

Rapport d'activités 2008 de l'asbl RBDH/BBRoW vzw

1. L'assemblée générale

L'activité fondamentale du RBDH/BBRoW reste l'**assemblée générale** mensuelle des associations-membres. C'est lors de cette assemblée générale que les associations-membres font des propositions et décident des actions et des prises de position du RBDH.

En 2008, les points suivants ont été repris à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

- 14 janvier : Le Forum du Ministère de la Crise du Logement, les taux des baromètres du logement, les avancées des différents groupes de travail
- 11 février : Discussion sur la note 'les actions du RBDH' (en groupes)
- 12 mars : Discussion sur la note 'les actions du RBDH' (débat en AG)
- 14 avril : AG statutaire : présentation et approbation du rapport d'activités 2007, les comptes 2007, le budget 2008, élection des nouveaux membres du CA.
- 19 mai : Rapport de l'atelier organisé par le PS et de la journée d'études organisée par Ecolo sur la régionalisation de la loi sur les baux et l'objectivation des loyers ; Action logements sociaux vides aux quartiers La Roue et Bonne Air.
- 09 juin : les baromètres du logement, les avancées du groupe de travail 'échanges de pratique'.
- 08 septembre : les baromètres du logement, les actions du Ministère de la Crise du Logement.
- 13 octobre : présentation, débat sur le mémorandum droit au logement actualisé, les avancées des groupes de travail.
- 03 novembre : débat sur le mémorandum droit au logement actualisé.
- 17 novembre : poursuite du débat sur le mémorandum droit au logement actualisé.
- 08 décembre : les baromètres du logement, les actions du RBDH à l'occasion des élections régionales de juin 2009.

Une grande partie du travail de préparation de notre assemblée générale se déroule dans les différents groupes de travail du RBDH/BBRoW.

2. Les groupes de travail du RBDH/BBRoW

En 2008, plusieurs groupes de travail actifs au sein du RBDH/BBRoW ont préparé des actions ou des prises de position.

2.1. Le groupe de travail « échange de pratiques »

Le GT « échange de pratiques » se réunit environ une fois par mois et aborde différents dossiers :

La garantie locative

Le groupe travaille sur le thème de la garantie locative depuis 2007 car le gouvernement fédéral sortant avait publié de nouvelles dispositions en matière de baux à loyer concernant notamment la garantie locative. En 2007, le groupe avait décidé de réaliser une enquête sur la constitution de la garantie locative en partenariat avec Vlaams Overleg Bewonersbelangen, Solidarités Nouvelles, le Réseau belge de lutte contre la pauvreté et Samenlevingsopbouw Brussel afin de toucher toute la Belgique.

Pour cela, un formulaire en ligne a été créé – en collaboration avec Toolbox - afin de récolter des témoignages et pouvoir communiquer des chiffres représentant les situations de terrain.

Une partie du groupe s'est donc occupée de suivre l'évolution de cette enquête en vérifiant la pertinence des réponses. La conclusion de notre enquête était que les banques refusaient d'avancer la garantie locative aux locataires à bas revenus ou demandaient des frais exorbitants.

Les partenaires de l'enquête ont organisé une conférence de presse au Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme le 28 octobre 2008 afin de communiquer les résultats de l'enquête. Ces résultats ont été bien répercutés par les médias.

Par la suite, plusieurs réunions ont encore été organisées pour discuter des répercussions de la conférence de presse auprès de Febelfin (la fédération des banques belges) et des Ministres concernés (de la Justice et de la Lutte contre la Pauvreté).

Les logements communaux

Le groupe de travail a commencé par réaliser une recherche afin de dresser un tableau comparatif des différentes communes, reprenant leur patrimoine, leurs procédures d'attribution, les règles de logement adapté, les plafonds de revenus, ...

Suite à l'annonce d'une proposition d'ordonnance au niveau de la Région bruxelloise concernant l'attribution des logements communaux, le GT a rédigé un courrier reprenant nos revendications qu'il a envoyé aux différents partis en négociation. Suite à ce courrier, deux membres du groupe ont rencontré le groupe cdH pour discuter plus concrètement d'un texte proposé comme règlement communal à Anderlecht, ce texte pouvant servir par la suite de modèle pour l'ordonnance régionale.

Nous avons donc suivi la discussion et le vote au Parlement bruxellois concernant l'ordonnance « visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements ».

L'allocation loyer

Le groupe de travail a décidé de suivre de près la mise en pratique de l'arrêt concernant l'allocation loyer communale. Une réunion a été organisée pour rappeler aux membres les différentes conditions et procédures concernant cette allocation. Par la suite, les membres tenteront, chacun dans leur commune, d'obtenir cette allocation avec leur public.

2.2. Le groupe de travail 'Logements vides'

Tables Rondes

Le groupe de travail a poursuivi l'organisation des tables rondes à destination des fonctionnaires communaux sur les instruments dont disposent les communes pour lutter contre les logements inoccupés. L'objectif des tables rondes est de réunir les différents fonctionnaires communaux confrontés à la problématique des logements vides pour leur permettre de partager leurs expériences pratiques dans la mise en œuvre de mécanismes tels que la taxe, le droit de préemption, le pouvoir de police du bourgmestre ou le droit de gestion publique. Dans l'attente de la mise sur pied de la cellule régionale d'appui aux communes (une revendication du RBDH), nous avons pour principal objectif que les bonnes pratiques de certaines communes puissent encourager les autres à mettre en place les mêmes stratégies.

Une première table ronde a été organisée le 19 février 2008 sur le thème de **l'inventaire et la prospection des immeubles inoccupés**. Elle a réuni 21 personnes représentant 11 communes. Après un rappel théorique des notions d'immeubles inoccupés/à l'abandon et la question de l'obligation légale pour les communes de tenir un inventaire, la réflexion s'est organisée autour de trois questions principales : Quels sont les moyens pour prospecter ? À partir d'un premier constat, comment obtenir la confirmation de l'inoccupation ? Quelle transversalité au sein des différents services par rapport à l'information obtenue ? La commune de Saint-Josse a présenté son expérience particulière de travail de recensement des immeubles inoccupés par les stewards du service prévention et la collaboration avec l'Asbl Maison de la Rénovation

Urbaine pour l'organisation de réunions réunissant les différents services communaux. Le rapport des différentes interventions a été envoyé aux différents participants.

Une seconde table ronde sur le thème des **taxes communales sur les immeubles inoccupés** a été organisée le 16 octobre 2008. Elle a réuni 15 personnes représentant 10 communes. Le RBDH avait préalablement réalisé un travail de comparaison des 18 règlements taxes sous forme de tableau comparatif, pour en relever les éléments essentiels. Ce travail a servi de base à la discussion sur la pratique des différentes communes. Un rapport reprenant les différentes interventions a été envoyé aux participants.

Une troisième table ronde sur le thème des **pouvoirs de la commune à l'égard des immeubles insalubres** a été organisée le 13 décembre 2008. Cette réunion a réuni 13 personnes représentant 7 communes. La discussion a porté sur les différents moyens dont disposent les communes pour agir contre les immeubles insalubres : pouvoir de police générale, pouvoir de police spéciale, le règlement communal d'urbanisme, l'action en cessation et le règlement taxe contre les immeubles insalubres. La commune de Bruxelles a présenté son expérience dans la mise en œuvre de l'action en cessation par rapport à la dégradation des immeubles classés et son intention de l'étendre aux immeubles insalubres. Le rapport des interventions a été envoyé aux différents participants.

Plateforme Logements vides - Vide Verdoemme !!

Une plateforme logements vides est mise sur pied en collaboration avec Inter Environnement Bruxelles et le Bral dans le but de porter le thème des bâtiments inoccupés dans la campagne électorale et que les revendications de la plateforme soient coulées dans un accord de gouvernement au début de la nouvelle législature régionale. A partir du mois de septembre, le travail a consisté principalement en la détermination des objectifs et des revendications de la plateforme, de même que du type d'actions qui devront être menées pendant la période pré-électorale.

2.3. Le groupe de travail Actions – lobbying politique

Ce groupe de travail a réfléchi à la manière dont le RBDH pouvait traduire ses revendications sur le plan politique. Ce groupe de travail s'est constitué à la fin 2008 en prévision des élections régionales de juin 2009.

3. Projet Santé – Logement IBGE

En 2007, le RBDH avait été sélectionné par l'IBGE pour réaliser un projet de cartographie des acteurs « logement et santé ». Ce projet se terminait en mars 2008 et un rapport final du projet a été rédigé afin de décrire les différentes étapes du projet, les difficultés rencontrées et les propositions pour la suite concernant la création d'un réseau logement et santé. Ce rapport a notamment mis en évidence toute une série d'améliorations possibles de l'outil informatique. Ces suggestions provenaient, d'une part, d'une analyse propre de l'outil en fonction des objectifs que nous voulions remplir et, d'autre part, des opinions des utilisateurs de la carte à qui nous avons demandé une évaluation de l'outil.

Ces réflexions ont donné lieu à la définition et à la mise en place d'une 2^{ème} phase du projet entre juin 2008 et mars 2009. Dans le cadre de cette 2^{ème} phase, nous avons travaillé tant au niveau informatique qu'au niveau du réseau :

- afin d'améliorer l'outil informatique, nous avons décidé de refaire la structure (la base de données) qui gère les informations disponibles sur la carte interactive des acteurs. Nous avons

également créé un formulaire en ligne pour que de nouveaux acteurs puissent s'inscrire sur la carte ou que les anciens acteurs puissent modifier leurs données.

- Concernant la création d'un réseau entre les acteurs logement et santé, nous avons décidé de questionner les coordinations sociales. Nous avons commencé par dresser un état des lieux des coordinations sociales de chaque commune et de leur travail en sous-groupes afin de voir comment il serait possible de les impliquer dans un tel réseau.

4. Habitools 2006 actualisé

En 2006, le RBDH a réalisé un catalogue des outils d'éducation au logement réalisés par les associations de la Région de Bruxelles Capitale : Habitools 2006. Fin 2008, nous avons commencé la mise à jour de ce catalogue. Nous avons dans un premier temps contacté les associations déjà répertoriées dans notre catalogue en leur demandant d'actualiser les données sur leurs outils. Un contact avec d'autres acteurs sera pris par la suite.

5. Formation de nos membres et des acteurs logement à travers nos formations de base

Nos **formations de base** sur des thèmes liés au logement, en français et en néerlandais, sont destinées aux nouveaux travailleurs sociaux ainsi qu'à toutes les personnes qui s'intéressent au logement.

Les thèmes abordés furent les suivants:

- 26 juin : L'allocation-loyer
Orateur: Laurent Van Claire du cabinet de la secrétaire d'État Françoise Dupuis
- 23 septembre : La crise du logement
Oratrice: Nathalie Delaleeuwe du RBDH
- 2 octobre : De wooncrisis
Orateur: Werner Van Mieghem du RBDH
- 27 octobre et 10 novembre : Le code bruxellois du logement
Orateur : Frédéric Degives de l'Inspection Régionale du Logement
- 13 et 18 novembre : Les acteurs du logement
Oratrice : Nathalie Delaleeuwe du RBDH
- 20 novembre : Brussels huisvestingsactoren
Orateur : Werner Van Mieghem du RBDH
- 9 et 11 septembre : Le logement social
Oratrice : Karine Seront de la Fédération Bruxelloise des Locataires (FÉBUL)

En 2008, 167 personnes ont participé à ces formations. Il s'agissait principalement de personnes travaillant au sein de CPAS et d'associations mais aussi de communes.

Les formations ayant plus de succès que prévu, nous avons dû les dédoubler afin de satisfaire à la demande.

Comme 45% des participants qui ne sont pas venus sans prévenir étaient des membres du RBDH, nous avons décidé que dorénavant si un membre ne vient pas à une formation sans avoir prévenu, il devra payer le droit d'inscription normal, c'est-à-dire 12 €.

6. Art. 23, notre publication thématique trimestrielle

Le RBDH/BBRoW édite quatre fois par an la revue Art. 23 qui traite de manière approfondie d'une thématique portant sur le droit à l'habitat. Au cours de l'année 2008 ont ainsi été traités :

Art. 23 # 30 : Le Forum de la crise du logement

Art. 23 # 31 : Les Données statistiques du logement à Bruxelles

Art. 23 # 32 : La Densification

Art. 23 # 33 : Mémoire Droit au Logement

Article 23 est envoyé à tous les membres, mais aussi à quelque 300 autres adresses dans lesquelles on retrouve les collègues des communes, les présidents de CPAS, les parlementaires, les organisations amies. Article 23 demande au secrétariat un effort conséquent, mais il apparaît que notre publication est régulièrement utilisée comme référence par les chercheurs, les étudiants, les politiques.

Le numéro 33 est consacré à notre mémoire. Il a fait l'objet d'une mise en page particulière avec usage d'une couleur, format spécial et maquette différente. Il a été tiré à 800 exemplaires au lieu des 500 exemplaires habituels.

7. Les baromètres du logement

Tous les deux mois, l'Assemblée générale du RBDH/BBRoW détermine les taux des baromètres du logement. Ce sont des outils de communication qui permettent d'estimer les avancées en matière de logement selon trois critères : deux fois plus de logements sociaux, contrôle des loyers et l'introduction d'une allocation loyer.

Deux fois plus de logements sociaux



Le niveau du baromètre 'Deux fois plus de logements sociaux' était fin 2008 à 20/100.

L'accord du gouvernement bruxellois stipulait la construction, via le « Plan pour l'avenir du logement », de quelque 3500 logements sociaux et de 1500 logements destinés aux ménages à revenus moyens. Le budget avait même été débloqué. Le lancement du plan a pris du temps mais, ces derniers mois des avancées avaient eu lieu. La secrétaire d'Etat en charge du Logement et de l'Urbanisme, Françoise Dupuis, avait annoncé la construction de 4200 logements et commencé à poser la première pierre dans plusieurs dossiers.

Début septembre 2008, la secrétaire d'Etat au logement, Françoise Dupuis, annonçait qu'elle envisageait – dans le cadre du Plan Logement – d'acheter 500 appartements vides sur le marché privé. Nous réagissions à ce moment de façon positive mais modérée. Entre temps, il est clair qu'on veut acheter des logements neufs et ainsi rentrer en concurrence directe avec les ménages privés. Par conséquent, le RBDH a changé sa position.

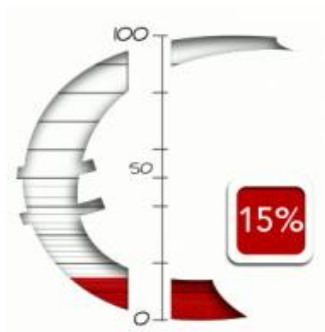
Il est désormais évident que très peu des logements promis seront construits d'ici 2009, comme cela avait été initialement prévu.

Contrôle des loyers



Le contrôle des loyers ne sera pas pour demain ! C'est malheureusement une certitude ! Au niveau fédéral, depuis les élections de juin 2007, il n'est plus question de contrôle des loyers. Désormais, on parle de régionalisation de la loi sur les baux. Pendant ce temps, les loyers continuent d'augmenter et le pouvoir d'achat des citoyens de baisser.

Allocation Loyer



La déclaration régionale de 2004 annonçait le lancement d'un projet pilote d'allocation loyer. Mais ce n'est que le budget de la Région de Bruxelles-Capitale de 2007 qui prévoit deux millions d'euros pour l'instauration d'une allocation loyer pour les logements communaux. En septembre 2007, nous lisions dans la presse que le gouvernement bruxellois serait d'accord d'instaurer une allocation loyer mais au profit des seules communes.

Et nous devons encore attendre fin avril 2008 avant que l'arrêté sur l'allocation loyer ne soit publié dans le moniteur belge.

Le RBDH et le Conseil consultatif du logement estiment que cette nouvelle allocation loyer est trop limitée et qu'elle n'offre pas de solution aux 25 000 familles en attente d'un logement social et forcées de se tourner vers le logement privé.

8. Le conseil consultatif du Logement

Le Conseil Consultatif du Logement est l'organe officiel de consultation pour la thématique logement. Le RBDH est représenté au Conseil Consultatif du Logement par le coordinateur de l'asbl, Werner Van Mieghem (effectif)

En 2008, le CCL a formulé un seul avis sur l'arrêté suivant : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 juin 2003 relatif aux conseils consultatifs des locataires institués auprès des sociétés immobilières de service public.

9. Nos communiqués de presse :

Date	Titre	Résumé du contenu
18 janvier	Une nouvelle allocation loyer légère, légère !	En octobre 2007, la secrétaire d'Etat au Logement a présenté au gouvernement bruxellois un projet d'allocation loyer, jugé trop restreint par le RBDH.

21 février	Bruxelles entend protéger les acheteurs de logement en cas de perte de revenus	Le SP.a-Spirit propose de protéger les personnes qui achètent leur logement contre les pertes de revenus à l'instar de ce qui se fait déjà en Flandre et en Wallonie. Une proposition que soutient le RBDH/BBroW.
14 avril	Plus de logements sociaux en Flandre... et à Bruxelles ?	Le gouvernement flamand veut construire 45 000 logements sociaux supplémentaires. Le RBDH soutient cette initiative et demande au gouvernement bruxellois de faire encore plus d'efforts pour la construction de logements sociaux.
8 mai	L'allocation loyer rentre en vigueur	L'arrêté sur l'allocation loyer est paru au Moniteur Belge le 29 avril 2008. En théorie, les locataires d'un logement communal pourront à partir du 9 mai 2008 demander cette allocation loyer.
19 mai	170 000 Bruxellois en plus d'ici 2020 ?	Si le Bureau du Plan a raison, Bruxelles comptera 170 000 habitants de plus en 2020 ! Une croissance qui ne sera pas sans conséquences sur le prix du logement.
6 juin	Etonnant : il n'y aurait que 784 ménages à attendre 4 ans un logement social	De nombreuses familles, découragées après 3 ans, ne renouvellent plus leur inscription pour un logement social.
9 juillet 2008	Des logements sociaux à Tour et Taxis ?!	Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat se réjouit que la Région ait la volonté d'implanter du logement social sur le site de Tour et Taxis.
22 juillet 2008	La Ville de Bruxelles s'obstine à chercher le plus offrant dans l'ilôt Stevin	La Régie de la Ville de Bruxelles veut donner en emphytéose deux immeubles situés dans le quartier européen pour une durée de 33 ans à un investisseur privé.
23 juillet 2008	Le secteur privé construit des logements sociaux : deuxième tentative	Le secrétaire d'état au logement, Françoise Dupuis, veut impliquer le secteur privé dans la réalisation du Plan du Logement. Le RBDH se pose quelques questions.
9 septembre 2008	Françoise Dupuis achète des logements sur le marché privé... et prend le Fonds du Logement par surprise	Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat réagit à la fois positivement et avec modération à l'idée de Françoise Dupuis d'acheter des logements sur le marché privé.
1 octobre 2008	Déclaration gouvernementale : c'est la déception en matière de logement	Le RBDH est déçu par la déclaration gouvernementale et demande au parlement et au gouvernement de réaliser les promesses de 2004.
21 novembre 2008	La Région investit dans le logement social	Le gouvernement bruxellois a approuvé son budget logement 2009. Le RBDH vous présente les dépenses logement des cinq dernières années.
3 décembre 2008	Une bonne affaire qui n'en est plus une	Suite à de nouveaux éléments, le RBDH modifie sa position par rapport au projet d'achat-location de 500 logements moyens de la secrétaire d'Etat, Françoise Dupuis

10. Interventions publiques du RBDH

Le RBDH a été invité à faire une présentation sur la question du logement dans les structures suivantes :

- IESSID - Institut d'enseignement supérieur social des sciences de l'information et de la documentation – le 11 mars 2008 : présentation à des étudiants de 1^{ère} année assistants sociaux :
- IESSID : 14 et 15 mai 2008 présentation à des étudiants de 2^{ème} année assistants sociaux : les acteurs du logement (Power Point).
- Brukselbinnenstebuiten vzw : 4 juin – présentation à l'équipe de guides néerlandophones des enjeux globaux de la crise du logement.
- Jong Groen : 6 mai orateur au débat publique organisé par Jonggroen
- MOC à Namur le 19 novembre. Présentation du RBDH et du Ministère de la Crise du Logement auprès du groupe de travail logement du CIEP.

11. Lancement du nouveau site internet

Fin mars 2008, le RBDH a lancé son nouveau site internet totalement remanié selon un logiciel open source, SPIP. Nous avons pu réaliser ce nouveau site grâce au soutien bénévole de 2 personnes : François Rygaert (aspects techniques du site) et Constantin Lazarou (lay-out).

12. Le Ministère de la Crise du logement (MCL)

Fondé en 2007 par des associations wallonnes, bruxelloises (dont le RBDH) et flamandes, le Ministère de la Crise du Logement a organisé les activités suivantes en 2008.

Forum de Ministère de la Crise du Logement

Ce forum qui s'est tenu le 16 février 2008 a réuni quelque 200 personnes. L'objectif était de présenter au public le plus large possible cette initiative lancée par plusieurs associations et personnes impliquées dans la lutte pour le droit à l'habitat.

Le forum était organisé en deux temps :

- en matinée : présentation par des associations de leurs activités en faveur du logement et tenue de stands. Les associations participatives sont notamment RIMO, Brusselse Federatie van Huurdersunies, Buurthuis Bonnevie, DAK, Front Commun des SDF, Energie en Armoede, Comité de Quartier Midi, Vivas, Woningen 123 Logements, Solidarités Nouvelles Wallonie, Cinema Nova, krakersbeweging Amsterdam, Samenlevingsopbouw, et RBDH.
- Après-midi : organisation d'ateliers sur les thèmes :
 - L'occupation de bâtiments vides,
 - Les nouvelles formes d'action,
 - Les projets d'habitat collectif,
 - Le logement et les sans-papiers,
 - Comment mieux mobiliser les gens dans le combat en faveur du logement.

Le RBDH a consacré le numéro 30 de la revue Art. 23 à ce forum, disponible sur notre site internet.

Le Ministère de la Crise du Logement a organisé une campagne dans les trois régions du pays autour du thème : Une clé pour tous. **La campagne a eu lieu du 6 octobre au 17 octobre.** En prélude deux activités ont été organisées. Le but de la campagne d'actions nationales et locales en faveur du droit au logement était double :

- rendre visible à un public plus large la gravité de la crise du logement
- renforcer le réseau qui s'est créé en 2007 et qui compte à la fois des associations, des citoyens et de militants du logement de Flandre, de Wallonie et de Bruxelles

mais aussi de France et des Pays-Bas.

Les actions reprises dans la Campagne du Ministère de la Crise du Logement		
Date	Lieu	Actions
Samedi 27 09 08	Bruxelles	First Place First : stand de sensibilisation et de promotion de la campagne devant le palais du Heysel qui accueillait le salon de la deuxième résidence.
Mardi 30 09 08	Bruxelles	Colloque : les femmes et le logement au 123, Rue Royale à 1000 Bruxelles. Avec Vie Collectif ipé, Home Dupré, IEB, Fébul, Maison Verte, Nicolas Bernard, Université des Femmes, Vie féminine Bruxelles, Woningen 123 Logements.
Dimanche 05 10 08	Bruxelles	Action nationale : <ul style="list-style-type: none"> - ouverture officielle de la campagne - Action festive - réouverture de l'église du Gésù - Procès spectacle de l'Etat belge - Rencontre festive.
Lundi 06 10 08	Mons	Distribution de tracts en vue du colloque « logement et fiscalité ».
Mercredi 08 10 08	Bruxelles	Dépôt d'une motion au Parlement Flamand par le groupe Betaalbaar Wonen de Gand pour plus de logements sociaux.
Jeudi 9 10 08	Liège	Manifestation à partir de la gare Guillemins.
Vendredi 10 10 08	Liège	Le GADL devient le DAL de Liège : action festive sur la Place Saint-Léonard
Samedi 11 10 08	Bruxelles	Festival des ouvertures utiles : projection de films, expo photos et concerts au 123 Rue Royale. Des squats français viennent inaugurer leur festival en avant-première à Bruxelles.
Mercredi 15 10 08	Bruxelles	Action en faveur du 123 logements – signature de pétition pour soutenir les habitants face à la ville de Bruxelles qui leur refuse la domiciliation.
Samedi 18 10 08	Anvers	Action tentes de Samenlevingsopbouw Antwerpen dans des quartiers rénovés où les logements sont très peu accessibles : tentes thématiques