

# RBDH rapport d'activités 2018

## 1. L'assemblée générale

## 2. Nos dossiers thématiques

- Le bail bruxellois
- Logement social
- Allocation loyer généralisée
- Forum bonnes pratiques communales
- Loyers

## 3. Nos évènements publics

- Projection du film "Dispossession. The great social housing swindle"
- Tour: influence et logement: visite guidée dans le quartier européen

## 4. Communication

## 5. Collaboration avec d'autres associations et organisations

- Plateforme Logement
- Campagne 400toits
- Capteurs logement
- Nouveaux contacts européens

## 6. Nos Formations

- Formation de nos membres et des acteurs du secteur logement

## 7. Le Conseil Consultatif du Logement

## 8. Les associations-membres en 2018

## 9. Le conseil d'administration

## 10. Le personnel

## Remerciements

## 1. L'assemblée générale

Pendant les assemblées générales, les associations-membres du RBDH se réunissent pour échanger des informations, définir la position sur la politique logement et les activités du RBDH.

En 2018 les thèmes suivants ont été discutés et les décisions suivantes ont été prises :

Janvier 2018 : Présentation de la position du RBDH sur le **projet d'allocation loyer généralisée** formulée dans le groupe de travail et retour de la réunion du Conseil Consultatif du Logement.

Février 2018 : Présentation des **bonnes pratiques communales** par rapport au logement et débat sur le besoin d'instaurer des **quotas d'attributions prioritaires dans le logement social en faveur des personnes sans-abri**.

Mars 2018 : **AG statutaire** : approbation du rapport annuel, les comptes 2017 et le budget 2019, élection du nouveau conseil d'administration, échange en petits groupes sur le programme 2018-2019..

Mai 2018 : Echange sur notre stratégie et actions possibles **pour les élections régionales du 26 mai 2019**.

Juin 2018 : Présentation du programme et des actions RBDH pour **les élections régionales du 26 mai 2019** et présentation/discussion sur le projet d'ordonnance **tests de discrimination**

Octobre et novembre 2018 : Présentation et discussion sur le projet de **mémorandum RBDH** pour les élections régionales 2019

Décembre 2018 : Echange en petits groupes sur la **campagne RBDH 'Mon loyer est trop cher'**.

## 2. Nos dossiers thématiques

### 2.1. Ordonnance bruxelloise sur le bail

Les nouvelles dispositions sur le bail d'habitation bruxellois sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018. A notre grand regret, les discussions parlementaires n'ont pas permis d'infléchir la position de la majorité bruxelloise sur la prorogation des baux de courte durée. Pour rappel, la nouvelle ordonnance prévoit la possibilité de proroger un bail de courte durée à de multiples reprises, à condition que le cumul des contrats ne dépasse pas trois ans. La législation fédérale n'autorisait, elle, qu'une seule prorogation. Pour nous, ce changement marque une régression dans les droits des locataires, plus affaiblis que jamais dans la relation locative.

A défaut d'être entendus par le monde politique, nous avons décidé d'introduire avec la Fébul, en avril 2018, un recours auprès de la Cour constitutionnelle contre cette disposition et d'autres également, auxquelles nous nous étions opposées au moment du travail parlementaire. Les voici :

- Possibilité laissée au Gouvernement d'élargir les informations précontractuelles demandées par le bailleur (risque de discrimination) ;
- nullité du bail soulevée d'office en cas de location (ou de relocation) d'un bien frappé d'une interdiction de mise en location ;
- augmentation possible, mais non encadrée, du loyer pour travaux économiseurs d'énergie ;
- Aval obligatoire du propriétaire sur le choix d'un sous-locataire (et pas seulement sur le principe de la sous-location) ;

- Absence d'indemnisation prévue en faveur des locataires expulsés illégalement (lacune législative).

C'est le cabinet d'avocats Quartiers des libertés qui nous défend. A noter que les Régions wallonne et flamande se sont jointes à la Région bruxelloise pour contester les arguments de notre recours. La phase de ping-pong entre parties s'est terminée fin 2018. Il n'y aura pas d'audition. Reste donc à la cour à statuer. Elle a un an pour le faire. La décision devrait tomber avant la fin de l'année 2019.

Par ailleurs, plusieurs arrêtés d'exécution en lien avec l'ordonnance ont été pris début de l'année 2018, comme le bail-type, l'état des lieux-type ou encore l'annexe explicative et il y a peu, l'agrément des associations autorisées à pratiquer le bail glissant. Les textes qui ont été soumis à nos membres pour nourrir notre point de vue au CCL.

## **2.2. Logement social**

Après avoir bouclé, fin 2017, une étude relatant les ratés des plans régionaux du logement, censés amener de nouvelles habitations sociales, nous avons choisi cette année, l'angle des alternatives à cette production. Dont une particulièrement plébiscitée par les mandataires régionaux, à savoir la socialisation de logements privés par les AIS.

Le choix n'est pas anodin. Les AIS intéressent de plus en plus les investisseurs privés qui voient dans le mécanisme, la possibilité de faire du rendement en s'affranchissant de tout risque locatif. Les pouvoirs publics poussent ces partenariats à grand renfort d'aides publiques. Le parc AIS est en forte augmentation, marqué par l'arrivée massive de logements neufs produits sur mesure. Mais des risques existent.

Avant de prendre position et nous lancer dans la rédaction d'une nouvelle étude, nous avons pris le parti de rencontrer un maximum d'acteurs du secteur privé : promoteurs, nouveaux investisseurs et bien entendu AIS. Une démarche qui nous a occupée tout l'été.

Nous avons plusieurs objectifs en nous penchant sur le sujet : d'une part, réaliser un état des lieux des nouveaux projets de logements neufs confiés aux AIS et mettre en lumière les stratégies des acteurs en présence et d'autre part, montrer en quoi ces nouvelles formes d'investissement pouvaient potentiellement déstabiliser le secteur.

L'étude est sortie fin 2018, mais l'essentiel de la communication est encore à venir.

## **2.3. Les pratiques communales inspirantes**

En cette année d'élections communales, le RBDH a mis le focus sur les compétences locales en matière de logement. Plutôt qu'un mémorandum traditionnel, nous avons choisi de parler et de faire connaître des initiatives locales, portées par les élus, qui contribuent à faire progresser le droit au logement. Pour qu'elles alimentent les réflexions des nouveaux élus, car si ces initiatives ont le mérite d'exister, elles restent cependant encore trop isolées. Les associations membres du RBDH nous ont orientés pour sélectionner les projets les plus porteurs, développés souvent en partenariat associations / administrations locales.

Nous avons rédigé une analyse sur chaque projet thématique, publiées à un rythme soutenu jusqu'à la veille des élections. Elles sont toutes disponibles en ligne : <https://medium.com/des-pratiques-communales-inspirantes-en-mati%C3%A8re-de>

*Les analyses thématiques :*

- La prévention des expulsions locatives et le travail de soutien réalisé par le service d'habitat accompagné du CPAS de Saint-Gilles ;

- L'attribution des logements des communes et des CPAS et le fonctionnement de la commission d'attribution molenbeekoise apolitique et ouverte à l'associatif ;
- La lutte contre l'insalubrité et les marchands de sommeil et le double dispositif schaarbeekois qui allie soutien à la rénovation et traque judiciaire des propriétaires les plus irrespectueux ;
- Les logements de transit et d'urgence : l'hôtel social et les logements temporaires de la commune de Molenbeek ;
- La lutte contre les logements vides et la mobilisation combinée de tout l'arsenal législatif par la Ville de Bruxelles ;
- Les projets innovants. Nous avons mis le focus sur différents projets : le projet d'habitat mixte « Oasis » à Jette, le projet « Van Lierde » à Anderlecht destiné aux personnes souffrant d'un handicap physique et le Solidair mobiel wonen (swotmobiel) à Jette qui accueille des habitations temporaires pour sans-abris, sur un terrain provisoirement en friche ;
- Les outils mobilisés par les communes et CPAS pour produire et socialiser les logements dont elles/ils sont propriétaires.

#### *Le forum des pratiques inspirantes :*

Point d'orgue de ce travail, le RBDH a organisé, le 4 octobre 2018, un forum consacré à ces pratiques. S'y sont croisé.e.s une 60<sup>aine</sup> de personnes, des actrice.eur.s du logement active.f.s sur le territoire de presque toutes les communes bruxelloises, qu'elles.ils soient membres d'une administration communale, exercent des fonctions politiques ou encore travaillent dans une association locale.

L'objectif du forum : favoriser la rencontre et la découverte de projets locaux qui ont fait leurs preuves, mais aussi donner de nouvelles impulsions pour transposer ces façons de faire ailleurs, avec d'autres partenaires. Un pari réussi ! Avec un bémol malgré tout : la très faible présence politique.

Le forum s'est organisé autour de six ateliers, regroupant une dizaine de participant.e.s chacun, qui possédaient une expérience propre et utile sur les questions liées à l'insalubrité, à l'inoccupation, au logement temporaire, aux expulsions locatives, aux habitats mixtes ou encore aux occupations temporaires de bâtiment et terrains vides. L'occasion d'échanges constructifs autour des enjeux et principaux obstacles qui limitent l'action de chacun.e, et, surtout, des moyens de les surmonter. Les participant.e.s ont ensuite eu l'occasion de co-construire, ensemble, un nouveau projet, ou du moins d'en dessiner les grandes lignes : les motivations qui justifient le projet, les forces et freins qui l'entourent et les premières actions à mettre en place pour qu'il puisse se concrétiser.

La réussite de cette matinée tient aussi beaucoup au ton donné par collectif-a, une ASBL rompue à l'exercice de la participation et de l'intelligence collective, qui a proposé des ateliers originaux pour faire en sorte que chacun.e des participant.e.s s'approprient les projets.

## **2.4. Allocation loyer généralisée**

Instaurer une nouvelle allocation loyer – et fusionner les différentes aides existantes - faisait partie des engagements de législature du Gouvernement bruxellois. La Ministre Céline Fremault a proposé une première version de la réforme fin 2017. Le RBDH et les associations membres ont réagi à cette première version, notamment via le CCL (cf. p. 16). Le projet de réforme n'allait pas assez loin. Certes, il harmonisait quelques éléments (montant et calcul de l'allocation, conditions de revenus et loyers de référence), mais il maintenait les publics-cible et les procédures administratives propres à chacune des allocations existantes. Nous défendions une réforme beaucoup plus ambitieuse et avons plaidé pour qu'un seul critère conditionne l'accès une allocation unique, à savoir le revenu des ménages. Nous refusions également que l'état du logement puisse être un critère excluant – c'est ce que prévoyait le texte - : l'insalubrité est un combat prioritaire, mais ce n'est pas à l'allocation de le mener, ni aux locataires à en assumer les conséquences.

Un an plus tard, nous sommes invités à analyser la nouvelle mouture du texte. Celui-ci a été revu de fond en comble... Mais, nous réitérons nos principales critiques :

- un budget insuffisant et une enveloppe fermée qui rendent, de fait, l'élargissement du public visé impossible ;
- la condition qui impose que le logement du bénéficiaire soit adéquat. Le logement adéquat, en tant que critère excluant, est en contradiction avec la philosophie du texte (l'allocation y est présentée comme un complément de revenu dans l'attente de l'octroi d'un logement social). Nous doutions aussi de la mise en pratique de cette obligation, qui impose un nombre de visites de logements considérable à une administration déjà débordée.

Le RBDH a renvoyé ses critiques vers les parlementaires, et leur a proposé une série d'amendements au texte visant à atténuer les effets du critère « logement adéquat » pour les locataires : plus de visites systématiques et un paiement de l'allocation qui n'est pas suspendu d'office si le logement est considéré comme insalubre.

Résultat : les parlementaires de la majorité ont soutenu une partie de nos suggestions et les visites de logements ne sont plus envisagées systématiquement dans le texte approuvé par le parlement bruxellois en décembre 2018.

Nous restons convaincus que la réforme n'est pas suffisante. Nos revendications pour faire de l'allocation-loyer un véritable soutien aux locataires démunis sont rappelées dans notre mémorandum régional 2019 : le RBDH y défend une allocation-loyer unique où le revenu du locataire serait le seul critère d'accès. Cela signifie que le mauvais état du logement n'est pas critère excluant pour l'attribution de l'allocation. Pour qu'elle puisse véritablement toucher et venir en aide à tous les locataires qui en ont besoin, le budget affecté à l'allocation doit être considérablement augmenté.

## **2.5. Encadrement des loyers**

Un groupe de travail a été formé afin d'analyser la grille indicative des loyers et sa publication sur le site [loyers.brussels](http://loyers.brussels). Les membres du groupe de travail se sont rencontrés à plusieurs reprises au cours de l'année 2018 afin de faire part de leurs commentaires concernant l'utilisation de la grille.

L'objectif de la grille indicative est d'une part, de fournir une indication au public quant aux prix du marché, d'autre part, de servir de plafond à l'allocation-loyer. Ces deux objectifs d'une même grille nous semblent incompatibles.

Nous pensons qu'il est prématuré faire dépendre le droit à l'allocation-loyer sur base d'une grille qui n'a pas encore été évaluée. Nous sommes conscients qu'il est nécessaire de contrôler le prix des loyers dans le cadre de la mise en place d'une allocation-loyer à large échelle (afin de ne pas être absorbée par le marché). Cependant, faire reposer le respect de cette grille sur les locataires les plus précaires (candidats à l'allocation) sous peine de les priver de l'allocation, n'a pas de sens. Même dans l'hypothèse d'une grille purement indicative, des améliorations pourraient être apportées afin d'objectiver au mieux le loyer d'un bien. La redéfinition même du loyer indicatif pourrait être revue selon nous.

Il est capital d'évaluer la grille des loyers. Une évaluation est prévue par le gouvernement et le RBDH y portera la plus grande attention. Nous espérons que celle-ci permettra d'apporter de nettes améliorations à la grille.

Le RBDH a longtemps plaidé pour une certaine forme de régulation du marché locatif. A défaut d'une véritable régulation du marché, le RBDH préconise actuellement la mise en place d'une commission paritaire locative (composée de représentants des locataires et des propriétaires) avec un pouvoir de juridiction contentieuse. Saisissable par les propriétaires ou les locataires, celle-ci serait chargée de fixer un loyer juste, en s'inspirant de la grille de référence (améliorée). Le locataire ou le propriétaire pourrait alors faire appel de cette décision au tribunal pour contester la décision. Cette commission serait également chargée de faire évoluer la grille des loyers, afin qu'elle tienne mieux compte des réalités locatives et de l'état du logement. La mise en place de cette commission permettrait de lutter contre les loyers abusifs dont le nombre risque d'augmenter de pair avec la pression sur le marché du logement.

Nous avons pu formuler ces propositions lors d'une audition spéciale organisée par la commission du logement du Parlement bruxellois le 28 juin 2018 sur "la gestion paritaire du marché locatif bruxellois".

### 3. Nos événements publics

#### 3.1. Projection du film "Dispossession. The great social housing swindle"



Le 29 mars, le RBDH a organisé une soirée ciné-débat sur la question du logement social. Lors de cette soirée, le Film Dispossession a été diffusé en première Belge.

Le film Dispossession montre la grande escroquerie et la négligence du logement social au Royaume-Uni au cours des trente dernières années. Le film révèle comment les individus et les communautés se battent contre les promoteurs publics et privés, alors qu'ils tentent de sauver leurs maisons de la démolition, tout en enquêtant sur les décisions qui ont transformé une crise en tragédie.

L'objectif de cette soirée est de proposer un moment intéressant sur des thématiques que le RBDH défend et de toucher un public plus large que le secteur logement. Cette soirée était le prolongement des actions faites pour sensibiliser sur la trop faible production du logement public.

Le film Dispossession a été choisi, car il montrait le scénario catastrophe au Royaume-Uni où le logement social n'a fait que diminuer ces cinquante dernières années. Ce film proposait également une forme de haute qualité cinématographique.

Cette soirée s'est déroulée au cinéma Nova. Ce lieu par sa programmation alternative collait parfaitement à la soirée.

Il y a avait 130 participants, parmi lesquels une partie des personnes du secteur logement, mais aussi des citoyens intéressés par cette projection.

### 3.2. Tour: influence et logement: visite guidée dans le quartier européen



Le jeudi 18 octobre, le RBDH a organisé une visite guidée dans le quartier européen.

En Belgique, la politique du logement est une matière régionale. Pourtant, d'autres sphères de pouvoir moins connues ont des effets certains sur l'accès au logement. Cette visite fût l'occasion de découvrir des acteurs d'influence qui impactent l'accès au logement au niveau européen et mondial (institutions européennes, secteur bancaire, lobbies, organismes de plaidoyer...).

Le RBDH a réuni plusieurs partenaires pour constituer une visite riche de différents angles d'approche : Corporate Europe Observatory (CEO), Aline Fares (conférencière et militante), Alice Romainville (chercheuse), la FEANTSA et Housing Europe.

Malgré le grand nombre de demande de participation, il a fallu refuser de nombreuses inscriptions à l'événement. Nous avons accepté 24 inscriptions et 23 personnes ont effectivement participé à la visite.

Une équipe de journaliste d'Alter Echos a suivi la visite. Cela a donné lieu à un [reportage papier](#) et [multimédia](#) (décembre 2018).

## 1. Communication

### Les publications du RBDH

Cette année a été la première année complète avec le nouveau modèle de publication du RBDH. Concrètement il y a une étude qui est publiée en format papier et une dizaine d'analyses qui sont publiées numériquement sur la plateforme Medium et diffusées avec notre newsletter et notre page Facebook. L'étude analyse un phénomène, une problématique de droit au logement de manière approfondi et prend le temps de comprendre les mécanismes et d'analyser les faits à travers le prisme du droit au logement. La publication est composée d'une quarantaine de pages par langue. Pour améliorer la compréhension de l'étude, une attention toute particulière est faite sur les illustrations et sur l'infovisualisation (représentation visuelle de donnée dans une interface graphique). Les analyses sont plus courtes, plus en lien avec l'actualité sont diffusées exclusivement de manière

numérique grâce au mailing.

### L'art. 23

L'article 23 continue sous une nouvelle forme. Il y a maintenant une publication par an. Sur le fond la nouvelle formule a été travaillée avec la volonté d'être plus accessible, plus pédagogique. Sur la forme, une nouvelle mise en page et une nouvelle charte graphique ont été créées. Le format est un peu plus petit qu'A4, les visuels sont plus colorés, il y a plus d'infographie.

Étant donné que l'art. 23 ne paraît plus qu'une fois par an, nous avons décidé de ne plus demander de frais d'abonnement. Dorénavant, Art. 23 sera envoyé gratuitement (grâce aux subventions) à environ 400 adresses.

### Medium

Nous utilisons Medium, une plateforme de publication d'article long qui permet d'être facilement diffusé. La plateforme répond aux besoins de diffusion simple, rapide et de bonne qualité.

Voici les analyses publiées cette année sur Medium et le nombre de vue

[Le lien pour retrouver les analyses en ligne](#)

[Le lien pour retrouver la série sur les pratiques communales inspirantes](#)

Les analyses	Nombre de vue en FR	Nombre de vue en NL	Vue total
<a href="#">Une allocation-loyer généralisée : mon œil !</a>	442	68	510
<a href="#">Les expulsions locatives</a>	828	128	956
<a href="#">Trouver un logement en tant que mineur étranger non accompagné : mission impossible</a>	300	57	357
<a href="#">Attribuer les logements des communes et des CPAS via une commission apolitique</a>	687	144	831
<a href="#">Lutter contre l'insalubrité et les marchands de sommeil</a>	648	98	746
<a href="#">Booster le logement de transit</a>	685	89	774
<a href="#">Communes : des projets logement innovants</a>	515	104	619
<a href="#">Réduire les loyers des logements des communes et CPAS</a>	326	66	392
<a href="#">Logements vides : faire réoccuper à tout prix</a>	593	152	745
<a href="#">Créer des logements abordables dans les communes</a>	227	41	268

### Facebook

L'objectif de la page est de partager, avec les citoyens, les associations, les médias et le monde politique l'actualité en matière de logement à Bruxelles.

Facebook a fort évolué depuis la création de la page du RBDH en 2013.

Actuellement ce n'est pas le nombre d'abonnés d'une page qui permet une diffusion plus large, mais la portée et les interactions de chaque publication publiée.

Le constat est quand on diffuse une actualité, un lien qui n'est pas du RBDH cela touche très peu de personnes. Cette réalité a modifié la stratégie de publication sur Facebook, nous publions plus de contenus RBDH, et moins de contenu extérieur.



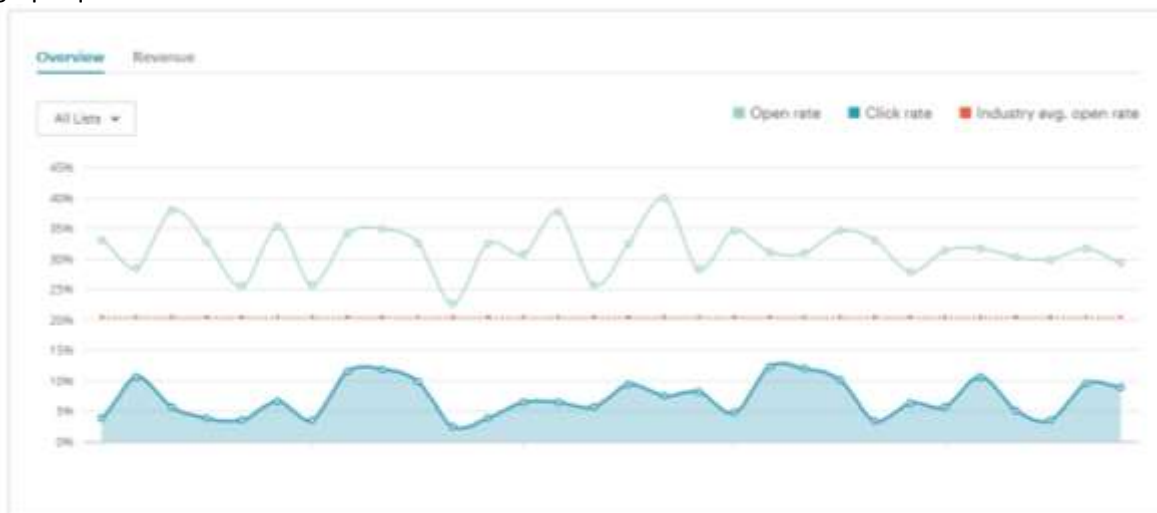
## Newsletter

La newsletter est un outil qui a été développé en 2010 et dont l'apport des membres avait une grande importance, alors que la newsletter était envoyée mensuellement de sa création jusqu'en 2013, elle est devenue au fil de temps un support de communication plus anecdotique pour le RBDH a réinvesti cet outil de diffusion sous une nouvelle forme avec la transition numérique des analyses.

La newsletter est utilisée pour envoyer un message précis à un public cible précis avec une charte graphique simple et reconnaissable facilement.

Nous utilisons la plateforme Mailchimp qui permet d'envoyer des emails de qualité, qui gère l'envoi et la gestion du RGPD avec la possibilité de se désinscrire de la newsletter.

Mailchimp permet de connaître le taux d'ouverture des mails et du taux de clics des utilisateurs. Voici le graphique avec les deux taux.



Le taux d'ouverture se situe aux alentours de 30%, ce qui est un bon résultat, la moyenne donnée par mailchimp pour le secteur non gouvernemental est de 20%. Et le taux de clics se situe entre 5 et 10 %, cela dépend du type de mail. Nos listings, composés de nos membres, des abonnés à la newsletter, des acteurs du logement, des politiciens et des fonctionnaires des administrations sont plus intéressés par nos analyses que nos événements.

La newsletter est l'outil le plus performant pour toucher nos publics cibles.

On travaillera au nombre d'abonnés à notre newsletter, voici quelques pistes :

Mettre en place un meilleur système pour que les citoyens sensibilisés et publics proches s'abonnent à notre newsletter

- Créer une campagne de publicité Facebook.
- Créer une signature mail
- Créer une campagne vers le secteur associatif : cibler les associations qui pourraient être intéressées, envoyer un mail d'inscription à info@ des associations et puis les appeler pour leur demande de diffuser vers leurs collaborateurs.

## Le site du RBDH

Le site est mis à jour quand il y a une nouvelle publication / une nouvelle analyse / une nouvelle étude / un nouveau communiqué de presse / une nouvelle action...

Il y a eu 40 mises à jour durant une année, ce qui fait une moyenne d'une mise à jour tous les quinze jours pour le côté francophone et néerlandophone du site.

### Les statistiques principales :

- ▶ 1800 visiteurs par mois
  - ▶ 11% de visiteurs qui reviennent pour 89% de nouveaux visiteurs
  - ▶ Les principaux canaux pour arriver sur le site
- 76% viennent par une recherche de mots clefs sur Google  
19% viennent en tapant directement www.rbdh.be

## Le RBDH dans les médias

### ● Interventions sur initiative du RBDH

En 2018, le RBDH a envoyé les communiqués suivants :

06 février 2018

#### **Logement social : chronique d'une décennie pour presque rien**

Communiqué sur la sortie de l'étude : « Logement social : chronique d'une décennie pour presque rien »

Retours médiatiques:

BRUZZ – 06/02/2018 - [Woonbond : sociaal woonbeleid in Brussel faalt](#)

La Libre - 12/02/2018 - [Logements sociaux : la grande \(dés\) illusion](#)

Le soir - 16/02/2018 - [Pas assez de logements construits](#)

03 mai 2018

#### **Recours constitutionnel contre une loi anti-squat scélérate**

Communiqué commun avec 30 associations sur le recours en annulation à la Cour constitutionnelle

Pour faire abroger la loi anti-squat.

Le Metro – 03/05/2018 - Trente associations attaquent la loi anti-squat

Le Vif – 03/05/2018 - [L'occupation d'immeubles, fussent-ils abandonnés, punissable d'amendes voire de prison](#)

### Interventions sur initiative des médias

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

Thème	Media
La grille indicative	BRUZZ 03/01/2018 <a href="#">Nieuwe tool berekent huurprijzen</a>
La grille indicative	L'avenir 05/01/2018 <a href="#">Le RBDH nuance la grille indicative des loyers à Bruxelles: «Je dois encore rencontrer le propriétaire qui accepterait de baisser son loyer»</a>
Marchand de sommeil	Le soir 20/02/2018 <a href="#">Combattre les marchands de sommeil... en pénalisant les locataires?</a>
Allocation-loyer généralisée	Alter Echo 21/02/2018 <a href="#">Le projet d'allocation-loyer généralisée très critiqué</a>
Réaction Conférence de presse de la Ministre du Logement	Le soir 16/03/2018 <a href="#">2.464 logements publics neufs en 14 ans</a>

Marchand de sommeil	La Libre 15/03/2018 <a href="#">Ces propriétaires qui exploitent la misère sociale: batailles locales, guerre nationale</a>
Logement social	La Capitale 08/03/2018 <a href="#">« La liste d'attente ne fait qu'amplifier »</a>
Logement inoccupés	La Capitale 19/03/2018 <a href="#">431.000 euros d'amendes pour logements inoccupés en 2017</a>
Réaction Els Ampe	Le Soir 01/04/2018 <a href="#">Bruxelles: les logements sociaux dans le viseur des libéraux</a>
Tiny house	La Libre - Septembre <a href="#">Une "mini-maison" pour les sans-abri</a>
Production logement social	La Libre 08/09/2018 <a href="#">Comment certaines communes bruxelloises snobent le logement social</a>
Logements vides	RTBF 04/10/2018 <a href="#">Les logements vides sont insuffisamment sanctionnés en Région bruxelloise</a>
Reportage Lobby tour	Alter Échos 11/12/2018 <a href="#">Lobbies et logement dans le quartier européen: tour d'horizon</a> <a href="#">Carte sonore</a>

## 2. Collaboration avec d'autres associations et organisations

### 2.1. RBDH soutient la campagne 400Toits



Cette campagne a pour objectif de trouver, d'ici 2020, 400 logements durables pour les personnes sans-abri les plus vulnérables en termes de risques de mortalité<sup>1</sup>. Elle a, par ailleurs, la volonté de sensibiliser les décideurs, les sociétés de logement, les propriétaires fonciers, les investisseurs et le grand public afin de mettre en place des solutions adaptées face au problème du sans-abrisme.

La campagne est portée par Infirmiers de Rue, Habitat & Humanisme, L'Entraide Saint-Gilloise, la Fondation 4Wings, Rolling Douche et le RBDH. Le RBDH a d'abord assisté aux premiers comités de pilotage avant de se lancer officiellement dans la campagne suite à une décision de l'AG.

<sup>1</sup> Ce nombre de 400 fait référence au dénombrement de La Strada réalisé en 2014 et durant lequel 400 personnes avaient été comptées en rue.

### a. Challenge citoyen

Le Challenge citoyen a pris place de Janvier à Juin 2018. Cette action visait à mettre des groupes de bénévoles en action et les coacher pendant 4-5 mois avec pour but qu'ils fassent émerger des idées nouvelles en cherchant un logement à mettre à disposition d'une personne sans-abri, dans le cadre de la campagne 400Toits. Cette première édition constituait un projet pilote avec environ 6 groupes de 4-5 personnes faisant partie des cours du soir en gestion de projet à l'ICHEC Brussels Management School<sup>2</sup>.

### b. Rencontres politiques (communes, Région)

De février à mai 2018, divers membres de la campagne 400 Toits ont rencontré plusieurs responsables politiques locaux afin de les convaincre de creuser différentes pistes en vue de reloger des personnes sans-abri issues de la rue.

### c. Logements modulaires déplaçables

En août 2018, deux logements modulaires répondant aux normes du code du logement (le Wald-Cube et le Moving Nest) ont été achetés par des associations au nom de la campagne 400Toits et installés sur un terrain en friche de Citydev.

### d. Face-à-face pour un logement – 2<sup>e</sup> édition

La 2<sup>e</sup> édition du Face-à-face pour un logement s'est déroulée du 25 au 27 septembre avec l'objectif d'interviewer les personnes vivant en rue dans la Région de Bruxelles-Capitale pour récolter des données détaillées et fiables (connaître chaque personne sans-abri par son nom, identifier ses besoins tant sociaux que médicaux) et d'imaginer les solutions de logement, en priorisant les personnes les plus vulnérables en termes de risque de mortalité. Le succès de la semaine Face-à-face pour un logement est lié à la mobilisation de plus de 250 bénévoles et 22 travailleurs de terrain. Cette 2<sup>e</sup> édition visait à compléter les données de la première édition, ainsi qu'à remobiliser des volontaires autour d'un même objectif.

### e. Mise au vert

Fin 2018, les partenaires de 400Toits se sont réunis lors d'une mise au vert afin de continuer à s'organiser pour mettre en œuvre la stratégie 400Toits.

Cette mise au vert a notamment permis de redéfinir les missions des actions de la campagne:

- **CONVAINCRE** – Convaincre et mobiliser le grand public et les pouvoirs publics de la possibilité, de la nécessité et de l'urgence de mettre fin au sans-abrisme;
- **FÉDÉRER** – Fédérer toutes les forces vives et se coordonner pour mettre fin au sans-abrisme en mobilisant toutes les compétences issues des savoirs académiques, professionnels et expérientiels;
- **AGIR** – Créer et capter du logement et y reloger durablement les personnes qui vivent en rue grâce à un accompagnement adapté.

Au vu de ses compétences, le RBDH compte contribuer à la mission « convaincre ».

---

<sup>2</sup> Voici les pistes creusées par les différentes équipes pour relever ce défi :

1. Équipe « Housing U » : Mise en place d'une campagne de communication autour de l'installation de logements modulaires déplaçables.
  2. Équipe « Red Dingues » : Recherche d'investisseurs privés favorables à louer leurs biens immobiliers via une agence immobilière sociale.
  3. Équipe « Digne de Toit » : Création d'un cadre permettant à des privés de loger chez eux des personnes sans-abri.
  4. Équipe « Tous pour toit » : Recherche de terrain public, semi-public ou privé pour du moyen/long terme afin d'y installer des logements modulaires déplaçables.
  5. Équipe « Besoin de toit » : Recherche de financements alternatifs via les chaînes de commerces.
- Équipe « 4 mois pour un toit » : Création d'un modèle facilitant l'achat participatif par un ou plusieurs particuliers et/ou une personne morale d'un bien immobilier.

## **2.2. RBDH membre du comité de pilotage de la Cellule Capteurs de Logements (CCL)**

Durant ses 3 premières années (2015-2017) la Cellule Capteurs de Logements, hébergée par l'ASBL Ilôt, s'est construite mois après mois au fil des décisions prises sur le terrain et en comité de pilotage. La co-construction d'un plan stratégique a été entamé en 2017 et finalisé en 2018, afin de permettre aux partenaires de définir ensemble les champs d'action prioritaires de la cellule pour les années à venir ; mais aussi de permettre à la cellule de mieux communiquer sur ses objectifs vers l'extérieur, d'aider les travailleurs de la cellule à prioriser leur temps de travail en fonction des objectifs fixés, et d'aborder l'élargissement de la cellule.

En 2018, le RBDH a participé à une partie des réunions du comité de pilotage, où différentes décisions stratégiques ont été prises concernant :

- La gouvernance (organisation du comité de pilotage, mandat des membres du comité de pilotage, mandat de gardien du cadre au sein de comité de pilotage, pondération des sièges des services de terrain au sein du comité de pilotage, le quorum de présence au comité de pilotage)
- Le fonctionnement / la stratégie (demandes d'adhésion à la CCL, plan stratégique, convention et système d'attribution, question de l'expansion à de nouveaux services envoyeurs, mutualisation des ressources)
- Le plaidoyer (soutien à l'initiative de SOHONET de plaidoyer pour faciliter l'accès des personnes sans-abri au logement social ; discussion autour du bail glissant)

## **2.3. Nouveaux contacts européens / internationaux**

Le RBDH a décidé de se rapprocher des débats ayant lieu au niveau européen.

En 2018, nous avons été en contact à plusieurs reprises avec la *FEANTSA* et *Housing Europe*.

Le RBDH s'est également fait membre de l'*International Union of Tenants* (IUT) et est entrée en contact avec l'*European Coalition for the Right to Housing and to the City* en vue d'une éventuelle adhésion.

# **6. Nos formations**

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

En septembre 2017, le RBDH décidait d'organiser un seul long cycle de formations par année académique (de septembre 2017 à juin 2018). Mais nous avons constaté que le cycle étant plus long, il est plus difficile pour les personnes intéressées par nos formations de se projeter aussi loin dans le temps. La conséquence a été un nombre relativement important d'absences lors des formations.

Nous avons donc décidé de revenir au système précédent, c'est-à-dire d'organiser 2 cycles de formations par an : un au printemps et un en automne.



- **CYCLE 2017-2018 (2<sup>ème</sup> partie)**
  - « Défense du droit au logement. Exploration des différents modes d'action »  
9 janvier (23 participants)
  - « Le droit du bail suite à la régionalisation de la loi sur les baux »  
13 mars (24 participants) et 29 mai (27 participants)
  - « Endettement et logement »  
17 avril (30 participants)
  - « La précarité énergétique »  
15 mai (18 participants)
  - « Les bonnes pratiques des communes en matière de logement »  
12 juin (29 participants)
- **CYCLE AUTOMNE 2018**
  - « Le respect des normes de qualité du code du logement : la visite d'un logement »  
23 octobre (37 participants)
  - « Crise et acteurs du logement à Bruxelles »  
13 novembre (22 participants)
  - « L'acquisition de logement pour les ménages à revenu modeste : bilan et perspectives »  
6 décembre (28 participants)

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

Comme les années précédentes, elles se sont déroulées au Centre culturel flamand « De Kriekelaar » situé à Schaerbeek.

Les participants apprécient la diversité des formations, c'est-à-dire qu'il y ait des formations spécifiques, généralistes et participatives. Le fait d'avoir plusieurs orateurs venant d'organismes différents pour une même thématique enrichit les formations.

Lors des prochaines formations, nous devons prévoir assez de temps afin qu'il y ait de vrais moments d'échanges (expériences, connaissances,...) entre les participants et les orateurs.

Il y a eu au total 363 inscriptions pour les formations, 53 de plus qu'en 2017, ou une moyenne de 36 personnes par formation.

Un peu moins de la moitié des participants font partie de nos associations-membres. On peut constater que le nombre de participants venant d'autres associations et ne faisant pas partie d'une association ou d'une administration régionale/communale augmente chaque année.

## 7. Le Conseil Consultatif du Logement et de la Rénovation Urbaine (CCL)

Le Conseil Consultatif du Logement et de la Rénovation Urbaine est l'organe de conseil officiel de la Région Bruxelles-Capitale. La mission principale du CCL est de formuler des avis sur les projets de loi par rapport au logement et à la rénovation urbaine pris par le gouvernement bruxellois.

Le RBDH fait partie du conseil consultatif et y est représenté par Werner Van Mieghem et Carole Dumont. Werner Van Mieghem est membre du « bureau » du CCL et a été élu en 2018 vice-président néerlandophone..

Le CCL est composé de 25 membres :

Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)	Agences immobilières sociales ( <b>AIS</b> )
Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB - citydev.brussels)	<b>Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale</b> Section CPAS Section Communes
Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale	<b>Organisations représentatives des travailleurs, des employeurs ou des classes moyennes :</b>  Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale (travailleurs) Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale (employeurs ou classes moyennes)
Confédération de la Construction de Bruxelles-Capitale	
Institut professionnel des Agents immobiliers (IPI)	
Union des géomètres experts de Bruxelles	
<b>Sociétés immobilières de service public (SISP) :</b> Association du Logement Social (ALS) Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (FESOCOLAB)	
<b>Associations dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement ou à la protection et à la promotion de l'habitat :</b>	<b>Organisations représentatives des propriétaires du secteur privé du logement :</b>
Fédération bruxelloise de l'Union pour le Logement (FEBUL)	Syndicat national des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) Verenigde Eigenaars-Propriétaires Réunis
Habiter Bruxelles	Chambre des Notaires de la Région de Bruxelles-Capitale (CNB)
Inter Environnement Bruxelles (IEB)	Architecte (candidature spontanée)
Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH)	Experts indépendants
Réseau Habitat	Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI)
Syndicat des Locataires des Logements sociaux (SLLS)	

En 2018, le Conseil consultatif du logement a remis des avis sur les textes de loi suivants importants :

**Janvier 2018 : « avant-projet d'arrêté du Gouvernement instituant une allocation généralisée en matière de logement »**

Dans son avis, le CCL a repris plusieurs des critiques et suggestions du RBDH :

*« Le Conseil se félicite de la volonté du Gouvernement de mettre en place une allocation généralisée et salue certaines avancées telles que la diminution des titres de priorité du public sur la liste d'attente des logements sociaux et les simplifications introduites dans le cadre du texte proposé, telles que notamment la forfaitisation du montant de l'aide accordée.*

*Le Conseil constate que le projet d'arrêté vise des publics cibles spécifiques (sans-abris, candidats logement social, locataires logement communal, personnes quittant un logement insalubre). Ce choix mène parfois néanmoins à un traitement inégal dans les procédures. C'est pourquoi le Conseil encourage le Gouvernement (...) de prendre plutôt comme critère prioritaire un seuil de revenus bas (plafond BIM par exemple), en lien avec la grille de référence et éventuellement l'inscription pour un logement social.*

*En l'absence de cette modification, le Conseil estime à l'unanimité que le caractère « généralisé » de l'allocation n'est pas atteint étant donné qu'elle vise exclusivement ces publics spécifiques. (...).*

*A l'unanimité, le Conseil soutient un mécanisme d'allocation construit sur base de loyers de référence afin d'éviter l'inflation des loyers. Cependant, il déplore le manque de vue sur son application et craint que la grille ne soit pas adéquate pour un segment de logements plus rudimentaires situés dans des quartiers peu reconnus. Afin d'éviter les exclusions malheureuses, le Conseil recommande une période transitoire permettant d'évaluer la grille des loyers de référence et le cas échéant, de l'adapter par un éventuel coefficient ou toute autre mesure adaptée.*

*A l'unanimité, le Conseil insiste sur un renforcement du service 'allocation loyer' car cette aide vise un public particulièrement fragilisé qui nécessite la promptitude de l'aide financière.*

*Le Conseil considère également que les conséquences d'un logement insalubre ne doivent pas être supportées par les locataires, d'autant plus qu'il constitue un public particulièrement défavorisé. La lutte contre les logements insalubres doit rester l'apanage de la Direction de l'Inspection régionale du Logement. A cette fin, les échanges entre les 2 services concernés sont encouragés par le Conseil, ainsi que les moyens humains relatifs à cette collaboration.*

Comme nous l'avons déjà indiqué dans un chapitre précédent sur l'allocation-loyer générale (page 4), le gouvernement n'a que partiellement suivi l'avis du CCL en ne prévoyant pas de visites systématiques du logement.

**Juin 2018 : avant-projet d'ordonnance visant à renforcer la lutte contre la discrimination».**

Le Conseil Consultatif du logement émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

*'De manière générale, le Conseil encourage toute disposition visant le renforcement de la lutte contre la discrimination et insiste unanimement sur la nécessité de mener des campagnes plus larges que celles menées jusqu'ici.*



*Le Conseil estime que fixer le montant de l'amende en fonction du nombre de critères protégés enfreints, n'est pas adapté. Par ailleurs, le montant minimum de l'amende doit être augmenté afin d'avoir un caractère réellement dissuasif. Le Conseil se pose également des questions sur la notion de circonstances atténuantes dans le cadre de la discrimination.*

*En ce qui concerne l'article 8 du projet d'ordonnance (le délai laissé au parquet pour agir), le Conseil propose que le délai soit de 45 jours, en référence au COBAT, plutôt que les 6 mois mentionnés.*

*Le Conseil mentionne qu'il faut donner des moyens supplémentaires à la DIRL afin de mettre en pratique les procédures proposées par l'ordonnance.'*

Ici, le gouvernement a suivi un point de l'avis du CCL : le parquet a pour intervenir un terme plus court de 45 jours.

### **Septembre 2018 : « avant-projet d'arrêté relatif aux opérations de construction-rénovation et vente du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».**

Le Conseil Consultatif du logement émet un avis favorable avec deux remarques :

- 1. Le Conseil recommande à l'unanimité l'insertion de conditions de location (plafond de revenus des locataires, plafond de loyer, ...), afin de formaliser dans cet arrêté les pratiques actuelles.*
- 2. La majorité des membres, à raison de 9 votes contre 5 et une abstention, souhaitent un encadrement de la plus-value (dissociée de l'indexation) en cas de revente du bien afin de pérenniser l'utilisation des biens au service de la politique sociale du logement.*

Cet avis n'a pas été suivi.

### **Impact limité**

Ces trois projets de loi illustrent l'impact limité du Conseil Consultatif du Logement. Malgré le fait que tous les acteurs du logement soient membre du conseil consultatif et que les discussions soient (parfois) intéressantes ainsi que les avis qui en découlent, les décisions politiques ont déjà été prises et le projet de texte est généralement rédigés en concertation avec l'acteur du logement directement concerné au moment où les projets de textes législatifs sont soumis. au Conseil Consultatif. Il est difficile de faire des changements fondamentaux.

## **8. Les associations-membres en 2018**

En 2018, le RBDH comptait 56 membres, soit deux de plus qu'en 2017.

Nous avons accueilli 1 vrai nouveau membre : My Wish ( une maison communautaire accompagnée à Woluwé-Saint-Lambert ou 6 jeunes adultes en situation de handicap léger (dysphasie, dyspraxie,...) sont accompagnés dans leur autonomie.)

De plus, le SESO a été remplacé par le SETM et l'asbl Source/La Rencontre, qui était membre auparavant

mais qui n'avais pas renouvelé son adhésion en 2017, l'a renouvelée en 2018

En 2018, les 56 associations suivantes étaient membres du RBDH :

- AMA
- ARAU
- Atelier des Droits Sociaux
- BRAL
- Brussels Platform Armoede
- Buurthuis Bonnevie
- Buurtwerking Chambery vzw
- Buurtwinkel vzw
- CAD - De Boei
- CAFA
- CAP Habitat
- CASG de la Ligue des Familles
- caw Brussel
- Centre de Rénovation Urbaine
- CLTB
- CGEE
- CIRÉ
- CODES
- Compagnons Dépanneurs
- Comité de la Samaritaine
- Comme chez toi
- Convivence
- Convivial
- Douche Flux
- Espace Social Télé-Service
- Fabrik
- Fami-Home
- FÉBUL - BFHV
- FDSS - FDSSb
- Habitat & Humanisme
- Habitat & Participation
- Habitat & Rénovation
- Ilôt/'Elandje
- Inter-Environnement Bruxelles
- Iris
- La Ligue des Familles
- La Maison Rue Verte
- La Rue
- La Vague
- Le Cairn
- Les Foyers d'Accueil
- Lhiving vzw
- Logement pour tous
- My Wish
- PAG-ASA
- Porte Ouverte, maison d'accueil
- Samenlevingsopbouw Brussel
- SETM
- Source/La Rencontre
- Talita
- Transit asbl
- Un Toit à soi
- Une maison en plus
- UL Quartier Nord
- ULAC
- Woningen 123 Logements

## 9. Le conseil d'administration

Lors de l'assemblée générale de mars 2018, les administrateurs suivant ont été (ré)élus:

Bart Vandeven, NL co-voorzitter

Maria-Elvira Ayalde

Nicolas Bernard

Catherine Ruelle

Caroline Davreux

Valérie Flahaux et Grâce Faes ont été choisies comme commissaires aux comptes.

## 11. Le personnel

En 2018, le personnel du RBDH était composé des personnes suivantes:

Anne Bauwelinckx, chargée de projet analyses et plaidoyer (0.8)

Carole Dumont, chargée de projet analyses et plaidoyer (0.8)

Anne Sophie Dupont, chargée de projet (0.8)

Laurence Evrard, administration et comptabilité (0.7)

Ambroise Thomson, chargé communication (0.8)

Werner Van Mieghem, coordinateur (0.9)

## REMERCIEMENTS

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