est pourtant le seul responsable de la situation subie par les locataires, ainsi que de la précarité et de l'incertitude dans lesquelles il plonge le ménage qui doit trouver à se loger ailleurs.

C'est pourquoi nous proposons de mettre à charge de celui ou celle, qui s'est vue infligée une interdiction à la location, tous les frais liés au relogement du ménage : frais de déménagement, d'installation, de conservation des biens, intervention éventuelle dans le loyer... Cette obligation financière permettrait d'ouvrir des perspectives de relogement, également pour les personnes sans-papiers, et de décourager ces pratiques illégales.

Lorsqu'une commune engage des frais en relogant un ménage expulsé suite à une fermeture, elle doit pouvoir les récupérer auprès des bailleurs fautifs, à l'image de ce qui est pratiqué en Flandre.

Les bailleurs publics ne sont pas tous exemplaires. Il y a également dans ce secteur, des logements insalubres qui sont sanctionnés par la DURL. Le relogement des victimes dans un logement décent, cette fois, s'impose. Ce n'est pas toujours le cas.

7. **Ouvrir les aides au relogement à toutes les victimes du même logement insalubre**

Des logements fermés, mais reloués sans travaux en dépit de l'interdiction, ce n'est pas normal, mais ça existe. Ce qui n'est pas normal, ni juste non plus, c'est que des ménages qui louent un logement déjà interdit à la location, se voient privés, en cas de plainte, des aides au relogement : allocation-loyer, points de priorité dans le logement social notamment. Aides accordées aux premiers plaignants, pas aux suivants ! La justification derrière cette mesure restrictive est désolante, puisqu'elle tend à considérer les locataires comme de potentiels profiteurs, qui loueraient des insalubres dans le seul but d'obtenir des compensations.

Fédéral

8. **Prioriser la lutte contre les marchands de sommeil**

Le délit de marchands de sommeil est inscrit dans le Code pénal depuis 2005. Il sanctionne les propriétaires qui profitent de la détresse humaine pour tirer bénéfice de la location de taudis. C'est vrai en théorie seulement, car bien peu d'affaires aboutissent à des condamnations. Si les victimes n'osent pas porter plainte, la faiblesse des sanctions s'explique aussi par l'attitude du parquet de Bruxelles qui ne donne pas priorité à ces dossiers et ne poursuit pas suffisamment.

Le nouveau Code pénal en discussion au niveau fédéral risque d'accentuer encore cet état de fait. Dans la nouvelle proposition, les pratiques de marchands de sommeil sont reprises comme des infractions de niveau 2 (sur un total de 8), de moindre gravité, ce qui pourrait amener le parquet à moins s'investir encore.

IV. Loggements vides

VIDE PLUS DE 12 MOIS

= infraction
= amende
(depuis 2009)



17 200 à 26 400 logements présumés vides

//

Contrôle

Cellule logements inoccupés (CLI)
> **9 enquêteurs**

4.183

adresses contrôlées
(2012-2020)



LES OUTILS POUR FORCER LA REMISE EN LOCATION

- > Droit de gestion publique
- > Action en cessation
- > Vente forcée

//

Cellule réhabilitation
> **8 ETP**

LOI ANTI-SQUAT fédérale 2017

Sanctions pénales
contre les squatteurs

Fédéral

1. **Abroger la loi de 2017 qui pénalise le squat**

Nous refusons le durcissement des sanctions à l'égard des squatteur.ses. La loi de 2017, qualifiée d'anti-squat, introduit des dispositions pénales (procédures, amendes et peines de prison) à l'encontre des occupant.es sans titre, alors même que des procédures civiles existaient déjà pour faire valoir le droit de propriété et éventuellement aboutir à des expulsions en cas de litige sur l'occupation.

Nous demandons l'abrogation de cette loi qui vise à criminaliser la pauvreté. Ce sont des réponses sociales que l'on attend et non des sanctions pénales. La loi de 2017 met plus encore en difficulté les locataires précarisé.es, les personnes à la rue et les occupant.es sans titre. Le squat est une pratique qui répond à un besoin fondamental. La coexistence de bâtiments vides et de personnes en rue est scandaleuse en soi... Sanctionner les personnes qui tentent d'exercer leur droit au logement en occupant des biens à l'abandon l'est plus encore.

2. **Empêcher le recours abusif à la requête unilatérale**

À côté du volet pénal, la loi « anti-squat » de 2017 introduit également des dispositions spécifiques au niveau civil, visant à accélérer considérablement la procédure d'expulsion. Nous pointons ici la possibilité d'introduire une requête unilatérale, lorsque le propriétaire n'a pas pu identifier les occupant.es du bien. Dans ce cas, la comparution a lieu dans les deux jours, le propriétaire est seul devant le juge (les occupant.es ne sont pas informés de l'audience), il peut obtenir une expulsion dans les 8 jours. Une procédure expéditive qui prive la partie faible d'accès à la justice et de toute possibilité de se défendre !

C'est au propriétaire de prouver que le recours à la requête unilatérale s'impose. Dans les faits, il n'est pas rare que les propriétaires feignent d'être dans l'impossibilité d'identifier les personnes qui occupent le bien, voire qui le louent sans bail écrit, pour profiter d'une procédure non contradictoire et de délais réduits. Les conséquences de ces abus de droit sont terriblement lourdes pour les occupant.es. et les locataires, expulsé.es en quelques jours.

Selon la doctrine, la procédure unilatérale doit rester exceptionnelle et interprétée très restrictivement. Le juge doit vérifier systématiquement avec la plus grande circonspection, si le demandeur n'avait effectivement aucun moyen d'identifier la partie adverse et que, dès lors, l'organisation d'un débat contradictoire était impossible. Sur le terrain, cet examen reste souvent superficiel, voire inexistant.

Le recours infondé à la procédure unilatérale doit être sanctionné par des dommages et intérêts forfaitaires dissuasifs. Les juges doivent procéder systématiquement à cet examen et sanctionner les propriétaires pour recours abusif à un moyen de procédure. À eux alors de réintroduire une requête contradictoire pour entamer la procédure judiciaire.

En outre, les greffes doivent envoyer un courrier à l'adresse des biens qui font l'objet d'une requête unilatérale pour prévenir les occupant.es de la procédure à leur égard et leur laisser la possibilité de se défendre, indispensable pour garantir un jugement en équité. Pour les occupant.es qui se présentent à l'audience, il pourrait y avoir comparution volontaire de leur part et donc débat contradictoire.

Et si, par ailleurs, les occupant.es prouvent qu'ils étaient connu.es des bailleurs, alors ces derniers devraient payer des dommages et intérêts aux occupant.es.

3. **Ouvrir l'accès au cadastre pour faciliter la réhabilitation des biens vides et la conclusion de conventions**

Depuis 2018, l'accès aux données cadastrales s'est resserré. En cause, les réglementations sur la protection des données. L'identification du propriétaire est pourtant cruciale dans la recherche de solutions pour cesser la vacance immobilière.

Nous plaidons pour un accès facilité au cadastre pour toutes et tous, associations et collectifs, afin d'activer les mécanismes de lutte contre l'inoccupation (aides à la rénovation par exemple) et permettre les négociations avec les propriétaires pour l'occupation de biens laissés vides.

L'accès au cadastre est également un prérequis indispensable pour pouvoir citer en justice un propriétaire lorsque celui n'est pas identifié comme bailleur. On pense aux propriétaires qui choisissent pour bailleur un homme de paille, insolvable, pour éviter d'être concerné par une éventuelle condamnation pécuniaire suite à une action en justice du locataire.

Régional

4.

Mettre en œuvre le droit de gestion publique et l'action en cessation

Le droit de gestion publique existe depuis 2003. Il permet aux opérateurs immobiliers publics de prendre temporairement en gestion un logement inoccupé ou insalubre, avec ou sans l'accord de son propriétaire, pour le mettre en location à un loyer réduit, moyennant rénovations si nécessaire, dont les coûts sont déduits des loyers.

20 ans plus tard, les expériences se comptent sur les doigts d'une main. Les communes et les CPAS, pressentis comme les acteurs du droit de gestion publique, ne se sont jamais montrés à la hauteur. Idem pour ce qui est de l'activation de l'action en cessation judiciaire.

La législature sortante a souhaité renforcer le pouvoir d'intervention des communes. La Région finance 1 ETP dans chaque commune bruxelloise (qui aura conclu un contrat logement avec la Région). Il a notamment pour mission de contacter les propriétaires de biens inoccupés, les mobiliser et mettre en œuvre des instruments de réhabilitation. Sur le terrain, le référent.e logement communal.e est actif.ve sur toutes les compétences logement des communes, l'activation des inoccupés ne constitue qu'une partie de ses activités.

Du côté de la Région, la Cellule de lutte contre l'inoccupation est dédoublée en 2022. À côté de la CLI (qui conserve la mission de contrôle et de sanction des inoccupés), une nouvelle cellule, la cellule réhabilitation (composée de 8 ETP aux profils variés), est missionnée pour soutenir sur les plans juridique, financier et technique, les opérateurs immobiliers qui mènent des actions pour remettre un logement vide sur le marché.

- **La nouvelle Cellule réhabilitation régionale doit être à l'initiative plutôt qu'en soutien des communes dans l'activation des inoccupés.** Elle doit atteindre des objectifs chiffrés ambitieux pour sortir de l'action symbolique en introduisant des actions en cessation et des prises en gestion.
- **La régie foncière régionale prend les logements en gestion publique.** La Région dispose d'une régie foncière, dont l'activité est plutôt discrète. Pourtant, c'est bien l'opérateur qui doit participer à l'accroissement du patrimoine immobilier régional. Elle s'est montrée un peu plus dynamique dernièrement, en achetant plusieurs bâtiments destinés à des personnes victimes d'insalubrité et à des personnes sans-abri. Nous plaignons pour que la régie foncière régionale devienne un opérateur de gestion publique d'envergure, en articulant son travail avec celui de la nouvelle cellule régionale de réhabilitation.

- **Le législateur doit améliorer le dispositif de l'action en cessation par l'imposition de conditions sociales à la remise en location.** Le Code du logement donne la possibilité aux autorités administratives et associations (AIPL) d'introduire auprès du tribunal de première instance, une procédure visant à contraindre un propriétaire de mettre fin à la vacance immobilière de son bien. Le juge peut lui imposer de « prendre toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable. »

Le RBDH plaide pour une socialisation des logements concernés par une telle action. Nous défendons l'imposition aux propriétaires, en défaut rappelons-le, d'une remise en location à des conditions sociales (conditions de loyers et revenus ou mise en gestion auprès d'une AIS) pour une durée minimale de 3 ans, par exemple. La disposition doit viser le développement du parc de logements abordables et pas uniquement faire grandir le stock de logements disponibles.

5.

Procéder à la vente forcée des logements pour récupérer les amendes impayées auprès des bailleurs qui refusent de s'exécuter

La lutte contre l'inoccupation souffre d'un manque d'efficacité. L'un des nœuds est aussi à chercher du côté des amendes qui restent impayées. Entre 2017 et 2021, plus de 40 % ne sont pas honorées et font l'objet d'une procédure de recouvrement. La moitié des amendes concerne des logements qui ont déjà fait l'objet d'une sanction. Il existe donc une proportion importante de propriétaires qui, malgré l'imposition d'amendes, maintiennent leur logement vide en toute impunité.

Le Code du logement a prévu des mesures pour contrer les impayés, pouvant amener à la vente forcée du logement. Cette procédure n'est actuellement pas utilisée. Nous plaidons pour la mise en vente forcée systématique des biens des propriétaires qui refusent de remettre leurs logements dans le circuit et de payer les amendes dues. Les pouvoirs publics doivent acheter ces logements (déduction de l'amende), en faisant valoir leur droit de préemption pour en faire du logement social.

6.

Imposer un moratoire sur la construction de bureaux neufs

Bruxelles compte plus d'un million de m² de bureaux vides. Les frontières de la Région ne sont pas extensibles et les besoins nombreux. La reconversion de ces espaces fait partie des options portées pour accroître le logement dans la capitale. Des contraintes techniques et financières limitent le potentiel pour le logement abordable. Nous soutenons les reconversions de bureaux en logements abordables lorsque les conditions sont réunies.

Mais plus fondamentalement, la Région doit imposer un moratoire sur la construction de bureaux neufs tant que ceux qui restent vides n'ont pas trouvé de réaffectation : en bureaux répondant aux exigences actuelles ou en équipements scolaires par exemple (plus facilement compatibles avec ce type de construction).

7.

Réserver les logements publics inoccupés aux occupations temporaires sociales

L'occupation de logements vides répond à des urgences. Celles de personnes précarisées qui ne trouvent pas à se loger dans un marché du logement spéculatif et excluant. Certaines occupations font l'objet d'une négociation avec le ou la propriétaire et sont encadrées par une convention d'occupation temporaire. D'initiative citoyenne, l'occupation conventionnée est une idée qui a fait son chemin dans le milieu associatif et au niveau politique, faute de solutions de relogement durables ailleurs.

Certaines sociétés privées se sont aussi lancées dans l'aventure. Elles démarchent auprès des propriétaires publics et privés pour gérer leurs biens vides, entre autres *via* des occupations, avec comme argument la lutte contre les dégradations du bâti, le vandalisme et... le squat.

Le RBDH attend de tous les propriétaires immobiliers publics qu'ils proposent leurs biens inoccupés, en attente de rénovation, pour des projets sociaux exclusivement et que ces bâtiments vides servent autant que possible pour des projets d'hébergement.

Les occupations de bâtiments ou terrains privés doivent également inclure un quota de projets à visée sociale.

Il est également important que des moyens financiers décent soient déployés par les pouvoirs publics pour financer ces projets d'occupation temporaire afin de leur assurer une vocation sociale.



V. Expulsions



3 908
JUGEMENTS
D'EXPULSION
à Bruxelles (2018)

60 % de jugements
pris en l'absence
du locataire



600 expulsions
effectives/an

MOTIF PRINCIPAL DES EXPULSIONS

Arriéré locatif dans
80 % des affaires

Nos propositions pour empêcher les expulsions :

1. **Baisser les loyers**

Dans plus de 80 % des jugements d'expulsion, l'arriéré locatif est au centre du litige. Les locataires ne savent plus payer leur loyer. En cause : la hausse exponentielle et arbitraire de ceux-ci, sans équivalent au niveau des revenus. Les loyers du marché ne sont ni raisonnables, ni justes, ni objectifs. Le juge de paix, qui condamne le locataire à l'expulsion pour un arriéré, ne se pose quasiment jamais la question du caractère potentiellement abusif du loyer. Il participe à la reproduction d'un rapport de force nettement défavorable aux locataires. Le meilleur rempart aux expulsions, c'est un encadrement contraignant du marché locatif qui doit faire baisser les loyers.

2. **Créer un fonds régional d'apurement des dettes de loyers, intervenant en amont de toute procédure judiciaire**

Nous défendons la création d'un tel fonds, dont la mobilisation par le bailleur doit être un préalable obligatoire à la saisine de la justice de paix. Ceci pourrait être aussi un point de départ à l'intervention des CPAS et autres services d'accompagnement. Le mécanisme doit aller de pair avec un renforcement des moyens des CPAS et des services de première ligne (services sociaux, médiation de dettes...). C'est uniquement en intervenant avant la procédure judiciaire que l'on épargnera aux locataires les affres d'un endettement, aggravé par les frais de justice et indemnités et l'iniquité de procès desquels les locataires sont absentes. L'ensemble du dispositif doit évidemment viser à stabiliser le locataire dans son logement.

Le bénéfice du fonds doit être conditionné au respect d'un loyer de référence et exclu si le logement est insalubre. Un fonds public ne doit pas profiter aux bailleurs qui mettent en location des logements insalubres ou demandent des loyers abusifs.

3. **Pas d'expulsion sans relogement**

Toutes les expulsions portent une atteinte grave aux droits humains fondamentaux, quels que soient les motifs qui les sous-tendent. Aucune expulsion ne devrait être autorisée sans solution de relogement.

Les pouvoirs publics manquent à leurs obligations par leur incurie à produire du logement social. C'est pourtant là que se trouvent les solutions durables pour (re)loger. Nous renvoyons vers nos propositions visant à accroître le parc social.

4. **Stop aux expulsions dans les logements sociaux**

Les sociétés immobilières de service public (SISP) sont des bailleuses qui introduisent aussi des requêtes pour expulser certains de leurs locataires (moins fréquemment que d'autres propriétaires) et qui obtiennent des condamnations. Expulser des locataires du logement social, qui n'ont pas d'autre endroit où aller, les condamne à la rue et va à l'encontre de l'objet et du projet du logement social.

5. **Sanctionner les bailleurs qui expulsent illégalement par une indemnité de 18 mois de loyers en faveur des locataires**

Il est également essentiel de combattre avec force un autre phénomène intolérable, celui des bailleurs qui décident de se faire justice eux-mêmes, en expulsant leurs locataires en dehors de tout cadre légal. Ils passent en force en changeant les serrures, en mettant les biens des locataires sur le trottoir, en les confisquant... en toute impunité. Trop souvent encore, la police refuse de prendre en compte les plaintes des locataires. Ces pratiques scandaleuses doivent être sanctionnées lourdement. Le droit à la propriété n'est pas un droit absolu qui donnerait aux propriétaires la latitude pour agir en toute illégalité.

Le RBDH plaide pour l'introduction de sanctions civiles financières dissuasives à l'égard des bailleurs qui expulsent illégalement. Nous proposons une indemnité forfaitaire équivalente à 18 mois de loyers en faveur du locataire qui subit cette extrême violence.

6. **Limiter les indemnités de résolution**

Le RBDH s'oppose à l'octroi quasi systématique d'indemnités de résolution (3 mois de loyer le plus souvent) en faveur du bailleur lorsque le juge casse le contrat aux torts du locataire. Ces indemnités creusent l'endettement des plus démunis alors qu'elles sont souvent peu justifiées. Le bailleur risque-t-il toujours un vide locatif alors que le marché n'a jamais été aussi tendu ? Nous défendons une limitation des indemnités à un 1 mois de loyer maximum, ce qui devrait largement suffire pour compenser un éventuel et court vide locatif.

VI. Aides à l'acquisition

12 000
LOGEMENTS
VENDUS
EN 2022
À BRUXELLES



254 750 € (prix médian)
pour un appartement

+ 46% en 10 ans

491 750€ (prix médian)
pour une maison mitoyenne

+ 49% en 10 ans

OUTILS

- > Avantage fiscal : abattement des droits d'enregistrement
- > Prêts hypothécaires du Fonds du logement
- > Logements subsidiés mis en vente par Citydev, le Fonds du Logement et le CLT Brussels



Le RBDH préconise une application plus sélective et plus sociale des aides publiques à l'achat du logement familial et des mesures pour éviter que les subventions contribuent à une nouvelle hausse des prix.

1. Réduction des droits d'enregistrement lors de l'achat du logement familial

Le taux général des droits d'enregistrement lors de l'achat d'un logement ou d'un terrain à Bruxelles est de 12,5 %. Mais il existe de nombreuses réductions sur ce taux général. Les acteurs publics paient 6 %, les marchands de biens professionnels 8 % et ceux qui achètent leur logement familial bénéficient d'une réduction (abattement) qui peut s'élever à 32.000 €.

Le RBDH souhaite utiliser l'aide fiscale à l'achat d'un logement familial de manière plus ciblée et plaide donc pour un système de droits d'enregistrement beaucoup plus clair, plus simple et plus social.

Concrètement, nous proposons :

- Un droit d'enregistrement de 0 % pour les opérateurs immobiliers publics, le Fonds du Logement, le CLTB.
- Un droit d'enregistrement minimum de 1 % pour les logements jusqu'à 240 000 € (prix médian appartement 2021) pour les ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds du Fonds du Logement.
- Un droit d'enregistrement modéré de 2 % pour les logements de 240 000 € à 455 000 € (prix médian maison 2021) pour les familles ayant des revenus jusqu'aux plafonds du Fonds du logement.
- Un droit d'enregistrement de 4 % pour les logements de 455 000 à 600 000 €.
- Pour tous les autres achats immobiliers (logements au-dessus de 600 000 €, terrains à bâtir, garages, bureaux, immeubles d'investissement, deuxièmes résidences...), un droit d'enregistrement de 12,5 %.

2. Introduire la portabilité du droit d'enregistrement pour l'achat d'un logement familial

Nous préconisons également la portabilité totale des droits d'enregistrement payés pour les personnes qui veulent/doivent changer de logement familial.

En d'autres termes, toute personne achetant un autre logement familial peut déduire les droits d'enregistrement déjà payés. La portabilité ne s'applique pas aux multi-proprétaires.

3. Garantir l'accès aux crédits hypothécaires avantageux du Fonds du logement aux bas revenus

Le Fonds du logement est surtout connu pour ses prêts hypothécaires à taux plus avantageux que ceux des banques. Ces dernières années, près de 850 prêts par an ont été accordés, dont près de 700 à des ménages aux revenus inférieurs au seuil du logement social.

- Pour le RBDH, **il faut veiller que les ménages à faibles revenus puissent continuer à recourir aux prêts du Fonds du logement**, même si les taux d'intérêt devaient globalement augmenter. Il ne peut être question d'augmenter encore les conditions de revenus et de supprimer la révision quinquennale du taux d'intérêt du prêt.
- Il serait pertinent de prévoir la **possibilité de rembourser le crédit jusqu'à l'âge de 75 ans** (actuellement la limite d'âge est de 70 ans), comme pratiqué par le Fond du Logement wallon.

4. Imposer des conditions plus strictes à la vente de logements subsidiés

Pour les personnes qui souhaitent acquérir un logement à Bruxelles, il existe les logements « subsidiés » de Citydev (revenus moyens), le Fonds bruxellois du Logement (revenus modestes) et le CLT B (revenus sociaux). Ensemble, ils ont offert par an quelques 250 logements à vendre ces dernières années.

Le CLT B montre qu'il est également possible pour les ménages à bas revenus de devenir propriétaires de leur propre logement, grâce à un bon accompagnement des candidat.es, la dissociation entre le logement et le terrain qui permet de diminuer le prix de vente et des règles anti-spéculatives lors de la revente, limitant ainsi le prix de vente, même à long terme.

- C'est pourquoi **Citydev et le Fonds du Logement devraient également opter à 100% pour une formule de vente où l'habitation et le terrain sont séparés** et où l'habitation peut être vendue moins cher à des familles à revenus modestes ou sociaux.

- Pour les logements de Citydev et du Fonds du Logement, ainsi que les logements conventionnés réalisés dans le cadre des contrats de quartier, doivent être appliquées **les mêmes règles "anti-spéculatives" lors de la revente du bien sans limitation dans la durée** : pas de revente à une personne déjà propriétaire d'un bien ; l'acquéreur doit également respecter les conditions de revenus et le prix de revente doit être limité, comme pratiqué par CLT B.

- Les logements réalisés par le Fonds du Logement sont vendus au prix coûtant, ce qui reste trop cher pour un public à revenus modestes. Dans le cadre de l'Alliance Habitat seulement, le Fonds du Logement a reçu des subsides qui ont permis de moduler le prix de vente en fonction des revenus. **Nous plaillons pour que ce subside devienne structurel pour toutes les opérations de vente du Fonds** (comme c'est le cas chez Citydev) pour qu'elles puissent s'adresser à un public à revenus modestes. Nous préconisons également que le système de prix de vente modulable en fonction du revenu soit également appliqué par Citydev.

5.

Faciliter la réalisation de logements complémentaires par le CLTB

- Intégrer le CLTB dans l'arrêté charges d'urbanisme.

- Permettre au CLTB de faire appel à la "Fast lane" pour l'obtention des permis d'urbanisme.

- Intégrer le CLTB dans des opérations de grande taille, telles que les PAD, pour réaliser du logement social acquisitif, et lui donner les moyens d'investissement nécessaire pour ce type d'opérations.

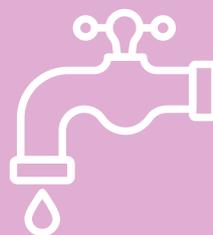


VII. Énergie et eau

27,4 % des ménages
en **PRÉCARITÉ
ÉNERGÉTIQUE**
à Bruxelles (2021)



21 % des ménages
en **PRÉCARITÉ
HYDRIQUE**
à Bruxelles (2020)



16 à 18 %
de clients concernés par une
PROCÉDURE DE RECOUVREMENT
en énergie



130 000 ménages
bénéficient du **TARIF SOCIAL**
en 2022

> Soit **23 %** des ménages à Bruxelles

Nos propositions visant à lutter contre la précarité énergétique et hydrique :

Fédéral

1. Elargir l'accès au tarif social

Le tarif social fédéral est un tarif avantageux pour l'électricité et le gaz, établi par la CREG - le régulateur fédéral - sur base du tarif commercial le plus bas du marché. Tous les fournisseurs et gestionnaires de réseau de distribution sont obligés d'octroyer le tarif social aux personnes y ayant droit, de par leur statut (bénéficiaires du revenu d'intégration sociale, de la GRAPA, personnes en situation de handicap).

Durant la crise énergétique, le Gouvernement fédéral a ouvert l'accès au tarif social à toutes les personnes bénéficiaires de l'intervention majorée (c'est-à-dire les personnes qui sont dans les conditions de revenus BIM mais qui ne font pas partie des catégories pour lesquelles il est octroyé automatiquement). Une mesure nécessaire qui a protégé des milliers de ménages des hausses brutales de prix en 2021 et 2022. Au 1er juillet 2023, cette mesure s'éteint, le droit à l'intervention majorée ne donnera plus droit au tarif social pour l'énergie.

L'accès au tarif social pour les bénéficiaires BIM est une mesure importante : elle cible les ménages précarisés et leur garantir une énergie payable. C'est pourquoi le RBDH défend aux côtés de nombreuses associations :

- La pérennisation de l'octroi du tarif social à tous les bénéficiaires du statut BIM : ce tarif doit être octroyé sur base des revenus du ménage, en complément de l'octroi actuel sur base des statuts sociaux, et de façon automatique pour éviter le non-recours aux droits.
- L'octroi du tarif social aux personnes sans-papiers : elles participent au financement des mesures de protection par leurs factures, elles doivent pouvoir en bénéficier également.
- L'octroi du tarif social aux occupants précaires qui disposent d'un compteur collectif : le tarif social est octroyé aux locataires sociaux dont l'installation est collective lorsque l'immeuble entier est géré par une société de logement social, le Fonds du Logement, le CPAS ou une AIS. D'autres structures abritent des personnes aux conditions de revenus similaires ou inférieures aux locataires sociaux. On pense notamment aux maisons d'accueil, aux occupations temporaires et aux squats. Elles doivent également être éligibles au tarif social.

2. Revoir la fixation des accises sur l'électricité et le gaz

Autre option retenue par le fédéral en période de crise énergétique, la réduction de la TVA sur l'électricité et le gaz de 21 à 6 %. Depuis le 1er avril 2023, la TVA est fixée définitivement à 6 %, la réduction est compensée par une réforme des accises sur ces énergies. Elles pourront désormais évoluer selon deux facteurs : les quantités consommées et les prix de gros.

Cette réforme est défavorable aux familles parce que les tranches de consommation sont identiques, quel que soit le nombre de personnes qui composent le ménage, et singulièrement à celles qui habitent des logements peu qualitatifs, vétustes et énergivores. Nous demandons sa révision.

Régional

3. Pour la fin des coupures d'électricité et de gaz

Nous demandons une interdiction des coupures d'énergie. La législature sortante a mis fin aux coupures d'eau, considérées comme une atteinte insoutenable à la dignité humaine. Les mêmes arguments plaident en faveur de la fin des coupures de gaz et d'électricité. L'énergie est un bien fondamental, les coupures ont des conséquences qui impactent lourdement la vie entière des personnes qui en sont privées (santé, alimentation, éducation, bien-être...).

4. Créer un fournisseur public régional d'énergie

La libéralisation des marchés du gaz et de l'électricité imposée par l'Europe (effective à Bruxelles depuis 2007), censée mener à une baisse des prix par le jeu de la concurrence, est un échec. L'idéologie libérale montre une fois encore ses limites. D'après la CREG, les prix ont augmenté respectivement de 66 % pour l'électricité et de 19 % pour le gaz entre 2007 et 2019.

Avec la libéralisation, les États ont perdu le contrôle sur un secteur stratégique vital. Aujourd'hui, ils subissent la flambée des prix, impuissants à agir, sinon à coup de mesures sociales et d'aides financières pour éviter un marasme social.

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

5.

Donner accès aux personnes sans titre de séjour à l'intervention sociale, au fonds social de l'eau et aux mesures de protection en électricité

Sous la législature précédente, l'exécutif bruxellois a pris plusieurs mesures visant à améliorer la protection des consommateurs. On pense à l'intervention sociale dans le prix de l'eau et au renforcement du statut de client protégé (qui permet de protéger les consommateurs endettés d'une éventuelle coupure), mais aussi à la fourniture garantie de gaz/électricité. Ces avancées doivent profiter à toutes et tous, avec ou sans papiers. Les aides pourraient, par exemple, être octroyées à toute personne bénéficiaire de l'aide médicale urgente, via une simple attestation du CPAS. La récente décision d'octroi du statut de client protégé au bénéfice des personnes sans-papiers par Brugel est un pas dans la bonne direction. Tous les consommateurs financent les mesures d'aide par leurs factures, ils doivent pouvoir en bénéficier.

6.

Renforcer le droit du bail en matière de charges locatives

- En imitant les charges dues à celles énumérées dans le contrat de bail :

Le Code du logement prévoit que la liste et le montant des charges privatives et/ou communes soient détaillées dans le contrat de bail. La méthode de répartition des charges et leur montant (approximatif) également. Trop souvent, les bailleurs manquent à ces obligations. Les frais et charges qui ne figurent pas dans le bail ne devraient pas pouvoir être imputés aux locataires. Cette disposition doit figurer dans le Code du logement.

- En introduisant l'obligation de produire un décompte annuel des charges :

Afin d'éviter de lourdes régulations et de permettre au locataire de connaître ses consommations (et d'ajuster son budget si nécessaire), le RBDH défend l'imposition, au bailleur, d'établir annuellement un décompte des charges énergétiques/hydriques privatives et communes. Le mode de calcul doit être transparent. Cette obligation doit s'accompagner de délais de prescription courts.



VIII. Le bail

1.

Des baux à durée indéterminée

Selon le RBDH, les baux à vie sont souhaitables pour lutter contre la hausse continue des loyers. Plus protectrice pour les locataires, une telle norme freinera également les augmentations de loyers les plus fréquentes, à savoir celles que les bailleurs imposent à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail.

Dans la même logique et pour les mêmes raisons, nous demandons que la possibilité de mettre fin au bail sans motif et moyennant indemnités, conférée aux bailleurs, soit supprimée du Code bruxellois du logement. Le bail peut être résilié anticipativement si le bailleur veut occuper personnellement son bien ou engager des travaux. Quelle autre motivation, sinon l'augmentation du loyer, pourrait encore amener un propriétaire à changer un locataire par un autre ?

2.

Supprimer les indemnités dégressives en cas de départ anticipé

Le locataire qui souhaite résilier un bail de 9 ans dans les trois premières années est redevable d'une indemnité équivalant à trois mois de loyer la première année, 2 mois l'année 2 et 1 mois, l'année 3.

Ces indemnités posent problème, surtout la première année. Le montant est tel qu'il empêche toute perspective de départ pour le locataire, même s'il a trouvé quelque chose de mieux ou de moins cher ailleurs. Le bailleur, lui, ne subit pas de préjudice, éventuellement un inconfort dû à la remise en location, mais rien qui justifie une pénalité de 3 mois de loyer. Vu le marché locatif bruxellois, nul doute que le propriétaire retrouve très rapidement un remplaçant.

Le Conseil Consultatif du Logement (CCL), composé paritairement de représentants des propriétaires et des locataires, avait proposé à l'unanimité, de ramener le montant de l'indemnité à un mois de loyer, au moment où il avait été consulté en 2016. En plus d'être juste, la proposition paraît facile à mettre en œuvre vu le consensus entre parties.

3.

Pour un fonds universel de garanties locatives

Nous plaidons de longue date pour l'instauration d'un fonds régional, universel, de garanties locatives. Plutôt que de bloquer les garanties sur des milliers de comptes individuels, celles-ci pourraient être mises en commun au sein d'une caisse unique et sortir des banques.

Nous soutenons la philosophie du cautionnement mutuel défendu par Financité. Il apporte un avantage de taille : une constitution partielle et progressive de la garantie qui pourrait trouver un écho positif chez tous les locataires.

Les gouvernements précédents n'ont pas concrétisé. En 2018, La Région bruxelloise a étendu les missions du Fonds du Logement en matière de garanties locatives. Outre les prêts à taux zéro, le Fonds s'est doté d'un deuxième dispositif, Brugal, destiné aux personnes qui n'entrent pas dans les conditions d'accès aux prêts, des publics particulièrement vulnérables. Le fonds dépose le montant de la garantie sur un compte bloqué au nom du locataire, sans que son intervention soit connue du bailleur. L'argent déposé est récupéré en fin de bail. L'avantage, c'est que les locataires concernés ne doivent mobiliser aucune ressource personnelle pour constituer leur garantie.

Une belle éclaircie pour les bas revenus. Nous restons cependant convaincu.es qu'il faut aller plus loin, vers un fonds universel pour soutenir plus de ménages et avancer vers la logique du cautionnement solidaire.

4.

Mettre fin aux garanties de main à main

Cette pratique courante et pourtant illégale hypothèque la récupération de la garantie en fin de bail. Aucun fonds, quand bien même universel, ne pourra éviter que des bailleurs contournent la loi au détriment des plus précaires. Nous plaidons donc en parallèle, pour la mise en place d'un régime de sanctions sévères, équivalant à 18 mois de loyers, à l'encontre des bailleurs qui bafouent les droits des locataires.

5. Interdire les promesses de bail

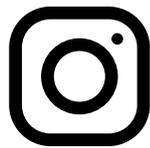
Certaines agences immobilières imposent aux candidat.es-locataires, intéressé.es par un logement, la signature d'une promesse de location unilatérale, valable pour un temps déterminé. Celles et ceux qui ne s'y plient pas n'entrent pas en « lice ».

La promesse de bail engage le-la candidat-e-locataire mais pas le bailleur, qui reste maître de la sélection. La personne qui signe un tel document et trouve un logement ailleurs doit payer des frais à l'agence, alors même que la location reste hypothétique. Ces pratiques doivent être formellement interdites.

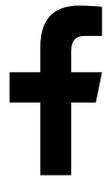




Suivez-nous en ligne



@rbdh_bbrow



@RBDHHasbl



@rbdh-bbrow

Toutes nos revendications
www.rbdh.be



~~Logement
rentable~~

Ville habitable

Un toit, un droit

Toutes nos revendications
www.rbdh.be

RBDH
BBROW