

# Le droit au logement existe depuis 10 ans

## Introduction

*Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent.*

(Article 23 de la Constitution, complétée en 1994).

Et pourtant... la crise du logement s'amplifie, tant en Belgique qu'au niveau européen.

Vieillessement du parc de logement social, insalubrité, marchands de sommeil, paupérisation de la population, augmentation du nombre de personnes vivant seules et de familles monoparentales. Manque de logements décents à un prix abordable, flambée des prix, surtout à Bruxelles.

En comparaison avec ses voisins européens, la Belgique présente un des pourcentages les plus bas de logements sociaux : Bruxelles : 8% , Flandre : 6%, Wallonie 8% (16% en France, 35% en Hollande, 21% en Grande-Bretagne).

En cette période électorale, les initiatives et rencontres se sont multipliées. Les revendications du mouvement associatif sont multiples. Les 4 partis démocratiques bruxellois (francophones), s'ils n'ont pas inscrit le logement comme préoccupation prioritaire, ont pour le moins pris position et participent aux meetings organisés sur le sujet. Les candidat(e)s soulignent qu'ils sont très fréquemment interpellés sur le sujet par le public. Nul ne peut plus en tout cas ignorer l'urgence de la question et la détresse de milliers de familles, dans les trois régions du pays.

Les besoins en moyens financiers sont énormes. Des plans « logement », de nouveaux outils sont mis en place. Les partenariats secteur public/secteur privé se multiplient. De nouvelles pistes sont explorées (fonds des pensions).

La question est très vaste et complexe. Vaste, dans ses aspects humains et sociaux, économiques et financiers. Complexe dans ses aspects techniques, institutionnels et niveaux de pouvoirs concernés.

La présente note tente une photographie de la situation à Bruxelles, des outils existants et mis en place actuellement pour améliorer la situation. Quelques lignes sur la situation en Wallonie, où la situation varie fort de région à région, et qui, en certaines matières (Code du logement), a pris quelques longueurs d'avance sur Bruxelles. Quelques données également sur la situation en Flandre. Sont ensuite abordés les partenariats public/privé et les initiatives au plan européen. Enfin, un petit lexique et les sources.

Nanou Sonet  
Juin 2004.

## I. Le logement à Bruxelles

La situation dans la région bruxelloise devient de plus en plus difficile. Le prix des loyers flambe, touchant à présent les ménages à revenus moyens inférieurs.

De manière générale, la population bruxelloise s'appauvrit par rapport à celle des autres régions. Elle est aujourd'hui la population à revenu le plus faible du pays (en 1976, le revenu moyen bruxellois était supérieur à la moyenne nationale de 13,5 % ; en 2002, il est inférieur à cette moyenne de 3,1%). Ainsi, 50% des ménages bruxellois rempliraient actuellement les conditions de revenus pour accéder à un logement social (y compris de nombreux ménages propriétaires de leur habitation...)<sup>1</sup>.

### I.1. Quelques chiffres :

- 500.000 logements à Bruxelles, 50.000 logements publics, dont 38.000 logements sociaux
- 25.000 ménages sur les listes d'attente pour un logement social (8 à 10 ans d'attente)
- un logement sur dix serait insalubre (humidité, mэрule, pas de chauffage, ou surpeuplement)
- 19 % des logements ne disposent pas du « petit confort » (salle de bain et wc intérieur), ce taux pouvant atteindre 56% dans certains quartiers
- moins de la moitié des logements bruxellois disposerait du « grand confort » : salle de bain, wc intérieur, cuisine de 4m<sup>2</sup>, espace récréatif...
- Et la moitié des logements sociaux ne répondrait pas aux normes minimales de confort.
- Par ailleurs, 30.000 logements sont inoccupés (voir campagne du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat en février 2004).

### I.2. Le logement social et autres aides :

33 sociétés immobilières de service public (**SISP**) gèrent les 38.000 logements sociaux bruxellois (ce qui représente environ 8 % du parc immobilier). Certaines gèrent quelques centaines de logements, d'autres sont beaucoup plus importantes (Foyer anderlechtois : 3.000).

C'est la Société du logement de la région de Bruxelles capitale (**SLRB**) qui exerce contrôle et tutelle administrative sur les SISP. La SLRB étant elle-même un para-régional sous l'autorité du gouvernement régional par l'intermédiaire du Ministre du Logement.

Le budget régional « logement » est de 100 millions d'euros. Un plan quadriennal de 200 millions (2002-2005) prévoit la rénovation de la moitié du parc social, dont une grande partie ne répond pas aux normes minimales de confort, et donc aussi aux normes prévues par le Code du Logement qui entre en vigueur ce 1<sup>er</sup> juillet 2004...

Par ailleurs, le budget régional 2004 a prévu de rembourser la dette historique du logement social et de recapitaliser l'organisme de tutelle, la SLRB, à hauteur de 240 millions €. Les économies ainsi réalisées en termes de remboursement et de charges d'intérêt ont permis de dégager 75

---

<sup>1</sup> Rappelons le taux de 20% de chômage à Bruxelles, le fait que les loyers augmentent beaucoup plus vite que les revenus, et enfin que la dépense « loyer » ne pèse que pour 5% dans le calcul de l'indice des prix à la consommation.

millions pour financer un plan de rénovation du logement social : 25 millions y seront consacrés en 2004

Les **AIS** (Agences Immobilières Sociales) gèrent quelque 1.000 logements. Créées en 1998, elles sont au nombre de 17 et permettent de remettre sur le marché locatif des logements privés en faveur d'une population à faible revenu. Le paiement du loyer au propriétaire est garanti, des travaux de rénovation peuvent être faits, et ce moyennant l'acceptation par le propriétaire d'une légère diminution du montant du loyer.

Subside régional : 2,4 million €.

Les AIS viennent de se regrouper en une fédération à Bruxelles. Elles espèrent ainsi mieux se faire connaître, sensibiliser davantage de propriétaires et accroître le nombre de logements gérés<sup>2</sup>

De nombreuses familles à faible revenu restent dans des logements insalubres faute de moyens.

Elles peuvent bénéficier des **ADILs** (Allocations de déménagement, d'installation et de loyer. Il s'agit d'une aide de la Région pour financer le déménagement et le supplément éventuel de loyer. Elles permettent actuellement à 4.000 familles bruxelloises de vivre dans de meilleures conditions.

Le **Fonds du Logement** (ex-Ligue des Familles) aide les familles à revenu modeste à acquérir leur logement en octroyant des prêts hypothécaires à taux inférieur à celui du marché. Les  $\frac{3}{4}$  de ces emprunteurs ont des revenus ne dépassant pas ceux d'admission au logement social. Le Fonds octroie aussi des prêts « Jeunes » et paie des garanties locatives. Il existe aussi une formule de location-achat.

Organisme contrôlé et subventionné par la Région, sa dotation a été triplée (24 millions d'euros en 2003).

### I.3. Les logements vides

Il est communément admis qu'il y a quelque 30.000 logements vides à Bruxelles (y compris des logements sociaux jugés insalubres...)<sup>3</sup>

Depuis 1993, il existe une loi fédérale, dite loi Onkelinx, qui autorise les bourgmestres à réquisitionner les logements vides au profit des sans abris. Cette mesure n'a pratiquement pas eu d'effet (procédure complexe et du ressort des seuls bourgmestres).

Dans ce cadre, le **Code du Logement bruxellois** (*voir aussi ci-dessous*) prévoit un droit de gestion publique sur les logements laissés vides depuis plus d'un an. Le droit à la propriété n'est pas touché. En échange de loyers inférieurs à ceux du marché, l'autorité publique prend le bien en gestion, la rénovation si nécessaire. Le propriétaire peut récupérer son bien à tout moment, à condition en cas de rénovation, de rembourser les travaux non encore amortis.

Ce droit est ouvert à tous les opérateurs publics : communes, CPAS, SISP, SLRB, Fonds du Logement...

Le RBDH a lancé ce printemps une campagne d'affichage fustigeant l'inoccupation d'immeubles dans 8 communes de la capitale. Rendez-vous dans un an pour évaluer la situation.

### I.4. De nouveaux outils

Il faut reconnaître que les socialistes se sont battus à Bruxelles pour que le logement devienne un point prioritaire et ils ont mis en place de nouveaux outils ouvrant des perspectives pour une

---

<sup>2</sup> Le Soir des 29-31 mai 2004.

<sup>3</sup> Et 600.000 m<sup>2</sup> de bureaux inoccupés...

politique du logement. Le Plan pour l'Avenir du Logement, le Code du Logement, l'Observatoire de l'Habitat, le Conseil Consultatif du Logement,...pour citer les plus marquants.

### **a) Plan pour l'Avenir du Logement à Bruxelles**

Décembre 2004, Alain Hutchinson dépose son « plan d'avenir » au gouvernement bruxellois.

Objectif : produire 5.000 logements en 5 ans

- pour répondre (partiellement !) à la demande
- pour faire baisser la tension entre l'offre et la demande qui existe sur le marché privé du logement, et donc freiner la hausse des loyers et stimuler la rénovation.

La construction de 5.000 logements est évaluée à 433 millions (htva). Or, le budget logement de la région est de 100 millions (le budget total de la région : 2,2 milliards).

Comment réaliser ce plan ?

Par un partenariat public/privé : mobilisation de terrains publics (appartenant à des communes par exemple) sur lesquels le privé construit du logement. Un rendement de 6% est assuré pendant 27 ans.

Dans le cadre de ce Plan, trois projets pilotes ont été retenus par le gouvernement bruxellois : à Uccle (27 logements), Molenbeek (56 logements) et Ixelles (234 logements) (Le Soir, 11 juin 2004).

*Voir aussi chapitre sur le partenariat.*

### **b) Le code du Logement**

Il entrera en application ce 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Il régleme<sup>n</sup>te précisément les conditions de salubrité, d'équipement et de sécurité du logement. Une manière de lutter contre les marchands de sommeil<sup>4</sup>.

Normes de sécurité : stabilité du bâtiment, installations d'électricité et de gaz, et des égouts.

Normes d'équipement : eau, installations sanitaires, installation électrique, pré-équipement pour le chauffage et cuisine...

Normes de salubrité : humidité, parasites, éclairage, ventilation et surface minimale (18m<sup>2</sup> pour 1 personne, 28 pour 2, 33 pour 3...).

Une attestation de conformité devra être délivrée pour les petits logements et les meublés.

Une inspection régionale (28 fonctionnaires) sera mise en place pour recevoir les plaintes des locataires. Un réseau de surveillance sera assuré par les travailleurs sociaux, les CPAS, les associations agréées.

Cette inspection régionale :

- pourra faire des sommations
- instaurer des amendes lourdes
- et enfin fermer le logement en dernière instance.

---

<sup>4</sup> Le CPAS de Bruxelles vient de démarrer le premier chantier du Projet X. Ambitieux, il veut rénover 200 logements privés insalubres d'ici 2007. Plusieurs partenaires : gouvernement fédéral, région, ville et CPAS. Montant du projet : 2,5 millions d'euros. Les propriétaires sont contactés, le CPAS ou l'AIS prend le logement en gestion pour 9 ans. Le proprio touche le loyer amputé des frais de gestion et de rénovation non subsidiée.

Un fonds de solidarité régional, alimenté par les amendes, sera géré par un service social et pourra compenser les différences de loyer quand un locataire doit quitter le logement. Ce code du logement est évidemment aussi valable pour les logements sociaux.

Il prévoit également un droit de gestion publique sur les immeubles restés vides depuis plus d'un an.

### **c) L'allocation loyer**

Vu la paupérisation de la population bruxelloise,

Vu la pénurie de logements sociaux et de logements à un prix abordable<sup>5</sup>

Vu les délais nécessaires à la mise en chantier et à la réalisation de logements publics<sup>6</sup>

L'idée d'octroyer une allocation loyer a fait son chemin. ECOLO, le PS et le CDH viennent de signer avec le RBDH un appel à l'introduction de cette mesure – **temporaire** – jugée indispensable.

Pour en bénéficier, les ménages devraient répondre à une série de critères : ils doivent être inscrits sur une liste d'attente de logement social, et ce depuis au moins 3 ans, et avoir des revenus très limités. Ces critères déterminent un public cible de 7.500 familles.

Il est communément admis, évidemment, que cette allocation ne peut se retrouver dans la poche des propriétaires. Il faut donc des mesures d'accompagnement, en particulier un contrôle des loyers. Le blocage des loyers est une compétence fédérale, mais la Région pourrait établir (comme cela se fait aux Pays-Bas, selon un système à points), sur base de certains critères, un système de fixation objective des loyers.

Tous les acteurs insistent sur le caractère temporaire de cette mesure, en attendant la remise sur le marché de nouveaux logements. On peut raisonnablement en douter... en sachant ce qui se passe dans les pays avoisinants. Aux Pays-Bas, on a introduit – à titre provisoire – la mesure en 1975, et elle est toujours d'application ! En France, également. Et notons aussi que dans ces deux pays, l'allocation loyer a fait augmenter le niveau des loyers<sup>7</sup>.

Une étude de l'ULB précise qu'à Bruxelles, il n'y aurait pas d'incidence sur le montant des loyers si la mesure n'est appliquée qu'à 6.000 familles.

### **d) L'observatoire de l'Habitat**

Les missions de cet observatoire – qui vient d'être créé – sont les suivantes : récolte et traitement de données statistiques et législatives relatives au logement. Il doit aussi mener de études et une réflexion prospective. Il centralisera les données concernant les loyers, les prix de vente, les réserves foncières, le patrimoine, public, certaines communes disposant parfois de ces données au niveau communal.

---

<sup>5</sup> La charge des loyers continue à peser lourdement sur les ménages à revenus limités. Idéalement, cette charge devrait rester inférieure à 25% du total des revenus. Une enquête de l'INS (2000) montre que cette charge atteint 64% des revenus pour le premier décile de revenus ! Elle décroît évidemment en fonction du montant des revenus (14,6% pour le dixième décile).

<sup>6</sup> De nombreux acteurs soulignent la nécessité absolue de simplifier les procédures administratives si l'on veut avancer dans la solution de la crise du logement.

<sup>7</sup> Journée d'étude du RBDH du 23 avril 2004, exposés de spécialistes de Hollande et de France.

## e) Le Conseil Consultatif du Logement

Composé de représentants de tous les acteurs – privés et publics – du logement, il est obligatoirement consulté par le gouvernement sur tout avant-projet d'ordonnance ou d'arrêté réglementaire concernant le logement. D'initiative, il peut également émettre des avis sur la politique du logement.

## II. Le logement en Wallonie

La situation en Wallonie n'est pas meilleure, même si l'on constate des disparités régionales importantes.

Ce sont les provinces du Luxembourg (proximité du Grand-Duché) et le Brabant Wallon (grand nombre de personnes à hauts revenus) qui connaissent la plus haute tension immobilière. Ce sont les mêmes provinces où l'on constate un nombre croissant de résidents permanents dans les campings.

45.000 familles sont en attente d'un logement social  
40.000 logements inoccupés  
102.000 logements sociaux, dont 48.000 en Hainaut et 37.000 à Liège

### Logement social

Les logements sociaux wallons ont été construits entre 1950 et 1980. C'est dire leur état de dégradation. 225 millions € ont été investis entre 1999 et 2003 pour leur rénovation.

**Un milliard d'€** sera investi dans les prochaines années : 35.000 logements seront rénovés et sécurisés (incendie, gaz, stabilité, étanchéité et confort) et cela sans impact sur les loyers.

Conséquences sur l'emploi : 3.200 emplois garantis dans le secteur.

C'est la **SWL** (Société Wallonne du Logement) qui veille sur les 78 sociétés de logement social. C'est une SA, constituée d'une AG et d'un CA nommé pour 5 ans par le parlement wallon, sur proposition du gouvernement.

### Code wallon du logement

La région dispose d'un « Code du logement » depuis 1998. Des innovations y ont été apportées en 2002. Citons quelques points :

- Le logement est un droit, et les autorités publiques doivent prendre des décisions allant dans le sens de la mise en œuvre de ce droit. Droit à un logement décent et salubre, et priorité aux ménages à revenus modestes et en état de précarité.
- Impliquer davantage les communes qui devront négocier avec la Région des contrats d'objectifs, basés sur des programmes triennaux. La SWL élaborera un programme de fusion et de restructuration des SLSP (Sociétés de Logement de Service Public). Ce qui a été réalisé (de 100 sociétés, on est passé à 78).
- Réquisition douce des logements inoccupés par un opérateur public..

- Reconnaissance des organismes de promotion du logement : AIS, régies de quartier et comités consultatifs de locataires et propriétaires.
- Un Conseil supérieur du logement sera créé afin de conseiller la Région en matière de politique du logement.

### III. En Flandre

Ces 31 mars et 1<sup>er</sup> avril 2004, les responsables de la Société Flamande du Logement ont rendu visite à leurs homologues wallons. Conclusions de ce « voyage d'étude » : les problèmes sont les mêmes des deux côtés de la frontière linguistique...

130.000 logements sociaux  
 soit 6% du parc immobilier  
 72.000 familles inscrites sur les listes d'attente<sup>8</sup>  
 300.000 logements de mauvaise qualité

En 1999, le gouvernement flamand s'était fixé comme objectif la construction de 15.000 logements sociaux supplémentaires pour la fin de la législature<sup>9</sup>. Une enquête de l'Institut National de Statistique révèle que de nombreux logements sociaux (6.000) ne disposent pas du petit confort (espace avec bain ou douche, pas de toilette à l'intérieur du logement).

L'on retrouve les mêmes « outils » d'aide au logement dans les trois régions du pays. La Société Flamande du Logement (VHM) est le pendant de la SWL et de la SLRB. Elle gère 118 Sociétés de logement social.

Il y a 90 AIS en Flandre, principalement en Flandre Orientale et Occidentale, dont 33 reconnues par la Région flamande, et donc subsidiées.

Le VBO – Vlaams Overleg Bewonersbelangen (Concertation Flamande de défense des Habitants) a été créée en 1993 et regroupe aujourd'hui une centaine d'associations : syndicats de locataires, AIS,... Sa priorité est le droit au logement : un logement de qualité, abordable, dans un environnement agréable.

Un Code du Logement y est en vigueur depuis 1998, comme en Wallonie. Il définit des normes de qualité des logements. Des attestations de conformité sont délivrées par les administrations communales. La location de logements non conformes est punissable. Le décret de 1997 prévoit également le droit de préemption.

Une ligne téléphonique gratuite sur tous les problèmes de logement a été ouverte en mars dernier par le ministre flamand du Logement.

<sup>8</sup> Communiqué de presse du 26 mars 2004 du Ministre flamand du Logement, Marino Keulen.

<sup>9</sup> Notons que la Flandre a connu 5 ministres du logement différents au cours de cette législature.

## **Société flamande du Logement et logement social**

Le Rapport annuel 2003 de la Société Flamande du Logement indique les résultats suivants en matière de logement social :

- Investissement total (construction et prêts hypothécaires) de 582 millions d'€
- Achat, construction ou rénovation de 9.363 logements sociaux et de qualité :  
Soit : construction de 2.152 logements mis en location  
Construction de 606 logements mis en vente  
Rénovation de 6.605 logements
- 1.246 prêts sociaux ont été octroyés pour un montant de 109 millions €, soit pour l'acquisition d'un logement social, soit pour achat ou rénovation d'un logement privé.

A la recherche de financements aux meilleures conditions, la Société Flamande du Logement a conclu en décembre 2003 un accord cadre de financement avec la Banque Européenne d'Investissement qui lui a ouvert une ligne de crédit de 200 millions d'euros. Durant une période de deux ans, la Société peut en bénéficier par tranches si elle estime que les conditions offertes par la BEI sont les plus favorables.

## IV. Les partenariats public/privé

Il est évident que le logement est devenu une priorité et que les moyens financiers à mettre en œuvre pour répondre aux besoins, sont plus que considérables. La volonté politique ne suffit pas, il faut de l'argent !

La Fondation Solidarité a organisé le 5 mars un colloque sur le thème du partenariat public/privé dans les logements sociaux. Dans son intervention, le représentant du Ministre Daerden, vu la croissance des besoins, et l'ampleur des moyens disponibles, a souligné que le partenariat public/privé allait se développer. Entre autres, par la mise à disposition de terrains publics à des investisseurs privés.

C'est le cas du projet des Franciscains à Liège. La ville de Liège a mis à la disposition de la Sint Servatius Woningstichting, un terrain sur lequel la société hollandaise, aujourd'hui privatisée (le secteur du logement social a été privatisé en 1994 en Hollande) construira 88 logements, 11 commerces et 9 logements sociaux qui resteront propriété de la ville. C'est un projet de 14 millions €, intégré dans un projet de quartier qui prévoit un parc public aménagé par la ville, la rénovation de logements sociaux existants et la réhabilitation de bâtiments anciens.

Ce partenariat public-privé est aussi la base sur laquelle est construit le plan logement d'Alain Hutchinson pour Bruxelles. Des terrains publics sont mis à disposition de promoteurs privés. A ce jour, plusieurs communes ont réagi positivement : Ixelles, Molenbeek, Jette et Uccle. C'est la Région qui prendra en charge le différentiel d'intérêt garanti aux investisseurs privés. Mais le privé pourra-t-il être intéressé par une opération étalée sur 27 ans (terme au bout duquel le logement devient propriété de la commune) ?

Comment cela va-t-il fonctionner ?

- 1) Un acteur public possède un terrain, cède au privé un droit de superficie pour une durée de 30 ans (27 ans + 3 ans de construction<sup>10</sup>).
- 2) Le partenaire privé construit un logement et contracte un bail emphytéotique à une SISP pour 27 ans.
- 3) La SISP gère et entretient le bien pendant 27 ans comme logement social.
- 4) Après 27 ans, le logement et le terrain redeviennent propriété de la commune.
- 5) La Région prend en charge une partie du rendement garanti (6%) au partenaire privé (soit 20 millions/an).
- 6) Les promoteurs immobiliers ne sont pas intéressés par un investissement à long terme (27 ans), mais les investisseurs institutionnels, oui : banques, assurances, fonds de pension,...

L'idée de faire appel à des fonds de pension fait son chemin et est évoquée à chaque rencontre sur le logement.

---

<sup>10</sup> Les délais de construction sont ici raccourcis, une simplification des procédures administratives devant être appliquée, car il faut 5 ans pour construire un logement public... d'où la pression pour mettre en œuvre les allocations loyer.

## **V. La conférence interministérielle du logement**

La coalition gouvernementale actuelle, dans sa déclaration « Une Belgique créative et solidaire », s'est engagée à réaliser une meilleure coordination des politiques de logement.

Début novembre 2003, le Conseil des Ministres a décidé d'organiser une conférence interministérielle, réunissant les 3 régions et l'état fédéral.

Des points tels que l'encadrement du marché de la location et de la vente (taxation des plus-values anormales sur ventes et loyers, correction des inégalités régionales en matière de précompte immobilier), amélioration de la loi sur les baux à loyer (protection contre les expulsions hivernales), réduction de la fiscalité sur la construction de logements publics, devraient y être abordés, en plus des moyens financiers nécessaires.

Manque de volonté politique ? et de moyens financiers ? toujours est-il que cette conférence reste dans les tiroirs.

## **VI. Au niveau européen...**

Les ministres du logement de l'Union européenne se rencontrent une fois par an, bien que le logement soit une matière de la seule compétence des Etats membres.

En juin 2002, à l'initiative des Ministres belges Hutchinson et Daerden, s'est tenu en Belgique un colloque sur le logement durable (prochain colloque : 2<sup>ème</sup> semestre 2004).

Cfr séminaire organisé par la Fondation Solidarité dans le cadre de Batibouw 2004, création d'un Observatoire européen du logement durable.

## VII. Pour conclure....

Dans les trois régions du pays, même si la situation semble la plus dramatique à Bruxelles, le logement est une préoccupation extrêmement sérieuse. A Bruxelles, tous les partis démocratiques – même s'il existe de sérieuses différences d'accent - ont inscrit la question à leur programme pour les élections régionales de ce mois de juin<sup>11</sup>.

Dans les trois régions, les loyers ne cessent de grimper. Et proportionnellement, ce sont les loyers des logements à moindre confort et ceux des logements sociaux qui ont le plus augmenté. En Flandres par exemple, entre 92 et 97, les loyers des logements à moindre confort ont augmenté de 38,8 %, contre 26,3 % pour les logements à grand confort. Et évidemment, c'est le décile le plus pauvre de la population qui consacre le pourcentage le plus élevé de ses revenus au logement. Dans la région bruxelloise, la part de la charge financière totale du logement représente 64% des revenus disponibles pour le premier décile de revenus, 46,9% pour le deuxième décile. Elle décroît progressivement jusqu'à représenter 14,6% pour le 10<sup>ème</sup> décile, soit pour les revenus les plus élevés<sup>12</sup>.

Des dizaines de milliers de logements doivent être mis sur le marché, qu'ils soient neufs ou rénovés. Cela nécessite un effort financier très important, certes, mais il faut aussi tenir compte du nombre d'emplois qui pourront être créés dans le secteur de la construction.

Certes des pistes nouvelles de partenariat devront être explorées.

A l'heure où des organisations en Flandres<sup>13</sup> lancent la campagne « Mon argent. Sans scrupules ? » dénonçant le financement par les banques de grands producteurs d'armement (AXA, KBC, ING, Fortis et Dexia possèdent ensemble 1,5 milliard de dollars d'actions de 9 grand producteurs d'armes) ;

Lorsque l'on considère les chiffres des fonds de pension des entreprises de droit belge – une estimation parle de 13.387,3 milliards d'euros<sup>14</sup> ;

On peut raisonnablement penser qu'une petite partie de l'épargne – importante dans notre pays – pourrait être utilement – et de manière éthique - mobilisée pour la construction de logements. Une manière également de protéger les petits épargnants.

---

<sup>11</sup> Voir document de synthèse dans Art.23, publication du RBDH du 2<sup>ème</sup> trimestre 2004.

<sup>12</sup> Selon une enquête INS de 2000, citée par le RBDH.

<sup>13</sup> Netwerk Vlaanderen, Vrede et Forum voor Vredesactie.

<sup>14</sup> Document de Pierre Beauvois, Espace Citoyen asbl de mars 2003.

## **Sources :**

Premier apprentissage : suivi des réunions (3) du groupe 'logement' du PS de Bruxelles automne 2003).

Conférence d'Alain Hutchinson au PS d'Auderghem, 17 février 2004.

Colloque organisé par la Fondation Solidarité dans le cadre de Batibouw : « Partenariat public privé dans les logements sociaux », 5 mars 2004.

Journée d'étude du RBDH le 23 avril 04 : Logement à Bruxelles, problème d'accès et/ou de pénurie ?

Meeting électoral « Objectif logement » à la salle de la Madeleine, 13 mai 04.

Meeting électoral « Quelle politique pour le logement à Bruxelles ? » à l'Hôtel (squatté consensuellement) Tagawa de l'avenue Louise, 27 mai 2004.

« Le logement à Bruxelles, pour une nouvelle solidarité avec les Bruxellois », Alain Hutchinson, éd. Luc Pire, 2004.

Rapport bisannuel (décembre 2003) du Centre pour l'Egalité des chances.

Programme du PS pour les élections de juin 2004 : chapitre consacré au logement.

Document PS : Problématique des logements inoccupés : état des lieux », décembre 2003.

Projet de revendication du Front Commun pour l'Habitat en vue des élections régionales bruxelloises.

Memorandum d'Inter-environnement Bruxelles (chapitre logement) en vue des prochaines élections.

Art.23, dossier trimestriel du RBDH, avril-juin 2004.

Sites : Ministre bruxellois du logement, SLRB, RBDH, Société Wallonne du Logement, VHM (Vlaamse Huisvesting Maatschappij), VOB (Vlaams Overleg Bewonersbelangen vzw), Platform Wonen,...

## Annexe

### Petit lexique

- ADIL** Allocations de déménagement, d'installation et de loyer : Allocation pour personnes à faible revenu qui sont dans des logements insalubres. Il s'agit d'une aide de la Région (Bxl seulement ?) pour financer le déménagement et le supplément éventuel de loyer. Elles permettent actuellement à 4.000 familles bruxelloises de vivre dans de meilleures conditions.
- ADEL** En Wallonie : Allocation de déménagement et de loyer.
- AIS** Agence Immobilière Sociale  
Créé en 1998, le système de AIS se porte plutôt bien. Actuellement, 14 AIS en Région bruxelloise gèrent 723 logements subsidiés. Les AIS ont pour objectif de remettre sur le marché locatif des logements privés et moyennant une faible diminution du loyer versé aux propriétaires, de les mettre à disposition de personnes en difficulté. Les AIS garantissent le loyer au propriétaire.
- ASBL** oeuvrant à l'insertion par le logement : le gouvernement bruxellois peut agréer des ASBL en tant qu'associations oeuvrant à l'insertion par le logement et leur octroyer des subsides. Il y en a 28 à ce jour : le CIRE, Habiter Bruxelles, projet Lama, RBDH,...
- BELIRIS** Il s'agit d'un accord de coopération entre la région bruxelloise et l'Etat fédéral. Conclu en 1993, il devait aider à la réalisation d'aménagements nécessaires à Bruxelles dans son rôle de capitale européenne (Tunnel Beillard). 7,5 millions € de son budget sont consacrés au logement social.
- Code du logement** : régit les conditions de salubrité, d'équipement et de sécurité du logement. Une manière de lutter contre les marchands de sommeil. En application le 1 juillet 2004.
- Contrats de quartier** : mise à disposition des communes de moyens financiers octroyés par la Région pour achat et rénovation de maisons vides. Les résultats sont maigres, principalement par manque de moyens logistiques et humains au niveau des administrations communales.
- FADELS** Fonds d'Amortissement des Dettes du Logement Social.
- Front Commun pour l'Habitat** : regroupe à Bruxelles FGTB, Front des SDF, MOC, CSC, Ligue des Familles, Syndicat des Locataires,...
- Fonds du Logement** des Familles de la Région de Bruxelles Capitale  
Société coopérative à responsabilité limitée.  
Organisme contrôlé et subsidié par la Région, il propose des prêts hypothécaires avantageux, pour jeunes ménages et familles, une formule de location-achat, une aide locative, des prêts pour garantie locative.  
Dotation de la région : 26 millions €. 602 prêts hypothécaires octroyés en 2003.

**Observatoire de l'Habitat** : récolte et traitement de données statistiques et législatives relatives au logement.

**Opérateur immobilier public** : commune, CPAS, régie communale autonome, régie foncière de la Région, SLRB, SISP, Fonds du Logement des Familles de la Région.

**RBDH** **Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat**  
Regroupement d'associations qui chacune de leur côté oeuvrent pour le droit à l'habitat. Lieu d'échanges, d'informations et de réflexions.  
C'est le RBDH qui mène campagne en février 2004 pour fustiger l'inoccupation d'immeubles dans 8 communes bruxelloises.

**SASLS** Service d'Accompagnement Social des Locataires Sociaux (asbl) : 30 assistants sociaux. Budget 2004 : 2,3 millions €.

**SISP** **Société Immobilière de service public**  
38.682 logements sociaux gérés par 33 SISP dans les 19 communes.

**SDRB** Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale :  
Institution publique pararégionale active dans deux domaines : expansion Économique (infrastructures d'accueil pour entreprises) et rénovation urbaine.  
Elle produit des logements pour habitants à revenus moyens, réalisés grâce à un partenariat privé public. Depuis 1991, 1600 logements vendus (cfr coordination de la reconversion du site de l'hôpital militaire avenue de la Couronne à Ixelles : 900 logements).

**SLRB** Société du Logement de la Région de Bruxelles-capitale  
Para-régional sous l'autorité du gouvernement régional par l'intermédiaire du Ministre du Logement. Exerce contrôle et tutelle administrative sur les SISP.  
Peut acheter, vendre, rénover des biens, en assurer la gestion, les louer.

**Zones EDRLR** : Zones Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation

**En néerlandais :**

**ALESH** Amortisatiefonds Leningen Sociale Huisvesting (=FADELS)  
**SHM** Sociale Huisvestingsmaatschappij (Société de logement social)  
**SVK** Sociaal Verhuurkantoor (AIS)  
**VHM** Vlaamse Huisvestingmaatschappij ( cfr SWL, SLRB)  
**VOB** Vlaams Overleg Bewonersbelangen vzw (1993)  
**Wooncode** Cfr Code du Logement