

Les 59 associations membres du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat s'engagent aux côtés de tous.tes les Bruxellois.es qui ne peuvent exercer pleinement leur droit à un logement décent.

La crise du logement est aigue 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 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...). Les Bruxellois 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 soustraire le logement de l'emprise du marché. 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 plaidons 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.

46 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.

## I. NOS FONDAMENTAUX

### DROIT A UN REVENU DECENT 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.

La majorité Vivaldi de 2020 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'épuration en épuration, l'idée a été abandonnée et renvoyée à une prochaine législature. Les politiques fiscales doivent être au service de la lutte contre les inégalités. Une étude récente de l'IWEPS (institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique) sur la structure de la propriété en Belgique a montré qu'en moyenne, les revenus des locataires représentaient 69% de ceux des bailleurs et cela, sans prendre en compte le paiement des loyers. Le versement des loyers aggravant encore les inégalités de revenus entre ménages.

### 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 plaçons 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.

## CREATION 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 (actuels et précédents), un rapport (éventuel) 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.

## 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.** L'Alliance Révolution adoptée par le Gouvernement bruxellois n'offre pas assez d'attention ni de garanties à cet égard.

## DU LOGEMENT SOCIAL EN NOMBRE

### ➤ PRODUCTION

Nous défendons ardemment la production de logements sociaux. A 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 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.

#### ➤ **RENOVATION**

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, inacceptable ! 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'améliorations 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.

#### **REGULARISATION DES PERSONNES SANS-PAPIERS**

D'après une étude récente menée par la VUB, 112000 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. Privés de reconnaissance administrative, elles subissent toutes les dérives du marché locatif privé 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, 7134 personnes sans-abri et mal logées ont été recensées à Bruxelles, soit 4 x 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 plaçons pour l'instauration d'un quota d'attributions prioritaires dans le logement social et les autres parcs publics (communes, CPAS, FDL...) 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 à ce 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 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 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) ...

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 en cours 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 en direct les locataires dans les litiges locatifs, pouvoir appuyer leur défense en l'absence d'avocat 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.**

## LUTTER CONTRE LE NON-RECOURS AUX DROITS SOCIAUX

Le non-recours à la protection sociale est un phénomène difficile à estimer. A titre indicatif, à l'échelle de la Belgique en 2005, le taux de non-recours au revenu d'intégration sociale était estimé entre 57 et 73% 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.

A l'heure de la digitalisation croissante des administrations publiques à laquelle Bruxelles n'échappe pas (avant-projet d'ordonnance Bruxelles numérique), 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.

## **STOP A LA PRECARISATION DE L'ASSOCIATIF**

Le secteur associatif manque de moyens. Ces dernières années, la situation n'a fait qu'empirer : les subsides structurels ne suffisent même 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.

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, tel 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.

## II. LOGEMENT SOCIAL

Les acteurs : SLRB (locatif social), CLT (acquisitif social)

Logement social locatif : 40347 unités

51615 ménages bruxellois en attente

853 attributions/an

Production annuelle moyenne : 200 logements (production privée : 2600 logements/an)

Objectif PRL (2005) et Alliance Habitat (2013) : 2245/3500 (64% réalisé), 381/3000 (12,7%)

CLT : 103 logements réalisés

Objectif Alliance Habitat : 94/120 (78% réalisé)

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

### **1. Sur les terrains publics, nous exigeons 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, social. Tout le contraire de ce qui est projeté aujourd'hui.

### **2. Tous les grands projets de logement public doivent comporter :**

- **minimum 60% de logements sociaux locatifs ;**
- **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. 50000 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 logement social 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 avec le modèle Citydev. Cet opérateur développe des logements moyens subsidiés destinés à la vente (le subside équivaut 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 de notre côté 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 servir la cause du logement social exclusivement. Les logements moyens n'y ont pas leur place.

En outre, aux Dames-Blanches, la production sociale devrait être proportionnée de manière juste et équilibrée à la taille du terrain. La densité convenue est beaucoup trop faible (nous ne sommes pas partisans de la bétonisation et de la densification à outrance), 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 1000 m<sup>2</sup>). 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 1000 m<sup>2</sup>, 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 logement).

Tous les projets sont concernés, qu'ils se développent dans le périmètre d'un plan d'aménagement directeur (PAD) ou non, l'obligation doit être intégrée au prochain PRAS régional (plan régional d'affectation du sol).

#### **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 m<sup>2</sup>. 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, ensemble, en location environ 10.000 logements sur l'ensemble de la Région. Une partie de ceux-ci a bénéficié de subsides régionaux pour leur construction ou rénovation (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. Les communes les destinent à la classe moyenne, à des prix proches du marché libre. Les loyers des logements subsidiés sont inférieurs, mais ils ne sont pas calculés en fonction des revenus des locataires. Ces derniers sont souvent aussi inscrits sur les listes d'attente pour l'obtention d'un logement social, plus abordable.

En 2021, le Gouvernement bruxellois a entrepris de socialiser ce parc public : les locataires des logements modérés qui se trouvent 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 candidat-locataire n'a donc plus à attendre un logement social (il est retiré de la liste d'attente). La Région compense au bailleur public le manque à gagner entre le loyer initial modéré et le loyer social payé par le locataire.

En 2023 (mars), 120 ménages seulement ont vu leur loyer socialisé (sur 5000 selon les premières estimations). Manifestement, le projet patine.

- Certains 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 logements éligibles sont les logements subsidiés par la Région. Ils sont aujourd'hui difficiles à identifier. Un comble alors qu'ils doivent respecter des conditions particulières de loyers et de revenus. La tutelle régionale doit procéder à un suivi et contrôle des logements qu'elle subsidie, dans le temps.
- 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 à ce que toutes les communes soient tenues de socialiser leur parc, qu'elles soient impliquées dans un contrat avec la Région ou non.

Plus fondamentalement, selon le RBDH, ce sont tous les logements des communes et CPAS qui doivent accueillir des ménages à bas revenus. Pour le financement de cette socialisation, nous attendons un effort de la part des bailleurs publics. Les communes et CPAS doivent baisser leurs loyers. Les bailleurs publics ne sont pas des bailleurs comme les autres, la crise du logement impose à tous de proposer des solutions abordables aux ménages les plus fragiles.

### III. BAISSÉ DES LOYERS

Loyer moyen : 1104€ (2022, données FEDERIA)

+20% entre 2010 et 2020 (hors indexation)

Part du budget consacrée au loyer : 35% en moyenne – 70% pour certains allocataires sociaux

**Le RBDH plaide pour une baisse structurelle des loyers, de 20% en dessous des valeurs actuelles du marché.** En 10 ans, les loyers ont augmenté de 20%, hors indexation. La hausse n'est donc pas justifiée par l'inflation, mais bien par l'appétit de bailleurs qui cherchent toujours à maximiser le profit locatif. La rente locative moyenne est évaluée à environ 50 % du loyer (selon les travaux d'Hugo Périlleux). Il y a des opportunités pour renforcer la fiscalité immobilière et limiter les loyers. Le décrochage abusif doit être corrigé par des politiques publiques interventionnistes qui fixent des loyers justes et sanctionnent celles et ceux qui s'en écartent.

Sur quoi agir pour y parvenir ? Ces propositions sont des options – il y en a d'autres encore - sur lesquelles le RBDH poursuit la réflexion.

#### 1) **Renforcer la fiscalité immobilière pour encourager les bailleurs à la modération des loyers**

Le levier fiscal est essentiel pour réguler le marché immobilier. Les revenus locatifs sont très peu taxés. Il est nécessaire de réformer la fiscalité immobilière pour contenir les prix de vente et de location. Comment taxer les loyers ? Sur quelle base? Faut-il agir au niveau fédéral ou régional ?

Des questions en débat au sein du RBDH, nos recommandations finalisées arriveront un peu plus tard.

#### 2) **Fixer des loyers de référence contraignants inférieurs à la grille bruxelloise actuelle**

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 logements qui présentent des défauts de qualité substantiels peuvent, quant à eux, être abusifs même si le loyer reste sous les 120% des valeurs de la grille des loyers.

Du point de vue du RBDH, la grille des loyers telle que pensée actuellement n'est pas le bon référentiel parce qu'elle ne remet pas en cause le niveau général des loyers. Elle se borne à refléter les prix du marché déjà abusifs. Elle autorise même les bailleurs à les dépasser encore de 20%! Ce n'est pas comme ça que l'on parviendra à agir sur les prix.

Nous plaidons pour des loyers de référence fixés 20% sous les valeurs actuelles du marché. Tout loyer qui dépasse le nouveau référentiel est abusif, son bailleur doit être contraint de baisser les prix. Les pouvoirs publics contrôlent le respect des plafonds de loyer et sanctionnent les abus.

#### 3) **Développer un cadastre des loyers**

La banque-carrefour des logements, que nous appelons de nos vœux, doit contenir les informations relatives aux loyers bruxellois. 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) et les loyers réellement pratiqués.

Nous voyons au moins deux applications à cette base de données des logements et loyers :

- Sortir de la logique de contestation individuelle du loyer (via la future commission paritaire locative ou la justice de paix) et faire jouer le rôle de contrôle à l'administration, avec sanctions à la clé;
- Utiliser cette base de données pour revoir la fiscalité immobilière.

Ce ne sont pas les seules stratégies possibles, le RBDH poursuit les investigations sur ces matières.

#### **4) Pour 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 à ce 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 ?

#### **5) 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. A 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**

Depuis octobre 2022, l'indexation des loyers est 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 est 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. Nous plaçons pour que la faculté d'indexer le loyer demeure conditionnée et à l'enregistrement du bail et au score énergétique du logement.

#### **6) Rénover le bâti sans provoquer des hausses massives de loyers ni expulsions des locataires**

La stratégie “Rénolution”, vaste programme de rénovation du bâti bruxellois pour les 30 années à venir du Gouvernement régional, va inévitablement impacter les bailleurs et les locataires. Objectif n°1 de la Rénolution : la réduction des gaz à effet de serre. Pour ce faire, la performance énergétique du secteur résidentiel doit considérablement progresser pour diviser les consommations actuelles d’énergie par 3 ! La Rénolution impose la réalisation massive de travaux économiseurs d’énergie; des incitants financiers et des sanctions pour celles et ceux qui ne s’exécuteraient pas, s(er)ont développés par la Région.

L’intention est plus que louable et nécessaire. Mais elle doit être assortie de garanties afin d’éviter que les locataires ne payent le prix fort de ce grand projet écologique. Pour éviter cet écueil, il est nécessaire de prévoir, à minima, un mécanisme de conventionnement du loyer pour les propriétaires-bailleurs qui reçoivent de l’argent public pour rénover. Le respect des conditions du conventionnement doit être contrôlé dans le temps pour que le parc locatif rénové reste accessible aux moins nantis.

La réflexion sur les moyens de contenir la flambée des loyers et les risques d’éviction des locataires tout en améliorer la qualité énergétique de tous les logements se poursuit au sein du RBDH.

## IV. INSALUBRITE

Normes d'habitabilité minimale consacrées dans le Code du logement en 2003

Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) comme organe de contrôle

17 enquêteurs régionaux

90% de plaintes - 10% de visites d'initiative

8300 logements visités depuis 2004 - soit 2% du parc locatif bruxellois

5902 mises en demeure de faire des travaux

1784 interdictions immédiates à la location

25% d'interdictions qui n'ont pas été levées (fin 2020)

Au niveau pénal, 14 condamnations pour marchands de sommeil en 2019 à l'échelle de la Belgique.

Lutte contre l'insalubrité : nos propositions pour plus de contrôles, plus de sanctions et de vraies perspectives de relogement.

REGIONAL/COMMUNAL

### 1. Repérer et contrôler davantage de logements insalubres en ciblant les visites d'initiative sur :

➤ **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 DURL.

## **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 DURL 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 re-contrôlant 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 DURL 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 2000 logements concernés (sur les 8300 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 DURL, 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 740000€. Rappelons que le produit des amendes sert à l'octroi d'allocations-loyers en faveur des victimes de l'insalubrité.

En matière de vacance immobilière, le code du logement prévoit une procédure de vente forcée pour contrer les impayés. Nous plaillons 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 pèsent 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 10000 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 10000 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 de notre côté 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 et 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 vu infligé.e 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 DIRL. 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.

FEDERAL

### **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.

Nous appuyons l'idée, défendue par les collectifs et associations d'aide aux victimes et par leurs avocats, de la nécessiter de désigner à Bruxelles un.e magistrat.e "marchands de sommeil" de référence pour donner une place et du temps à la lutte contre ces pratiques sordides.

## **V. LOGEMENTS VIDES**

### **LES CHIFFRES**

2002 : entre **15 000 et 30 000** logements présumés vides

2022 : entre **17 200 et 26 400** logements présumés vides

### **LES OUTILS**

Laisser un logement vide plus de 12 mois est une infraction passible d'une amende (depuis 2009)

Cellule logements inoccupés régional (CLI) en charge du contrôle, composée de 9 enquêteurs.

4 183 adresses contrôlées entre 2012 et 2020 (une adresse peut concerner plusieurs logements)

Droit de gestion publique

Action judiciaire en cessation

PENALISATION DU SQUAT (2017)

Nos propositions pour faire cesser le vide et la criminalisation des occupants :

FEDERAL

#### **1) Abroger la loi de 2017 qui pénalise le squat**

Nous refusons le durcissement des sanctions à l'égard des squatteurs. La loi de 2017, qualifiée d'anti-squat, introduit des dispositions pénales (procédures, amendes et peines de prison) à l'encontre des occupants 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 précarisés, 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**

A 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 être dans l'impossibilité d'identifier les personnes qui occupent le bien, voire même qui le louent sans bail écrit, pour profiter d'une procédure non contradictoire et des 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. A 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 les 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 plaçons 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.

## REGIONAL

### 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 logement communal est actif sur toutes les compétences logement des communes, l'activation des inoccupés ne constitue qu'une partie de ses activités.

Du côté de la Région, le service de lutte contre l'inoccupation est dédoublé en 2022. A 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 plaçons 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 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 concernent 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 m<sup>2</sup> 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 notamment. Des contraintes techniques et financières limitent le potentiel pour le logement abordable. Nous soutenons les reconversions de bureaux en logement abordable 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 compatible 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 logement 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 décentes soient déployés par les pouvoirs publics pour financer ces projets d'occupation temporaire afin de leur assurer une vocation sociale.

## **VI. EXPULSIONS**

### **LES CHIFFRES**

4000 jugements d'expulsions-en 2018 (Bru-Home)

600 expulsions physiques / an.

60% des décisions d'expulsion-prises malgré en l'absence des locataires à l'audience en justice

80% des expulsions autorisées motivées par un arriéré locatif

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. Ils sont le résultat d'un modèle économique qui privilégie le profit individuel au détriment du bien commun. Le juge de paix, qui condamne le locataire à l'expulsion pour un arriéré, ne se pose 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 absents. 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 en masse. 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 bailleurs 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.

## VII. AIDES À L'ACQUISITION

Chaque année, 11 à 12 000 logements sont vendus en région bruxelloise.

En 2021, le prix de vente médian d'un appartement, type de logement qui correspond à 80% des ventes, s'élevait à 240.000 €. Sur dix ans, cela représente une augmentation de moitié.

Le prix médian d'une maison (mitoyenne) était en 2021 de 455.000 euros

Le gouvernement bruxellois soutient l'acquisition du logement familial principalement de 3 manières : en accordant un avantage fiscal (abattement du droit d'enregistrement), des conditions de prêt hypothécaire avantageuses auprès du Fonds du Logement et en proposant à la vente, des logements subsidiés à travers Citydev, le Fonds du Logement et 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 ne contribuent pas 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 beaucoup 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 euros (prix médian appartement 2021) pour les ménages dont les revenus ne dépassent pas le plafond du Fonds du Logement.
- Un droit d'enregistrement modéré de 2% pour les logements de 240 000 euros à 455 000 euros (prix médian maison 2021) pour les familles ayant des revenus jusqu'au plafond du fonds du logement.
- Un droit d'enregistrement de 4% pour les logements de €455.000 à 600.000 euros
- Pour tous les autres achats immobilier (logements au-dessus de 600.000 euros, terrains à bâtir, garages, bureaux, immeubles d'investissement, 2<sup>e</sup> résidences,...) un droit d'enregistrement de 12,5%.

### 2. 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. Pour être clair : la portabilité ne s'applique pas aux multi-proprétaires.

### **3. Les crédits hypothécaires avantageux du Fonds du Logement.**

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 avec un revenu sous le seuil du logement social.

- Pour le RBDH, **il faut veiller à ce 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. L'offre 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 Brussels (revenus sociaux). Ensembles, ils ont offert par an quelques 250 logements à vendre ces dernières années.

Le CLT Brussels montre qu'il est également possible pour les ménages à bas revenus de devenir propriétaire de leur propre logement, grâce à un bon accompagnement des candidats, 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.brussels 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 appliqué **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 Brussels.
- Les logements réalisés par le Fonds du Logement sont vendus au prix coûtant, ce qui reste trop cher pour un public à revenus modestes. Seulement dans le cadre de l'Alliance Habitat, le Fonds du Logement reçoit des subsides ce qui permet 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 modulables en fonction du revenu soit également appliqué par Citydev.

## **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, tel que les PAD, pour réaliser du logement social acquisitif, et lui donner les moyens d'investissement nécessaire pour ce type d'opérations.

## **VIII. ENERGIE ET EAU**

27,4% des ménages de la Région de Bruxelles-Capitale sont touchés par la précarité énergétique (2021)

21% par la précarité hydrique. (2020)

16 à 18% de clients résidentiels concernés par une procédure de recouvrement en énergie.

130 000 ménages bénéficient du tarif social en 2022 (BIM compris), soit 23% des ménages

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

FEDERAL

### **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. Les pouvoirs publics doivent garantir aux moins fortunés l'accès à l'énergie.

- **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 occupant.es 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.

## REGIONAL

### 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 Etats 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 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 (montant attribué aux ménages bruxellois dont un membre au moins a le statut BIM, de 36 €/an + 30 € par personne supplémentaire dans le ménage en 2022) et au renforcement du statut de client protégé (qui permet de protéger les consommateurs endettés d'une éventuelle coupure) mais aussi 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. 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 énergétiques**

### **➤ 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.

## IX. 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 à ce 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) Garantie locative

#### ➤ Pour un fonds universel

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 consentis aux locataires, 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.

➤ **Mettre fin aux garanties de main à main**

Les garanties exigées en espèces qui aboutissent dans la poche du bailleur. Une pratique courante et pourtant illégale qui 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 sévère, équivalent à 18 mois de loyers, à l'encontre des bailleurs qui bafouent les droits des locataires.

**4) 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. Ceux qui ne s'y plient pas n'entrent pas en "lice".

La promesse de bail engage le candidat-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 sont inacceptables et doivent être formellement interdites.

