
**MEMORANDUM
RBDH**

**LES ÉLECTIONS
RÉGIONALES
DU 26 MAI 2019
&
LES DÉFIS
FONDAMENTAUX
DU LOGEMENT
À BRUXELLES**

INTRODUCTION

Disposer d'un logement décent et abordable est une préoccupation majeure pour la plupart des familles bruxelloises. Les prix de location et de vente à Bruxelles continuent d'augmenter. Pourtant, un tiers des Bruxellois doit vivre avec un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté¹.

1. Baromètre du bien-être 2017, Observatoire de Bruxelles sur la santé et le bien-être.

Les 52 associations-membres du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat œuvrent au quotidien pour soutenir les Bruxellois qui sont à la recherche d'un logement décent et abordable. Cela via un accompagnement social, des conseils juridiques, des conseils en rénovations, une offre de logements, la mise en place de projets innovants...

Mais l'écart grandissant entre les faibles revenus des Bruxellois et la forte hausse des prix de location et de vente, combinés avec une offre de logements sociaux insuffisante, conduit plusieurs dizaines de milliers de ménages bruxellois à habiter des logements inadaptés à leur composition familiale, insalubres et/ou trop chers, les amenant à consacrer souvent bien plus du tiers de leurs revenus au paiement d'un loyer ou au remboursement d'un prêt hypothécaire. La politique du logement bruxelloise de ces 20 dernières années n'a pas pu inverser fondamentalement cette insoutenable crise du logement.

Dans les années à venir, la pression sur le marché du logement à Bruxelles continuera même à s'accroître. Le Bureau de planification prévoit que le nombre de ménages bruxellois augmentera d'environ 3.500 par an d'ici 2040.

Les politiciens bruxellois se trouvent aujourd'hui devant un défi de taille : réussir enfin à renverser la crise du logement. Ceci n'est possible que si des choix fondamentaux sont faits.

Les choix fondamentaux

1. Les moyens budgétaires pour le logement à Bruxelles doivent être augmentés et affectés prioritairement à des initiatives et des projets qui bénéficient aux ménages à revenus bas et modestes : plus de logements sociaux, allocation-loyer, lutte contre les logements insalubres, encadrement des loyers, logements acquisitifs de type social.
2. La Région doit revoir sa politique à l'égard du logement moyen et des revenus moyens. Les subsides au logement doivent bénéficier aux ménages qui éprouvent de réelles difficultés à se loger et ne devraient pas être utilisés comme cadeau pour les revenus moyens pour des raisons fiscales.
3. La Région doit mettre davantage à contribution le secteur privé pour développer une politique du logement efficace, en imposant notamment des règles plus strictes en matière d'aménagement du territoire et des charges d'urbanisme.
4. La Région doit intervenir contre les loyers trop élevés à Bruxelles et dans le mécanisme de libre détermination du prix des loyers : une grille de référence des loyers solide et exécutoire ainsi que la mise en place d'une commission paritaire locative.
5. Pour une réponse systémique à la crise du logement une meilleure articulation des niveaux de pouvoirs est nécessaire : communes, région et état fédéral (ex : statuts juridiques habitats, patrimoines hérités ou saisis,...). La Région est compétente pour le logement et doit travailler avec les niveaux communaux et fédéraux pour mener une politique logement « complète, intégrée ».

Nos propositions

Notre mémorandum pour la politique du logement bruxelloise est construit autour de sept thèmes prioritaires :

1. Un projet de ville plus social ... aussi dans les actes
2. Appliquer les loyers de référence au marché locatif bruxellois
3. L'introduction d'une allocation-loyer unique
4. Une loi bruxelloise sur les baux améliorée
5. La lutte contre les logements insalubres
6. La lutte contre les logements vides
7. Des aides à l'acquisition mieux ciblées

1. Un projet de ville plus social ... aussi dans les actes

La Région de Bruxelles-Capitale doit faire face à de multiples défis en matière d'aménagement du territoire. Non seulement elle doit trouver des solutions à l'énorme demande sociale de logements abordables et décentes pour les familles qui habitent actuellement Bruxelles, mais elle doit également chercher des réponses à la croissance démographique annoncée. Selon les dernières projections du bureau fédéral du Plan, Bruxelles comptera 1,4 millions d'habitants en 2040, soit une augmentation annuelle de 3.500 ménages.

Cette demande sociale devra être satisfaite par une lutte contre les logements vides, par des rénovations mais aussi par la réalisation de nouveaux logements. En région bruxelloise les terrains à bâtir deviennent de plus en plus rares et chers. C'est pourquoi il est essentiel que la Région pose clairement les jalons, décide où les logements peuvent/doivent être réalisés et surtout mette l'accent sur la réalisation de logements sociaux.

En juillet 2018, le gouvernement bruxellois a approuvé le Plan Régional de Développement Durable (PRDD), dans lequel il 'définit la vision et les objectifs qui peuvent être réalisés d'ici 2040'.

Dans l'introduction du Plan, nous trouvons un paragraphe que nous ne pouvons qu'approuver : « Il importe donc que la Région se dote des moyens et des objectifs permettant de répondre à cette obligation sociale. Pour ce faire, il est essentiel de produire du logement répondant à des conditions d'accès pour les populations à faible revenu, tant au travers d'opérateurs immobiliers publics que privés. Afin de répondre à la production ambitieuse de logement, la Région, à travers le PRDD, entend dès lors mobiliser le potentiel foncier, proposer une densification maîtrisée et rendre le logement accessible à tous. »²

2. PRDD 2018, pg 26

Très bien, mais quand on lit ensuite comment la Région veut concrétiser cet objectif « fondamental et ambitieux », on retrouve des propos beaucoup trop prudents et modestes et le gouvernement semble craindre à l'avance les réflexes de type « NIMBY » : « (...) Il convient donc, pour les zones stratégiques où la Région est maîtresse, partiellement ou en totalité, du foncier, de consacrer une part substantielle du programme immobilier prévu, à la réalisation de nouveaux logements publics. Cela signifie que la part de logements publics au sein du programme total de logements devra être nettement supérieure à 15% (...). Toutefois, il faudra impérativement tenir compte de la mixité existant dans les quartiers environnants pour évaluer la part soutenable permettant un équilibre et une intégration du projet au sein des quartiers voisins. »³

3. PRDD 2018, pg 26

Ce manque « d'ambition sociale », nous le trouvons également dans les premières propositions des Plans d'Aménagement Directeur, les plans stratégiques partiellement contraignants pour les 11 zones stratégiques de notre Région. La part réservée au logement social est trop faible et ce même lorsque les terrains appartiennent à la Région.⁴ Un exemple parlant : Josaphat, l'un des plus grands terrains aux mains de la Région. Le Gouvernement n'y prévoit que 400 logements locatifs sociaux (22%) sur les 1.800 logements prévus. Plus de la moitié des logements (55%) serait construite et commercialisée par le secteur privé.

4. Pour les 11 zones stratégiques, il est question de 5.500 logements publics.

C'est pourquoi, le RBDH formule les recommandations suivantes:

- Sur les terrains publics (terrains appartenant ou contrôlés par la Région ou les autorités locales), les autorités développent des projets mixtes et durables avec 100% de logements publics, dont au moins 60% de logements sociaux locatifs et 20% de logement acquisitifs de type social.
- Le gouvernement bruxellois ne cède pas aux réflexes « NIMBY » et élabore une campagne menée avec les habitants et les élus locaux contre les préjugés à l'égard du logement social et des locataires sociaux.
- La Région instaure des conventions logement avec toutes les communes bruxelloises qui intègrent, en fonction des spécificités locales, des objectifs précis à atteindre en termes de production de logements à caractère social. La Région prévoit, par ailleurs, des incitants financiers en faveur des communes dynamiques et des sanctions à l'encontre de celles qui refusent de collaborer ou qui ne respectent pas leurs engagements..
- Compte tenu de la pénurie de terrains constructibles, la Région, les communes et les opérateurs publics gardent la maîtrise sur leurs terrains. Les terrains à bâtir publics ne peuvent pas être vendus à des promoteurs privés.
- Le gouvernement bruxellois travaille à l'achèvement rapide des deux plans logement existants. Les obstacles (administratifs, urbanistiques, politiques, etc.) qui bloquent ou retardent la réalisation des projets prévus doivent être éliminés le plus rapidement possible.
- La Région et les opérateurs publics de logement doivent continuer à prospecter activement pour acquérir des terrains. Ils doivent disposer de moyens suffisants en personnel et budget et le droit de préemption doit être étendu⁵. La concurrence entre les différents opérateurs doit être évitée, c'est pour cela que le rôle de coordination de Perspective et le référent Logement sont très importants et il faut veiller à ce que la SLRB puisse réaliser sa mission entièrement et en priorité.
- Les promoteurs privés qui réalisent des grands projets de bureaux ou de logements doivent avoir l'obligation de réaliser au moins 15% de logements sociaux pour les projets de plus de 1.000 m² et au moins 25% de logements sociaux pour les projets de plus de 10.000 m². Cela implique un renforcement du système des charges d'urbanisme mais aussi une meilleure transparence et un meilleur contrôle.
- Les Plans d'Aménagement Directeur doivent également intégrer cette obligation. et définir systématiquement le type de logements à produire : public ou privé ; locatif ou acquisitif ; social, modéré ou moyen.
- Bruxelles doit instaurer une taxe sur les plus-values liées à la planification, plus-values résultant uniquement d'un changement de destination du terrain. Ces modifications dans la destination de zone ont été rendus possibles par le « PRAS démographique » et le sont également dans les futurs Plans d'Aménagement Directeur. La taxe sur les plus-values résultant de la planification doit 'écrémer' une partie des bénéfices spéculatifs d'un promoteur et être investie dans la politique du logement social.
- La Région doit consacrer des moyens aux projets logements qui captent et protègent les terrains et biens immobiliers des spirales spéculatives. Pour cela, elle peut s'engager dans des partenariats public-communs ou encore pousser le gouvernement fédéral à la création d'un statut juridique adapté pour la création de coopératives d'habitants.

5. Actuellement, le droit de préemption est limité à 11 communes bruxelloises, et uniquement dans un périmètre défini et limité de ces communes.

2. Appliquer les loyers de référence au marché locatif bruxellois

En Région de Bruxelles-Capitale, les loyers augmentent plus rapidement que les revenus des Bruxellois. Cette réalité pousse des milliers de ménages à prendre en location des logements insalubres, inadaptés à la taille de leur famille et/ou à leurs revenus. Ainsi, certains d'entre eux doivent consacrer de 50% à 60% de leurs revenus au paiement du loyer. C'est une situation intenable !

En 2017, le gouvernement bruxellois a approuvé une « grille indicative des loyers de référence » dans le but d'informer le locataire et le bailleur du loyer « habituel » pour leur logement. La grille est basée sur les résultats de l'enquête de « l'Observatoire des Loyers » (2012, 2013 et 2015) et quelques caractéristiques importantes du logement (type, taille, année de construction, localisation, PEB, ...). Via le site internet « loyers.brussels » un locataire ou un propriétaire peut connaître le loyer de référence de son logement.

L'approbation de la grille était une avancée prudente, mais en même temps le Gouvernement a stipulé dans le Code du Logement « que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire ». Un compromis politique qui compromet sérieusement l'impact de la grille.

Le RBDH veut que la grille des loyers de référence ait un réel impact sur les loyers à Bruxelles et permette d'augmenter l'accessibilité du parc locatif.

- C'est pour cela que nous proposons :

La création d'une commission paritaire locative avec un pouvoir de décision.

La pratique montre que le propriétaire fixe le loyer de son logement et qu'il est difficile pour un candidat-locataire de négocier ce loyer. Pas uniquement par peur de ne pas « avoir » le logement, mais aussi par ignorance, inexpérience, hésitation, ... Le résultat est que les locataires paient souvent trop cher pour la qualité offerte ou la taille du logement⁶.

6. Ceci a été démontré par l'Observatoire des Loyers

Le locataire doit avoir la possibilité de contester auprès d'une instance indépendante gratuitement son loyer trop élevé. Nous plaidons donc pour la mise en place d'une commission paritaire locative indépendante régionale, avec un pouvoir de décision (juridiction contentieuse). La commission serait composée de représentants des locataires et des propriétaires, et d'un président indépendant. La mission de cette commission serait de décider, sur base de la grille de loyers de référence, sur le loyer du logement concerné et de fixer le 'juste' loyer du logement. La décision de la commission pourrait être contestée éventuellement par le locataire ou le bailleur en appel auprès du tribunal.

Une telle commission offrirait plusieurs avantages : elle est plus accessible, moins chère et plus spécialisée que le juge de paix. La commission pourrait aussi, sur base des dossiers traités, faire des recommandations pour une adaptation de la grille de loyers de référence.

Pour être tout à fait clair : quand un logement contrevient aux normes minimales de sécurité et de salubrité du Code du Logement, le Commission ne juge pas sur le loyer. Un logement qui met en danger la sécurité ou la santé des habitants ne peut pas être mis en location. Point.

3. Introduction d'une allocation-loyer unique

Les familles à faibles revenus consacrent souvent plus de 50 à 60% de leurs revenus au paiement de leur loyer. Pour ces personnes, l'application des loyers de référence ne suffira pas à rendre le coût du logement supportable. Pour elles, un soutien financier doit être fourni sous la forme d'une allocation-loyer pour palier à la pénurie de logements sociaux.

La Région bruxelloise dispose déjà de quatre allocations-loyer. Elles ont chacune leurs propres conditions d'accès et des procédures distinctes, ce qui rend le système complexe et déroutant. De plus, les budgets alloués sont trop limités que pour soutenir les dizaines de milliers de familles à faibles revenus.

Le gouvernement bruxellois travaille actuellement à une réforme partielle des allocations existantes. À notre avis, cette réforme ne va pas assez loin.

Le RBDH plaide pour une réforme en profondeur et l'introduction d'une allocation-loyer unique où le revenu du locataire serait le seul critère d'accès. Cette réforme devrait aussi respecter les principes suivants :

- Une seule allocation-loyer, une seule procédure. Cela simplifierait la communication et rendrait le système plus lisible pour tous : locataires, propriétaires, administrations régionales, services sociaux. Il faut en finir avec les différences de traitement qui sont à l'œuvre aujourd'hui entre les quatre allocations.
- Le revenu du locataire devrait être le seul critère pour l'octroi. L'allocation-loyer est en premier lieu une aide financière qui doit permettre au locataire à faibles revenus de louer un bien approprié

Ce qui implique pour nous deux choses importantes :

- Le mauvais état du logement ne peut pas être un critère excluant pour l'attribution de l'allocation. Un locataire qui loue un logement de mauvaise qualité, par ignorance ou faute de mieux, ne doit pas perdre son droit à l'allocation-loyer. Les autorités doivent lutter contre les logements insalubres, via l'introduction d'un permis de location, mais pas au travers de l'allocation loyer.
- Le loyer de référence ne peut pas être un plafond de loyer excluant, vu son caractère indicatif et non contraignant en ce moment.
- Les équipes administratives qui accordent l'allocation-loyer doivent être renforcées. En ce moment, il faut beaucoup trop de temps pour que la première allocation soit payée. Plus de personnel est nécessaire pour rattraper le retard et assurer un paiement plus rapide.
- À l'heure actuelle, le budget régional des allocations-loyer s'élève à 6.5 millions d'euros, ce qui aide environ 3.000 ménages. Si la Région veut effectivement aider les ménages à faibles revenus via une allocation-loyer, le budget régional doit être augmenté considérablement.
- L'introduction d'une allocation-loyer généralisée aux locataires à faibles revenus ne doit pas pousser les loyers à la hausse. C'est une autre raison pour laquelle il est nécessaire de mettre en place une commission paritaire locative qui puisse déterminer un juste loyer.

4. Une loi bruxelloise sur les baux améliorée

Depuis le 1er janvier 2018, Bruxelles a sa propre loi sur les baux, ce qui donne la possibilité à la Région de renforcer sa politique en matière de logement.

Le gouvernement bruxellois a utilisé cette nouvelle compétence pour introduire un certain nombre de nouveautés : le contrat et le pacte de colocation, différents types de contrats de location, une liste des réparations et travaux d'entretien à charge du locataire et du bailleur...

Mais ce même gouvernement a aussi provoqué une régression essentielle pour les locataires : la possibilité pour le bailleur de conclure de multiples baux de courte durée. Il a en outre négligé d'apporter des solutions fondamentales à des problèmes majeurs : un encadrement des loyers, le paiement de la garantie locative, la discrimination des candidats-locataires...

La loi sur les baux doit être améliorée. Le RBDH plaide donc pour les adaptations suivantes :

4.1. Une limitation des contrats successifs de courte durée

Un bailleur bruxellois peut désormais conclure plusieurs baux de courte durée successifs - à condition de ne pas dépasser une durée totale de 3 ans - alors qu'avant, la prorogation n'était autorisée qu'une seule fois. Le risque est grand de voir les bailleurs recourir plus souvent encore au bail de courte durée (de 6 mois à 1 an par exemple) en guise de contrat test, de manière à pouvoir se délier facilement d'un locataire.

Une succession de baux de courte durée constitue cependant un grave préjudice à la sécurité du logement du locataire. Craignant de ne pas voir son contrat renouvelé, il lui sera plus difficile encore de revendiquer ses droits, de porter plainte à l'inspection régionale du logement, de faire tester son loyer par rapport aux loyers de référence...

• Le RBDH veut revenir à la situation antérieure, c-à-d une possibilité de conclure un bail de courte durée (maximum 3 ans) qui peut être prolongée seulement une fois pour la même durée (sans dépasser les 3 ans). et au même prix de base. Ensuite le contrat de bail devient un contrat de 9 ans.

4.2. Sanction financière pour le bailleur qui expulse illégalement un locataire

Dans la pratique, on constate que certains bailleurs n'apprécient pas vraiment des réclamations de leur locataire par rapport à la qualité du logement, au manque de réparations ou au loyer trop élevé et en représailles procèdent parfois à des menaces, de la violence et à des expulsions illégales.

• Afin d'éviter ces abus, nous plaidons pour l'instauration, dans la loi sur les baux, d'une sanction financière équivalant à 18 mois de loyer à l'encontre du bailleur qui expulse illégalement un locataire.

4.3. Appliquer les loyers de référence

Le gouvernement bruxellois a approuvé en 2017 une grille indicative des loyers, mais a en même temps précisé qu'elle ne devait pas « constituer une contrainte supplémentaire pour le bailleur ». Un compromis politique qui remet sérieusement en question l'intérêt de la grille.

- Le RBDH souhaite que la grille des loyers ait un réel impact. Il faut donc supprimer du Code du logement, cette phrase qui dit que la grille ne doit pas être une contrainte en plus pour le propriétaire.
- Par ailleurs, le Code doit prévoir la création d'une commission paritaire locative, composée de représentants de locataires et de propriétaires et d'un président indépendant. Cette commission aurait comme mission de décider, à la demande du locataire ou du bailleur, sur base de la grille de loyers de référence, sur le loyer du logement concerné et de fixer le 'juste' loyer du logement. La décision de la commission pourrait être contestée éventuellement par le locataire ou le bailleur en appel auprès du tribunal.

4.4. Pas d'indemnité pour le locataire en cas de départ anticipé.

Un locataire qui veut mettre fin un contrat de bail de 9 ans dans les trois premières années doit payer des indemnités équivalentes à 3 mois de loyer la première année, puis 2 mois la deuxième année et enfin 1 mois la troisième année. Il doit aussi donner un préavis de trois mois. Aujourd'hui, avec un loyer moyen de plus de 700€/mois à Bruxelles ⁷, quitter son logement dans les premières années du bail est devenu, de fait, impossible pour une partie des locataires et ce, même si le logement loué est en mauvais état, même si une meilleure solution de logement existe...

7. Intégrer un nouveau logement a aussi un coût : payer un premier mois de loyer, constituer une nouvelle garantie locative... Si on ajoute encore 3 mois d'indemnités, on atteint un montant « moyen » de 4200€ pour quitter un logement la première année !

Quelle justification donner à ces indemnités ? Quel préjudice subit réellement le bailleur lors du départ anticipé du locataire ? Sur un marché locatif si tendu, avec un préavis de trois mois, le risque d'un vide locatif pour le bailleur est extrêmement faible.

- C'est pourquoi le RBDH propose de supprimer l'indemnité pour le locataire en cas de départ anticipé.

4.5. Lutter contre la discrimination

Une étude scientifique de 2017, demandée par la Secrétaire d'Etat au logement, a montré objectivement à travers des tests de discrimination effectués (tests de situation et shopping mystère) que la discrimination sur le marché locatif privé reste largement répandue ; 1 candidat-locataire sur 3 est discriminé sur base de ses revenus, de son origine, de son âge.

La nouvelle loi bruxelloise sur les baux interdit toute forme de discrimination de la part des bailleurs ⁸. Ainsi, les informations qu'un bailleur peut demander à un candidat-locataire sont limitées à son « identité » et au « montant des moyens financiers dont il dispose ».

8. Ordonnance sur la régionalisation du contrat de bail, Art. 10 « Le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire ». Art. 11, §3, « Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement. »

- Le Gouvernement doit arrêter un document standardisé (prévu par l'ordonnance bail) précisant le contenu et la forme des informations qui pourront être demandées au candidat-locataire. La liste des informations autorisées à être exigée devrait être minimale et exhaustive (interdisant la demande d'autres documents sous peines de sanctions). Le document devra clairement interdire aux bailleurs de demander des preuves de salaire, CDI, preuves de paiements des précédents loyers...

- Le texte actuel de l'ordonnance bail autorise le Gouvernement à déterminer d'autres informations qui pourraient encore être recueillies par le bailleur. Le RBDH estime que l'ordonnance bail doit cadenasser ces informations, garantir la liste limitative, plutôt que de laisser une dangereuse porte ouverte à d'autres informations.

Le Parlement bruxellois a adopté, le 21 décembre 2018, une ordonnance visant à renforcer la lutte contre la discrimination en matière de logement⁹. Le texte permet à l'inspection du logement (la DIRL) d'effectuer des tests pour repérer, confirmer et sanctionner les agents immobiliers et bailleurs privés qui discriminent les candidats locataires. La nouvelle Ordonnance a deux grands mérites : Elle prévoit une sanction financière à l'égard des propriétaires et bailleurs fautifs et elle déplace la charge de la preuve de la victime vers l'administration.

9. Avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination pour l'accès au logement.

Mais plusieurs bémols risquent de rendre la procédure inapplicable ou d'en diluer les effets. .

- Pour que l'administration puisse entamer les tests, il faudra que plusieurs conditions cumulatives soient remplies : plusieurs plaintes ou signalements ainsi que des indices jugés sérieux par la DIRL seront nécessaires.

- Le calcul de l'amende est très surprenant : il dépend du nombre de critères protégés qui ont menés le bailleur ou l'agent immobilier à discriminer et peut être réduit en cas de circonstances atténuantes. Pour nous, le montant de l'amende devrait être un montant forfaitaire et ne pas varier en fonction du nombre de critères protégés. Discriminer sur base d'un seul critère est déjà une infraction et doit être sanctionné. Aucune circonstance atténuante en la matière ne devrait être légitimée.

- Le service désigné pour effectuer les tests et auditionner bailleurs et agents immobilier, c'est la DIRL. Un service en charge du contrôle du respect des normes de salubrité et de sécurité des logements. Il faut absolument que le DIRL ait les moyens humains suffisants pour lui permettre d'assurer ces nouvelles missions.

4.6. La création d'un fonds régional de garanties locatives

Pour les locataires à bas revenus, le paiement de la garantie locative constitue un obstacle majeur à l'accès à un logement.

Dans la pratique, on constate que les obligations légales autour de la garantie locative ne sont pas respectées. Certains propriétaires demandent le montant en espèce ou sur leur propre compte ; les banques ne respectent pas la loi ou tentent d'écarter les ménages à faibles revenus par des frais de dossiers prohibitifs.

Dans la nouvelle loi bruxelloise sur les baux, rien n'a changé. Cependant, le gouvernement a mis en place un nouveau mécanisme au Fonds du Logement : le Fonds BRUGAL, qui – en contrepartie d'une cotisation mensuelle limitée - avance le montant de la garantie pour le locataire. Une avance qui est récupérée par le Fonds du logement en fin de bail. ¹⁰

Le Fonds BRUGAL est a priori une bonne solution, surtout pour les locataires à faibles revenus, mais il faudra voir si la pratique le confirme.

Pour le RBDH, le dossier n'est cependant pas terminé. Nous sommes convaincus qu'il faut aller plus loin, vers la création d'un fonds universel de garanties locatives pour tous les locataires bruxellois.¹¹ Un fonds universel présenterait trois grands avantages :

- Un fonds universel de garanties locatives a l'avantage de la clarté pour les locataires et les bailleurs. Toutes les garanties locatives sont réglées uniquement via ce fonds.

- Un fonds universel peut aussi modifier radicalement la manière dont la garantie locative est composée. Au lieu de bloquer 2 ou 3 mois de loyer, le locataire paie une cotisation mutuelle. La somme de toutes ces cotisations sert au fonds universel pour dédommager les bailleurs en cas de dégâts éventuels. ¹²

- Le fonds universel pourrait également jouer un rôle de médiateur actif à la fin du contrat de bail quand d'éventuels dégâts locatifs doivent être évalués.

¹⁰. Une analyse approfondie du Fonds Brugal est disponible via le lien suivant: <https://medium.com/rbdh/garanties-lo-catives-une-petite-r%C3%A9volution-49461be6d23c>

¹¹. Lisez ci-dessous l'excellente analyse de Bernard Bayot : https://www.financite.be/sites/default/files/references/files/bb_caution_mutuelle_et_garantie_locative.pdf

¹². Les dommages locatifs ne sont pas objectivés à Bruxelles. En Wallonie, 60% des garanties locatives ne sont pas utilisées et sont remboursées au locataire. Plus d'infos : http://www.cehd.be/media/1109/lebrun_2017_gl_rapport_final.pdf

5. La lutte contre les logements insalubres

Le Code bruxellois du Logement oblige les bailleurs à mettre en location des logements sains et de bonne qualité. Dans la pratique, il arrive trop souvent que cette obligation ne soit pas respectée.

Selon l'enquête de l'Observatoire des loyers 2017, 14% des logements locatifs sont en mauvais état. Extrapolé aux 300.000 biens locatifs en Région bruxelloise, cela correspondrait à 40.000 logements en mauvais état.

La Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL), qui a pour mission le contrôle de la qualité des logements à Bruxelles, reçoit 500 plaintes de locataires par an. Le problème des logements insalubres est donc bien plus important que le nombre de plaintes traitées par la DIRL. Beaucoup de locataires ne veulent pas ou n'osent pas introduire une plainte par crainte de ne pouvoir se reloger. Il y a à Bruxelles tout simplement trop peu de logements de bonne qualité qui restent abordables. Les locataires à faibles revenus n'ont souvent pas d'autre choix que de louer un logement de mauvaise qualité ou inadapté. Les bailleurs n'ont par contre aucun mal à trouver des locataires, même pour des logements de mauvaise qualité souvent chers.

Le Code bruxellois du Logement en pratique

L'Inspection Régionale du Logement (DIRL) a affiné, ces dernières années, ses outils pour lutter contre les bailleurs de logements insalubres : le service peut désormais agir d'initiative dès lors que le logement est introduit sur le marché locatif ; une plainte reste valable même si le locataire n'occupe plus les lieux ; le bailleur n'est pas prévenu à l'avance de la visite des inspecteurs en cas de sérieux soupçons d'insalubrité ; l'amende peut être réduite de moitié voire annulée si le bailleur effectue les travaux demandés.

Ces aménagements ont certainement amélioré le travail de la DIRL, mais malgré cela, de nombreux logements insalubres sont encore loués et ne devraient pas l'être.

Nos propositions pour aller plus loin

- La Région bruxelloise introduit un permis de location. Pour toute mise en location, le bailleur doit disposer d'une expertise de son bien. Cette expertise doit permettre d'évaluer la qualité du logement et de repérer le (non-)respect des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement, mais également de déterminer la performance énergétique du bien, de vérifier le respect des règles urbanistiques et in fine, de fixer le loyer de référence du logement. Les expertises sont réalisées par des experts indépendants, formés et contrôlés par la Région.
- Les rapports d'expertise alimentent une base de données régionale qui, au fur et à mesure, permettra de connaître plus précisément l'état du parc locatif bruxellois. La Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) intervient systématiquement auprès des propriétaires de logements qui présentent des manquements au Code.
- La DIRL a besoin de plus de personnel pour pouvoir effectuer plus de visites d'initiative, pouvoir agir plus rapidement après une plainte et poursuivre la bonne coopération avec le parquet dans la lutte contre les marchands de sommeil.

- Les associations du Réseau Habitat et les associations «Insertion par le logement» doivent recevoir davantage de subventions pour pouvoir informer et assister correctement les locataires et les propriétaires.
- Pour les logements ayant fait l'objet d'une interdiction de mise en location par la DURL et dont le propriétaire n'entame pas les travaux nécessaires, la procédure de prise en gestion publique doit être lancée. Nous plaidons pour que la Région se charge de mettre en œuvre le droit de gestion publique, de réaliser les travaux de rénovation nécessaires et de donner ensuite le bien en gestion à un opérateur public ou une agence immobilière sociale.
- Pour permettre des fermetures effectives de logements insalubres, il faut que la Région prévoie des moyens supplémentaires pour les communes et les CPAS, de manière à créer plus de logements de transit et tenter de résoudre le problème du relogement. La Région devrait également imposer à tous les opérateurs immobiliers publics (sisp, communes, cpas, Fonds du Logement, ...) de consacrer un % de leur parc de logements afin de reloger de manière durable les victimes de l'insalubrité. Le logement de transit n'est en effet qu'une solution temporaire, nécessaire certes mais insuffisante.

6. La lutte contre les logements vides

Personne ne sait exactement combien il y a de logements vides en Région bruxelloise. Prudemment, on peut estimer qu'il y en a entre 15.000 à 20.000 (sur un total de 550.000 logements).¹³

¹³. Basé sur le nombre de compteurs d'eau sans consommation.

Néanmoins, le Code bruxellois du logement est clair : le propriétaire qui laisse un logement vide, commet une infraction, peut recevoir une amende et être poursuivi en justice.

Le Gouvernement bruxellois a mis en place un service et des instruments pour lutter contre la vacance immobilière : la cellule régionale 'logements inoccupés', le droit de gestion publique, l'action en cessation, ... Ce sont des initiatives intéressantes, mais qui gagneraient à être plus utilisées dans la pratique.

6.1. La cellule régionale logements inoccupés est entrée en fonction en 2012 avec comme objectif d'organiser la lutte contre les logements vides au niveau régional. Auparavant, celle-ci s'exerçait au niveau communal d'une manière très disparate et inégale. Entre-temps, la Cellule régionale a fait ses preuves : accords de collaboration avec 11 des 19 communes bruxelloises, imposition de l'amende régionale, ...

• Il est important que la cellule régionale reçoive plus de ressources (moyens et personnel) pour pouvoir travailler efficacement.

6.2. Le droit de gestion publique est le droit, pour un opérateur immobilier public, de prendre temporairement en gestion un immeuble inoccupé ou insalubre pour le remettre sur le marché locatif. L'autorité publique procède, si nécessaire, à la rénovation du bien et le met en location à des conditions sociales. Elle reverse au propriétaire le montant du loyer, déduction faite des travaux de rénovation et des frais de gestion.

Jusqu'à présent, les opérateurs publics locaux¹⁴ ont très peu mobilisé la procédure¹⁵, malgré les améliorations du système pour faciliter le financement (subsidés plus élevés, augmentation du délai de prise en gestion) et la gestion des logements (gestion par les Agences Immobilières Sociales).

¹⁴. Jusque début 2018, seule la commune de Saint-Gilles la Ville de Bruxelles et le CPAS de Forest ont lancé une procédure de gestion publique.

• C'est pour cela que nous plaignons pour qu'un opérateur immobilier régional spécifique se charge de la mise en œuvre du droit de gestion publique

¹⁵. Certaines communes utilisent le droit de gestion publique comme moyen de dissuasion, sans procéder à une prise en gestion effective des logements..

En collaboration avec la DIRL et la Cellule régionale 'logements inoccupés', qui fournissent les adresses des logements que les inspecteurs régionaux jugent adéquats à la prise en gestion publique, cet opérateur régional doit donner l'impulsion, se charger du suivi des travaux éventuels et de la gestion des logements (qu'il peut aussi déléguer aux AIS).

6.3. Vers plus de soutien aux occupations temporaires

Des milliers de Bruxellois peinent à trouver un logement abordable et, en même temps, de trop nombreux bâtiments demeurent vides.

Ainsi, des familles, et des collectifs utilisent des bâtiments et des terrains inoccupés pour les convertir en logements temporaires avec l'accord du propriétaire en signant une convention d'occupation précaire. Différentes associations (Fébul, Samenlevingsopbouw, 123Woning, Communa, Leeggoed, ...) ont acquis une certaine expérience et parviennent à préparer au mieux des projets d'occupation avec le propriétaire et les habitants.

Nos propositions :

• **Tous les opérateurs publics de logement doivent s'engager concrètement**

Le Code du Logement donne aux sociétés de logement social la mission de conclure des conventions d'occupations temporaires pour leurs logements vides. Non seulement les gestionnaires de logements sociaux, mais tous les propriétaires publics de logements ou de bâtiments vides, devraient avoir formellement la mission de conclure des conventions pour des projets d'occupations temporaires.

• **Privilégier les occupations temporaires à but social**

Des propriétaires privés, mais aussi certains propriétaires publics d'immeubles vides font appel à des sociétés commerciales 'de gestion' de biens inoccupés (comme par exemple Lan-celot) qui, contre rémunération, proposent un gardiennage par des personnes soigneusement choisies et disposant de peu de droits.

Nous plaçons pour un cadre juridique qui protégerait mieux les droits des résidents. En outre, il faut privilégier un système dans lequel les associations à vocation sociale sont prioritaires pour l'utilisation des immeubles vides surtout quand ils appartiennent à des opérateurs publics.

• **Des normes adaptées pour les occupations temporaires et les habitats alternatifs**

La législation bruxelloise (normes d'urbanisme et de logement) ne facilite pas l'obtention des autorisations et permis nécessaires pour les occupations temporaires ou les habitats alternatifs (tiny houses, woonbox,...). C'est pourquoi nous plaçons – spécifiquement pour les habitats alternatifs – pour des normes adaptées (raccordement à l'eau, à l'électricité, aux égouts, PEB ...) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

6.4. Et les bureaux vides ?

Vu les surfaces vides en jeu et les possibilités de transformations vers le logement, ça vaut la peine d'examiner si les bureaux vides pourraient être passibles des mêmes sanctions que les logements vides (amende régionale, action en cessation, ...).

7. Des aides à l'acquisition mieux ciblées

Devenir propriétaire de son propre logement est un rêve pour beaucoup de ménages bruxellois. Les prix des logements continuent à grimper fortement. Début 2018, le prix de vente médian d'un appartement, type de logement qui correspondait à 70% des ventes immobilières, s'élevait à 207.000 €. ¹⁶

¹⁶. À Bruxelles, environ 13 000 logements sont vendus chaque année

Ces prix de vente élevés ont pour conséquence que les ménages contractant un emprunt hypothécaire sont contraints d'apporter un capital de départ personnel plus élevé ou d'avoir un soutien familial et d'augmenter la durée de leur emprunt, jusqu'à 30 ans et ce, pour faire face à des remboursements mensuels supportables. Et cela même alors que l'achat d'un appartement est à peine envisageable pour les ménages dont le revenu imposable est inférieur à 40.000 €.

Le gouvernement bruxellois soutient l'acquisition d'un logement familial au moins de 3 manières : en accordant des avantages fiscaux, des conditions de prêt hypothécaire avantageuses et en proposant à la vente des logements subsidiés. Les avantages fiscaux sont, à notre avis, beaucoup trop larges et peuvent contribuer à une nouvelle hausse des prix de vente.

Le RBDH plaide en faveur d'un soutien du gouvernement pour l'achat d'un logement familial qui soit plus sélectif et plus social.

7.1. Diminution des droits d'enregistrement

La réduction des droits d'enregistrement introduite par le gouvernement bruxellois en 2017 pour remplacer le bonus logement était une bonne mesure. Mais l'avantage fiscal d'environ 22.000 € a été généreusement distribué (c'est-à-dire pour des logements jusqu'à 500.000 € et sans la moindre condition de revenu).¹⁷

¹⁷. Une analyse détaillée de cette réforme fiscale se trouve dans notre publication Art; 23 n°61.

• Le RBDH souhaite limiter le public-cible de cette diminution en introduisant un plafond de revenus qui correspond au plafond de revenus pratiqués par le Fonds du Logement et en prévoyant en plus une réduction dégressive en fonction des revenus.

7.2. Les crédits hypothécaires avantageux du Fonds du Logement bruxellois

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.

Récemment, le gouvernement bruxellois a augmenté les conditions de revenus, avec l'objectif d'attirer les revenus moyens. Cependant, ce public cible s'adresse moins au Fonds du Logement, en partie parce que le taux d'intérêt sur le prêt peut être revu tous les 5 ans en fonction des revenus.

• Pour le RBDH, les ménages à bas revenus doivent rester la priorité du Fonds du Logement. Il ne peut être question d'augmenter encore les conditions de revenus et de supprimer la révision quinquennale de l'intérêt du prêt.

7.3. 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.
- Citydev et le Fonds du Logement doivent aussi travailler davantage sur une formule de vente qui séparerait le logement et le terrain afin que les logements puissent être plus abordables pour les ménages à revenu modeste ou social.
- 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 pour diminuer le prix de vente des logements dans certains projets. Nous plaignons 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.
- Citydev et le Fonds du Logement, mais également les communes bruxelloises qui mettent des terrains à disposition des promoteurs privés dans le cadre des contrats de quartier devraient appliquer les mêmes règles uniformes « anti-spéculatives » lors de la revente du logement :
 - o Pas de revente aux personnes qui possèdent déjà un logement
 - o L'acheteur doit respecter les mêmes conditions de revenus que le revendeur
 - o Le prix de revente doit être limité.
- Les nouveaux projets de construction qui sont réalisés par le Community Land Trust Brussels et les autres associations à vocation sociale agréées et subsidiées par la région bruxelloise qui ont comme public-cible les ménages à revenus sociaux ou modestes doivent être définis comme faisant partie de la « politique sociale du logement » et par conséquent bénéficier d'une TVA de 6% au lieu de 21%.

7.4. La copropriété

Beaucoup de personnes à revenus modestes achètent ou vivent dans des immeubles où la copropriété est souvent mal gérée. Ceci entraîne des problèmes financiers, une mauvaise relation de voisinage et une dégradation du bâtiment.

S'il est important de soutenir l'acquisitif social, il est également important d'accorder des moyens pour redresser les copropriétés défaillantes et pour appuyer la création de nouvelles copropriétés.

Nous proposons de donner les moyens pour mettre en place un réseau de « Syndics sociaux » qui puisse assister les petites copropriétés à s'en sortir avec une vision plus sociale et plus réaliste. Ceci accompagné de la création d'un fonds qui puisse, en même temps, débloquer le problème de solvabilité de la copropriété, payer les créanciers et permettre aux copropriétaires défaillants de rembourser leur dette.