



PROMOUVOIR L'ACCES A UN HABITAT DECENT EN REGION BRUXELLOISE

Xavier Leroy

Étude

2007

rue Maurice Liétart, 31/4 – B – 1150 Bruxelles

Être logé de façon décente est un droit tellement essentiel qu'il est inscrit dans la Constitution belge. Pourtant il est loin d'être effectivement assuré. À la clôture du congrès Toussaint 2006, le cardinal Godfried Danneels, interpellé par la situation préoccupante du logement à Bruxelles, a lancé un appel à mettre à la disposition des Agences immobilières sociales (AIS) les bâtiments non utilisés. Le Centre AVEC a voulu dès lors consacrer une étude à la thématique du logement social en situant celui-ci dans le contexte général de l'habitat urbain.

Cette étude a été réalisée par Xavier Leroy, membre du Centre AVEC. Son intérêt pour l'habitat remonte à son mémoire de licence en sociologie portant sur la « rénovation du quartier Nord » en 1973. Docteur en santé publique, il s'intéresse depuis de nombreuses années à la situation des personnes âgées à Bruxelles et plus récemment à l'habitat groupé participatif.

L'étude se concentre sur la situation bruxelloise, mais ses enseignements peuvent concerner d'autres régions. Le présent dossier se veut un instrument de travail : il entend faciliter l'accès aux informations utiles en la matière et proposer une réflexion critique sur les causes de la crise du logement et les solutions à mettre en œuvre, dans la perspective d'un habitat décent pour tous.

Centre AVEC

Toute réflexion complémentaire et tout avis critique sont les bienvenus. Veuillez nous les communiquer, en les adressant à notre courriel secretariat@centreavec.be.



Asbl soutenue par le Service Education permanente de la Communauté française

Centre AVEC, rue Maurice Liétart, 31/4 – B – 1150 Bruxelles
Tél. : +32/(0)2/738.08.28 – <http://www.centreavec.be>

Promouvoir l'accès à un habitat décent en Région bruxelloise

Xavier Leroy

Table des matières

| | |
|---|----|
| Préambule : L'appel du Cardinal Danneels et le projet Bethléem..... | 5 |
| Introduction : habiter sa ville..... | 6 |
| 1. Habitat et développement..... | 7 |
| 1.1. Habitat et développement personnel..... | 7 |
| 1.2. Habitat et société..... | 8 |
| 2. Le marché immobilier bruxellois du logement..... | 9 |
| 2.1. Propriétaires ou locataires..... | 9 |
| 2.2. L'accès à la propriété dans le secteur privé..... | 10 |
| 2.3. Le montant des loyers..... | 10 |
| 2.4. L'accès à la location dans le secteur privé..... | 11 |
| Accessibilité financière..... | 11 |
| Discrimination au logement..... | 12 |
| 3. L'habitat à coût social..... | 13 |
| 3.1. La SLRB et les logements sociaux..... | 13 |
| Les candidats admissibles..... | 13 |
| Qui sont les demandeurs inscrits?..... | 14 |
| Quel loyer doivent-ils supporter?..... | 14 |
| Et la qualité?..... | 14 |
| L'adaptation à la demande..... | 15 |
| 3.2. Le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale..... | 15 |
| Les prêts hypothécaires..... | 16 |
| L'aide locative..... | 17 |
| 3.3. Les Agences Immobilières sociales..... | 17 |
| 3.4. Les Régies foncières régionale et communale et les CPAS..... | 18 |
| La Régie foncière régionale..... | 18 |
| La SDRB : Société de développement régional bruxellois..... | 19 |
| La SAF..... | 19 |
| Les régies foncières communales et les CPAS..... | 20 |
| 3.5. Les contrats de quartier..... | 20 |
| 3.6. Habitat groupé – Habitat solidaire..... | 21 |
| 4. Les causes de la crise du logement à Bruxelles..... | 22 |

| | |
|--|----|
| 5. Le rôle des pouvoirs publics..... | 24 |
| 5.1. La protection légale..... | 25 |
| Le code du logement..... | 25 |
| La loi sur les loyers | 25 |
| L'accès à la propriété..... | 26 |
| Droit au logement opposable ?..... | 26 |
| 5.2. Un stock suffisant de logements..... | 27 |
| Le programme du Gouvernement bruxellois 2004-2009..... | 27 |
| Droit de gestion publique..... | 28 |
| 5.3. Des services ciblés | 28 |
| L'accueil des sans-abris | 29 |
| Conclusion : Agir pour une société plus juste..... | 30 |
| Bibliographie | 32 |
| Publications | 32 |
| Liens vers des sites internet | 34 |

Sommaire : *Avoir accès à un habitat décent dans la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas donné à tout le monde ; les uns parlent de crise, d'autres de catachysme. Peut-on mesurer l'ampleur du problème ? Quelles en sont les victimes ? Comment peut-on y faire face ? Quelles sont les responsabilités qu'assument ou devraient assumer les Pouvoirs publics ? Quels sont nos devoirs et nos capacités d'action en tant que citoyens ? Les Plans et moyens actuellement mis en œuvre permettent-ils de résoudre la crise ? C'est à ces questions que l'on va s'efforcer d'apporter des éléments de réponse en parcourant les publications récentes qui ont traité ces sujets.*

Préambule : L'appel du Cardinal Danneels et le projet Bethléem

A la clôture du congrès Bruxelles-Toussaint 2006, le Cardinal Danneels, interpellé par la situation préoccupante du logement à Bruxelles, a adressé un appel pressant aux responsables de l'Eglise et à l'ensemble des chrétiens bruxellois, les invitant à mettre à la disposition des Agences Immobilières Sociales les bâtiments qui sont en leur possession à Bruxelles et qui seraient disponibles.

Un groupe de travail fut constitué avec des responsables d'Eglise et des personnes actives dans les Agences Immobilières Sociales et prêtes à soutenir ce projet, ainsi qu'avec des personnes du monde financier. La mission confiée à ce groupe de travail, qui s'est choisi pour nom « *Bethléem* », consiste à traduire l'appel du Cardinal en termes concrets.

Un an plus tard, un colloque a été organisé pour faire le point du travail réalisé, expliciter les choix effectués et tracer les perspectives futures¹. Les organisateurs souhaitent aussi encourager les chrétiens, les instances ecclésiales bruxelloises et les propriétaires en général à consacrer des immeubles à de l'habitat social, et aussi mieux faire connaître l'intérêt que présentent les Agences Immobilières Sociales (AIS) et les avantages qu'elles offrent aux propriétaires.

L'Eglise, a déclaré Herman Cosijns, veut s'engager au service de tous, plus précisément dans le service du logement social, c'est pour elle un moyen de réaliser une « diaconie ». Cette volonté est à la base de sa collaboration avec les AIS. Travailler avec celles-ci représente en effet « une manière évangélique, créative et fiable de gérer les propriétés dont l'Eglise dispose ».

L'inventaire de ces biens immobiliers, réalisé par le groupe Bethléem, a dénombré quelque 320 immeubles « disponibles ». Patrick du Bois, a présenté l'instrument financier créé pour réaliser ce projet. Il est double : d'une part, un « *fonds Bethléem* » a été créé par l'archevêché en collaboration avec la Fondation Roi Baudouin. Il a pour but de promouvoir un habitat social de qualité. Il a reçu de l'archidiocèse une mise de fonds initiale de 75.000 €, et est destiné à accueillir des dons de diverses origines : particuliers, entreprises, congrégations... Ces dons bénéficieront de la déductibilité fiscale garantie par la Fondation. En deuxième lieu, le groupe a entrepris d'ériger une « *coopérative Bethléem* » destinée à acquérir des biens immobiliers, en collaboration avec le Groupe ARCO, actionnaire de référence de DEXIA.

S'adressant à l'assemblée présente, aux paroisses mais aussi à toutes les personnes « et pas seulement aux chrétiens », qui disposent de biens immobiliers, le Cardinal Danneels a réitéré son appel de confier ces biens aux AIS pour « qu'ils servent à ceux qui en ont un besoin urgent, afin que la date de ce colloque ne soit pas qu'un anniversaire, mais une invitation à aller plus loin ».

Toussaint 2006 a vraiment rappelé à la communauté chrétienne ses responsabilités citoyennes face à un problème vital pour la société tout entière.

¹ Colloque sur l'habitat social, 9 novembre 2007 à Bruxelles ; <http://www.catho-bruxelles.be/09-11-07-colloque-du-groupe.html>

Introduction : habiter sa ville

L'appel du Cardinal a un but précis : rappeler à ceux qui ont une responsabilité dans les communautés chrétiennes de Bruxelles leurs devoirs en matière de justice sociale. Laisser un bien immobilier inoccupé alors qu'il pourrait servir à un ménage qui en a besoin est un abus de pouvoir. En effet, si la propriété est un droit selon nos lois, elle comprend aussi des devoirs. Au delà des responsables d'institutions ecclésiastiques, le Cardinal s'est adressé également à tous les chrétiens, voire même à ceux qui ne le sont pas. Sa justification : le besoin urgent de beaucoup de ménages.

On applaudit à l'initiative, mais la plupart d'entre nous ne sont ni responsables de biens d'église, ni propriétaires de biens immeubles inoccupés. En quoi, alors, cela nous concerne-t-il ? A première vue, en rien. Et pourtant ! Cette ville que nous habitons, nous y exerçons des activités, nous y avons des responsabilités. Qu'elles soient petites ou qu'elles soient grandes, toutes elles sont nécessaires à la vie de nos concitoyens, tant nous sommes interdépendants. La plupart des décisions que nous prenons, ou que nous ne prenons pas, ont une répercussion positive ou négative sur notre manière de vivre à Bruxelles, d'y co-habiter. Parmi ces interdépendances, beaucoup se réfèrent au logement et, de manière plus large et compréhensive, à l'habitat. Qui n'a vécu dans son quartier, à l'occasion d'une enquête d'environnement, une levée de boucliers contre un projet gênant : installation d'une maison pour handicapés dont on craint qu'elle ne « dévalorise » le quartier, ou encore d'un immeuble de logements sociaux ? Quel parti prendre ? Au nom de quelles valeurs ?

Parfois de grands projets publics défraient l'opinion. Les aînés se souviendront de la mobilisation sociale que le projet « Manhattan » a suscitée à la fin des années '60. Celui-ci avait pour ambition de doter Bruxelles d'un centre d'affaires international capable de rivaliser avec son homonyme US. Quel était le coût social du projet ? Au total, 53 hectares de logements du quartier Nord ont été détruits ; rien que sur la partie bruxelloise du projet, 2.778 ménages y vivaient encore en 1969 et ont été expulsés¹. Cette « rénovation », promulguée par l'A.R. du 17 février 1967, avait été décidée au niveau alors national. Les Conseils communaux de Bruxelles, Schaerbeek et Saint-Josse-ten Noode ont été chargés d'exécuter les basses œuvres des promoteurs immobiliers relayés sur place par les Van den Boeynants, De Pauw et consorts (expropriation et destruction des maisons, expulsion et relogement (parfois) des habitants). Ces luttes sociales ont mobilisé beaucoup de citoyens. Elles n'ont guère pu modifier les décisions prises. Parfois elles ont obtenu d'améliorer les conditions de relogement mal programmées ou oubliées. En prenant la défense des victimes, elles ont souvent permis de sauvegarder leur dignité.

Ces spoliations et ces luttes urbaines d'hier sont-elles encore d'actualité aujourd'hui ? Sans aucun doute. Les règles du jeu ont changé, mais la mondialisation déjà présente en 1967 poursuit le chemin de l'accumulation de richesse à un pôle avec son corollaire l'accumulation de la pauvreté au pôle opposé. Que va-t-on faire des terrains de la SNCB à Schaerbeek ? Un terrain de football, une grande galerie commerçante ? Va-t-on offrir au peuple « Panem et circenses : du pain et des jeux », comme dans la Rome impériale ? Ne pourrait-on penser à créer un quartier nouveau à fonctions multiples, y compris d'habitat ?

¹ X LEROY, La rénovation du quartier Nord à Bruxelles : les reflets d'un mode de production sur les rapports sociaux, Mémoire de licence en sociologie, UCL, 1973, 64 pp et 29 annexes.

Penser ! Il nous faut penser, imaginer. Et d'abord, voir le réel avec des yeux neufs en quittant les œillères que nous imposent les logiques dominantes et le politiquement correct. Savoir s'étonner, s'indigner, produire du neuf, vraiment neuf, fait pour les habitants. Voilà une tâche enthousiasmante.

La contribution qu'un centre d'éducation permanente comme le Centre AVEC peut apporter à une entreprise aussi ambitieuse sera bien modeste. L'étude que nous avons entreprise et dont nous communiquons ici les résultats se propose d'investiguer les sources d'information et d'analyse qui sont à notre disposition en matière d'habitat à Bruxelles. Elles sont nombreuses et souvent de qualité, mais éclatées, dispersées. Nous nous efforcerons d'en faciliter l'accès à tous ceux qui veulent s'informer et juger en connaissance de cause. Même ceux qui ont voix au chapitre, comme les responsables communaux ou régionaux ne sont pas nécessairement familiers de ces questions. Mais plus largement, ce dossier se propose comme un instrument de travail pour toute personne soucieuse du développement de sa ville et de ses habitants.

1. Habitat et développement

1.1. Habitat et développement personnel

Parler de logement ou d'habitat ? Les termes sont souvent employés l'un pour l'autre ; cependant, les concepts sont différents. En développant le concept de demeure ou d'habitat, la pensée philosophique est venue élargir l'horizon de la réflexion en ce domaine et inspirer des objectifs politiques et sociaux mieux orientés¹.

Le logement ne sert pas qu'à abriter. La matérialité du logement, non seulement protège la personne mais, en la situant dans le monde, elle lui permet de se constituer en tant qu'intériorité et de se déployer en s'appropriant son lieu de vie et son environnement. Comme l'exprime bien R. Schoonbrodt : « Habiter publie ce que l'on est »². On pourrait même dire, c'est en habitant un logement, en le modelant, en le meublant pour soi et avec les siens que l'on devient ce que l'on est.

Dans cette perspective, la référence au concept 'habitat' est plus pertinente. Ainsi, le Décret wallon du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement (Art. 2. § 1^{er}), tout en parlant de 'logement', en explicite le sens en des termes qui rejoignent la visée du concept 'habitat' : « La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en oeuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles ». L'Ordonnance bruxelloise du 17 juillet 2003 (art 3) est plus modeste dans l'expression de ses objectifs. « Chacun a droit à un logement décent. A cette fin, les dispositions qui suivent tendent à assurer à tous, dans les conditions fixées par le présent Code, l'accès à un logement répondant aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement. » Le législateur bruxellois a peut être estimé que les dispositions du Code ne pouvaient pas avoir, à elles seules, la prétention d'ériger le logement en habitat. D'autres politiques doivent être menées en parallèle pour que l'habitant puisse s'approprier son logement

¹ La contribution d'E. LEVINAS à cette réflexion est essentielle : *Totalité et infini, Essai sur l'extériorité*, Martinus Nijhoff, section 2 D : La demeure, 1971, trad. française aux éd. Le Livre de poche 4120, 2006. Cfr. N. BERNARD, *L'habitat : l'au-delà du logement comme visée*, SLRB (Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale) info N°45, pp. 7-9, et du même auteur : *J'habite donc je suis. Pour un nouveau rapport au logement*, Bruxelles, Labor, 2005.

² R. SCHOONBRODT, *Habiter, Le logement à l'aube du XXI^{ème} siècle, Quelques perspectives et enjeux pour demain*, D.G. Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine de la Région wallonne, 2000, p. 50.

et l'environnement dans lequel il se situe. Les publications récentes de la SLRB (Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale) témoignent par ailleurs de ce que cette mise en perspective est présente parmi les responsables de la politique bruxelloise du logement.

Veiller à ce que des logements décents soient accessibles à tous est une préoccupation indispensable ; elle ne peut cependant faire oublier que ces logements ont pour vocation d'être habités et que c'est là affaire de culture et de vie sociale : un enjeu démocratique majeur.

1.2. Habitat et société

Pour que puissent s'établir des relations sociales harmonieuses, il faut que l'habitat dispose d'un environnement adéquat. Préalable indispensable, une bonne isolation acoustique, sans quoi l'habitant, le ménage qui y habite risque d'être incapable de vivre paisiblement sa propre intimité. Mais, bien sûr, la séparation n'est pas une fin en soi, il s'agit, à partir de là, de rencontrer les autres et d'investir le monde. Sans vouloir restaurer en ville une sociabilité villageoise, il importe que des contacts humains soient possibles, que les services nécessaires soient accessibles. Cela nécessite des espaces publics fréquentables, des lieux de vie culturelle et sociale où des personnes appartenant à des groupes sociaux différents puissent se rencontrer, mais aussi une capacité de mobilité.

Beaucoup de nos quartiers bruxellois disposaient et disposent encore d'un tel environnement. Toutefois, on doit constater une tendance accrue à la ségrégation sociale s'inscrivant au sein même des quartiers et isolant les groupes sociaux. P. Zimmer constate ainsi dans nos villes deux mouvements de « sécession » de groupes qui s'installent dans une sorte d'autarcie revendiquée¹. Le mouvement de péri-urbanisation conduit en périphérie de la ville ceux qui désirent la quitter spatialement et socialement, tandis que le second constitue plutôt un emprisonnement dans des « milieux captifs ». Chacun use de la ville à la carte, mais, dans les jeux, les cartes sont différentes ; elles n'ouvrent pas aux mêmes possibilités. Les uns sont au cœur des réseaux tandis que les autres sont en bout de réseau, voire hors réseau.

Le constat, une fois fait, il est cependant bien difficile de lutter contre l'homogénéisation sociale des quartiers. On peut certes éviter de créer à nouveau de trop grands ensembles de logements sociaux destinés à devenir à leur tour des lieux de relégation des exclus de la société. Que faire d'autre ? Avec J. Donzelot², P. Zimmer suggère « d'aider davantage au développement de la capacité de mobilité des publics en voie de relégation, des jeunes notamment, par la formation et par le développement d'une société civile non instrumentalisée dans les quartiers. La participation des habitants aux dynamiques accomplissant leur promotion est essentielle. »

Une telle analyse impose de penser toute action en matière d'habitat avec le souci de l'intégrer dans une perspective de développement de la cohésion sociale. Cela passe nécessairement par la participation des habitants.

¹ POL ZIMMER, La politique du logement et la cohésion sociale dans la Région de Bruxelles-Capitale, SLRB Info N°49, mars 2007, pp. 17-28.

² Jacques DONZELOT, Quand la ville se défait ; Quelle politique face à la crise des banlieues ?, Seuil, 2006.

2. Le marché immobilier bruxellois du logement

2.1. Propriétaires ou locataires

Commençons par brosser les grandes lignes d'une typologie des logements à Bruxelles. Contrairement à ce que l'on observe dans les autres régions du pays, seuls 41 % des logements bruxellois sont occupés par leurs propriétaires, alors que cette proportion est de 68% dans l'ensemble du pays¹. Cette différence trouve notamment son origine dans le coût élevé de l'immobilier dans les grandes villes. Pour une personne à revenus modestes, il y est plus difficile d'acheter un logement. Néanmoins, la situation est plus grave à Bruxelles que dans les autres grandes villes belges². Les Bruxellois sont amenés à recourir plus souvent au marché locatif ; le coût croissant de la construction ou de la rénovation au cours des dernières années ne fera qu'aggraver leur difficulté d'accéder à la propriété.

Le parc locatif bruxellois est majoritairement constitué d'appartements (90%) ; un tiers d'entre eux sont situés dans une maison individuelle et les deux autres tiers dans un immeuble à appartements. Il y a seulement 6% de maisons individuelles, 3% de « kots » pour étudiants et 1% de lofts.

Répartition des logements bruxellois selon leur titre d'occupation en 2006

| Titre d'occupation | Nombre de logements | % du total des logements | % du total des locataires |
|----------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|
| Total | 464.811 | 100,0 | |
| Propriétaire | 192.432 | 41,4 | |
| Locataire | 272.379 | 58,6 | 100,0 |
| Mis en location par | | | |
| Le privé | 223.953 | 48,2 | 82,2 |
| Les pouvoirs publics | 48.426 | 10,4 | 17,8 |
| Dont : SLRB | 36.538 | 7,9 | 13,4 |
| Autres | 11.888 | 2,6 | 4,4 |

Source : Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale, Parc locatif privé 2006.

Le privé met en location 82,2% des logements loués et les Pouvoirs publics 17,8%, dont : 13,4% par la Société de Logement de la Région Bruxelloise (SLRB) via les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) et 4,4% par les Communes, les Régions foncières communales, les CPAS (Centres Publics d'Action Sociale), les Agences Immobilières Sociales (AIS) et le Fond du logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale. En Wallonie, les 102.000 logements sociaux représentent un quart des logements loués mais seulement 8,2% de l'ensemble des logements, ce dernier score étant de 10,4% à Bruxelles. C'est beaucoup moins que chez nos voisins : 17% en France et 35% aux Pays-Bas.

En résumé : sur dix ménages bruxellois, quatre sont propriétaires de leur logement, et 6 sont locataires : cinq auprès du privé et un auprès d'un opérateur immobilier public.

¹ Les chiffres concernant Bruxelles sont repris à l'Observatoire des Loyers 2006, dont les résultats ont été présentés par Marie-Laurence DE KEERSMAECKER et publiés par l'Observatoire régional de l'habitat. Pour le Pays, la source est le Recensement de 2001 publié par l'INS.

² A Charleroi, 58,2% des ménages sont propriétaires ; à Gand, 53,2%, Anvers 53,1% et Liège 49,3%. Cf. Enquête socio-économique 2001 auprès des ménages, INS.

Nous verrons plus loin (section 2.3) quel est le montant du loyer qu'ils paient et dans quelle mesure ce logement est « décent », compte tenu de son confort et de sa situation d'une part, et de la composition du ménage d'autre part.

2.2. L'accès à la propriété dans le secteur privé

Ce n'est un secret pour personne. Le coût de l'immobilier à Bruxelles a subi une hausse vertigineuse au cours des dernières années. Rien qu'entre 1998 et 2002 le coût au M² de différents types de logements a augmenté en moyenne de moitié. L'accès à la propriété n'est donc pas à la portée de toutes les bourses bien que les taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires aient été très modérés.

Après les hausses exubérantes de 2004 (+18%) et 2005 (+19%), le marché du logement semble se stabiliser quelque peu. La spéculation qui a sévi dans le secteur marque un temps d'arrêt en 2007, suite à la crise des prêts immobiliers à risque aux USA. Il reste que l'augmentation du coût de la construction va se poursuivre en répercutant la hausse du coût de l'énergie.

Nous verrons plus loin (section 3.2) qu'un effort important a été réalisé pour offrir des possibilités d'emprunt hypothécaire à taux réduit grâce au Fonds bruxellois du logement. Des allègements fiscaux ont également été prévus lorsque le logement est destiné à la résidence principale de l'acquéreur ou du bénéficiaire d'une succession ou d'un don (section 4.1).

2.3. Le montant des loyers

Le loyer moyen à Bruxelles s'élève à 508 €, tandis que le loyer médian¹ est de 468 €. Le montant des loyers fluctue en fonction de la superficie des logements et de leur confort. Leur situation joue aussi de manière significative. Il faut payer plus cher pour bénéficier d'un meilleur environnement. Ainsi, les loyers pratiqués dans la deuxième couronne de Bruxelles sont plus élevés que ceux pratiqués à l'intérieur de la première couronne où les logements sont plus souvent petits, ne comptant qu'une chambre, et jugés en moins bon état, sauf dans certains quartiers rénovés. En première couronne, le loyer moyen est de 485 € contre 581 en seconde couronne, tandis que le loyer médian s'élève à 450 € en première contre 521 en seconde. Le secteur sud-est de l'agglomération est la zone caractérisée par les loyers les plus élevés ; les différents facteurs de différenciation – superficie, confort, environnement, proportion de maisons uni-familiales, état du logement – s'y conjuguent pour pousser le loyer moyen à la hausse.

On note aussi, signe de l'aggravation récente de la situation, que les nouveaux locataires de 2006 ont à supporter des loyers plus élevés. La différence est la plus sensible (passant de 650 à 700 €) lorsqu'on compare les loyers récents aux antérieurs pour le 3^{ème} quartile² en seconde couronne.

Une différence sensible est observée lorsque le chef de ménage est une femme seule, qu'elle soit avec ou sans enfant. « Les locataires féminines, sans enfants, occupent des logements moins chers que la moyenne, de dimension inférieure, disposant de moins d'éléments de confort et dans un état nécessitant un plus grand nombre de réparations. Les locataires féminines, avec enfants, par

¹ Le loyer médian est celui qui se situe au centre de la distribution. Lorsque, comme ici, il est inférieur au loyer moyen, les loyers moins élevés que la moyenne sont plus nombreux que ceux qui lui sont supérieurs. Cela indique aussi que les loyers supérieurs à la médiane s'écartent plus de celle-ci que ceux qui lui sont inférieurs. Les chiffres mentionnés dans cette section sont repris à l'Observatoire des loyers 2006.

² Le loyer qui se trouve au ¾ supérieur de la distribution.

contre, paient des loyers supérieurs à la moyenne pour des logements plus grands mais en moins bon état¹ ». Ces différences sont fonction du besoin de place suivant la composition du ménage, mais elles sont aussi la conséquence des moindres revenus des femmes par rapport aux hommes. Elles recherchent donc des loyers moins chers parce que plus petits ou moins confortables.

De manière générale, les loyers ont augmenté de 28% de 1994 à 2006, soit 6% de plus que l'indice santé utilisé tant pour l'indexation des loyers que pour celle des salaires ou des allocations sociales². Si l'on se reporte sur un plus long terme (1975-2004) l'augmentation réelle des loyers a été d'environ 1% par an, supérieure à celle de l'inflation³.

2.4. L'accès à la location dans le secteur privé

Accessibilité financière

M-L. De Keersmacker s'est attachée à mesurer le degré d'accessibilité des Bruxellois à un logement répondant à leurs besoins, sous la contrainte bien sûr de leurs ressources financières⁴. Elle utilise à cet effet les résultats de l'Observatoire régional de l'habitat portant sur le parc locatif privé en 2004 et 2005.

Le niveau de peuplement des logements, c'est à dire le niveau d'adéquation entre la taille du ménage et le nombre de pièces du logement a été calculé en mettant la composition de la famille en relation avec l'importance de ses revenus. Les ménages avec enfants habitent beaucoup plus souvent un logement surpeuplé que les couples ou les personnes solitaires sans enfant lorsque leurs revenus sont inférieurs à 1.500 € par mois ou intermédiaires (entre 1.500 et 3.000 €). Alors que le taux de surpeuplement ne dépasse pas 4% des ménages avec enfant et à revenus supérieurs, il atteint de 15 à 18% parmi les ménages similaires à revenus bas.

En posant l'hypothèse que le ménage ne peut pas dépenser plus de 30% de son budget pour se loger, il a été établi, sur base de l'enquête de l'Observatoire 2004, que 50% des ménages, à savoir ceux dont le revenu était inférieur au revenu médian, n'auraient accès qu'à 21% des logements. Depuis 1997 la situation s'est considérablement détériorée, puisqu'à cette date la part du marché locatif qui leur était accessible s'élevait à 43%⁵.

La contrainte financière impose non seulement de se contenter d'un logement trop petit et/ou moins bien situé, mais aussi d'accepter qu'il manque de confort ou soit en moins bon état. Suivant le niveau de confort, le loyer moyen va du simple au double pour les appartements dans un immeuble et du simple au quadruple pour une maison.

Pour adapter leur logement à l'évolution de leurs besoins et à leur capacité financière, nombreux sont les ménages qui sont amenés à déménager. En 2006, le temps moyen passé par le locataire dans le logement qu'il occupe est de 5 ans 4 mois. La moitié des locataires estiment qu'ils

¹ Rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale 2007, Contribution externe de la SLRB, p. 20.

² Observatoire des loyers 2006, pp. 43-45.

³ Didier BAUDEWYNS, *L'allocation loyer, quelques projections budgétaires pour la Région de Bruxelles-Capitale*, rapport pour le Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Dulbea, 2004, 28 p.

⁴ Marie-Laurence De KEERSMAECKER, *Accessibilité au marché du logement bruxellois*, SLRB Info, N°45, Bruxelles, 2006, pp. 14-19.

⁵ M-L. De KEERSMAECKER, O.C. pp. 16-17.

changeront de logement dans les 3 ans. Mais un tiers des locataires qui avaient l'intention de quitter leur logement dans l'année ont cherché sans succès¹.

On peut donc conclure avec M-L. De Keersmaecker qu'il existe une importante demande sociale de logement. Elle provient des ménages à bas revenus dont le loyer représente une part importante de leur budget, et en particulier des ménages avec enfants ; ils se sont rabattus sur des logements surpeuplés et /ou manquant de confort et ils ne peuvent accéder à la propriété en raison de moyens insuffisants.

Discrimination au logement

L'accès des allochtones au marché locatif, qu'ils soient belges ou étrangers, est notoirement difficile. Il est dommage que l'Observatoire des Loyers n'aborde pas cette problématique. Le Mrax² a comblé cette lacune en réalisant à Bruxelles une enquête quantitative auprès de 584 locataires et une seconde, qualitative, auprès de 19 propriétaires. A cette date (2003), les groupes ethniques les plus atteints par des pratiques discriminatoires sont les Africains sub-sahariens (66,1%), suivis par les Maghrébins et Turcs (54,5%). Les premiers estiment être victimes d'une discrimination soit sociale et ethnique, soit purement raciale. Les seconds estiment par contre que la taille de leur ménage est un obstacle encore plus important que la race. Les propriétaires, quant à eux, font état de critères de sélection plus ou moins nombreux pour définir le locataire idéal. Les étrangers ne sont pas les seuls à ne pas correspondre à leurs attentes mais ils font l'objet de solides préjugés portant à soupçonner chez eux l'existence d'inconvénients majeurs. Certains propriétaires avouent fonctionner avec ces stéréotypes et les candidats locataires, principalement les noirs, font l'expérience de refus exprimés sur base raciale.

L'Observatoire des Loyers 2006, nous l'avons vu plus haut (section 2.3) constate la discrimination dont les femmes sont victimes en matière de logement. Une étude récente de N. Bernard³ s'efforce de démêler les mécanismes produisant ce phénomène. Il apparaît lié à la fréquence plus grande de la précarité chez les femmes. Elles ont des revenus plus faibles que les hommes, sont plus souvent seules ou responsables d'une famille monoparentale : toutes situations qui sont associées à des difficultés de logement. Mais les femmes seraient aussi victimes d'une discrimination intrinsèque de la part des bailleurs et des vendeurs. On les jugerait moins capables de gérer « techniquement » leur habitat ou de s'acquitter régulièrement de leurs obligations financières (loyer ou remboursement d'un prêt). Elles se trouvent plus souvent en situation d'urgence : une femme seule ou avec enfants qui « tombe à la rue » risque gros, beaucoup plus qu'un homme. Un bailleur indélicat peut profiter de cette fragilité pour imposer des clauses moins favorables, négliger des améliorations nécessaires, voire exercer un harcèlement social ou sexuel.

Les victimes de discrimination ont certes la possibilité de se défendre et même de se faire indemniser en portant plainte sur base des Lois du 10 mai 2007 tendant à lutter contre la discrimination et notamment contre la discrimination entre les femmes et les hommes ; mais l'exercice de ce droit et la capacité d'établir la plainte restent difficiles, bien que des dispositions favorables au plaignant aient été apportées par la dernière version de la Loi.

¹ M-L. De KEERSMAECKER, O.C. p. 18.

² L. MALGHEM, Fr. NOËL, P-A. PERROUTTY, A. REA, *Le livre noir de la discrimination au logement*, Les dossiers du Mrax, Bruxelles, 2004, 89 p.

³ N. BERNARD, *Femmes, précarité et mal-logement : un lien fatal à dénouer*, Courrier hebdomadaire du CRISP N°1970, décembre 2007, 37 p.

3. L'habitat à coût social

Un ménage bruxellois sur dix, avons-nous dit, dispose d'un logement social. Par rapport à d'autres pays, ce taux est particulièrement bas. C'est ainsi qu'aux Pays-Bas 36% des logements sont affectés au social si bien que deux locataires sur trois sont logés dans le parc immobilier public¹.

A Bruxelles, le principal opérateur public bruxellois est la SLRB. Elle n'est cependant pas le seul. Les Communes et Régies foncières, les CPAS et, plus récemment, les AIS occupent eux aussi une place importante. Le Fonds du logement, quant à lui est plus particulièrement orienté vers l'aide à l'accès à la propriété.

3.1. La SLRB et les logements sociaux

La SLRB est un organisme d'utilité publique, constitué en S.A., qui a pour mission de promouvoir le logement social dans la Région de Bruxelles-Capitale² et d'exercer la tutelle sur les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP). Celles-ci sont au nombre de 33 et disposent d'un parc immobilier qui, au 31 décembre 2004, assurait le logement de 36.538 ménages principalement en appartement (86%) mais aussi en maison unifamiliale (14%).

Les candidats admissibles

Pour être admis comme locataire, le ménage ne peut pas disposer de revenus dépassant, au total, un plafond fixé au 1-1-2008 à 18.680 € pour une personne seule³. Un système de points attribués en fonction de la situation du ménage permet de moduler les priorités sur la liste d'attente qui est très longue. De guerre lasse, beaucoup renoncent ; ainsi, en 2006, 3.049 ménages n'ont pas renouvelé leur demande et ont été radiés de la liste d'attente. Pendant cette même année, 1.496 ménages candidats se sont vu attribuer un logement par une SISP, mais 7.548 nouveaux dossiers ont été ouverts ; 25.029 ménages restent candidats. Ce chiffre donne une estimation minimale de la demande insatisfaite de logements sociaux, soit 5% des ménages bruxellois. En réalité, de nombreux ménages ne se donnent même plus la peine de s'inscrire sur les listes, vu le délai d'attente. Selon P. Zimmer, un ménage bruxellois sur deux (70% des locataires) serait dans les conditions pour accéder au logement social⁴.

La croissance de la demande de logements sociaux, tant réelle que potentielle, a été considérable. N. Bernard en relève trois facteurs⁵. Le nombre d'habitants a augmenté à Bruxelles (+70.000 de 1997 à 2006). Les conditions de vie s'y sont dégradées : le nombre de titulaires du minimex (ou revenu d'intégration) en 2002 a augmenté de 40% depuis 1995, de 189% depuis 1989. La tendance au démariage (divorces, séparations...) accroît le nombre de logements demandés. On pourrait y ajouter un quatrième facteur, à savoir le renchérissement des loyers sur le marché privé, signalé plus haut, lequel ne permet plus de satisfaire la demande de ménages à revenus modestes.

¹ M. ELSINGA, Politique de la location et subside locatif aux Pays-Bas, in : La crise du logement à Bruxelles. Problème d'accès et/ou de pénurie ?, sous la direction de N. Bernard et W. Van Mieghem, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 91 et s.

² Son fonctionnement (cfr : www.slrbririsnet.be) est soumis à l'ordonnance du 1er avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement. Les chiffres qui suivent proviennent essentiellement des derniers rapports annuels de la SLRB, à savoir ceux de 2005 et 2006.

³ Pour le ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu : 20.755 € ; pour le ménage disposant d'au moins deux revenus : 23.721 € ; les montants sont majorés de 1.779 € par enfant à charge.

⁴ P. ZIMMER, *Le logement social à Bruxelles*, Courrier hebdomadaire du CRISP, 1996, N° 1521-1522.

⁵ N. BERNARD, *Les défis du logement social à Bruxelles*, Colloque "Bethléem - Habitat social", Bruxelles, le 9 novembre 2007, p. 6.

Qui sont les demandeurs inscrits?

Bien évidemment, des personnes à bas revenus. Mais, le plus souvent, leurs revenus annuels sont très inférieurs au plafond fixé : en 2005, 3% disposent de moins de 2.500 € l'an, 6% de 2.501 à 6.250, et 67% de 6.251 à 12.500 ! Les chômeurs et les minimexés composent respectivement 29 et 25% des chefs de famille demandeurs. Les salariés et les pensionnés représentent, quant à eux, 24 et 8%. La principale raison avancée comme motivation de leur demande est soit l'insuffisance de leurs revenus (40%), soit l'état de leur logement (27%) ou la perte de celui-ci (13%). Les logements pour lesquels ils seraient entrés en ligne de compte en 2006 auraient dû comprendre 1 ou 2 chambres pour 76% d'entre eux, de 3 à 4 chambres pour 20% et de 5 ou plus pour 4%.

Quel loyer doivent-ils supporter ?

Le loyer de base correspond à la valeur locative théorique de chaque logement. Il est déterminé par un pourcentage (qui varie de 3 à 10%) du prix de revient actualisé du logement (prix de revient initial qui est indexé annuellement au 1er janvier sur base de l'indice-santé du mois d'août). Le loyer de base des logements sociaux fait l'objet chaque année d'une révision tenant compte de l'actualisation de leur valeur¹. Au 31 décembre 2005, le loyer de base mensuel moyen s'élevait à 248 €. Le loyer réel demandé au locataire est calculé en appliquant au loyer de base du logement un coefficient qui en diminue le montant s'il est inférieur à un ou l'augmente dans le cas contraire, sans qu'il puisse être inférieur à la moitié du loyer de base.

Le coefficient de revenus est établi en rapportant les revenus du ménage à un revenu de référence, fixé à 16.181,40 € au 1er janvier 2008. D'autres correctifs sont appliqués en fonction du nombre d'enfants à charge et/ou de la présence d'une personne handicapée. De plus, il ne peut-être supérieur à 22% des revenus du ménage.

Le système ainsi mis en place permet effectivement aux SISP de moduler le loyer en fonction des ressources des candidats et donc d'améliorer l'accès au logement, le loyer réel étant inversement proportionnel aux revenus du candidat. Si ceux-ci augmentent ultérieurement, le coefficient de revenus est modifié et une correction est effectuée. Lorsqu'ils dépassent le revenu d'admission, une cotisation de solidarité est demandée. Le loyer ne peut cependant pas être supérieur à la valeur locative normale du logement établie annuellement par la société immobilière de service public.

Au 31 décembre 2005, le loyer réel mensuel moyen s'élevait à 216 €.

Et la qualité ?

Le vieillissement et la dégradation du parc immobilier de la SLRB pose à celle-ci un sérieux problème, sans compter que le Code du logement a instauré de nouvelles obligations, comme par exemple le détecteur de fumée. Les pouvoirs régionaux ont prévu d'importants budgets de rénovation. Trois plans d'investissement se sont succédé depuis 1990 mais le processus de rénovation-réhabilitation est lent. Pour 2005, 48 réhabilitations et 218 rénovations ont été adjudgées. Au même moment, 1.826 logements inhabitables étaient inoccupés.

¹ Le mode de calcul du loyer à payer par le locataire est déterminé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

Les SISP ont également le souci de réaliser un réel travail social, non seulement pour l'attribution des logements mais encore pour l'accompagnement des habitants. De nombreuses réalisations en ce sens en témoignent. Cependant des moyens plus importants seraient nécessaires pour développer ce travail.

L'adaptation à la demande

Une des grandes faiblesses du parc immobilier de la SLRB est son déficit en logements pour familles nombreuses. Il est constitué pour un tiers de studios et logements à une chambre et pour 38%, de logements à deux chambres. Un quart seulement des logements comptent au moins 3 chambres. Lorsque l'occupation du logement diminue du fait du départ des enfants, la SISP devrait pouvoir proposer une mutation vers un logement mieux proportionné. En fait, elles sont peu enclines à le faire (829 mutations en 2004, en ce compris celles vers un logement plus grand). Le ménage paiera un montant supplémentaire par chambre en sus du loyer calculé, et ce, à partir du moment où le ménage a deux chambres de plus que le nombre auquel il a droit, compte tenu de la composition du ménage.

On peut s'étonner de ce que ces ménages continuent à bénéficier d'un tel avantage, alors que des ménages en situation d'urgence doivent attendre des années avant de pouvoir obtenir un logement. En Région wallonne, le Code du logement a été modifié par un décret du 30 mars 2006 stipulant que les baux des logements sociaux seraient contractés pour une durée de 9 ans, afin de pouvoir plus facilement opérer une mutation si la situation du ménage s'est modifiée.

Alors que la demande augmentait, on n'a créé que peu de nouveaux logements au cours des dernières années. On en construisait en moyenne près de 200 par an de 1990 à 1998 ; ensuite, et ce jusqu'en 2004, moins de 20 par an. Pour 2005 et 2006, on en totalise une centaine. De plus, on observe que la rotation est très faible : 2.104 sorties en 2006, soit 5,81%.

Les projets actuels, pourtant ambitieux, n'arriveront pas à répondre à la totalité des besoins, même les plus criants. Le site internet informant de l'état d'avancement du Plan régional du logement¹ fin 2007 dénombre 5 projets en cours de réalisation pour 314 logements ; 5 autres sont au stade de l'attribution du marché pour 741 logements ; 12 autres sont en préparation pour 1.191 logements ; enfin, 6 projets sont au stade de la mise à disposition d'un terrain. Soit un total de 2.256 logements dont on peut espérer qu'ils seront progressivement disponibles au cours des cinq prochaines années. L'effort est considérable, mais sans commune mesure avec les quelque 25.000 ménages candidats en 2007.

3.2. Le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Le Fonds du logement de la Ligue des Familles a été créé en 1926. Son rôle était alors d'accorder aux familles d'au moins quatre enfants des prêts pour la construction, l'achat ou la transformation d'habitations.

Une fois régionalisé, il est devenu, à Bruxelles, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FLRB), constitué sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée,

¹ Bruxelles, Mise en œuvre du Plan régional du logement, http://www.planlogement.be/fr_BE/home.html

subsidée et contrôlée par la Région¹. Le Fonds poursuit des missions d'utilité publique et notamment :

1° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, de construire ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle, par l'octroi de prêts hypothécaires, dont les conditions sont fixées par le Gouvernement ;

2° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location ou de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le Gouvernement ;

3° acheter, échanger, transformer, assainir, améliorer, prendre en location ou en bail emphytéotique, des immeubles en vue de les donner en location, en sous-location ou de les vendre comme habitation, en ordre principal, à des personnes à revenus moyens ou faibles ;

4° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

Son domaine d'activités comprend plusieurs champs différents :

- le prêt hypothécaire général,
- les prêts hypothécaires complémentaires pour jeunes ménages,
- l'aide locative,
- les opérations d'achat, rénovation ou (re)construction, vente (location-achat),
- le prêt pour garantie locative.

Les prêts hypothécaires

C'est la principale activité du Fonds du logement. Bien que celui-ci reste très soucieux de répondre aux besoins de familles nombreuses, il n'est plus nécessaire que le candidat emprunteur ait un ou plusieurs enfants à charge. Ce doit obligatoirement être une personne physique résidant en Belgique et dont les revenus imposables ne peuvent dépasser 35.880 €, plus 4.077 € par personne à charge.

En premier rang hypothécaire, le prêt peut couvrir 100% du coût de l'opération envisagée, limité à la valeur vénale du bien, le cas échéant après travaux ; dans certains cas, le Fonds peut envisager l'octroi d'un prêt couvrant jusqu'à 120% de la valeur précitée. La valeur vénale de l'habitation, le cas échéant après la réalisation des travaux, ne peut excéder 181.220 €. Lorsque le ménage du demandeur comporte plus de deux personnes, ce montant est majoré de 24.712 € par personne supplémentaire, sans que le montant ainsi majoré puisse néanmoins dépasser 304.780 €.

Pour établir le taux d'intérêt à appliquer, le taux de base (4,1% en 2007) est multiplié par un indice résultant du rapport entre les revenus réels du demandeur et le plafond de revenus admissibles pour lui. Comme, actuellement, 82% des emprunteurs relèvent des barèmes de revenus permettant l'accès à un logement social, le taux moyen demandé est de quelque 2,5%. La différence entre le taux de base auquel le Fonds emprunte auprès des banques et le taux demandé à l'emprunteur est supporté par la Région bruxelloise.

L'emprunteur est tenu d'utiliser le bien pour son habitation. S'il désire le vendre, le Fonds dispose d'un droit de préemption.

Retenons ici quelques chiffres-clés¹ : 740 prêts hypothécaires ont été réalisés durant l'année 2006. En 2007, il est prévu de pouvoir satisfaire 1.000 demandes. La plupart des emprunteurs (82%)

¹ 1er Avril 2004. - Ordonnance complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, MB2 9-04-2004.

sont des personnes dont les revenus imposables sont inférieurs au plafond en vigueur pour les logements sociaux.

L'aide locative

Le Fonds dispose d'un patrimoine immobilier comprenant en 2006 830 logements dont certains sont en cours de réhabilitation et 710 sont occupés par des familles souvent nombreuses (1.964 enfants) et dont les $\frac{3}{4}$ ne bénéficient que de revenus de remplacement et éventuellement d'allocations familiales. 310 logements sont en création tandis que le registre des candidats locataires répertoriait 2.194 ménages demandeurs.

Le Fonds souhaite privilégier dans ses acquisitions-rénovations de petites unités locatives, maisons unifamiliales et petits immeubles, en vue d'éviter la constitution de ghettos. Ce type de biens devenant rare ou trop coûteux, les nouvelles acquisitions sont constituées d'immeubles plus grands, destinés à plus de logements (25 à 75). Il est difficile d'y créer une réelle mixité sociale. Un tel regroupement de personnes en difficulté nécessite un accompagnement des locataires par des personnes « relais » vivant sur place. Ce sont des « éducateurs au logement », chargés à la fois de surveillance, d'assistance en tout genre mais aussi de développement de la communauté des locataires dans la dimension interne et externe².

3.3. Les Agences Immobilières Sociales

Le mouvement associatif qui a donné naissance aux agences immobilières sociales (AIS) remonte à la fin des années '70. Leur reconnaissance légale en tant qu'acteurs dans la politique du logement date de 1993 en Wallonie, 1997 en Flandre et 1998 à Bruxelles³.

A Bruxelles⁴, le premier choc pétrolier du milieu des années '70 marqua le début d'une crise du logement qui toucha particulièrement les ménages à revenus faibles et comptant plusieurs enfants ; c'étaient souvent des ménages d'origine immigrée. Des Unions de locataires ont alors vu le jour en s'inspirant du mouvement coopératif traditionnel britannique. Leur objectif est d'aider leurs membres à se loger décemment : recherche de logements, négociation avec les propriétaires, prise en location par l'Union elle-même et, en assemblée générale, décision de leur attribution. Au milieu des années '90, lorsque la crise de logement atteignit d'autres couches de population, le pouvoir politique s'intéressa à leur travail et décida de les soutenir. L'ordonnance de 1998 leur donna une existence légale et plus de moyens. Les associations existantes, sept Unions de locataires et deux ASBL travaillant dans le même sens mais de manière différente furent reconnues comme AIS. Ensuite deux nouvelles associations du secteur privé se constituèrent en AIS ainsi que neuf AIS communales. Elles sont dix-huit aujourd'hui. En 1998, elles géraient 450 logements, un millier fin 2004 et quelque 1.600 en 2007.

Selon les termes de l'ordonnance de 2004, l'objectif des AIS est de donner accès à un logement décent à « des personnes en difficulté à cet égard ». Pour cela, « l'agence immobilière sociale

¹ Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale , *Rapport annuel, exercice 2006*, Bruxelles, 214 p.

² FLRB, O.C. pp. 95 et s.

³ Pour Bruxelles-Capitale : ordonnance du 12 février 1998, modifiée par celle du 21 décembre 2001 et du 4 juillet 2002, abrogée et remplacée par l'ordonnance portant le Code bruxellois du logement du 17 juillet 2003 et l'ordonnance du 1^{er} avril 2004, chap. IV, qui la complète. En 2007, une nouvelle ordonnance a été présentée au Parlement bruxellois.

⁴ Le survol de ce développement des AIS à Bruxelles s'inspire librement de l'article d'Isabelle JENNES, *Les agences immobilières sociales en région bruxelloise : naissance, évolution, limites*, SLRB Info, N°44-45, décembre 2005, pp. 20-22.

maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements du secteur privé et public ... Elle conclura avec les titulaires de droits réels des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles. Elle pourra également recevoir tout don ou legs, ainsi que conclure toute opération d'emphytéose ou de droit de superficie en rapport avec ses objectifs. L'agence immobilière sociale pourra également acquérir des immeubles destinés aux logements. »

« Dans les limites du crédit budgétaire et dans les conditions fixées par le Gouvernement, celui-ci peut accorder aux AIS agréées des subventions annuelles ». Celles-ci sont destinées - soit à intervenir dans les frais de rénovation, dans les pertes résultant de l'inoccupation temporaire et des dégâts locatifs, ainsi que dans les frais de fonctionnement et de personnel, - soit à intervenir dans le déficit constitué par la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut supporter et dans l'accompagnement social des locataires.

La grande question, pour le développement des AIS, est d'augmenter leur parc immobilier, mais aussi d'obtenir des bailleurs qu'ils acceptent un loyer sensiblement plus bas que le prix du marché, compte tenu des avantages qu'ils obtiennent, à savoir : la sécurité financière et la gestion locative de leur bien. Isabelle Jennes souligne cependant le risque auquel les AIS sont soumis : « Les AIS sont des intermédiaires entre des propriétaires et des locataires. Elles sont donc condamnées à suivre de près ou de loin (ce choix n'est pas sans conséquences sur le budget de la Région de Bruxelles-Capitale) les lois du marché. Pour être maître d'une politique du logement, il faut un minimum d'autonomie que les AIS, de par leur nature, n'ont pas. »¹ Elles sont tributaires d'une part des exigences des bailleurs mais aussi de la capacité des responsables politiques à inscrire au budget de la Région les sommes importantes résultant du fait que, pour les personnes en précarité sociale, un loyer que l'on peut considérer comme modéré, vu l'état du marché, est encore inabordable.

Il y aurait donc un risque réel pour les AIS, en voulant aller trop vite, d'accepter en gestion des immeubles dont le coût locatif, une fois répercuté sur l'habitant, soit trop élevé pour être accessible à « des personnes en difficulté à cet égard ». En ce qui concerne les immeubles que des responsables d'Eglise mettraient à disposition des AIS, il est primordial qu'ils n'en demandent qu'une location très modérée. Par ailleurs, il faut que les responsables politiques, soutenus par une opinion publique éclairée et solidaire, acceptent une croissance continue de l'intervention des finances publiques pour soutenir cette politique. Si ces deux conditions n'étaient plus remplies, les AIS seraient incapables de procurer des logements aux personnes en situation sociale précaire.

3.4. Les Régies foncières régionale et communale et les CPAS

Le programme du Gouvernement bruxellois 2004-2009 prévoit d'activer la régie foncière régionale et de créer un instrument de type « régie foncière » dans toutes les communes, permettant à celles-ci d'acquérir de nouvelles propriétés.

La Régie foncière régionale

La Régie foncière régionale est un service organisé en régie et géré selon des méthodes industrielles et commerciales. Elle a été créée par l'ordonnance du 8 septembre 1994 et est opérationnelle depuis le 1er janvier 1999.

¹ I. JENNES, O.C., p. 22.

Ses missions sont définies dans les dispositions de l'article 3 de l'ordonnance, qui stipule entre autres que la Régie assure la promotion et la mise en œuvre des décisions du Gouvernement et du Parlement en matière de politique foncière, ce qui correspond notamment à l'acquisition, la vente, la location, la construction, la viabilisation et l'entretien de biens immeubles.

C'est dans ce cadre que la Régie gère, sur les plans administratif et technique, les biens immobiliers propriété du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle assume en outre la gestion administrative des dispositions de l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption ainsi que la mise en œuvre et la tenue à jour de l'atlas des propriétés régionales¹.

Le site de l'inventaire numérique du patrimoine foncier en région de Bruxelles-Capitale permet, dans sa version actuelle, la consultation des biens publics de 51 organismes régionaux sur base de 2 critères principaux : la commune et l'organisme propriétaire. Selon le critère de recherche choisi, la réponse à la recherche est une liste de biens triés par les organismes propriétaires ou une liste des communes dans lesquelles les organismes ont des propriétés.

L'inventaire est également un atlas ; les données fournies par les organismes régionaux bruxellois sont transposées dans une cartographie dynamique basée sur le référent Urbis 2, mis à la disposition par le Centre d'Informatique pour la Région bruxelloise (C.I.R.B).

L'ordonnance du 18 décembre 2003 relative à la réhabilitation des sites d'activité inexploités charge la Régie foncière d'effectuer l'inventaire des sites d'activité désaffectés en vue de leur taxation, mais aussi afin de négocier avec leur propriétaire une procédure de réhabilitation en vue de leur réaffectation ou en certains cas de procéder à leur expropriation.

La Ministre du logement et de l'aménagement du territoire Françoise Dupuis a, par ailleurs, commandé au Bureau de recherche en aménagement du territoire (BRAT) une étude sur les possibilités de conversion des immeubles de bureaux en immeubles à appartements. Sur les 13 millions de mètres carrés de bureaux en Région bruxelloise, entre 1,3 et 1,5 million de mètres carrés sont inoccupés et ne conviennent plus à cet usage.

La SDRB : Société de développement régional bruxellois

La mission de rénovation urbaine de la SDRB consiste à produire des logements pour des ménages à revenus moyens dans des quartiers caractérisés par un déficit en construction résidentielle, et ceci dans le but de maintenir ou de ramener les habitants dans la Région. Les différents projets de logements² sont réalisés grâce à un partenariat entre le secteur public et le secteur privé.

La SAF

La Région de Bruxelles-Capitale contrôle également, en partenariat avec la SDRB, une Société d'acquisition foncière (SAF)³. Le Parlement bruxellois a donné son feu vert le 22 novembre 2007 à une proposition modifiant cette ordonnance en vue d'assurer à la SAF une plus grande autonomie et d'y faire entrer comme actionnaire la Société régionale d'investissement de Bruxelles (SRIB). L'opération vise en l'occurrence les terrains que la SNCB serait disposée à vendre au Midi et à Schaerbeek formation.

Il s'agit bien sûr de terrains immobiliers d'importance majeure pour le développement urbain. Il appartient au Parlement bruxellois de suivre attentivement l'usage que la SAF, dotée de moyens

¹ Voir le site de l'Atlas du Patrimoine Foncier en Région de Bruxelles-Capitale : <http://www.irisfoncier.be/>

² Voir : <http://www.sdrb.irisnet.be/fr/renurb00.asp>

³ 20 Juillet 2005. - Ordonnance relative à la société d'acquisition foncière.

financiers considérables, fera de son droit de préemption et de veiller à ce que la destination de ces terrains corresponde au plan de Gouvernement 2004-2009, notamment en ce qui concerne le logement.

Les régies foncières communales et les CPAS

Toutes les communes bruxelloises disposent d'un parc foncier et immobilier qu'elles gèrent sous la responsabilité de leur Conseil Communal. La plupart d'entre elles ont constitué une Régie autonome pour l'acquisition, la rénovation et la gestion de ces biens. Les CPAS disposent également de propriétés plus ou moins importantes selon les cas (Cf. l'atlas des propriétés régionales).

Certains de ces parcs immobiliers sont très importants. Avec ses 4.000 biens immobiliers dont 2.800 logements, l'entité de Bruxelles Ville est l'une des plus grandes propriétaires de Belgique¹. Il s'agit de logements soit moyens, soit à loyers encadrés, soit dans le cadre de contrats de quartier. Avec le CPAS, la Régie foncière de Bruxelles s'est engagée à construire 1.000 habitations supplémentaires d'ici 2012, dont la moitié en logements sociaux, et à en rénover 1.500.

3.5. Les contrats de quartier

Ils ont pour but de revitaliser des quartiers bruxellois fragilisés. Pour cela, ils s'emploient à agir simultanément dans trois directions : les logements, les espaces publics, la vie sociale. En matière de logement, un effort est réalisé pour la qualité du logement à l'intention de toutes les catégories sociales. L'objectif est explicitement exprimé en termes de cohésion sociale et de participation.

Les acteurs mis en synergie sont nombreux ; sous la houlette du Ministre Président Charles Picqué et de l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement, Direction de la Rénovation urbaine. Ce sont les communes et les CPAS concernés par le contrat, la SLRB, les AIS et autres associations locales, les commerçants... Les Fonds structurels européens ont aussi été sollicités pour participer au financement dans le cadre de la revitalisation des quartiers. Plusieurs contrats de quartier en ont bénéficié.

Chaque contrat de quartier comprend cinq volets² :

- création de logements assimilés au logement social,
- création de logements conventionnés en collaboration avec des investisseurs privés qui rénovent et mettent à disposition des logements accessibles à des personnes à revenus modestes,
- la Commune ou le CPAS prend en emphytéose une partie des logements réalisés par les investisseurs privés et les loue aux conditions du logement social,
- des espaces publics sont réaménagés,
- revitalisation socio-économique en mettant à la disposition du public des infrastructures pour la vie collective du quartier,
- soutien d'initiatives sociales diverses.

En 2006, quatre communes étaient concernées et le budget total y consacré s'élevait à 52 millions d'Euros. De tels projets ont l'immense avantage d'attaquer le problème sous plusieurs angles à la fois de manière à procurer aux citoyens un espace de vie plus habitable.

¹ Interview de l'échevin des propriétés communales, Mr Mohamed Ouriaghli, *La Libre Belgique* du 11/09/07.

² www.quartiers.irisnet.be.

3.6. Habitat groupé – Habitat solidaire

Et si nous habitons autrement ?¹ Poussés tantôt par l'urgence, tantôt par une recherche de vie plus conviviale, tantôt par les deux, des citoyens de tous âges ont inventé d'autres solutions de vie. On peut en trouver tout un éventail ; elles ont en commun le fait d'aménager l'habitat en établissant entre habitants des liens de nature diverse sans pour autant constituer un noyau familial.

La formule la plus simple est sans doute la co-location. En surfant sur les sites internet consacrés à ce thème, on trouve un nombre impressionnant de propositions : plus d'un millier rien que pour la Région bruxelloise. Elles proviennent principalement d'adultes entre 20 et 30 ans, de personnes isolées et de couples, offrant de partager soit un appartement, soit une maison. Généralement les conditions de co-location sont clairement exprimées : le partage du loyer et des charges, l'occupation des lieux. On indique quel sera le domaine privé de chacun et ce qui sera commun. Certains précisent même dans quel esprit ils souhaitent voir s'établir les relations entre co-locataires. On y découvre un mode d'« habiter ensemble » qui peut nous paraître très neuf, mais l'est-il vraiment ? Sous d'autres formes, cela n'a-t-il pas existé en bien d'autres époques, y compris au Moyen Age ? Dans d'autres pays européens, à notre époque, ce phénomène s'est répandu depuis de nombreuses années.

D'autres formules ont des ambitions plus grandes ; elles visent une relative stabilité dans le temps et s'entourent de formes institutionnelles qui garantissent le respect de chacun et la sécurité de tous. Plusieurs études récentes se sont penchées sur ce sujet en Belgique francophone², mais aussi dans de nombreux pays européens³. Même si quantitativement, ces institutions « novantes », comme les a nommées A Carlson, ne peuvent avoir l'ambition de résoudre les problèmes actuels de logement, elles mettent en évidence les préoccupations de nombreux citoyens aujourd'hui. Elles offrent une diversité de solutions de vie qui enrichissent les possibilités de choix de ceux qui sont en recherche d'un toit sous lequel ils puissent développer un espace de vie où s'épanouir.

Ces institutions se sont développées autour de trois profils d'habitants différents, l'un plutôt jeune bien qu'ouvert à l'intergénérationnel, l'autre plutôt soucieux de l'avenir des aînés et le troisième cherchant à rencontrer les besoins des personnes en précarité sociale⁴. Quelle que soit

¹ *Et si nous habitons autrement ?* Par un collectif d'auteurs, éd. Feuilles familiales, 2001, Malonne, 112 p.

² La Fondation Roi Baudouin (FRB) a soutenu plusieurs groupes de recherche chargés d'analyser l'émergence et la diffusion des initiatives orientées vers les personnes âgées : A. CARLSON, *Où vivre mieux ? Quel éventail de cadres de vie pour quelles personnes vieillissantes ?* FRB, 1998 ; *Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées*, FRB, 2006. L'asbl Habitat et participation, soutenue par le Ministre du logement de la Région wallonne, a effectué plusieurs études centrées sur l'habitat groupé en tant que tel. Elle développe de nombreux échanges à ce sujet.

³ Richard VERCAUTEREN, Marco PREDAZZI, Michel LORIAUX, Maria FERNANDO, Des lieux et des modes de vie pour les personnes âgées, expériences et analyses pluridisciplinaires internationales, *Erès, Pratiques du champ social*, 2000, 437 p.

⁴ Habitat et participation, en collaboration avec les Facultés Universitaires Saint- Louis pour la Communauté française et Sum Research pour la Communauté flamande, ont étudié plus particulièrement l'adaptation de l'habitat groupé aux personnes en précarité sociale : *Habitat solidaire, Etude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale*, SPF Intégration sociale, Politique des grandes villes, 2006, 136 p. Leurs résultats ont été présentés au Colloque « Habitat solidaire, Vivre ensemble pour contrer la précarité », Bruxelles, 25-06-2007.

Cfr aussi : N BERNARD, D. MIGNOLET, P. THYS, M. VAN RUYMBEKE, *L'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale : et si on arrêtait de pénaliser la solidarité ?*, Les échos du logement, N°5, 2007, pp. 1-15.

leur orientation spécifique, elles ont en commun d'indéniables parentés, une même préoccupation pour un développement humain durable. Elles ont l'ambition de :

- créer des cadres de vie qui, à la fois, respectent l'intimité du territoire personnel et préviennent, par l'existence d'une communauté de vie, l'isolement et le sentiment de solitude,
- éviter que la bonne intention de protéger la personne (vieillesse ou pas) n'arrive, en virant au protectionnisme, à étouffer sa liberté de choix dans son cadre de vie¹.

Il serait trop long de présenter ici chacune de ces initiatives : Petit Béguinage, Jardin du Béguinage, Maisons Abbeyfield², Antenne Andromède, Le Balloir, Les Trois Pommiers, la Ferme de Louvranges, etc... Les ouvrages cités ci-dessus s'y emploient, de même que le site internet www.habitat-participation.be.

L'émergence de ces institutions interpelle l'opinion et les pouvoirs publics. Plusieurs émissions à ce sujet ont été accueillies avec intérêt par les auditeurs et téléspectateurs, tant les particuliers que les professionnels. Il arrive cependant que des gestionnaires de maisons de repos s'inquiètent de ces initiatives « hors cadre ». Dès qu'il s'agit de personnes âgées de plus de 60 ans, ces habitants devraient, pensent-ils, bénéficier d'une protection spéciale. La réaction est typiquement *âgiste*. A partir d'un âge donné, l'on redeviendrait un mineur d'âge. Il faudra que l'on s'habitue à ce que les aînés refusent d'être considérés comme des assistés sociaux. Par contre, il faudra veiller à ce que ces formes d'habitat offrent toutes les garanties qu'impose le Code du logement. Pour d'autres, l'objection viendrait plutôt du caractère associatif de ces institutions. N'y a-t-il pas un danger de voir les pouvoirs publics se décharger de leurs obligations sur ces institutions *charitables*? Le risque ne paraît pourtant pas bien grand vu le caractère très modeste du phénomène face à l'ampleur et à la diversité des besoins à satisfaire. N'oublions pas cependant que beaucoup de nos organisations à caractère social et sanitaire trouvent leur origine dans des initiatives privées, face à l'inertie ou à l'inefficacité des autorités publiques.

Le professionnalisme que l'on demande aujourd'hui en matière de logement et d'aide sociale doit cependant être assuré dans les habitats groupés. Un partenariat dynamique entre ceux-ci et les pouvoirs publics serait très constructif. Il est important à la fois de s'assurer que des garanties sont données pour la sécurité et le respect des personnes, mais aussi de laisser l'espace de liberté nécessaire pour la création, voire de la soutenir.

4. Les causes de la crise du logement à Bruxelles

L'existence d'une crise structurelle du logement à Bruxelles s'est imposée progressivement au vu de l'évolution en cours depuis les années 1980. Fr. Noël et le Centre de Recherche urbaine de l'ULB en ont fait en 2003 une analyse pertinente à laquelle nous nous référons ici.

« La crise du logement est aiguë en région bruxelloise. L'appauvrissement d'une partie de la population rend celle-ci de plus en plus captive de la partie résiduelle du parc locatif privé et le parc public de logements est insuffisant et saturé. Le marché immobilier s'emballe à nouveau rendant l'accès au logement problématique tant pour les ménages les plus défavorisés que pour certains groupes des couches moyennes. La pénurie de logements bon marché et la forte pression

¹ A. CARLSON, *Où vivre vieux*, OC, p.183.

² Xavier LEROY, Un accueil bâti sur des valeurs spécifiques, in *Des lieux et des modes de vie pour les personnes âgées*, Erès, 2000, pp. 343-349.

exercée par la demande peu solvable font renaître des situations proches de celles du XIX^e siècle : les marchands de sommeil et le logement insalubre»¹.

Vingt ans de désengagement des pouvoirs publics (1980-2000), tant au niveau fédéral que régional ne sont certainement pas étrangers à cette crise. Toutefois, la plupart des auteurs soulignent que les causes de la crise du logement ne sont pas à chercher d'abord dans le manque de logements mais bien plus dans le fait que la demande des ménages bruxellois est devenue de moins en moins solvable à partir des années 1990. Les indicateurs généraux en témoignent : l'évolution des valeurs immobilières et des loyers est plus rapide que celle des revenus. Mais, plus encore que l'érosion du pouvoir d'achat d'un grand nombre de ménages, c'est l'insécurité de l'emploi qui fragilise la demande. A cette évolution économique, se greffe l'instabilité croissante des noyaux familiaux eux-mêmes. Ces différentes évolutions étant particulièrement sensibles à Bruxelles.

Fr. Noël conclut : « Le marché du logement est incapable de répondre à la demande sociale qui émerge de ces évolutions : il est, en effet, axé sur le double revenu familial (celui des ménages bi-actifs) – en particulier sur le double revenu stable –, sur la sécurité d'emploi et sur la stabilité des ressources, surtout lorsqu'il s'agit d'accéder à la propriété. Il sélectionne les demandes les plus solvables de sorte qu'il incombe aux pouvoirs publics de prendre en charge la satisfaction des demandes restantes ».

Un dépouillement spécial de l'enquête EU/SILC 2004 confirme que la crise du logement est plus sévère à Bruxelles que dans le reste du pays et qu'elle est liée à la fréquence de conditions de vie difficiles. 6,5% des ménages n'y disposent pas du confort élémentaire (pas de bain/ douche ou pas toilettes ou pas d'eau chaude), contre 2,7% dans l'ensemble du pays ; 17,9% manquent d'espace (moins d'une pièce par personne) contre 5,5 pour le pays. En matière de conditions de vie, on note que 30,3% des ménages bruxellois, contre 17,1 déclarent avoir des difficultés pour joindre les deux bouts.²

Une étude récente de Philippe Defeyt³ permet de saisir le lien qui rattache la crise du logement à la dégradation du pouvoir d'achat, dont souffrent tout particulièrement les petits revenus. L'étude porte sur la représentativité de l'indice des prix à la consommation pour mesurer l'évolution du pouvoir d'achat, en particulier pour les petits revenus. Il en ressort que :

- l'importance des dépenses de logement (loyer, électricité, gaz, chauffage) dans la consommation des ménages est gravement sous-estimée, du fait que ceux qui sont propriétaires de leur logement ne paient pas de loyer. L'Enquête du Budget des ménages (EBM), par contre, suit la pratique habituelle des économistes et estime alors un « loyer imputé » correspondant à ce que le ménage paierait s'il devait louer ce logement au prix du marché. En conséquence, le poste logement est supposé représenter 15,7% de la consommation alors que l'EBM l'évalue, lui, à 26.1%.

- L'estimation retenue par l'EBM est une moyenne. Les 20% de ménages disposant des revenus les plus faibles consacrent au logement une part beaucoup plus importante de leurs dépenses : 36,2 %.

- Une simulation calculant l'indice des prix à la consommation en tenant compte de la structure de consommation EBM a été effectuée, sur base de la situation prévalant entre 2004 et 2007, pour un ménage à petit revenu. Le test a été effectué pour un ménage bénéficiant d'une allocation

¹ Françoise NOEL, Un plan de lutte contre la crise structurelle du logement à Bruxelles, CRU-ULB, in L'Année sociale 2003.

² Dépouillement particulier de l'enquête EU-SILC 2004, communiqué par Geneviève GEENENS du SPF Economie, DG Statistique.

³ Philippe DEFEYT, *Indice des prix, indexation et pouvoir d'achat des ménages à petits revenus*, Institut pour un Développement Durable, Ottignies, novembre 2007, 8 p.

chômage au taux ménage. L'augmentation aurait été alors de 9,27% au lieu des 5,59% officiellement imputés ; soit, pour ce ménage, une perte de 400 € sur une base annuelle. Cette perte vient s'ajouter aux pertes antérieures à 2004.

On notera de plus que cette simulation valable pour l'ensemble du pays serait encore plus défavorable si elle était calculée sur les données bruxelloises. Selon l'observatoire des loyers 2006, 50% des ménages bruxellois disposent d'un revenu mensuel inférieur à 1.000 € (soit approximativement le montant de l'allocation d'un chômeur avec charges de famille) alors que le loyer mensuel médian s'élève à 468 €. S'il s'agit de l'unique source de revenus du ménage, et qu'elle est entièrement dépensée, 46,8 % en sont consacrés au loyer, sans compter les autres frais liés au logement. A rapprocher du fait que 59% des ménages bruxellois sont locataires de leur logement.

La conclusion de Ph. Defeyt est interpellante : « Une société aussi riche que la nôtre peut-elle continuer à laisser faire en laissant les ménages déjà précaires s'enfoncer davantage dans la précarité économique ? Les résultats qui précèdent plaident pour la mise en route effective (prévue en 2008) de la liaison des allocations au bien-être (ce qui permettrait probablement de compenser, au moins en partie, les pertes de pouvoir d'achat à venir) et d'améliorer le revenu disponible des petits revenus salariaux.

D'autres propositions peuvent ici trouver de bonnes raisons pour être réexaminées ou examinées en profondeur. Je pense à l'allocation loyer pour les locataires à petits revenus. »

5. Le rôle des pouvoirs publics

La Déclaration universelle des droits de l'homme de l'ONU, la Constitution belge et notre législation régionale s'accordent pour reconnaître le Droit à un logement décent. Il n'empêche que le logement et le foncier demeurent des biens strictement marchands et que le droit au logement n'est pas une réalité pour tous.

Il appartient donc à l'Etat et aux différents pouvoirs publics de prendre les dispositions légales et de développer les moyens d'action nécessaires pour garantir au citoyen l'exercice de ce droit.

Selon les conclusions de la table ronde inclusion sociale de l'UE¹, le droit au logement repose sur trois piliers :

1. La protection légale (statuts d'occupation, droit des demandeurs, couverture des risques sociaux) ;
2. Un stock suffisant de logements accessibles et décents (production publique, socialisation du secteur privé, qualité de l'habitat) ;
3. Des services ciblés (groupes vulnérables, services spécifiques).

Quels sont les outils dont nous disposons en Région de Bruxelles-Capitale ? Le dispositif légal reste marqué, est-il besoin de le rappeler, par l'héritage de la législation antérieure à la régionalisation des compétences du logement et de l'aménagement du territoire, et cela, même après qu'elle ait été refondue en ordonnances régionales. Néanmoins, chaque Région, à sa manière, essaie d'être inventive.

¹ Glasgow, 2005, reprises par Marc UHRY, Le droit au logement en Europe, Les Echos du Logement, N°3, 2006, pp. 1-8.

5.1. La protection légale

Le code du logement

Le code du logement¹ bruxellois (2003) et ses Arrêtés d'application, ainsi que l'organisation de l'inspection régionale du logement² chargée de veiller à son application, constituent l'instrument de base par lequel les pouvoirs publics peuvent mener une politique visant à ce que les logements proposés à l'achat ou à la location répondent aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

L'ordonnance du 1^{er} avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 institue également le Conseil consultatif du logement où sont représentés non seulement les opérateurs publics mais également un large éventail des organismes de la société civile actifs dans le domaine du logement. Le Gouvernement sollicite l'avis du Conseil consultatif sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement. En outre, le Conseil consultatif rend des avis relatifs à la politique du logement, à la demande du Gouvernement, du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers de ses membres. Il peut exécuter d'initiative des études et des analyses, et soumettre des propositions au Gouvernement.

Le Code met également en place les instruments nécessaires pour aider les personnes disposant de revenus faibles ou modestes à avoir accès à la location de logements à loyers sociaux ou pour contracter un emprunt hypothécaire à taux réduit.

Il est difficile, à l'heure actuelle, d'évaluer l'efficacité de la législation et des moyens mis en place pour l'appliquer. On sait que des problèmes importants demeurent. Des situations intolérables sont occasionnellement dénoncées : marchands de sommeil et logements gravement insalubres. L'inspection a-t-elle les moyens d'atteindre les objectifs qui lui sont fixés ?

La mise à disposition d'une fourniture minimale ininterrompue d'électricité ou de gaz pour la consommation du ménage doit être assurée par les compagnies de distribution. Aucune coupure de gaz ou d'électricité destinés à l'utilisation domestique ne peut intervenir sans l'autorisation du juge de paix³.

La loi sur les loyers

La loi sur les Loyers⁴ (1991) s'efforce de garantir tant aux locataires qu'aux propriétaires un cadre légal leur garantissant des clauses contractuelles respectueuses de leurs intérêts légitimes. La protection du locataire, la plus faible des parties contractantes, a été fortement améliorée par la Loi de 1991. La durée normale du bail a été portée à 9 ans et la possibilité pour le bailleur d'augmenter le loyer ou de donner un renom au cours de chaque triennat a été limitée à des cas

¹ Voir : <http://www.codedulogement.be/fr/index.html>

² Voir : http://www.bruxelles.irisnet.be/fr/region/region_de_bruelles-capitale/ministere_de_la_region_de_bruelles_capitale/competences_et_organisation/amenagement_du_territoire_et_logement/direction_de_l_inspection_regionale_du_logement.shtml

³ 14 Décembre 2006. - Ordonnance modifiant les ordonnances du 19 juillet 2001 et du 1^{er} avril 2004 relatives à l'organisation du marché de l'électricité et du gaz en Région de Bruxelles-Capitale. Pour plus d'information, voir : Rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale (2007), Contributions externes, Coordination Gaz-Electricité-Eau Bruxelles : Personnes pauvres et libéralisation du marché de l'énergie, pp. 39 et s.

⁴ Voir : http://www.just.fgov.be/img_justice/publications/pdf/22.pdf

précis et selon une procédure déterminée. Plusieurs améliorations ont encore été apportées à la loi (1997, 2002, 2007). En cas de conflit entre les parties, la conciliation auprès du juge de paix est de règle.

Il n'y a pas de contrôle concernant le niveau des loyers. En cours de bail, les conditions permettant une augmentation sont clairement précisées. Par contre, pour un nouveau contrat, c'est la négociation qui est de règle. Dans un secteur de logement très recherché, comme celui des logements bon marché, les exigences du bailleur font la loi.

Toute forme de discrimination est interdite et punissable par les lois du 10 mai 2007¹. En pratique, les plaintes restent difficiles à introduire et à établir.

L'accès à la propriété

Le gouvernement bruxellois a pris des dispositions particulières concernant les droits d'enregistrement et de succession relatifs aux immeubles situés en Région de Bruxelles-Capitale. Leur objectif est d'alléger certaines charges fiscales qui rendent difficile l'accès à la propriété de logements destinés à la résidence principale de l'acquéreur.

En ce qui concerne les ventes, la base imposable est réduite de 45.000 € en cas d'acquisition par une personne physique de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation, en vue d'y établir la résidence principale de l'acquéreur. Cela représente aujourd'hui une économie de 7.500 € de droits d'enregistrement². La personne qui achète une habitation dans un quartier bénéficiant d'une politique du logement "renforcée" paie même 9.375 € de moins.

En cas de donation entre vifs de biens immeubles, les droits habituellement appliqués sur le montant de la donation font également l'objet d'un taux dégressif lorsqu'il s'agit de personnes apparentées, et que le bénéficiaire n'est pas propriétaire d'un autre immeuble et qu'il s'engage à fixer sa résidence principale à Bruxelles pendant 5 ans au moins.

Lorsque la succession du défunt comprend au moins une part en pleine propriété dans l'immeuble où le défunt a eu sa résidence principale depuis cinq ans au moins à la date de son décès et que cette habitation est recueillie par un héritier en ligne directe, par le conjoint ou le cohabitant du défunt, le droit de succession applicable à la valeur nette de sa part dans cette habitation est fixé selon un tarif préférentiel³.

Droit au logement opposable ?

La Constitution belge reconnaît le droit au logement (art 23) depuis 1994. La législation n'a cependant pas prévu que ce droit puisse être opposable à l'Etat, comme le droit à la scolarité ou à

¹ Loi tendant à lutter contre certaines formes de discrimination. - Loi tendant à lutter contre la discrimination entre les femmes et les hommes. - Loi modifiant la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme et la xénophobie.

² Art 46 bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, modifié par l'Ordonnance du 20-12-2002.

³ Art 60 ter du Code des droits de succession, modifié par l'Ordonnance du 20-12-2002.

la santé. En France, la loi du 22 février 2007¹ l'a institué et la première étape de son application a été mise en place. Il est évident que cette capacité de faire valoir son droit auprès d'une instance responsable n'a guère de sens que si, parallèlement, l'on rend effective la possibilité d'attribuer un logement au ménage dont le droit aura été reconnu. Les promoteurs de la loi espèrent que progressivement cette obligation contraindra les pouvoirs locaux et régionaux négligents à créer des logements à prix social. C'est l'objectif de la phase actuelle de mise en œuvre.

5.2. Un stock suffisant de logements

Le gouvernement régional bruxellois a inscrit un volet 'logement' ambitieux dans son Plan de développement 2002². Toutefois, la Commission régionale du logement a remis le 14/06/2002 un avis très critique sur ce Plan, lui reprochant de se présenter « plus comme un répertoire de mesures et d'intentions, certes louables, qu'un plan stratégique et opérationnel ». Il semble néanmoins que ces bonnes intentions aient été suivies de réalisations, notamment dans la réhabilitation de logements sociaux devenus insalubres. Le ministre du logement Alain Hutchinson a présenté un plan pour le logement à Bruxelles visant notamment à augmenter le parc de logements publics de 5.000 à 7.000 unités en 4 ans !

Le nouveau Gouvernement mis en place en 2004 poursuit l'exécution de ce plan.

Le programme du Gouvernement bruxellois 2004-2009³

- Mettre en œuvre le Plan pour l'avenir du logement (construction de 5.000 logements publics dont 70% à caractère social et 30% à caractère moyen).
- Activer la régie foncière régionale et créer un instrument de type « régie foncière » dans toutes les communes, permettant à celles-ci d'acquérir de nouvelles propriétés.
- Veiller à l'application du Code de logement.
- Imaginer l'aide locative.
- Augmenter le parc géré par les AIS (Agences immobilières sociales).
- Augmenter le nombre de prêts octroyés par le fonds du logement, et permettre le préfinancement de l'acompte.
- Favoriser l'acquisition, en particulier au sein des quartiers bruxellois définis comme zones d'action positives des grandes villes, au moyen d'une fiscalité immobilière allégée, et en accentuant l'offre de logements de la SDRB à destination des revenus moyens.

La ministre du logement a créé en 2007 un site internet, qui sera régulièrement mis à jour, permettant de suivre l'évolution des projets en cours ou envisagés pour la mise en œuvre du Plan régional du logement⁴. A l'examen de la situation en décembre 2007, il apparaît (cfr section 3.1) qu'il n'y a aucune chance que la moitié de ce Programme soit mise en œuvre pour la fin de la législature.

Le gouvernement fédéral a abaissé le taux de TVA sur la construction de logements sociaux de 12 à 6%. Cette mesure est de nature à favoriser l'exécution du Plan Logement.

¹ Voir : <http://www.assemblee-nationale.fr/12/ta/ta0704.asp>. On lira avec intérêt le Rapport au Premier Ministre sur l'expérimentation locale du droit au logement opposable et la présentation de la loi par le HCLPD (Haut comité pour le logement des personnes défavorisées de la République française).

² 12 Septembre 2002. - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrêtant le plan régional de développement.

³ Bruxelles 2004-2009 : accord du Gouvernement, Un avenir et une ambition pour Bruxelles (25 août 2004).

⁴ Voir : http://www.planlogement.be/fr_BE/home.html

Droit de gestion publique

Le 12 janvier 1993, la Loi dite « Onkelinx » a introduit un article 134 bis au sein de la Loi communale. Elle donne pouvoir au bourgmestre de réquisitionner tout immeuble abandonné depuis plus de six mois afin de le mettre à la disposition de personnes sans abri. L'AR du 6 décembre 1993 réglemente ce droit ; il n'a été appliqué qu'une seule fois (par la commune de Philippeville). Plusieurs notions importantes de cette réglementation restaient trop floues pour que ce dispositif soit opérationnel. Il a par contre légitimé face à l'opinion publique quelques squats fameux de château, d'hôtel ou de couvent inoccupés.

Le droit de réquisition va ensuite faire peau neuve sous une forme plus « soft » (comprenez : ménageant mieux le droit de propriété). Il devient le droit de gestion publique. En Région bruxelloise, il a été inséré dans le Code du logement de 2003 (art. 18 et sv.). Il permet aux autorités publiques de prendre en gestion des logements vides depuis 6 mois et de les mettre en location à un tarif social. Les frais de rénovation incombent à l'opérateur public, lequel ne dispose que de 9 ans pour récupérer sa mise alors qu'il doit offrir aux locataires des prix modiques. En conséquence, ce droit n'a jamais été utilisé jusqu'ici. Pour qu'il soit opérationnel, il faudrait octroyer à l'opérateur un véritable subside pour la rénovation¹. Une autre possibilité a été introduite par l'ordonnance du 19 juillet 2007 qui autorise les AIS à prendre en gestion des logements faisant l'objet d'un droit de gestion publique.

Le recensement des immeubles inoccupés et leur taxation sont du ressort des communes. Les 19 communes bruxelloises appliquent ces dispositions de manière assez diversifiée.

Comme le souligne N. Bernard², la Région wallonne a pris le parti d'accorder un subside de l'ordre de 35.000 à 45.000 € au propriétaire qui rénove son bien et en délègue la gestion à une AIS pour au moins 9 ans. Cela peut engager des propriétaires à adopter cette voie s'ils ne disposent pas de fonds suffisants pour rénover leur bien ou ne se sentent pas capables d'en assurer la gestion. L'exemple mériterait d'être suivi en Région bruxelloise.

5.3. Des services ciblés

Nombreux sont ceux qui, en raison de situations difficiles, éprouvent des difficultés particulières à se loger, parfois de manière temporaire mais urgente. Il existe à Bruxelles une vingtaine de maisons d'accueil dont 14 sont agréées et subventionnées par la CoCof (Commission Communautaire Française) et 6 par la CoCom (Commission Communautaire Commune). Elles reçoivent des jeunes ou des adultes en difficulté, en particulier des femmes avec ou sans enfants. Certaines personnes nécessitent également de l'aide et des soins. C'est le cas notamment des handicapés, des drogués et des personnes dont les capacités fonctionnelles ou cognitives sont limitées et qui dépendent de l'aide de tiers.

Toute une législation s'est ainsi développée pour assurer, dans les meilleures conditions, l'hébergement des personnes dites « âgées » : maisons de repos et de soins (MRS), maisons de retraite pour personnes âgées (MRPA), résidences-services. Ces institutions très spécialisées et soumises à des normes spécifiques ne seront pas envisagées dans cette étude. Il est bon cependant de se rappeler leur importance : à Bruxelles, quelque 14.000 personnes de 60 ans et

¹ L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2006 organisant le fonds Droit de gestion publique n'accorde qu'une avance sans intérêt ne couvrant pas l'intégralité des frais de rénovation.

² N. BERNARD, Les défis du logement social, O.C. p. 12.

plus y vivent, soit 7% de la population bruxelloise de cet âge en 2003¹. Dans ces institutions, le logement est à charge des résidents, mais les CPAS doivent intervenir financièrement pour 47% de ceux-ci en Région bruxelloise².

L'accueil des sans-abris³

La problématique des sans-abris est particulièrement complexe. Elle touche des personnes marginalisées pour des raisons multiples. Leur situation se perpétue parfois depuis des années, mais elle peut aussi être la conséquence d'un événement récent. Dans certains cas (fugue, violence conjugale ou parentale, exploitation sexuelle), une aide psychologique est nécessaire. Pour d'autres personnes, c'est l'impossibilité de se procurer un logement qui les met à la rue. Parmi elles, il y a ceux qui sont en séjour illégal, sans papier. Ces personnes sont sans défense face à des propriétaires sans scrupule qui leur louent à un tarif usuraire une ou plusieurs pièces qui n'ont de meublé que le nom ou, pire encore, un lit pour la nuit.

La complexité des institutions bruxelloises et la spécialisation sectorielle de l'aide sociale handicapent la réalisation d'une politique globale et cohérente en faveur des sans-abris. Les centres d'accueil et autres institutions qui leur proposent des services relèvent tantôt de l'Etat fédéral (les sans papiers), tantôt d'organismes régionaux (les Communes, les CPAS et leurs coordinations régionales), tantôt des Commissions Communautaires bruxelloises: CoCof, CoCom, CoCon (Commission communautaire flamande – VGC), sans oublier la Communauté flamande présente également à Bruxelles. Il est donc extrêmement difficile pour les acteurs sociaux de coordonner leur travail. En conséquence, on cerne mal l'ampleur des problèmes, on va au plus pressé (le lit, le bain et le pain), la prévention est oubliée, le soutien psychologique est trop souvent délaissé, et face au besoin de logement, on est incapable de proposer une solution durable. Selon Paul Galand, il y a 18 ans que l'on cherche à définir une politique globale et cohérente des sans-abris.

Récemment, l'Observatoire de la santé et du social a réuni et rendu publiques quelques données intéressantes à ce sujet dans son Bilan social 2007 : Contributions externes⁴.

On peut y lire que : « en 2005, il y avait en Région de Bruxelles-Capitale un total de 1.155 lits à disposition, dont 137 lits subventionnés par la Communauté flamande et la CoCon, 312 subventionnés par la Commission communautaire commune (CoCom), 609 subventionnés par la Commission communautaire française (CoCof) et 97 lits via d'autres canaux. On peut y accueillir un maximum d'environ 500 hommes, 300 femmes et 200 enfants. En outre, il existe encore environ 200 lits pour un public mixte ».

La multiplicité des acteurs en ce domaine sont regroupés par l'Observatoire en :

1. Services actifs dans l'accompagnement des personnes qui vivent habituellement à la rue.
2. Centres ouverts jour et nuit pour l'aide sociale urgente.
3. Centres qui offrent l'accueil, le logement, l'accompagnement psychosocial à des adultes et à certains mineurs qui ne sont momentanément pas en état d'habiter de manière indépendante, afin de les aider à accéder à cette capacité.
4. Centre pour victimes de trafic d'êtres humains.

¹ PACOLET J, DELIEGE D, ARTOISENET C, CATTART G, COUDRON V, LEROY X, PEETERMANS A, SWINE Ch., *Vieillesse, aide et soins de santé en Belgique*, SPF Sécurité sociale, DG Politique sociale, Bruxelles, 2004, pp. 208-213.

² PACOLET J, *Vieillesse*, O.C., p. 244.

³ A. REA, P. SCHMITZ, N. MONDELAERS, D. GIACONNI, *La problématique des personnes sans-abri en Région de Bruxelles-Capitale*, rapport final, Recherche effectuée à la demande du Collège réuni de la Commission Communautaire Commune, Les Dossiers du Mrax, janvier 2001, 89 pp.

⁴ Bilan social 2007 : Contributions externes, pp. 30 et sv.

5. Centre qui fait de l'accueil de nuit inconditionnel.
6. Centre d'accueil de santé et d'hygiène.

Il semble pourtant qu'il y ait une lueur d'espoir à l'horizon. Lors de la séance plénière de l'assemblée réunie du Parlement bruxellois (29 juin 2007), on a pu apprendre que le Collège réuni du Gouvernement bruxellois, en sa réunion du 31 mai 2007, s'était mis d'accord pour la réalisation d'un plan d'ensemble en la matière, mais que, comme celles-ci demandaient une concertation avec les acteurs concernés, elles n'avaient pas encore pu être publiées.

Un centre d'appui sera créé et deux mesures importantes seront mises en œuvre :

- réaliser l'enregistrement systématique des personnes secourues afin de mieux cibler la prévention du phénomène et le suivi de l'aide apportée ;
- développer une aide plus cohérente comprenant non seulement l'aide urgente mais la prévention, l'aide psychologique, l'accès au logement, etc.

Le Centre d'appui aura pour statut celui d'une association telle que définie par la Loi organique des CPAS du 8 juillet 1976 (Chapitre XII) et aura pour mission d'assurer la gestion centralisée du fichier et de promouvoir la concertation entre les acteurs de terrain.

Conclusion : Agir pour une société plus juste

Adapter rapidement le parc immobilier bruxellois à la demande existante et à son évolution demande des investissements considérables. Les plans actuels de rénovation et de mise en œuvre de nouveaux logements par la SLRB, les AIS, le Fonds du logement et autres opérateurs publics ont le mérite de prendre le problème à bras le corps. N'oublions cependant pas que le coût de l'opération est considérable, tant pour l'investissement que pour le fonctionnement. Lorsque le pouvoir public augmente le nombre de logements sociaux ou à coût social, il doit aussi prendre en charge la différence entre le prix de revient du logement et le loyer social demandé. Il faut une majorité politique pour inscrire ces dépenses au budget de la Région.

L'initiative du Cardinal vient appuyer, même si c'est modestement, l'action des pouvoirs publics. Si le groupe Bethléem arrive à décider des responsables d'Eglise à considérer que la réponse aux besoins de logement des « gens » est un service prioritaire, cela constitue déjà, en soi, une contribution positive à la recherche de solution. Cet engagement citoyen pourrait également être contagieux. Des propriétaires privés loueraient leurs biens immobiliers à un prix social. Des AG d'actionnaires de banque et de Sicafi consacraient une part de leurs bénéfices au développement durable et au bien-être des citoyens. Peut-être même que des responsables d'intercommunales et de lobbies politiques de tout bord s'intéresseraient plus à l'objet social des institutions dont ils sont les responsables qu'aux retombées collatérales dont leurs amis et accessoirement eux-mêmes pourraient bénéficier.

Cependant, les experts sont unanimes pour affirmer que le plan bruxellois pour l'avenir du logement, même si l'on arrive à le réaliser, ne suffira pas à combler les manques actuels, alors que la croissance des besoins est prévisible.

Et si la crise du logement, loin d'être le résultat d'un déficit de l'offre de logements, était la conséquence d'une incapacité des demandeurs de logements d'appuyer leur demande sur des revenus suffisants¹ ! Le processus de paupérisation est enclenché. La globalisation engendre de

¹ N. BERNARD et W. VAN MIEGHEM, *La crise du logement à Bruxelles, Problème d'accès et / ou de pénurie ?*, Bruylant, Bruxelles, 2005, pp. 115 et s.

nouvelles victimes à tous les niveaux du marché du travail. D'anciens travailleurs, incapables de maintenir leur niveau de vie, doivent chercher un logement moins coûteux et ainsi repoussent vers les logements à prix social une proportion croissante de citoyens incapables de trouver à se loger sur le marché immobilier privé.

Les remèdes appliqués aujourd'hui à la crise du logement ne suffisent pas. Y a-t-il moyen de faire plus ? Parmi les propositions dont nous avons eu connaissance (il y en a certainement d'autres), il en est trois qui nous ont paru tracer des voies nouvelles. Elles visent d'une part au maintien du pouvoir d'achat, et, d'autre part, tentent d'obtenir une certaine socialisation (ou humanisation) du marché du logement.

- Le mode de calcul de l'indice des prix ne prend pas suffisamment en compte l'augmentation des coûts du loyer. Les petits revenus sont les plus défavorisés parce qu'ils consacrent au logement une part plus importante de leurs ressources. Comme correctif, Ph. Defeyt propose **l'allocation loyer** pour les locataires à petits revenus, avec, en complément, la liaison des allocations au bien-être (annoncée pour 2008)¹.
- Le précompte immobilier est devenu tout à fait obsolète et inéquitable par rapport à l'imposition des revenus du travail. N. Bernard, à la suite du très rigoureux Conseil supérieur des finances², est favorable à la **taxation des loyers réels**, dans le chef du propriétaire. Celui-ci est alors encouragé à effectuer les travaux d'entretien nécessaires, lesquels deviennent ainsi fiscalement déductibles (raison supplémentaire pour les déclarer au lieu de les commander en noir) et à modérer ses tarifs locatifs³. Mais pour qu'une telle mesure soit efficace, il faudrait éviter que le loyer ne soit payé partiellement en noir.
- Le parc immobilier privé étant aujourd'hui le principal bailleur de logements à prix social (70% des locataires bruxellois peuvent théoriquement prétendre, en raison de leurs revenus, à un logement social), il serait efficace d'encourager le bailleur à louer son bien en bon état et à un prix décent. Selon N. Bernard, reprenant une proposition de G. Verhofstadt⁴, cela pourrait se faire par l'introduction d'une **déduction fiscale à la rénovation** d'habitations si, après rénovation, elles sont louées à des prix modérés garantis.

On aimerait pouvoir croire, et même espérer, qu'en augmentant le nombre de logements sociaux, ou à prix social, on va remédier à la crise du logement, mais ce n'est vraiment pas raisonnable ! Le faire, oui ! S'en contenter, non !

¹ Philippe DEFEYT, *Indice des prix...*, O.C. p. 8.

² Conseil supérieur des finances, section Fiscalité et parafiscalité, *Taxation des loyers et réforme de la fiscalité immobilière*, février 1997, p. 87.

³ N. BERNARD, *Les défis du logement social*, O.C. p. 18-19.

⁴ Guy VERHOFSTADT, Discours devant l'association professionnelle des promoteurs et investisseurs immobiliers, Bruxelles, 7 février 2006.

Bibliographie

Publications

Baudewyns Didier, *L'allocation loyer, quelques projections budgétaires pour la Région de Bruxelles-Capitale*, rapport pour le Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Dulbea, 2004, 28 p.

Bernard N, *J'habite donc je suis. Pour un nouveau rapport au logement*, Bruxelles, Labor, 2005.

Bernard N, *L'habitat : l'au-delà du logement comme visée*, Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) info N°45, pp 7-9.

Bernard N, *Les défis du logement social à Bruxelles*, Colloque "Bethléem - Habitat social", Bruxelles, le 9 novembre 2007.

http://www.catho-bruxelles.be/IMG/doc/Intervention_de_Nicolas_Bernard.doc

Bernard N, Mignolet D, Thys P, van Ruymbeke M, *L'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale : et si on arrêtait de pénaliser la solidarité ?*, Les échos du logement, N°5, 2007, pp. 1-15.

Carlson A, *Où vivre vieux ? Quel éventail de cadres de vie pour quelles personnes vieillissantes ?* Fondation Roi Baudouin, Bruxelles, 1998, 192 p.

Carton L, *Les gauches face au droit au logement*, 2006.

<http://www.ftu.be/ep/CartonSS2006.pdf>

Charlot V, Guffens C, *Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées*, Fondation Roi Baudouin, Bruxelles, 2006, 279 p.

Cosijns H, *Initiative d'Eglise pour le logement social à Bruxelles*, Intervention au Colloque sur l'habitat social du 9 novembre 2007.

http://www.catho-bruxelles.be/IMG/doc/Intervention_du_chanoine_Herman_Cosijns.doc

Defeyt Ph, *Indice des prix, indexation et pouvoir d'achat des ménages à petits revenus*, Institut pour un Développement Durable, Ottignies, novembre 2007, 8 p.

De Keersmaecker M-L, *Accessibilité au marché du logement bruxellois*, SLRB Info, N°45, Bruxelles, 2006, pp. 14-19.

De Keersmaecker M-L, *Observatoire des loyers 2006*, Observatoire régional de l'habitat, Bruxelles, 2007, 122 p.

Donzelot J, *Quand la ville se défait ; Quelle politique face à la crise des banlieues ?* Ed. Seuil, 2006.

Elsinga M, *Politique de la location et subside locatif aux Pays-Bas*, in : *La crise du logement à Bruxelles. Problème d'accès et/ou de pénurie ?*, sous la direction de N. Bernard et W. Van Mieghem, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 91 et s.

Et si nous habitons autrement ? Par un collectif d'auteurs, éd. Feuilles familiales, 2001, Malonne, 112 p.

Habitat solidaire, Etude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale, SPF Intégration sociale, Politique des grandes villes, 2006, 136 p.

Jennes I, *Les agences immobilières sociales en région bruxelloise : naissance, évolution, limites*, SLRB Info, N°44-45, décembre 2005, pp. 20-22.

Leroy X, *La rénovation du quartier Nord à Bruxelles : les reflets d'un mode de production sur les rapports sociaux*, Mémoire de licence en sociologie, UCL, 1973, 64 p. et 29 annexes.

Leroy X, *Un accueil bâti sur des valeurs spécifiques*, in *Des lieux et des modes de vie pour les personnes âgées*, Erès, 2000, pp. 343-349.

Lévinas E, *Totalité et infini, Essai sur l'extériorité*, Martinus Nijhoff, section 2 D : La demeure, 1971 ; trad. française aux éd. Le Livre de poche 4120, 2006.

Malghem L, Noël Fr, Perrouthy P-A, Rea A, *Le livre noir de la discrimination au logement*, Les dossiers du Mrax, Bruxelles, 2004, 89 p.

Noël Fr, *Un plan de lutte contre la crise structurelle du logement à Bruxelles*, L'année sociale 2003, CRU-ULB, pp. 263-273.

<http://www.ulb.ac.be/is/VIII.263.273.pdf>

Pacolet J, Deliège D, Artoisenet C, Cattaert G, Coudron V, Leroy X. Peetermans A, Swine Ch., *Vieillesse, aide et soins de santé en Belgique*, SPF Sécurité sociale, Rapport DG SOC 2004 / 32036, Bruxelles, 2004, 660 p.

Rea A, Schmitz P, Mondelaers N, Giannoni D, *La problématique des personnes sans-abri en Région de Bruxelles-Capitale*, rapport final, Recherche effectuée à la demande du Collège réuni de la Commission Communautaire Commune, Les Dossiers du Mrax, janvier 2001, 89 p.

<http://www.ulb.ac.be/socio/germe/documentsenligne/sansabri.htm>

Schoonbrodt R, *Habiter, Le logement à l'aube du XXIème siècle, Quelques perspectives et enjeux pour demain*, D.G. Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine de la Région wallonne, 2000, 50 p.

Schoonbrodt R, *Vouloir et dire la ville. Quarante années de participation citoyenne*, Archives d'architecture moderne, Bruxelles, 2007, 544 p.

Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Rapport annuel 2005, Bruxelles, 80 p.

Uhry M, *Le droit au logement en Europe*, Les Echos du Logement, N°3, 2006, pp 1-8.

Vercauteren R, Predazzi M, Loriaux M, Fernando M, *Des lieux et des modes de vie pour les personnes âgées, expériences et analyses pluridisciplinaires internationales*, Erès, Pratiques du champ social, 2000, 437 p.

Zimmer P, *Le logement social à Bruxelles*, Courrier hebdomadaire du CRISP, 1996, N° 1521-1522.

Zimmer P, *La politique du logement et la cohésion sociale dans la Région de Bruxelles-Capitale*, SLRB Info N°49, mars 2007, pp. 17-28.

Liens vers des sites internet

* **Bruxelles 2004-2009 : accord du Gouvernement, Un avenir et une ambition pour Bruxelles (25 août 2004)**

http://www.cirb.irisnet.be/site/component/Library_fr/Documents/1093437655.66/ACCORD_RBC_FINAL_2004.pdf

* **Bruxelles, Mise en œuvre du Plan régional du logement**

http://www.planlogement.be/fr_BE/home.html

* **Bruxelles : Atlas des propriétés des pouvoirs publics bruxellois**

<http://www.irisfoncier.be/>

* **Bruxelles : Contrats de quartier**

www.quartiers.irisnet.be/

* **Colloque sur l'habitat social du 9 novembre 2007**

organisé à Bruxelles par le Groupe Bethléem et l'Archevêché de Malines-Bruxelles.

<http://www.catho-bruxelles.be/Colloque-sur-l-habitat-social.html>

* **Habitat groupé**

Habitat et participation, asbl

www.habitat-participation.be

Maisons Abbeyfield asbl

<http://www.abbeyfield.be>

* **France : Le droit au logement opposable**

Présentation de la loi par le Haut comité pour le logement des personnes défavorisées de la République française

<http://www.hclpd.gouv.fr>

Texte de la loi du 22 février 2007 instituant le droit au logement opposable

<http://www.assemblee-nationale.fr/12/ta/ta0704.asp>

* **Lois contre la discrimination en Belgique**

10 mai 2007. - Loi tendant à lutter contre certaines formes de discrimination

10 mai 2007. - Loi tendant à lutter contre la discrimination entre les femmes et les hommes

10 mai 2007. - Loi modifiant la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme et la xénophobie.

http://www.juridat.be/cgi_loi/legislation.pl

* **Politique en faveur des sans-abris en Région de Bruxelles-Capitale**

Séance plénière de l'Assemblée réunie de la Commission Communautaire Commune du 29-06-07 : interpellation et discussion concernant les mesures pour la politique en faveur des sans-abris

pp. 10 et s. du Compte Rendu de la séance sur le site du parlement bruxellois :

<http://www.weblex.irisnet.be/Data/arccc/Cri/2006-07/00020/images.pdf>

*** Rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale (2007)**

Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale
Commission communautaire commune, Bruxelles

- **Baromètre social 2007**

Observatoire de la santé : baromètre social 2007 :

[http://www.observatbru.be/documents/Barom%20social%202007\(1\).pdf](http://www.observatbru.be/documents/Barom%20social%202007(1).pdf)

- **Contributions externes**

A **Actiris, Observatoire bruxellois du marché du travail et des qualifications** : Evolution de l'emploi en Région de Bruxelles-Capitale au cours de l'année 2006 4

B **SLRB, Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale**, Observatoire régional de l'habitat : Données récentes sur l'état de la demande sur le marché locatif bruxellois du logement 14

C **GREPA, Groupe de réflexion et d'échange des praticiens de l'aide juridique**, Service d'appui aux services de médiation de dettes : Le surendettement des ménages en Région de Bruxelles-Capitale. 25

D **BICO asbl, Fédération bicommunautaire des services d'aide aux personnes sans-abri** : Action des services bicommunautaires d'aide aux personnes sans-abri 30

E **FCSS, Fédération bicommunautaire des Centres de service social et Fédération des Centres de service social** : Etre sur le terrain et dépasser les limites des constats 37

F **CGEE, Coordination Gaz-Electricité-Eau Bruxelles** : Personnes pauvres et libéralisation du marché de l'énergie . 39

Observatoire de la santé : contributions externes :

<http://www.observatbru.be/fr/Social/Contributions%20externes%202007.pdf>

*** 9e rapport sur l'état de la pauvreté dans la Région de Bruxelles-Capitale (2004)** Etat d'avancement des recommandations parlementaires 1998-2001-2004 à la date du 31 décembre 2004 (avril 2006)

• Texte intégral : <http://www.observatbru.be/fr/Social/Suivi%20recommandations%20FR.pdf>

1ère partie : Indicateurs de pauvreté, manque de revenus et surendettement

• résumé : <http://www.observatbru.be/fr/Publications/9e%20RP%20résumé.pdf>

• texte intégral : <http://www.observatbru.be/fr/Publications/9e%20rapport%20pauvreté.pdf>

*** 8ème rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale (2002)**

1ère partie : Indicateurs de pauvreté, pauvreté et logement

• résumé :

<http://www.observatbru.be/fr/Publications/resume%208e%20rap%20pauvrete%20FR.pdf>

• texte intégral :

<http://www.observatbru.be/fr/Publications/8ème%20rapport%20pauvreté%20%20partie1.pdf>

2ème partie : Synthèse des mesures prises par la Région de Bruxelles-Capitale, liste des organismes concernés, résumé de la table ronde du 26 septembre 2003, recommandations de l'Assemblée réunie de la CCC :

[http://www.observatbru.be/nl/Publications/8e%20rapport%20pauvreté%202e%20partie%20-%20armoederapport%20deel%20%20\(NL%20-%20FR\).pdf](http://www.observatbru.be/nl/Publications/8e%20rapport%20pauvreté%202e%20partie%20-%20armoederapport%20deel%20%20(NL%20-%20FR).pdf)

*** Résultats de l'enquête EU/SILC 2004.** Statistique sur les revenus et les conditions de vie, SPF Economie, DG Statistique et information économique, Bruxelles, mars 2006

http://www.statbel.fgov.be/press/pr085_fr.pdf

*** SDRB Société de développement régional bruxellois**

<http://www.sdrb.irisnet.be/fr/renurb00.asp>

projets de logements de la SDRB

<http://www.sdrb.irisnet.be/fr/renurb00.asp>

*** SLRB Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale**

<http://www.slrbr.irisnet.be/>