

1...bis

Belgique-België

P.P.

1050 Bruxelles 5
1/7658

TRIMESTRIEL
BUREAU DE DÉPÔT : 1050

...bruxelles informations sociales

Juin 2003
n°152

N° SPÉCIAL

POLITIQUE du logement à Bruxelles



numéro édité avec le
soutien de la Région
de Bruxelles-Capitale

CBCS |  **CONSEIL BRUXELLOIS
DE COORDINATION
SOCIOPOLITIQUE**

Juin 2002

- Huitième rapport sur l'état de la pauvreté
en région de Bruxelles-Capitale:
le logement en point de mire** 5
Elaboration du rapport: Annette Perdaens et Truus Roesems

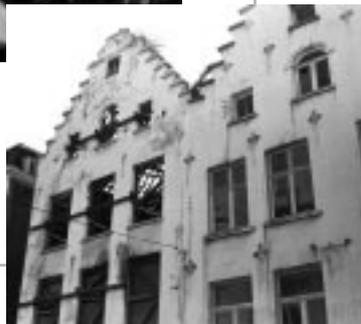
Janvier 2003

- De la nécessité d'une politique ambitieuse** 17
*Grégory Schwandtner,
Baudouin Massart et Alain Willaert*

- L'action du fonds du logement
de la région de Bruxelles-Capitale** 26
Francis Gabele

Mai 2003

- Connaître d'où on vient pour savoir où on va,
prises de parole au musée** 28
Synthèse des rapports: Baudouin Massart et Thomas Lemaigre



Bis n°152 - juin 2003

Bruxelles Informations Sociales est la revue périodique du Conseil bruxellois de coordination sociopolitique asbl. Le bis est membre de l'Association des Revues Scientifiques et Culturelles. Les sommaires peuvent être consultés sur le site <http://www.arsc.be>

Editeur responsable

Willy Janssens
Rue du Président 53 - 1050 Bruxelles
Tél. 32 (0)2.511.89.59
Fax. 32 (0)2.245.23.02
E-mail : cbsc@euronet.be

Conseil d'administration

Elisabeth Andrien, Michel Baesens,
Marie-France Bourton, Milou Deprés,
Marc Dumont, Carine Vandroogenbroeck,
Catherine Reynaerts, Jean Grimaldi,
Antoine Lebrun, Jean-Charles Houzeau,
Jenny Rose, Carine Vanhoudenhoven,
Fouad Mabrouk, Manuel Larsson de
Castro, Solveig Pahud, Willy Janssens,
Lydwine Verhaegen, Gustave Stoop,
Michel Pettiaux, Nicole Grimberghs,
Michel Hemmerlyckx, Nathalie Hoffstadt,
Eric Messens, Danièle Nootens, Liliane
Pelosie, Marie-Françoise Van Lil.

Coordinateurs

Muriel Maldague
mmaldague.cbsc@misc.irisnet.be
Alain Willaert
awillaert.cbsc@misc.irisnet.be

**Ont participé à la réalisation
de ce numéro**

Thomas Lemaigre, Baudouin Massart,
Annette Perdaens, Truus Roesems,
Grégory Schwandtner et Alain Willaert

**Conception graphique, mise en page
et production**

Nathalie Witvrouwen sprl

Photos

Bruno D'Alimonte (couverture et pp. 2, 4,
7, 8, 13, 14, 16-20, 23, 24, 27, 29-34),
La Source asbl (pp. 4, 7, 8, 13, 14)+ crédits
photos expo (pp. 29 : photographe
amateur, pp. 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34 :
Bernard Clerc-Renaud)

Par respect de l'environnement, le ...BIS est
imprimé sur du papier non blanchi au chlore.

Abonnements

Membre du CBCS: gratuit
Non membre: 16,15 €/5 n°s à
verser au compte
001-2241709-18 avec la mention
«abonnement ...bis»

Les articles signés n'engagent que
la responsabilité de leurs auteurs.
Les articles et extraits d'article ne peuvent
être reproduits qu'avec l'accord de la
rédaction.

Des Belges, le Bruxellois est le plus pauvre. Des Belges, le Bruxellois est le locataire qui paie son loyer le plus cher : selon une note d'Habitat et Rénovation, l'allocataire social bruxellois consacre jusqu'à 69% de son budget mensuel à son loyer. Et quand, rarement, le Bruxellois désire acheter, il constate que la flambée des prix est devenue brasier : le prix des maisons a augmenté de 16% en 2001.

Il y a 6 ans, nous avons consacré un dossier à l'accès au logement (bis n°140, août 1997). C'était au moment de la révision de la loi Wathelet réglementant les rapports entre locataires et propriétaires et quelques mois avant l'adoption de celle concernant l'humanisation des expulsions. On ne parlait pas de crise du logement et ce n'était pas une priorité politique. Il n'empêche : les constats énumérés au fil des articles d'alors ne diffèrent guère de ceux objectivés aujourd'hui par le 8ième rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale. Il nous a donc semblé opportun de vous en proposer un substantiel résumé.

Il est vrai que depuis la sortie de ce rapport, en juin 2002, on ne parle plus que de cela : oui, il y a une crise du logement à Bruxelles et il est temps de faire quelque chose. Oui, le logement est devenu une priorité politique. Faire quelque chose, donc. Mais quoi ?

Un plan ambitieux, tel celui porté par le Secrétaire d'Etat bruxellois au logement Alain Hutchinson, ne peut pleinement prendre effet en activant les seules compétences régionales (logement social, allocations de loyer, primes à la rénovation, normes de qualité, agences immobilières sociales, droits d'enregistrement ...). Les leviers fédéral (contrat de bail, fiscalité, politique des grandes villes ...) et communal (plans particuliers d'aménagement, déclarations d'insalubrité, réquisitions d'immeubles inoccupés ...) doivent impérativement être actionnés. On a en effet tendance à sous-estimer les compétences fédérales dans ce secteur. L'essentiel de la réglementation du logement privé, c'est-à-dire 92,4% du parc immobilier bruxellois, relève de ce niveau de pouvoir.

A l'initiative du Conseil bruxellois de coordination sociopolitique, une table-ronde avec Alain Hutchinson s'est tenue le 29 janvier dernier, afin de faire le point sur la politique du logement à Bruxelles, d'en discerner les acquis et de mesurer l'ampleur de la tâche qui reste à accomplir.

L'ampleur de la tâche nous promet d'ailleurs encore de beaux débats. Ceux-ci ont démarré en force fin mars 2003. Dans les cénacles gouvernementaux ? Certes. Mais aussi... au musée. Le Palais des Beaux-Arts accueillait jusqu'au 1ier juin une exposition sur le logement social. A cette occasion, une série de «midis du logement» ont été organisés. Nous vous livrons le compte-rendu de trois d'entre eux, afin de poursuivre le remue-ménage, et, surtout, de ne pas conclure.

Nous vous proposons de lire le présent numéro du Bruxelles Informations Sociales comme un arrêt sur image, un coup d'œil rétrospectif d'abord, prospectif ensuite, sur ces 12 derniers mois (juin 2002 - mai 2003) qui ont vu la problématique du logement tenir la une de l'actualité sociopolitique bruxelloise. Pour la réalisation de celui-ci, nous avons bénéficié des compétences de l'Agence Alter et de la Cellule Logement du Cabinet du Secrétaire d'Etat bruxellois au logement, ainsi que de l'appui de la Région de Bruxelles-Capitale.

Alain Willaert
Coordinateur

Huitième Rapport sur

L'ÉTAT DE LA PAUVRETÉ

Le logement en point de mire



L'Observatoire de la Santé et du Social, service à gestion séparée de la Commission communautaire commune, est chargé par le Collège réuni de l'élaboration du rapport annuel sur l'état de la pauvreté à Bruxelles. Le débat qui a suivi le rapport 2000 a mis l'accent sur la nécessité de traiter de la question du logement, comme problématique centrale dans la lutte contre la pauvreté. C'est la raison pour laquelle le logement est l'objet du présent rapport, qui n'a à ce jour pas encore terminé son trajet parlementaire

LES INDICATEURS DE PAUVRETÉ

Une série d'indicateurs donnent des informations sur différents aspects de la pauvreté dans la Région de Bruxelles-Capitale (RBC). Cette approche de la pauvreté reste malgré tout limitée, parce que les données de base sont de nature administrative. L'évolution favorable d'un certain nombre d'indicateurs est tempérée par des aspects moins positifs.

Voici dans les grandes lignes les constats les plus positifs et les plus négatifs.

La population de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) augmente et le vieillissement de la population sera probablement moins important qu'en Flandre et qu'en Wallonie. La taille des ménages se réduit, et un flux migratoire sélectif fait en sorte que les ménages les plus vulnérables viennent habiter la ville, tandis que les ménages plus aisés (plus stables) ont tendance à la quitter. Par conséquent, le revenu moyen par habitant continue à diminuer comparativement au reste du pays.

Le nombre de bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex décroît, surtout grâce à une baisse du nombre des plus jeunes bénéficiaires. Toutefois, le nombre de familles monoparentales qui sollicitent l'aide du CPAS continue à croître. L'écart entre les communes de la première et de la seconde couronne continue à s'estomper en ce qui concerne la proportion de la population dépendante de l'aide du CPAS. Mais les inégalités de richesse entre les quartiers bruxellois restent toujours très importantes.

Au total, 5% de la population de la RBC dépend d'une allocation minimum, que ce soit le minimex, l'équivalent-minimex ou le revenu garanti aux personnes âgées.

On note une légère baisse du minimex partiel (nombre de bénéficiaires du revenu garanti aux personnes âgées et de chômeurs) et du nombre d'enfants relevant des allocations familiales garanties. Mais la proportion d'enfants relevant des allocations familiales majorées suite à la situation économique du ménage est particulièrement élevée dans la RBC.

Le nombre de demandeurs d'emploi sans travail a diminué, mais le degré de chômage des jeunes demeure extrêmement élevé. En outre, 60% des jeunes chômeurs ne possèdent pas de diplôme

de l'enseignement secondaire. Les opportunités d'emploi ont augmenté dans la RBC, mais aussi le nombre de navetteurs et le nombre d'emplois précaires et mal rémunérés.

Les conditions difficiles dans lesquelles vivent les jeunes de la RBC et leurs possibilités limitées pour trouver un emploi, demeurent préoccupantes pour l'avenir de la RBC.

...le logement est l'un des aspects de la pauvreté par lequel l'exclusion sociale se manifeste le plus clairement dans la région de Bruxelles-Capitale.

Dans ce rapport, nous nous limitons aux problèmes de logement vécus par les personnes pauvres et nous mettons l'accent sur les conséquences sur leur vie quotidienne.

Malgré l'absence de bonnes données statistiques sur les liens logement-pauvreté, il est clair que le logement est l'un des aspects de la pauvreté par

lequel l'exclusion sociale se manifeste le plus clairement dans la Région de Bruxelles-Capitale. Celui qui dispose de trop peu de moyens financiers trouve difficilement un logement salubre et pour un prix abordable. Le droit constitutionnel au logement n'est pas assuré pour tous les citoyens.

LA NON-EFFECTIVITÉ DU DROIT AU LOGEMENT EST UNE ATTEINTE À LA DIGNITÉ HUMAINE

- *Le manque de logements décents et abordables provoque d'autres problèmes*

Le prix des logements est très élevé en comparaison avec le montant des ressources d'une partie importante de la population bruxelloise. En outre, le nombre de ménages à loger est plus important que le nombre de logements disponibles.

La quête impossible de logement handicape fortement le travail de tous les secteurs du travail social. Les maisons d'accueil n'ont plus de places disponibles parce qu'elles ne se vident plus par manque de logements.

Tant que l'écart entre les ressources disponibles et le coût d'un logement salubre reste trop important, des personnes sont contraintes à choisir des solutions qui ont des conséquences négatives. Nombre d'entre elles n'ont pas d'autre choix que de rester dans un logement insalubre, souvent surpeuplé.

suite page 

Elles s'endettent pour pouvoir payer leur logement et les factures d'énergie. La solidarité est pénalisée à cause des dispositifs légaux. Certaines ont pu acquérir leur propre logement, mais ne sont pas pour autant libérées des difficultés.

De nombreux témoignages font état de personnes qui subsistent dans des logements surpeuplés, sans confort de base, avec un minimum de sanitaires, avec des parasites, des moisissures, des problèmes d'humidité, de pollution sonore, des installations de chauffage dangereuses ou inexistantes, un manque d'aération, de lumière, un excès de dépenses énergétiques, une absence d'espaces verts et de moyens de détente dans le quartier,...

Chaque année, quelques milliers de ménages sont menacés d'expulsion. Ils sont très vulnérables. Les expulsions sont prononcées soit par le bourgmestre en cas d'insalubrité, d'inhabitabilité ou d'insécurité, soit par le juge de paix pour non respect des obligations contractuelles. Le bourgmestre et le juge de paix peuvent décider de l'expulsion du locataire, de sa famille et de ses biens, ce qui provoque des expériences traumatisantes, même si des mesures "d'humanisation des expulsions" ont été prises.

- **Pas d'échappatoire?**

Pas mal de personnes voudraient quitter leur logement insalubre, mais ne trouvent pas d'alternative. Les dispositifs existants pour garantir le droit à un logement décent, ne conduisent pas au résultat escompté parce que

- un certain nombre de dispositifs sont trop complexes ou trop compliqués et les moyens de les opérationnaliser manquent.
- il manque du personnel de contrôle en suffisance
- le manque de logements salubres et à prix abordable laisse le champ libre aux propriétaires.

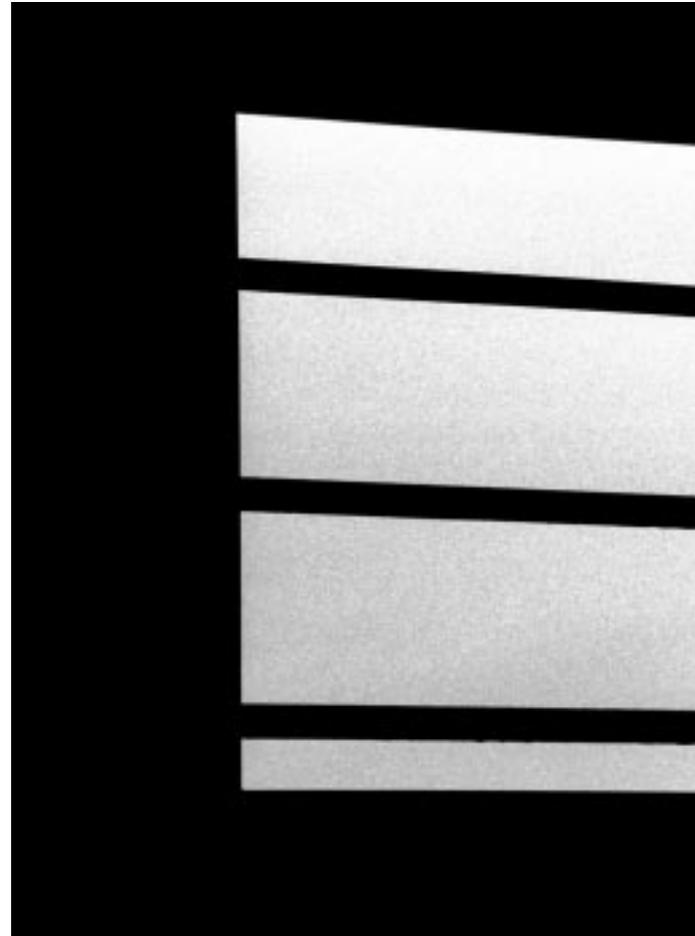
Les candidats-locataires se trouvent dans une situation d'infériorité pour exercer leur droit au logement. Les personnes les plus vulnérables font l'objet de discriminations et d'abus de la part des propriétaires (garanties locatives illégales, discriminations liées au statut financier et social, à la couleur de la peau, à la différence sexuelle, contrats de bail abusifs qui aboutissent parfois à des expulsions extra-judiciaires tout à fait illégales, marchands de sommeil,...)

Dans les situations défavorables, les moyens de défense disponibles sont inaccessibles pour beaucoup. Les locataires ont peur d'entamer des démarches à la justice de paix, la procédure est coûteuse et le résultat est aléatoire. Le langage juridique et administratif utilisé dans les documents officiels n'est pas compréhensible.

- **Le logement influence la santé**

Le non-droit à un logement sain compromet le droit à la santé. Un logement dégradé agresse la santé de manière directe (agression toxique, froid, humidité, allergènes) et de manière indirecte en augmentant la vulnérabilité à la maladie par la promiscuité, le stress, la baisse de l'estime de soi et l'isolement.

Le logement peut aussi être un obstacle à l'accès aux soins lorsque la honte ou la crainte du jugement extérieur ferment la porte aux professionnels de la santé ou lorsqu'il rend impossible des soins corrects à domicile.



Enfin, un logement dégradé se situe le plus souvent dans un environnement dégradé. Les infrastructures (espaces verts, espaces publics) qui devraient permettre de compenser le manque d'espace intérieur, font trop souvent défaut dans les quartiers pauvres de Bruxelles.

- **Le logement influence la vie sociale**

La dominance du marché du logement privé provoque une répartition géographique nette entre quartiers riches et pauvres. Ces derniers habitent dans la couronne du 19^e siècle et dans quelques quartiers sociaux en périphérie. Cette disparité est source de problèmes sociaux, tel que le sentiment d'insécurité. La répartition inégale des infrastructures collectives approfondit la dualité.

- **Beaucoup de partenaires, peu de coordination**

Un grand nombre d'organisations sont impliquées d'une manière ou d'une autre dans la problématique du logement, mais elles ne se connaissent pas ou trop peu, elle ne collaborent pas ou trop peu.

Bien que le logement soit une matière régionale, tous les niveaux de pouvoir sont impliqués en fonction de leurs compétences: le local (communes et CPAS), le régional, le fédéral. Chacun exerce des moyens d'action différents, tous se plaignent du manque de budget.

Pas mal de personnes voudraient quitter leur logement insalubre, mais ne trouvent pas d'alternative.

DES STRATEGIES ET DES PROPOSITIONS POUR GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT

Un certain nombre de stratégies positives sont déjà développées, mais elles ont trop peu d'impact pour garantir le droit au logement. De nouvelles propositions sont également formulées.

- *Comblent le fossé entre ressources disponibles et coût du logement*

Pour garantir le droit au logement et la dignité humaine, il faut

1. Augmenter l'offre:

- Augmenter l'offre de logements salubres à des prix abordables en utilisant les dispositifs existants, les logements sociaux, la rénovation et la construction, en réaffectant au logement des surfaces disponibles (immeubles vides, étages au-dessus des magasins, surfaces de bureaux,...)
- Développer l'offre de logements appartenant aux communes et aux CPAS en allégeant considérablement les procédures administratives nécessaires à la rénovation de ce parc immobilier.

2. Promouvoir l'offre spécifique:

- Elargir l'offre de logements adaptés à certains types de populations (grandes familles, personnes handicapées, personnes en difficultés psychologique) par l'attribution de moyens supplémentaires (Agences immobilières sociales, propriétés des communes et CPAS, logements de transit, logements d'insertion,...)
- Créer des logements de transit et des logements d'insertion pour les personnes en situation de crise ou sans abri. Des moyens financiers doivent évidemment permettre la mise en chantier de ces propositions.
- Favoriser la gestion des logements meublés par des bailleurs agréés, tels que les agences immobilières

sociales, les sociétés de logement social, les communes, les CPAS, régies foncières, ...

3. Augmenter les ressources des ménages

- Réglementer le coût des loyers pour favoriser l'accès de tous à un logement décent. Il ne faut pas évacuer trop rapidement la question du contrôle des loyers. Cela se pratique dans d'autres domaines (prix du pain, des maisons de repos,...).
- Modifier la fiscalité immobilière en fonction du bon entretien et de la rénovation des logements et redistribuer les impôts fonciers: revenu cadastral, droits d'enregistrement,...
- Attribuer des aides financières: ADIL, garanties locatives, intervention dans les loyers, primes à la rénovation,... . Le défi consiste à garantir des ressources suffisantes après paiement du loyer.

- *Accompagner les personnes*

La recherche d'un logement exige une grande énergie et de nombreuses démarches que beaucoup de personnes ne peuvent pas assumer pour différentes raisons. Grâce à de multiples initiatives (médiation, unions de locataires, services spécifiques, ...), ces personnes peuvent être accompagnées dans leur recherche de logement. Des travailleurs sociaux tant des services publics que privés y travaillent avec des moyens limités et à corps perdu, pour accompagner les ménages dans cette quête. Ils essaient de sauver ce qui peut l'être, et aboutissent à la moins mauvaise solution.

En tant que services de première ligne, les CPAS peuvent jouer un rôle important. Ils disposent de plusieurs possibilités pour aider les personnes dans la recherche d'un logement adapté. Cet accompagnement exige beaucoup de temps, dont les travailleurs sociaux ne disposent souvent pas.

Des mesures doivent être prises telles que

- la création d'un service de logement dans chaque CPAS
- l'intervention sociale rapide en cas de retards de loyer pour prévenir les expulsions
- l'absence de pénalisation de la solidarité

- **Améliorer la qualité du logement**

Tant la région que les communes peuvent y jouer un rôle important. La plupart des communes bruxelloises ont cependant une attitude assez passive et ne réagissent que dans des cas graves.

Il est essentiel que les différents acteurs (et pas seulement les services communaux) collaborent pour améliorer la qualité du parc du logement. La coordination sociale peut y exercer son rôle.

Il faut à tout prix éviter de remettre les logements insalubres sur le marché locatif lorsqu'ils se libèrent de leur locataire. Pour ce faire, il faut organiser des services de contrôle de la qualité des logements et les doter de moyens coercitifs suffisants pour empêcher la location, de préférence sur le plan local.

- **Renforcer les dispositifs d'accès à la justice**

Il existe un certain nombre de dispositifs pour aider ou accompagner les personnes dans leurs démarches à la justice de paix (aide pro deo et expertise gratuite, bureaux d'aide juridique, services sociaux). Ils doivent être renforcés. Parallèlement, il faut simplifier les procédures, et un certain nombre de problèmes exigent une approche collective.

- **Développer des politiques transversales et globales**

Afin que ...

- ces travailleurs de première ligne ne restent pas impuissants face aux questions auxquelles ils sont confrontés quotidiennement,
- la politique du logement dans la RBC ne soit pas marquée de situations absurdes,
- les budgets limités soient utilisés de façon optimale et l'énergie dans l'action ne soit pas gaspillée,

... il faut développer

une politique globale

L'offre de logement salubres et à des prix abordables doit être drastiquement augmentée dans la région bruxelloise. Pour ce faire, il faut définir des objectifs clairs, de même qu'une programmation à respecter.

Les solutions doivent être cherchées d'une part dans de nouvelles pistes et de nouveaux budgets: Il faut renforcer les programmes de rénovation urbaine dans lesquels

l'éviction sociale est limitée (par exemple en pesant sur les prix grâce à l'implantation de logements sociaux à prix concurrentiels dans le quartier). Il faudrait évaluer les effets favorables et les effets pervers des codes du logement wallon et flamand pour en tirer des enseignements positifs.

une approche transversale et coordonnée, ce qui signifie:

>une politique de logement qui implique tous les ministres bruxellois, avec leurs compétences tant régionales que communautaires.

>une approche pro-active sur le plan communal, dans laquelle la coordination sociale devient un outil important. Tant les services communaux que le CPAS et les autres acteurs doivent y être impliqués.

>la définition de critères d'accès privilégié aux logements bon marché (contrats de quartier, logements publics des communes et CPAS, ...) et la mise à disposition d'un registre communal (à la commune ou au CPAS).

>le renforcement de l'information des habitants, des travailleurs de première ligne, des services administratifs, ... Ceci pourrait être réalisé par l'installation de guichets qui rassemblent toute l'information nécessaire: informations juridiques et administratives, primes, conseils technique et financier en rénovation, plan individuel de rénovation, diagnostic, arcanes administratives pour obtenir les aides. Il peut être utile d'étendre leur mission à l'accompagnement des propriétaires pour le diagnostic technique, les travaux et la gestion du bien.

>l'organisation de la formation permanente des locataires, des propriétaires, des travailleurs sociaux de première ligne, des services administratifs, et d'autres intervenants...

>le développement du travail communautaire sur le plan local en mettant l'accent sur la mixité sociale et la participation des habitants dans tous les projets qui les concernent. A cette fin, il faut évaluer le travail du secteur en analysant les améliorations apportées dans la gestion du logement par les locataires, en définissant des critères de convivialité, d'intégration et de participation des locataires dans le quartier en relais avec le réseau social.

>l'implication des travailleurs sociaux dans l'approche collective, par exemple en matière de santé et de logement par la mise en œuvre d'actions transversales. Il existe un dispositif de coordination sociale locale élaboré par la loi relative aux CPAS. La problématique du logement doit faire l'objet d'une collaboration intersectorielle réunissant les CPAS, les autres services sociaux, la première ligne des soins de santé, les services d'accueil pour les personnes sans abri, les services de santé mentale, les services communaux, les juges de paix,dans le but d'améliorer la situation des habitants.

une connaissance du marché du logement

Il est nécessaire d'avoir une meilleure centralisation et un recueil de données de qualité au sujet de l'offre de logement (tant privé que sociaux, AIS, CPAS, communes,...) et de sa qualité, la demande et son évolution, le déséquilibre entre l'offre et la demande, les effets de la rénovation urbaine, l'influence du logement sur d'autres aspects de la vie quotidienne et la politique du logement dans les régions et pays limitrophes.



EVALUATION DES RECOMMANDATIONS PARLEMENTAIRES DE 1998

Depuis plusieurs années, les parlementaires concluent leur débat par des recommandations adressées à l'intention des gouvernements, qu'ils soient locaux, régionaux ou fédéraux. En 1998, 35 recommandations ont été adoptées par le Parlement bruxellois. Le présent rapport fait l'évaluation des sept recommandations parlementaires ayant trait au logement.

1. Les logements meublés

"Une évaluation du cadre juridique relatif à la location des meublés sera entreprise, dans le but d'améliorer la législation existante"

On estime le nombre de meublés en région bruxelloise à environ 15.000.

La population des logements meublés est particulièrement défavorisée. Elle ne choisit pas de vivre en meublé mais le fait par nécessité.

De nombreux propriétaires de meublés profitent de cette situation pour augmenter leurs bénéfices au détriment de la sécurité et de la santé de leurs locataires. Ils ont une nette tendance à contourner la loi lorsqu'elle est trop contraignante (exemple: utilisation de 2 contrats, l'un pour le logement, l'autre pour les meubles).

La législation adoptée en 1993 n'est pas appliquée pour de multiples raisons: d'une part un défaut de procédure (non notification à la Commission européenne des arrêtés fixant les normes techniques) et d'autre part des normes trop sévères, trop contraignantes et difficilement applicables sans augmentation sensible du coût du logement dans la mesure où le propriétaire aurait mis le logement en conformité et fait les travaux de rénovations exigés.

Les travailleurs sociaux soulignent aussi les raisons pour lesquelles la législation sur les meublés est un échec: le manque d'information, des normes et des procédures trop strictes, le coût de l'agrégation trop élevé, le coût des travaux trop élevé, le manque de contrôle et de sanctions.

Le champ d'action du bourgmestre en matière d'habitabilité est considérablement réduit parce qu'il manque des logements pour reloger les personnes.

PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL EN CE QUI CONCERNE LES LOGEMENTS MEUBLÉS

Deux possibilités existent: soit l'obtention d'un permis locatif préalable (qui nécessite des contrôles), soit l'organisation stricte de contrôles au moment de la location portant à la fois sur l'affectation du logement, sur son prix et sur sa qualité. Etant donné les lourdeurs administratives et la nécessité d'organiser de toutes façons le contrôle, la seconde solution semble plus propice.

Une nouvelle ordonnance bruxelloise devrait élargir son champ d'application à tous les types de logements en y incluant des règles spécifiques pour les logements meublés en terme de définition notamment (coucher, rangement et cuisine, présence de mobilier mis à disposition du locataire).

Une offre de qualité doit être développée en impliquant les communes dans le contrôle des logements et des meublés en particulier, grâce à une collaboration efficace entre le Service Incendie régional, le service d'hygiène des communes et les services de police. Il faut notamment prévenir la subdivision sauvage des logements existants en de multiples meublés et prévoir en cas d'abus des sanctions réellement applicables. Le contrôle doit porter notamment sur la vérification sur place de la conformité de l'utilisation du bien à sa destination et doit appliquer réellement des sanctions le cas échéant.

S'il s'agit de vérifier l'application des normes dans plus de 15.000 logements meublés, le problème des effectifs est fondamental. Il faut prévoir suffisamment de moyens et de personnel pour rendre la réglementation simplement applicable.

2. Les collaborations CPAS-Sociétés de logements sociaux (SISP)

"Afin de favoriser une approche intégrée CPAS-logement social, une collaboration entre ces deux acteurs portera sur la détermination des personnes bénéficiaires de dérogations en matière d'accès au logement pour cause d'urgence sociale"

Vivre en logement social ne signifie pas qu'on y est à l'abri pour toute la vie. La rotation reste importante par départ volontaire ou éventuellement expulsion.

"Afin de favoriser une approche intégrée CPAS-logement social, une collaboration entre ces deux acteurs portera sur l'information relative aux procédures administratives d'accès aux logements sociaux"

Il est clair que l'offre de logements sociaux ne correspond pas aux besoins. Ceux-ci sont particulièrement élevés à Bruxelles où la proportion des familles monoparentales et des ménages dépendant de revenus de remplacement est élevée et où les logements adaptés aux familles nombreuses sont insuffisants, ce qui explique les longues listes d'attente.

Les nouveaux locataires sociaux sont des personnes de plus en plus défavorisées. La grosse majorité vit de revenus de remplacement ou de l'aide sociale.

Un nombre constant de logements sociaux (ainsi que de logements appartenant aux CPAS et aux communes) sont inoccupés. Constituent-ils une réserve nécessaire à la rotation des locataires? Certains d'entre eux doivent être rénovés. Il reste qu'ils doivent être utilisés pour permettre l'accès des ménages qui en ont le plus grand besoin.

Les conventions de collaboration entre CPAS et SISP ne constituent pas la majorité des pratiques, mais cela s'améliore.

Il est difficile d'informer clairement et en peu de mots les personnes aidées de leurs droits et devoirs parce que le champ de compétences du CPAS est vaste et complexe mais il faut constater que le déficit en information des usagers de CPAS est très clair. Seuls 6 CPAS ont des brochures d'information et 2 seulement y mentionnent les services fournis dans le domaine du logement.

Vivre en logement social ne signifie pas qu'on est y à l'abri pour toute la vie. La rotation reste importante par départ volontaire ou éventuellement par expulsion.

L'action sociale dans les logements sociaux se développe selon trois modes d'approche qui se complètent:

- L'aide individuelle. De plus en plus de sociétés de logements sociaux sont soucieuses d'offrir une aide individuelle aux familles en difficulté afin d'éviter un surendettement qui aboutit au non-paiement du loyer et éventuellement à l'expulsion. Pour ce faire, plusieurs d'entre elles disposent de nouveaux travailleurs sociaux.
- La médiation entre locataires et les sociétés de logements sociaux par une association de terrain. Ce travail donne de bons résultats.
- L'action communautaire. Elle est mise en œuvre dans les projets de cohésion sociale grâce à des collaborations avec des services sociaux, projets qui sont appréciés par les locataires.

PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL EN CE QUI CONCERNE LES COLLABORATIONS CPAS-SISP.

La première mesure à prendre est d'augmenter l'offre de logements sociaux dans tous les quartiers de la ville et d'en assurer la mixité sociale, d'augmenter l'offre de logements sociaux pour les grandes familles, de réaffecter les logements des ménages dont le nombre de membres a diminué, d'augmenter sensiblement l'offre de logements de transit pour pouvoir répondre à l'urgence et de mettre tous les logements sociaux disponibles sur le marché en accélérant la rénovation des logements insalubres. Du côté des logements sociaux, les besoins sont réels en termes d'augmentation de la qualité des services et de l'accueil offerts aux habitants.

Il faut favoriser les collaborations entre les SISP et les CPAS pour favoriser l'accès des personnes aidées en situation de crise, stimuler les collaborations entre SISP et autres services sociaux publics et privés au sein des projets de cohésion sociale, élargir et systématiser le travail communautaire dans les quartiers de logement social. L'engagement du personnel compétent est indispensable pour réaliser ces objectifs.

Il convient de généraliser la publication de brochures d'information dans les CPAS (notamment au sujet du logement social), en concertation avec les CPAS et les comités d'usagers afin d'en vérifier la lisibilité et la compréhension, utiliser les CPAS et les services sociaux comme canaux d'information au sujet des procédures d'accès au logement social.

Les propositions vont dans le sens d'une stimulation des CPAS et des communes afin d'ouvrir des logements de transit, soit par convention avec la SISP, soit avec des agences immobilières sociales, de stimuler la responsabilité des communes dans la mise en place d'un dispositif de contrôle de la qualité des logements, y compris dans les logements sociaux.

La question des expulsions des logements sociaux doit être étudiée afin d'accentuer les mécanismes de prévention, dès qu'il y a retard de paiement.

La participation des habitants implique la mise à disposition de locaux à leur disposition pour organiser des lieux de rencontre et le soutien par des services sociaux indépendants de la SISP.

Le conseil consultatif des locataires en logement social doit être opérationnel.

Il faut faire une évaluation régulière de la demande, des listes d'attentes, de la durée d'attente, du profil des candidats locataires, des motifs de départ du logement social,...

3. Les agences immobilières sociales (AIS)

"Les dispositions législatives récemment prises en matière d'agences immobilières sociales seront mises en œuvre rapidement".

Le dispositif des AIS rencontre un intérêt certain tant de la part des services publics, des travailleurs sociaux, que des usagers. Il permet d'élargir de manière intéressante le parc immobilier destiné aux personnes qui ont d'importantes difficultés d'accès à un logement décent, notamment par manque de moyens financiers. Les AIS doivent élargir leur parc avec des logements privés pour qu'ils soient complémentaires aux logements publics.

Dans la mesure où il ne met pas en cause les fondements du marché locatif à Bruxelles, ce dispositif reste aujourd'hui "à la

Les locataires sont fragiles face aux attitudes abusives de certains propriétaires qui, face à une demande très forte de logements bons marchés, ont l'embaras du choix du locataire et exigent des garanties soit en argent, soit sur leur propre compte.

marge" d'une politique globale. S'il est indéniable que les AIS réservent ces logements à une population particulièrement défavorisée et sont attentives à favoriser la mixité sociale dans les quartiers, il reste néanmoins vrai que cette population doit répondre à des critères analogues à ceux des logements sociaux, et que ceci implique des moyens de preuve qui ne sont pas demandés aux populations plus aisées. Le recours obligatoire ou fortement suggéré aux services sociaux coince également cette population dans des comportements de dépendance institutionnelle parfois stigmatisant.

Les SISP, les AIS, les autorités publiques et les services sociaux privés peuvent créer des logements d'insertion et des logements de transit qui sont destinés aux familles en crise de logement. Ils sont aussi un moyen de stabiliser et de réinsérer les personnes fragilisées dans le circuit du logement. L'offre n'est pas suffisante. La définition du logement de transit doit être adaptée aux besoins réels des locataires.

Les difficultés rencontrées par les AIS sont d'ordre technique, relationnel ou administratif.

- d'ordre technique: adaptation difficile des logements aux grandes familles, appel aux corps de métiers de qualité à des prix et dans des délais raisonnables, guidance technique et habitudes culturelles des locataires (habitudes alimentaires et type de cuisson, aération des pièces, nombres d'enfants par chambre...).

- d'ordre relationnel. Si la participation des locataires est facilement acquise dans la phase de recherche d'un logement, leur mobilisation est difficile lorsqu'il s'agit de les

impliquer ensuite dans la gestion des logements.

- d'ordre administratif. La protection de la vie privée est mise à mal par la production des preuves nécessaires pour pouvoir satisfaire aux conditions d'octroi. De plus, celle-ci est un réel problème: l'avertissement-extrait de rôle ne couvre pas la situation actuelle, mais les revenus d'années antérieures.

Les moyens mis en œuvre pour évaluer le dispositif ont été efficaces dans la mesure où ils ont tenu compte des remarques et suggestions du secteur et ils ont débouché sur des modifications rapides de l'ordonnance et de l'arrêté organisant ce secteur. Pour les AIS, nombre de problèmes sont irrésolus: l'étroitesse du marché du logement social et du logement privé "socialisé", l'insalubrité des logements, le manque de logements adaptés pour les grandes familles et la sévérité des normes.

PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL EN CE QUI CONCERNE LES AIS.

Augmenter l'offre en réduisant les centimes additionnels communaux pour les propriétaires qui mettent un logement à disposition des AIS, en examinant la possibilité de transformer des surfaces de bureaux en logements AIS, en stimulant la création de logements de transit.

La promotion des AIS doit être développée par le soutien dans leur prospection de logements privés, notamment par des campagnes d'information grand public, par la création d'un réseau d'information sur les propriétés bruxelloise susceptibles d'entrer dans le dispositif et par la mise en place d'un bureau central de prospection travaillant avec l'ensemble des AIS. Un autre moyen est de développer un réseau de partenariat avec les propriétaires et de favoriser les conventions de collaboration entre AIS et associations dont l'objectif est la rénovation immobilière.

Il s'agit également d'assouplir les normes. Pour ce faire, il faut revoir l'application des normes ADIL (allocation de déménagement, d'installation et de loyer) aux logements AIS et spécialement les normes de surfaces.

Afin de privilégier un public défavorisé, il faut créer un groupe de travail entre les AIS, les maisons d'accueil et le secteur d'aide aux personnes sans abri, articuler les compétences des AIS avec celles des services sociaux et veiller à avoir des critères stricts et objectifs d'accès prioritaire pour les familles sélectionnées lorsqu'il y a un partenariat.

4. Les garanties locatives

"Les dispositions législatives récemment prises en matière de garanties locatives seront mises en œuvre rapidement".

Il existe plusieurs organismes qui aident les locataires à payer une garantie locative: le Fonds de garanties locatives, les CPAS, certaines banques ou des associations privées.

Le Fonds de garanties locatives est né à l'initiative du secteur associatif et a été ensuite confirmé par une ordonnance de la région de Bruxelles-Capitale.

Peu de ménages y font appel: 193 en 2000.

Alimenté par la Région de Bruxelles-Capitale, le Fonds est utilisé majoritairement par des chômeurs. Comme il exclut les personnes aidées par les CPAS, il n'est d'aucune utilité pour ceux-ci. Le nombre de personnes qui font appel au CPAS pour consti-

tuer la garantie locative est au moins 4 fois supérieur au nombre de personnes aidées par le Fonds.

Vraisemblablement aux fins d'assurer sa survie financière, ce dispositif définit parfois des conditions d'accès complémentaires à celles qui sont définies par l'ordonnance, essentiellement en termes de garantie de remboursement. Le Fonds ne s'adresse dès lors pas aux personnes les plus pauvres.

Les locataires sont fragiles face aux attitudes abusives de certains propriétaires qui, face à une demande très forte de logements bon marché, ont l'embarras du choix du locataire et exigent des garanties soit en argent, soit sur leur propre compte. Comme certains CPAS ne déposent que des garanties morales, les propriétaires sont réticents ou excluent d'office les personnes aidées par un CPAS.

Les CPAS exigent le remboursement du montant de la garantie locative par retenue sur le montant du minimex, ce qui pose nombre de problèmes aux personnes aidées et ne leur garantit plus le minimum de moyens d'existence.

Parfois, les personnes aidées par les CPAS n'obtiennent pas les attestations nécessaires pour prouver le paiement de la garantie ou ne peuvent se défendre face à des abus en matière d'état des lieux, ce qui soulève des problèmes supplémentaires.

PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL EN CE QUI CONCERNE LES GARANTIES LOCATIVES

Par rapport à la Région de Bruxelles-Capitale, il convient de permettre aux usagers de CPAS d'avoir accès au Fonds de garanties locatives via un arrêté du Gouvernement afin d'éviter leur stigmatisation vis-à-vis des propriétaires et pour éviter d'amputer encore le montant du minimex, ainsi que pour alléger la charge financière des CPAS.

Le Fonds ne devrait pas exclure les ménages les plus défavorisés mais prévoir des mesures d'accompagnement efficaces qui n'entravent pas leur responsabilité et favorisent la continuité de l'aide. Il faut prévoir des délais de remboursement adaptés aux possibilités financières des ménages qui disposent de très faibles revenus.

Mener une campagne d'information auprès des propriétaires pour mettre l'accent sur l'avantage des garanties délivrées par les pouvoirs publics (les CPAS ne seront jamais en faillite...) pourrait se révéler utile.

La commune est l'institution par excellence qui devrait exercer ce rôle de contrôleur et de régulateur pour assurer l'équité de traitement vis-à-vis de tout citoyen.

Installer des guichets d'aide dans les communes et/ou dans les CPAS ou même dans des services sociaux privés est une autre possibilité. Il est aussi possible que le Fonds délègue les tâches relatives au suivi administratif et social des dossiers à la commune ou au CPAS ou à une association oeuvrant à l'insertion par le logement.

5. Les immeubles laissés à l'abandon

"Il y a nécessité de concrétiser au plus vite une législation sur les immeubles à l'abandon".

Les communes disposent d'un arsenal juridique suffisant pour lutter contre les immeubles abandonnés. Leur recensement n'est pas uniforme, on note qu'il y a des différences nettes selon

l'instance qui le réalise (communes ou ministère régional bruxellois, le SITEX).

Il existe aussi des associations sans but lucratif qui procèdent à des recensement sur le plan local.

Dans les faits, aucune procédure de réquisition d'immeubles abandonnés n'a été initiée dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seule la ville de Philippeville a mené jusqu'au bout une procédure de réquisition. Selon cette commune, cette loi est applicable en faisant preuve de courage, de patience et de détermination.

Toutes les mesures de réquisition semblent entraîner des stratégies d'évitement. Pour éviter les procédures de réquisitions, les communes bruxelloises développent par préférence des stratégies diverses pour convaincre les propriétaires de rénover leur bien et de le remettre sur le marché locatif.

Lasses de se trouver constamment confrontées à l'existence de nombreux immeubles abandonnés et à la nécessité pressante de trouver un toit pour des personnes très vulnérables, certaines associations de défense de personnes sans abri ont lancé des mouvements de sensibilisation et de mobilisation des différents acteurs. Parfois, ceux-ci ont pris possession d'immeubles vides, les squattent et s'organisent pour le logement de personnes sans abri. Ils tentent de négocier avec le propriétaire pour obtenir un contrat d'occupation à titre précaire.

PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL EN CE QUI CONCERNE LES IMMEUBLES LAISSÉS À L'ABANDON.

La coordination de l'action des différents acteurs est essentielle, de même il faut mieux utiliser les outils juridiques de lutte contre les immeubles vides, fournir des moyens financiers et/ou en personnel aux communes pour établir l'inventaire et en assurer le suivi, instaurer une taxe régionale sur les immeubles vides, à l'instar de l'expérience wallonne: cadre juridique, niveau de base imposable, procédures d'appel. Dans ce cas, l'inventaire et le contrôle pourraient rester de la compétence des communes. Comme en Wallonie, une part de la taxe pourrait être versée aux communes qui collaborent à l'inventaire et au contrôle.

Pour faciliter les réquisitions nécessaires, il faut envisager d'autoriser la réquisition d'immeubles par le pouvoir régional ou instaurer un comité de pilotage pour aider les communes bruxelloises lors de réquisitions et inciter les propriétaires à faire appel aux AIS plutôt que d'abandonner leur bien.

Autoriser la gestion sociale de plein droit par la commune, le CPAS ou une asbl agréée, des immeubles déclarés insalubres ou inhabitables et pour lesquels aucune rénovation, amélioration ou adaptation constatée n'a été réalisée dans un délai déterminé (existe en Flandre et Wallonie) est un autre moyen d'action.

Propositions envers les communes et CPAS et les associations d'intégration par le logement :

- Pour identifier les immeubles vides, il faut les inventorier systématiquement.
- Pour avoir des moyens de rénover les logements communaux ou d'en acquérir d'autres (à louer aux personnes défavorisées), il faut des moyens financiers, par exemple en affectant les recettes de la taxe sur les immeubles abandonnés ou de la taxe sur les bureaux.
- Créer des synergies entre plusieurs partenaires est un excellent moyen de réhabilitation, chaque partenaire apportant des compétences ou des biens: la commune, le CPAS, les régies de quartier, les associations d'intégration par le loge-

ment, les associations de formation par le travail et les futurs locataires.

- La médiation et la collaboration sont des fonctions à valoriser. La médiation doit s'instaurer entre propriétaires d'une part, autorités publiques et associations d'intégration par le logement d'autre part. A titre d'exemple, la collaboration entre les communes et les associations d'intégration par le logement peut notamment permettre de trouver le propriétaire d'un immeuble laissé à l'abandon via le cadastre.

6. Les allocations de déménagement, installation et de loyer (ADIL)

"Les efforts de simplification et d'information en matière d'aide au déménagement, à l'installation et au loyer (ADIL) doivent être poursuivis".

Comme toute législation, les intentions sont louables, mais leur mise en pratique se révèle catastrophique. Il est clair que les normes exigées pour l'attribution des ADIL mettent la barre trop haut. "Un vrai scandale...", c'est ainsi que les travailleurs sociaux qualifient cette réglementation, même s'il y a eu un léger assouplissement depuis la circulaire de 1997.

Lorsque les normes édictées sont très sévères et s'appliquent à un bâti ancien, cela implique une restriction importante du nombre de logements disponibles et accessibles. En outre, la question du coût de la procédure, du préfinancement et du délai de traitement des dossiers sont des questions constantes dans l'application de toutes ces mesures-là.

Il faut constater que le dispositif atteint difficilement la population défavorisée, ce qui provoque des discriminations. Certains groupes très pauvres se trouvent exclus (personnes sans abri).

Les ADIL sont plus souvent demandées pour les logements sociaux, ce qui implique que ce dispositif y est mieux connu.

L'objectif de base des ADIL n'est pas réalisé non plus parce que les contrôles n'ont pas d'efficacité sur l'amélioration du bâti à Bruxelles: les habitations insalubres sont remises en location sans problème et parfois même dans des délais étonnement brefs.

PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL EN CE QUI CONCERNE LES ADIL.

Les propositions formulées concernent l'adaptation du dispositif au bâti bruxellois, la garantie du financement correct de ce dispositif, le contrôle du coût des loyers ou à défaut, l'adaptation du montant de l'allocation au montant du nouveau loyer réellement payé. La mise en place d'un système d'allocation de loyer attribuée aux ménages à faibles revenus (et non au logement comme c'est le cas des ADIL) allant de pair avec des mesures d'accompagnement, est une mesure qui doit être étudiée eu égard à l'expérience française.

L'extension du système ADIL aux personnes qui quittent une maison d'accueil pour s'installer dans un logement individuel leur permettra d'accéder elles aussi à un logement décent.

CONCLUSION

Malgré un grand nombre de mesures, de dispositifs, d'efforts des différents acteurs, le droit à un logement décent n'est pas effectif. L'exclusion du marché du logement rend la pauvreté très visible dans la Région de Bruxelles-Capitale. Les plus grandes victimes en sont essentiellement les personnes qui vivent dans la pauvreté. Le nombre de personnes qui ont des problèmes de

logement augmente sensiblement. Cette évolution hypothèque le travail d'une série de secteurs connexes (action sociale générale, secteur des personnes sans abri, santé y compris santé mentale, urgences,...).

Le droit à un logement adéquat conditionne d'autres droits à la santé, au réseau relationnel, au développement scolaire, à l'accès à l'emploi,... Les moyens financiers des habitants sont fortement amputés par le coût du logement, l'endettement devient inévitable. La dignité humaine est un idéal qui ne se conjugue plus pour les personnes pauvres...

L'amélioration de l'offre (en nombre et à prix abordable) et de la qualité du logement sont fondamentaux dans la lutte contre la pauvreté. Le parc du logement bruxellois est tellement détérioré qu'il ne suffit pas de prendre quelques "mesurettes". Il faut mener une politique publique globale volontariste et proactive.

Comme dans d'autres domaines, une politique du logement bien conçue limite fortement la nécessité de politiques spécifiques. Tant que ce n'est pas le cas, des mesures spécifiques sont nécessaires, telles que les allocations de loyer, pour permettre aux familles d'avoir plus de ressources pour faire face à leurs obligations.

Les CPAS jouent un rôle déterminant dans le domaine du logement. La visite à domicile des assistants sociaux a pour objet d'établir le diagnostic de l'état de besoin, mais aussi de pouvoir déceler les pratiques d'exploitation de la pauvreté.

Les acteurs sociaux sont extrêmement découragés devant l'ampleur d'une tâche qui les dépasse. Il y a des limites aux possibilités d'accompagnement. Tant qu'il manquera des logements

salubres et abordables, ils se trouvent en situation d'échec devant l'ampleur de la tâche.

La problématique du logement en région bruxelloise requiert une approche transversale. Les réseaux locaux, tant privés que publics, peuvent y jouer un rôle important. Il faut organiser la cohérence et la continuité de l'action publique par la concertation entre les différents niveaux fédéral, régional et local.

Pour que l'exercice des droits fondamentaux soit effectif, le logement doit être une priorité politique. Il semble donc nécessaire que les décideurs politiques bruxellois organisent un débat public sur les défis les plus importants à rencontrer.

Si l'amélioration des conditions de logement a un effet immédiat en termes de dignité humaine, il faut cependant rester conscient du fait que les causes de la pauvreté ne disparaîtront pas en trouvant des solutions aux problèmes de logement. La problématique du logement est un symptôme de la pauvreté et la renforce, mais les causes doivent en être cherchées dans la répartition inégale des richesses.

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

Avenue Louise 183
1050 Bruxelles
Tél.: 02.502.60.01
Fax: 02.502.59.05
Courriel: aperdaens@ccc.irisnet.be
troesems@ggc.irisnet.be



Le parcours du rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté dans le dispositif législatif

1. Un dispositif législatif novateur

- En 1991, l'Assemblée réunie de la Commission communautaire commune (ARCCC) prend la décision de réaliser annuellement un rapport sur l'état de la pauvreté dans la Région de Bruxelles-Capitale. L'initiative est prise par le pouvoir législatif et ceci, trois ans avant la réalisation du Rapport général (fédéral) sur la pauvreté (1994).
- L'ordonnance du 11 juillet 1991 fixe le processus d'élaboration du rapport. Il s'agit de recueillir et d'analyser les statistiques produites par les CPAS bruxellois, d'organiser une table ronde annuelle en vue d'analyser les résultats des rapports et d'élaborer des plans d'action concertés et enfin, d'en débattre au Parlement bruxellois. Le Collège réuni confie la rédaction du rapport à des universités ou centres de recherche. L'objectif est d'évaluer globalement les politiques sociales jusque là considérées comme étant "superposées".

faut également renforcer les capacités de prise parole des personnes précarisées et leur donner des moyens de participer à l'élaboration des politiques sociales. L'intention est par ailleurs d'évaluer les recommandations parlementaires avant le débat budgétaire afin d'orienter les choix budgétaires en fonction de priorités.



2. Les suites réservées aux rapports

- En 1994, 1996 et 1998, l'Assemblée réunie de la Commission communautaire commune formule des recommandations aux différents niveaux de pouvoir. Elles dépassent largement le cadre de compétences habituel de la Commission communautaire commune (aide sociale et santé). Ces recommandations, au nombre de 35 en 1998, concernent différentes dimensions de la pauvreté: la santé, l'emploi, le logement et l'accès à l'énergie, les CPAS, l'accès aux droits, l'espace urbain et d'autres recommandations telles que l'accès à la culture. L'ARCCC insiste sur la collaboration des associations représentatives des personnes en situation de pauvreté dans le processus de consultation prévu par l'ordonnance.
- En 1998, le Collège réuni fait un premier bilan de son action politique de lutte contre la pauvreté devant le Parlement. Celui-ci demande aux municipalités d'élaborer des rapports communaux de la pauvreté afin d'alimenter le rapport régional.

- Les étapes du rapport sont définies de manière stricte, assorties de délais à brève échéance:

- > le Collège réuni communique un rapport faisant la synthèse des mesures prises par la Commission communautaire commune en matière de lutte contre la précarité, l'exclusion sociale et les inégalités d'accès aux droits pour le 15 février.
- > un rapport d'activités, synthèse et propositions sont transmis par les partenaires, pour le 31 mars. Il s'agit des personnes et organismes concernés qui souhaitent participer à la table ronde en vue de débattre des actions concertées à mener pour lutter contre la précarité, la pauvreté, l'exclusion sociale et l'inégalité d'accès aux droits sociaux.
- > le recueil de données quantitatives émanant des CPAS est réalisé pour le 31 mars.
- > leur synthèse et le croisement avec d'autres statistiques: population, revenus, emploi et chômage, revenus garantis,... est analysé pour le 30 avril
- > la table ronde avec les acteurs de terrain doit être organisée entre le 1er et le 15 mai.
- > la synthèse de cette table ronde et le rapport annuel sur l'état de la pauvreté est produite pour le 30 mai, le tout en deux langues.

3. Une nouvelle ordonnance

- Le 8 juin 2000, l'ARCCC modifie l'ordonnance du 11 juillet 1991.
- Son objectif est de procéder à l'évaluation quantitative, en termes de constat mais également en termes d'évolutions des formes de pauvreté. Les données doivent provenir tant des intervenants sociaux publics que privés. Il

- Le Parlement poursuit son objectif d'élaboration de recommandations. Les dernières datent de décembre 2001 et complètent celles de 1998.

4. La réalisation du rapport

- Le 19 juillet 2001, une ordonnance confie l'élaboration du rapport annuel sur l'état de la pauvreté à l'Observatoire de la Santé et du Social. Deux membres de l'équipe sont chargés de l'élaboration du rapport. Les délais imposés par l'ordonnance sont irréalisables tenant compte des moyens humains mis en œuvre et des délais de traduction, particularité bruxelloise.
- L'Observatoire de la Santé et du Social a élaboré trois rapports annuels. Ils sont élaborés selon une approche scientifique. Il a développé une méthodologie particulière, notamment en termes de collaboration des administrations publiques, des travailleurs sociaux des secteurs publics et privés et de participation des comités d'usagers en terme d'expertise de leur vécu de la dignité humaine face aux administrations et à l'organisation sociale.
- Depuis 2000, l'Observatoire complète chaque rapport par une évaluation des recommandations parlementaires et recentre éventuellement la problématique autour d'une approche globale et du vécu de la réalité sociale par les acteurs de terrain.
- D'approche générale en 2000, le rapport s'élabore depuis 2001 autour d'un thème particulier. En effet, la problématique du logement a été retenue à la demande des acteurs de terrain lors de la table ronde du 10 mai 2000 parce qu'il rend la pauvreté plus visible en termes de polarisation spatiale.
- Le Collège réuni prend acte du rapport annuel. Il est ensuite transmis aux Parlementaires, aux CPAS et communes, aux organismes publics et aux personnes et associations concernés.
- Une table ronde est organisée ensuite, rassemblant les acteurs de terrain, les décideurs politiques des CPAS, des communes et les Parlementaires bruxellois. Des réunions préparatoires sont prévues avec les travailleurs de CPAS, d'administrations publiques et du monde associatif, ainsi qu'avec les comités d'usagers afin de préparer le débat en table ronde.
Un résumé des débats en table ronde est communiqué aux mêmes partenaires.

Trajet parlementaire du 8ème rapport sur l'état de la pauvreté.

- Le rapport de l'Observatoire de la Santé et du Social et le résumé de la table ronde sont soigneusement examinés par les parlementaires membres de la Commission des Affaires sociales. L'objectif choisi est de formuler des recommandations aux exécutifs des différents niveaux de pouvoir, qu'ils soient fédéral, régional, communautaires ou locaux.

Les Parlementaires ont bien entendu toute liberté d'adopter certaines propositions, de les modifier, d'en rejeter d'autres ou d'en formuler de nouvelles. C'est le travail de la Commission.

- Le dernier rapport portant sur les liens entre pauvreté et logement, matière éminemment régionale, la Commission des affaires sociales a demandé l'avis préalable de la Commission du logement. Celle-ci a auditionné les auteures du rapport en sa séance du 17 décembre 2002. Elle a ensuite défini sa méthode de travail et décidé de débattre au cours des séances suivantes des propositions formulées par l'Observatoire de la Santé et du Social en ce qui concerne la compétence sur le logement.

Bien que les séances de commission soient publiques, l'avis de la Commission ne sera rendu public que lorsqu'il sera approuvé.

- L'avis de la Commission du logement est actuellement transmis à la Commission des Affaires sociales, qui commencera vraisemblablement son travail à ce sujet au cours de ce mois de mai 2003.
- La dernière étape est l'examen en Assemblée plénière et l'approbation des recommandations. Elles doivent ensuite être relayées aux différents niveaux de pouvoir pour assurer une suite au rapport. Il est évident que chaque exécutif reste libre d'adopter, de rejeter ou d'oublier les recommandations formulées. Cependant, le rôle de l'Observatoire est d'évaluer le suivi des recommandations et leur application concrète, ce qui se fera dans un futur rapport, élaboré en concertation avec les acteurs de terrain, analysé et débattu.

Conclusion

Il s'agit donc d'un processus circulaire où l'évaluation des politiques et la participation des acteurs deviennent l'objet central du débat démocratique.

Dans ce processus, l'Observatoire de la Santé et du Social, en évaluant les politiques sociales, réalise sa mission d'aide à la décision politique.

Le rôle du Parlement est essentiel dans le débat concernant la lutte contre la pauvreté dans la région bruxelloise.

Les Exécutifs sont quant à eux chargés du choix et de la mise en application des mesures concrètes de ces politiques concertées.

*Annette Perdaens
14 mai 2003*

De la nécessité d'une

POLITIQUE AMBITIEUSE



Table ronde autour de la thématique du Logement, avec le Secrétaire d'Etat Alain Hutchinson

Le Conseil bruxellois de coordination sociopolitique (CBCS) se donne comme objectif d'être un lieu d'interface entre le secteur social associatif et les décideurs politiques.

La rencontre qui s'est tenue le 29 janvier dernier, en collaboration avec l'Agence Alter, rentre dans ce cadre. Notre volonté était de faire l'état des lieux de la politique bruxelloise en la matière, principalement sur les acquis de la législature et sur les propositions en cours.

14:30 heures

Cette table ronde réunissait le Secrétaire d'Etat bruxellois au Logement, Alain Hutchinson et plus d'une dizaine d'associations de terrain, membres du CBCS. Willy Janssens, Président du CBCS, présidait, Pierre Verbeeren (Agence Alter) s'était glissé dans la peau du modérateur et notre photographe habituel, Bruno d'Alimonte, avait fait le déplacement.(1)

Seuls 28 % des Bruxellois vivent dans une maison unifamiliale contre 80% en Flandre et en Wallonie. Seuls 4 Bruxellois sur 10 sont propriétaires de leur logement contre 7 en Wallonie et 8 en Flandre. Le Bruxellois, enfin, paye un loyer plus élevé que partout ailleurs. 60 % des Bruxellois sont locataires de leur logement, une situation dramatique quand on connaît l'ascension sans limites des loyers et des prix à l'acquisition pratiqués dans la Capitale.

D'entrée de jeu, Alain Hutchinson rappelle que *«le logement reste fondamental pour l'individu, la famille. C'est un facteur important pour participer à la vie sociale. Mais, apparemment, cela n'a pas encore été intégré par tous les politiques. Par exemple, le logement n'est pas repris dans les politiques communautaires européennes. De même, il n'y a pas d'échevinat du logement dans bon nombre de communes bruxelloises. Pourtant, Bruxelles connaît une véritable crise du logement. Le Bruxellois est devenu le plus pauvre des Belges, alors que les prix de l'immobilier bruxellois ne cessent d'augmenter, tant pour les loyers que pour les achats. Cela a pour effet que de plus en plus de Bruxellois – surtout parmi les revenus inférieurs – éprouvent des difficultés à trouver un logement décent. Certains propriétaires profitent de cette situation pour mettre sur le marché des logements insalubres. Actuellement, 50 % des Bruxellois rentrent dans les conditions pour accéder à un logement social. Mais, si 38 000 familles sont logées dans le logement social, 22 000 sont toujours en attente.»*

Logement social : priorité à la rénovation

Le logement social est un des outils mis à la disposition des pouvoirs publics, mais il ne compte que 38.682 unités, à savoir 7,6% du parc immobilier bruxellois, avec de très fortes variations d'une commune à l'autre. Des taux qui sont inférieurs aux taux de la Flandre (17,9%) et de la Wallonie (25,1%). Idéalement, le logement social devrait représenter 20 à 30 % du

parc locatif comme c'est le cas dans d'autres capitales européennes comme Paris et Londres. La Région bruxelloise fait donc figure de parent pauvre.

Même si des efforts importants ont été consentis dans la construction et la rénovation de logements, l'offre ne rencontre pas la demande. Le nombre de candidats est aujourd'hui facilement identifiable, grâce au système de l'inscription multiple lancé depuis le 1er janvier 2002.

«J'ai choisi de donner la priorité à la rénovation de logements sociaux plutôt qu'à la construction de nouveaux logements, explique Alain Hutchinson. Il me semblait impensable de laisser vivre des gens dans des logements publics qui sont des taudis. D'où la priorité de remise à niveau des logements sociaux. Ensuite, on construira : il n'y aura plus de grands ensembles ou d'extensions de grands ensembles (tours, barres...), mais on dispersera le logement social dans la ville.»



* Cellule Logement du Cabinet d'Alain Hutchinson, bd du Régent 21-23 (1er étage) à 1000 Bruxelles, tél.: 02 506 34 11, fax: 02 511 88 59. <http://www.hutchinson.irisnet.be>

** Agence Alter, rue Coenraets 64, Tel. : 02 230 74 28, fax : 02 231 15 59 <http://www.alter.be>

(1) Le reportage photographique complet de la rencontre est visualisable à l'adresse : <http://membres.lycos.fr/socialconcept/bis152/>



...Le mélange des populations ne se décrète pas. On peut seulement positiver les différences

Un budget de quelque 200 millions € est prévu pour rénover et élargir l'offre de logements sociaux. Dans le meilleur des mondes, les immeubles vétustes et insalubres laisseraient la place à de nouvelles constructions. Malheureusement la réalité ne permet pas de tout démolir et de tout reconstruire, les besoins énormes du secteur dépassent largement les capacités de financement des Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) et les crédits dévolus au budget régional. Il a donc été décidé d'utiliser 3/4 de cette enveloppe (150 millions €) à des projets de rénovations ou d'aménagement approuvés par le Gouvernement. Les 50 millions restants seront affectés, entre autres, à des opérations d'achat et de rénovation d'immeubles isolés dans les quartiers, ou encore à des travaux d'urgence.

Concrètement, ce sont près de 17.000 logements sociaux qui sont concernés par cet investissement. L'objectif est tangible : il ne devrait plus y avoir de logements insalubres dans le logement social d'ici à quelques années.

Enfin, rappelons qu'à cette enveloppe conséquente il faut ajouter les budgets de l'accord de coopération avec le Fédéral. Depuis 2000 et jusqu'en 2004, ce sont près de 23 millions qui seront investis pour la rénovation et l'aménagement des abords de logements sociaux.

Des charges parfois plus élevées que le loyer ! Réfléchir à la fusion des SISP ?

Une question lancinante est revenue à plusieurs reprises : le coût élevé des charges locatives dans le logement social. Alain Hutchinson reconnaît l'ampleur du problème: «*Dans certaines sociétés de logement, des locataires payent des charges plus élevées que les loyers. Pour que les SISP ne fassent pas peser leur équilibre financier sur les charges, j'ai décidé de convertir en subsides d'investissement une partie des prêts à long terme que leur octroie la Région. En matière d'énergie, j'ai demandé qu'on réfléchisse lorsqu'on équipe des logements (ex.: chauffe-eau solaire). Une fois l'investissement amorti, on peut procéder à un*

allègement des charges. En attendant une réflexion sur la fusion des SISP, j'ai demandé qu'on réfléchisse à grouper les commandes de mazout, de petits travaux, etc. Cela permettra de mieux contrôler les charges locatives.»

Augmenter l'offre de logement

De nouveaux logements verront néanmoins le jour, inscrits dans un projet de Ville soucieux d'éviter l'écueil des cités ghettos. Favoriser la mixité dans les logements sociaux, comme dans tous les quartiers d'ailleurs, c'est mélanger des populations, des situations sociales mais aussi des générations, des origines et des compositions familiales différentes

Les petits ensembles de logements seront donc préférés aux grandes tours.

L'an dernier, une expérience pilote a démarré à Schaerbeek sur la Place Dailly. Derrière l'ancienne caserne qui se dresse sur la Place, quatre immeubles de logements sociaux verront le jour d'ici quelques années. Alain Hutchinson a lancé, avec la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et le Fonds du Logement, un appel à candidatures afin de sélectionner des architectes de renom, désireux de mettre leur talent au

service d'un projet ambitieux : construire du logement social de qualité dans un environnement agréable. Les immeubles qui verront le jour seront construits au sein d'un quartier de standing. Les techniques qui seront utilisées

devront répondre à une série de normes qualitatives : développement durable, économies d'énergie, qualité sanitaire des matériaux...

Une utopie ? Il s'agit tout à la fois d'un objectif prioritaire pour tous ceux qui défendent un projet de ville cohérent, mais également un bon moyen d'agir efficacement sur des situations sociales difficiles.

Améliorer la cohésion sociale

La question du racisme est évoquée, que ce soit des «Belges» vis-à-vis des personnes d'origine étrangère ou de ces dernières vis-à-vis des premiers. «*Cela vaut un débat à part entière, explique Alain Hutchinson. Tout ce qu'on a voulu éviter avec Charles Picqué dans le premier PRD, on y arrive : les ghettos, le développement séparé dans la ville... Cette utopie de la ville mélangée, c'est sans doute un échec. Mais l'intégration n'est pas un échec. Beaucoup de choses ont été positives dans les politiques d'intégration, et sans elles, aujourd'hui, on serait dans un véritable marasme. Le débat a été amorcé dans le nouveau décret Cohabitation-Intégration. On va donc revoir l'ensemble du secteur là-dessus.* »

Il rappelle aussi que l'ordonnance de 1993 a réglementé l'accès au logement social et a donné la priorité d'accès aux plus pauvres. «*Mais, du coup, on a créé des ghettos de pauvres. Ce n'est pas le cas dans toutes les cités, mais cela s'étend, y compris aux cités-jardins.*»

Des politiques sociales ont été créées afin de lutter en faveur de l'intégration. «*Mais la tâche est rude, admet le Secrétaire d'Etat. Le mélange des populations ne se décrète pas. On peut seulement positiver les différences.*»

Tout d'abord, 14 projets de cohésion sociale ont été mis en place dans les logements sociaux.

Un premier projet a démarré dans l'immeuble du Foyer anderlechtois, situé rue des Goujons, qui a connu de graves tensions fin des années 90. L'originalité de ces programmes de développement local intégré réside dans le fait qu'ils ne peuvent se réaliser qu'avec le concours des locataires et de leurs représentants. Ces projets de cohésion sociale sont pilotés par les habitants des immeubles et du quartier, des représentants du tissu associatif, du Centre Public d'Aide Sociale (CPAS), de la société de logement social ainsi que de la commune.

La multiplication de projets de ce type contribue à améliorer les relations de bon voisinage des locataires, entre eux d'abord et avec la société de logement ensuite, et aussi afin de permettre une meilleure intégration des logements sociaux et de leurs habitants dans le quartier.

Egalement, un service régional d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS) a été mis à la disposition des 33 Sociétés Immobilières de Service Public et de leurs locataires. Des antennes locales de travailleurs sociaux et de juristes prennent en charge des cas de détresse individuelle ou familiale, de surendettement, pour lesquels les SISF ne sont pas outillées.

Créer du lien social peut aussi s'envisager par la création artistique. Pas en accrochant deux tableaux dans le couloir d'un immeuble, mais bien en mobilisant un artiste et des habitants autour d'un projet artistique qui embellira un site.

L'intégration d'œuvres d'art dans les logements sociaux a plus à voir avec l'appropriation de son environnement, le respect de la communauté - que celle-ci soit physique (les communs) ou sociale (l'opinion du voisin, de l'artiste)- l'apprentissage d'une attitude positive et active, qu'avec une pratique artistique et/ou culturelle. Le résultat artistique importe peut-être moins ici que le processus d'élaboration en lui-même et la collaboration des locataires au projet.

Un premier projet a démarré sur le site du Foyer Ixellois à la Cité du Relais. Arnaud Théval est parti, appareil photo sous le bras, à la rencontre des habitants du site afin de les associer émotionnellement à un projet de panneaux photographiques et d'aménagement de l'espace qui orneront les murs et couloirs de la Cité. A voir d'ici peu.

suite page 2 

L'inscription multiple à l'accès au logement social : faciliter les démarches administratives

Depuis le 1er janvier 2002, chaque candidat locataire peut, en s'adressant à une société de logement, s'inscrire dans toutes celles de son choix, parmi les 33 sociétés immobilières de service public.

La mise en place de ce nouveau système présente un intérêt tant pour les candidats locataires que pour les sociétés immobilières de service public. Pour les candidats locataires, ce nouveau mécanisme simplifie et limite le volume des démarches administratives à effectuer.

Pour les sociétés immobilières de service public, l'avantage du nouveau mécanisme proposé réside essentiellement dans la diminution du nombre de dossiers à traiter. Pour les sociétés de logement comme pour tous les acteurs du logement social de la Région bruxelloise, ce système d'inscription multiple permettra d'obtenir une photographie plus réaliste de la situation des candidats locataires et de leurs besoins.

A terme, ce nouveau mécanisme constituera un outil statistique qui permettra de mieux identifier l'importance et le volume des demandes et de mieux adapter l'offre de logements sociaux.

En ce qui concerne les candidats réfugiés politiques, décision a été prise d'ouvrir l'inscription et l'accès au logement social aux personnes sans statuts mais qui ont demandé la régularisation de leur présence sur le territoire, via un registre d'attente. Ce système de "pré-inscription" permettra à cette catégorie de candidats locataires de valoriser leur demande au moment où ces personnes verraient leur statut conforté. Une fois le statut de réfugié accordé, ils pourront donc se voir attribuer un logement au même titre que les autres candidats à un logement social, mais en valorisant l'ancienneté de leur inscription.





Garantie locative et liste noire

Un autre point de discrimination concerne la garantie locative : certains évoquent la difficulté de la constituer, d'autres parlent du refus de certains propriétaires d'avoir des locataires inscrits au CPAS. Au premier point, le secrétaire d'État rétorque que le Fonds du logement a accordé 400 aides en 2001 et 600 en 2002. A propos du second point, il signale que «certains CPAS ne jouent pas le jeu concernant la garantie locative, s'esquivant pour justifier leur refus de payer cette garantie. C'est désolant, car beaucoup de minimexés n'ont pas d'autre solution».

Dans le même esprit, le secrétaire d'État dénonce la liste des locataires défaillants instaurée par le Syndicat national des propriétaires. «Concernant cette liste noire, la Commission Vie Privée a été saisie : il a déclaré la liste illégale et souligné la nécessité de légiférer. Néanmoins, la liste est opérationnelle depuis le 15 janvier. Je me suis insurgé par conviction, car je déteste les fichages. Je suis contre les locataires qui ne payent pas leurs loyers, mais je suis aussi conscient de la situation que vivent cer-

tains d'entre eux (surendettement, insalubrité...). J'ai demandé au ministre de la Justice de faire usage de son droit d'injonction positive, et j'ai déposé plainte auprès du procureur du roi de Bruxelles.»

Lutter contre l'insalubrité des logements

Parmi les chevaux de bataille d'Alain Hutchinson, relevons le respect de normes de qualité minimales de sécurité, salubrité et équipements pour les logements.

D'après une enquête entreprise en 1998 auprès de 4.690 ménages, il ressort que 19% des logements ne disposeraient pas du "petit confort", à savoir une salle de bain, un wc intérieur. De même, 38% des logements ne bénéficieraient pas d'un chauffage central.

suite page 21 ▶

Le Code du logement

Le Code dotera la Région de Bruxelles-Capitale de nouvelles règles, sa philosophie est de permettre à chacun de trouver, en accord avec l'article 23 de la Constitution, un logement décent et non un taudis dans le parc locatif public ou privé.

Le Code, s'il sonne le glas des "marchands de sommeil", n'a toutefois pas pour volonté d'opposer les locataires et les propriétaires, ou encore secteur public et secteur privé. Au contraire, il tendra à faire des uns et des autres de véritables acteurs de la politique du logement. Seule une infime partie des propriétaires mettent en location des logements insalubres. Ceux-là auront du souci à se faire, les autres pourront bénéficier de mesures dictées par le Code, notamment la remise en état, par les pouvoirs publics, d'un bien inoccupé. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale vient d'adopter en troisième et dernière lecture la première partie du Code du Logement.

> Cette première partie du Code permettra de traiter deux aspects très problématiques du logement en Région bruxelloise : l'insalubrité et la pénurie de logement.

Afin d'y remédier, deux outils importants et novateurs seront à la disposition des pouvoirs publics :

- **Les attestations et certificats de conformité, labels de qualité du logement qui garantiront**
 - l'exigence pour tout logement de se conformer à des règles de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts ;
 - l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement ;
 - l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les ins-

tallations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Le Code précise que nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement, sous peine de sanctions.

Ces sanctions sont dans tous les cas : l'interdiction de la mise en location du logement et la fermeture du logement par le Bourgmestre (accompagné du relogement des occupants) et dans certains cas, des amendes administratives allant de 3.000 à 25.000 €.

- **Le droit de gestion publique**

Le Code du Logement introduit une nouveauté propre à la Région de Bruxelles-Capitale : le droit de gestion publique, c'est à dire le droit pour un opérateur immobilier public (la société du logement régional bruxellois, les sociétés immobilières de services publics les communes, les CPAS, le Fonds du logement, la régie de la région de Bruxelles-Capitale), de gérer un immeuble abandonné ou inoccupé, ou qui n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le Gouvernement, en vue de le mettre en location, lorsque le propriétaire a refusé l'offre écrite de louer son bien au loyer proposé.

Deux compétences un temps contestées à la Région bruxelloise, une critique balayée par le Conseil d'Etat qui reconnaît à la Région le droit et la compétence de traiter toutes matières relatives au Code.

> La seconde partie du Code a quant à elle été approuvée en deuxième lecture et envoyée au Conseil d'Etat pour avis. D'ici quelques mois, à l'instar des régions wallonnes et flamandes, la Région bruxelloise disposera enfin de son Code du Logement.

Moins de la moitié des logements - +/-245.000 logements - ne seraient pas pourvus de "grand confort" (salle de bain, WC intérieur, cuisine de minimum 4m², espace récréatif...). Les statistiques nous montrent qu'il existe encore aujourd'hui un noyau dur de logements qui ne répondent pas aux normes minimales de salubrité. Les logements les plus touchés sont à chercher dans le logement social, une situation qui découle du sous-investissement pratiqué dans les années 80. Les besoins énormes du secteur dépassent largement les capacités de financement des Sociétés Immobilières de Service Public et les crédits dévolus au budget régional.

Un constat malheureux que confirme le cadastre technique, instrument précis et évolutif réalisé à la demande d'Alain Hutchinson, afin de connaître les besoins du secteur et définir des priorités politiques.

«La première partie du Code du logement concerne surtout cette lutte contre l'insalubrité en imposant aux propriétaires publics et privés de respecter des règles minimales, souligne le Secrétaire d'Etat. Des amendes allant de 3 000 à 25 000 euros, couplées à la fermeture du bâtiment seront prévues. Elles auront un effet préventif et dissuasif. Les associations de défense des locataires et d'insertion par le logement pourront déposer plainte sans nécessairement avoir besoin de l'accord préalable du locataire.»

Reste à savoir comment le contrôle sera mis en œuvre. Alain Hutchinson : *«un service d'inspection régional sera créé au sein du ministère du Logement. Quinze inspecteurs y seront affectés. Ils utiliseront les relais extérieurs – des experts qui seront rémunérés. Néanmoins, vu que la Région compte 300 000 logements sur le marché locatif, il est impossible de tout vérifier. Aussi, nous partons du principe que les propriétaires sont de bons propriétaires. Ils obtiendront donc un certificat de conformité sur la base d'une déclaration sur l'honneur, mais,*

parallèlement, il y aura la mise en place d'un contrôle social : les associations de locataires, les locataires et autres pourront déposer plainte.»

Bientôt un code du Logement

Alain Hutchinson s'est fixé une priorité politique sous cette législation : le Code du logement. En effet, améliorer la situation du logement s'avère aujourd'hui assez périlleux. Les législations actuellement en vigueur s'apparentent à un maquis touffu. Ordonnances et arrêtés, lois fédérales et pouvoirs des bourgmestres se juxtaposent, se superposent, s'entrecroisent tout en laissant subsister des zones d'ombre.

Les Régions flamande et wallonne disposent de leur code depuis plusieurs années.

Le Code dotera la Région de Bruxelles-Capitale de nouvelles règles, sa philosophie est de permettre à chacun de trouver, en accord avec l'article 23 de la Constitution, un logement décent et non un taudis dans le parc locatif public ou privé.

Et ce «Plan Marshall pour le logement» ?

En plus du Code du logement, Alain Hutchinson a rédigé le Plan pour l'avenir de ce secteur. *«Il consiste à réinvestir dans le secteur du logement pour mettre 5000 à 7000 logements nouveaux sur le marché locatif. Les moyens financiers font l'objet d'une négociation au sein du gouvernement. Pour celle-ci, nous avons besoin d'un outil de préemption. Celui-ci a été voté au Conseil régional, il ne reste plus qu'à attendre les arrêtés d'application de Willem Draps. Un Comité interministériel du logement a également été mis en place, car le logement concerne des matières transversales, tels l'urbanisme (ex. : droit de préemption) ou les finances (ex. : droits de succession).»* Ce qui rejoint une des recommandations du dernier Rapport sur la pauvreté en Région bruxelloise.

suite page 2 

Les Agences Immobilières Sociales (AIS)

Depuis leur création en 1998, le système des Agences immobilières sociales (AIS) se porte bien. Rappelons qu'en 1999 les AIS géraient 452 logements, un an plus tard le parc locatif s'étendait à 578 logements pour atteindre 676 logements en 2001. Actuellement, les 14 AIS gèrent 723 logements subsidiés.

Les AIS jouent un rôle important dans le cadre de la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment en contribuant à matérialiser le droit de chacun à disposer d'un logement, en vertu du principe posé par l'article 23 de la Constitution.

Afin de répondre efficacement à l'ensemble des besoins de la population en matière de logement, il est nécessaire de multiplier les dispositifs d'intervention souples, qui peuvent facilement s'adapter à la demande.

Les AIS ont donc pour objectif de remettre sur le marché locatif des logements du secteur privé et, moyennant une faible diminution du

loyer versé aux propriétaires et un subside régional, de les mettre à disposition de personnes en difficulté, dont les revenus sont inférieurs au revenu d'admission du logement social.

Suite à une réforme récente du secteur, les subsides du secteur ont été revus à la hausse, ils sont passés de 838.941 € à 1.6 millions €.

Renseignements :

Les candidats locataires peuvent s'adresser aux CPAS de la commune qu'ils souhaitent habiter ; les candidats bailleurs peuvent former le 02.644.43.43.

Les ADIL

Afin d'aider rapidement les locataires qui doivent quitter un logement insalubre et/ou inadapté à se reloger, La Région de Bruxelles-Capitale accorde, sous des conditions de revenu, une allocation de déménagement, d'installation et de loyer.

L'allocation de loyer couvre la différence de loyer entre l'ancien et le nouveau logement et peut atteindre le montant de 124 € par mois, augmenté de 12,5 € par enfant à charge.

Afin de le rendre plus performant, une réforme du système est actuellement en cours.

Renseignements :

Administration du Logement
de la Région de Bruxelles-Capitale

CCN

80, rue du Progrès

1035 Bruxelles

Tél. : 02.204.14.02

Les Sociétés immobilières de Service public (SISP)

Les 38.682 logements sociaux de la Région de Bruxelles-Capitale sont gérés par 33 sociétés immobilières de service public (SISP), réparties dans les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale, permettant ainsi aux candidats locataires d'effectuer un choix en fonction de leurs exigences familiales, professionnelles ou autres.

Les SISPS sont soumises à la tutelle de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, elle-même sous la tutelle du Secrétaire d'Etat qui a le Logement dans ses compétences.

Renseignements :

Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB)

Rue Jourdan 45 - 55

1060 Bruxelles

Tél. : 02.533.19.11

Fax : 02.533.19.00

e-mail : slrb@slrb.irisnet.be

L'augmentation du parc public envisagée par une telle opération peut sembler faible en termes relatifs (environ 1,2% du parc total actuel ; 2,3% du parc locatif actuel ; 12% du parc social actuel, de fait et de droit), et ne pas répondre à la demande exprimée, et encore moins à la demande potentielle. Elle doit toutefois être examinée sous tous ses aspects, et dans tous ses effets. Il faut tenter de compenser partiellement les défaillances du marché, réguler ou corriger ses dérives et stimuler l'investissement privé et les échanges économiques dans le secteur du logement.

Ce plan, en accord avec le Plan régional de Développement, s'appuierait sur des recettes alternatives à l'enveloppe régionale. Plusieurs pistes et scénarii sont en ce moment à l'étude, que ce soit le recours au préfinancement par le privé ou l'Europe.

L'augmentation du parc de logements publics devra garantir au maximum l'objectif de mixité sociale, et l'égalité des logements. Il ne sera donc pas question d'agrandir les cités existantes, mais bien d'éparpiller les nouveaux logements dans le tissu urbain. Il semble toutefois indispensable, pour atteindre l'objectif, de lotir des réserves aujourd'hui non bâties. Dans ce cas, il sera nécessaire de garantir la mixité sociale en variant la destination de l'ensemble des logements construits.

Où construire ?

Il y a les 3 ou 4 000 étages inoccupés des rez commerciaux, et le lotissement des réserves foncières. A cet effet, Alain Hutchinson a demandé à la SLRB d'identifier l'ensemble des réserves des sociétés de logement. Des contacts seront également pris avec les communes et CPAS pour envisager la manière de mobiliser les réserves foncières en faveur du logement.

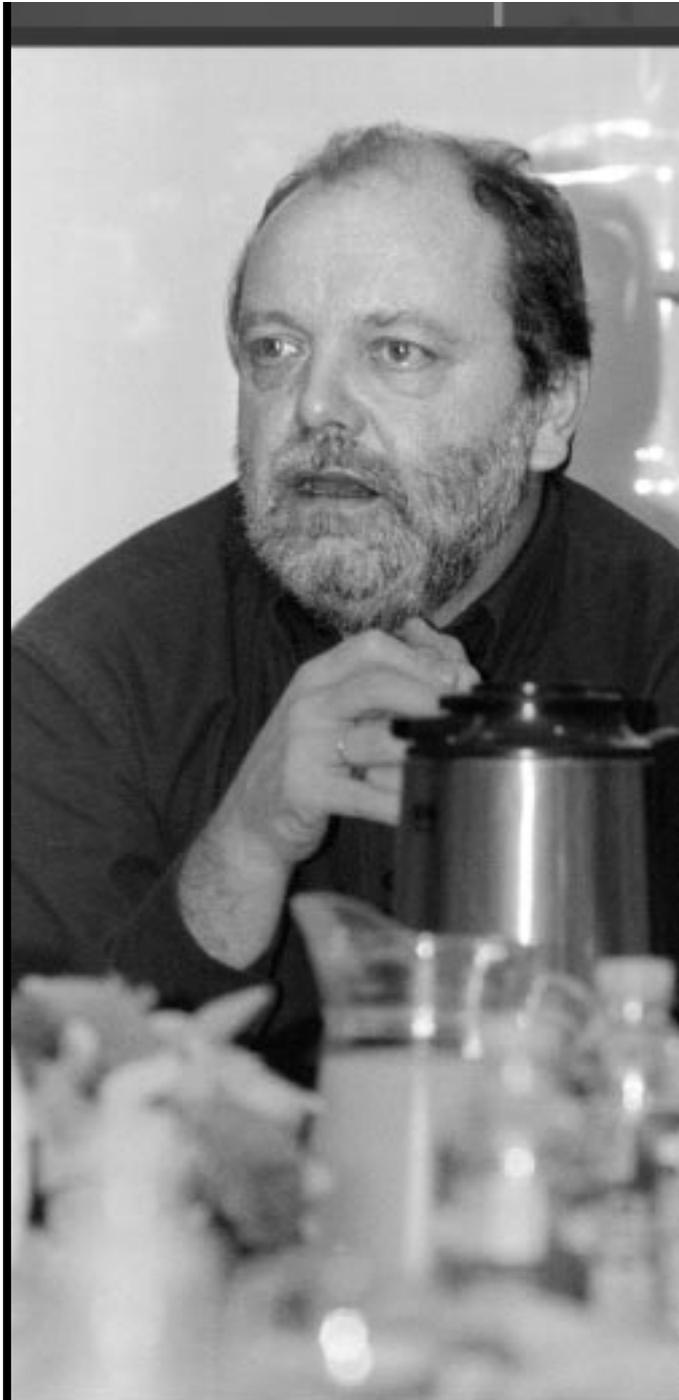
24

Proposition complémentaire : l'allocation de loyer

A propos de l'allocation de loyer, une intervenante se demande si cette mesure proposée ne pourrait pas favoriser l'accès au logement pour les personnes à faibles revenus. Pour le secrétaire d'État, cela fait partie du Plan d'avenir pour le logement. *«C'est un moyen efficace d'élargir le parc de logements. Je suis d'accord pour l'instauration d'une allocation de loyer, mais à condition qu'il y ait un contrôle des loyers. Pas question que cela devienne une allocation aux propriétaires. De plus, c'est une boîte de pandore budgétaire, parce que 50% des Bruxellois répondent a priori, de par leurs revenus, aux conditions d'accès au logement social.»* Prudence, donc...

Logement personnes handicapées admises ?

Peu de logements sont aménagés pour faciliter le quotidien des handicapés moteurs. De petites rampes et autres aménagements pourraient être faits. Et où ranger le matériel encombrant souvent nécessaire ? Des locaux ou chambres supplémentaires devraient être prévus pour cela. Si le secrétaire d'État se dit préoccupé par le problème,



il admet n'avoir pas beaucoup de réponses à apporter. «*Il est vrai qu'il n'y a pas de vraies politiques à ce niveau, à part l'exemple de la Cité de l'Amitié (Woluwé Saint-Pierre). Je vois toutefois des possibilités d'intervention plus ponctuelles, au travers des missions que je peux déléguer au Fonds du logement.*»

Et les étudiants?

Dans un autre registre, la difficulté à trouver des logements étudiants fait partie des préoccupations d'associations. Le secrétaire d'État avoue : «*Cela n'a pas fait partie jusqu'ici de mes priorités. Sans doute à tort... Certaines communes ont souvent surtaxé les kots étudiants, en les assimilant à des secondes résidences. Cette taxe peut rendre ce bien inaccessible à certains.*»

17:45 heures

Les portes de la salle de réunion se refermant à 18 heures, le mot de la fin (toute provisoire).

Alain Hutchinson : «*Si nous ne prenons pas aujourd'hui les mesures qui s'imposent, il faut s'attendre à payer une facture salée d'ici une dizaine d'années. L'avenir de la politique du logement, en lien avec quelques grands enjeux urbains et économiques, soulève une série de questions : le secteur du logement social est-il à terme viable dans son mode de financement actuel? Sinon, qu'envisager de nouveau? Comment se placer dans la perspective de reconstruire des quartiers ouverts à la place de certaines grandes cités sociales qui sont autant d'échecs sociaux, humains et urbanistiques? ...*

«Si nous ne prenons pas aujourd'hui les mesures qui s'imposent, il faut s'attendre à payer une facture salée d'ici une dizaine d'années»

Alain Hutchinson

25

Un objectif de rationalisation devra, à terme, sans doute, toucher aussi les acteurs de la politique du logement, où au moins permettre de répondre à certaines questions : faut-il encore dans la Région de Bruxelles-Capitale 33 sociétés immobilières de service public? Le crédit social dans la Région ne devrait-il pas être concentré entre les mains d'un seul opérateur? ...

Les réponses à ces questions doivent être analysées et mûries, avant de faire l'objet de décisions. Une étude de grande ampleur envisageant l'ensemble de ces problématiques sera réalisée en 2003 et 2004, afin de donner au futur Gouvernement de la Région les armes nécessaires à la poursuite des politiques volontaristes initiées par ce Gouvernement-ci.»

Le reportage photographique complet de la rencontre est visualisable à l'adresse:
<http://membres.lycos.fr/socialconcept/bis152/>

L'action du FONDS DU LOGEMENT de la Région de Bruxelles-Capitale**

Vous souhaitez habiter Bruxelles-Capitale, mais l'évolution des prix et des loyers vous fait hésiter. Si vos revenus sont modestes ou moyens, le Fonds du Logement peut sans doute vous fournir l'aide requise. L'année passée, plus de 1.000 ménages à revenus modérés ont pu se fixer dans notre région au territoire exigu, en bénéficiant d'une intervention du Fonds. Le Fonds vous propose, avec l'appui du Gouvernement de la région, quatre formules particulièrement intéressantes.

1° Des prêts hypothécaires à taux réduits

Ces prêts sont ouverts à tous les ménages, quelle que soit leur taille, même sans enfant, même constitués d'une personne seule. Le taux d'intérêt varie de 2 à 6 %, selon les revenus et le type de ménage. Le montant du prêt peut couvrir jusqu'à 120 % de la valeur du bien. Il est cependant plafonné (le maximum absolu étant de € 151.946).

Comme les droits d'enregistrement viennent d'être fortement réduits dans la région (aucun droit n'est dû jusqu'à € 45.000 ou € 60.000, selon que le bien se trouve hors ou dans l'espace de développement renforcé du logement), la période reste favorable pour les candidats-proprétaires.

La demande du public est donc importante et le Gouvernement a, à l'initiative de Monsieur le Ministre Hutchinson, considérablement augmenté le budget du Fonds, afin d'y répondre.

On notera ici que dans certains cas, ces prêts peuvent servir à acquérir des logements que le Fonds lui-même construit ou «reconditionne» dans d'anciens bâtiments (lofts et appartements).

2° Des prêts hypothécaires pour jeunes

A côté des prêts couvrant la majeure partie du coût d'une opération d'acquisition, de rénovation ou de construction, le Fonds propose aussi des prêts destinés à financer les frais d'actes à supporter par les jeunes candidats-proprétaires (c'est-à-dire ici, les personnes de moins de 35 ans).

Le taux d'intérêt de ces prêts complémentaires est de 0 ou 2 %, selon la situation du bien.

Cette intervention n'est pas cumulable avec le prêt hypothécaire mentionné en 1°.

3° L'aide locative

Ce secteur n'offre pas une aide immédiate, vu le nombre de ménages inscrits au registre des candidats-locataires, mais présente des perspectives de relogement, à moyen ou long terme. En s'inscrivant dès maintenant, on s'offre une chance d'être correc-

tement relogé dans l'avenir. Le parc locatif du Fonds compte actuellement quelque 600 logements occupés. Ce nombre croît un peu chaque année.

En outre, quelques dizaines de locataires déménagent par an, laissant de nouvelles opportunités aux autres. Les logements proposés en location actuellement sont généralement vastes, bien rénovés, et les loyers, nettement inférieurs à ceux pratiqués dans le privé. La majorité d'entre eux - mais pas tous - s'adressent à des ménages comptant au moins 3 enfants.

4° Les prêts pour garantie locative

Cette formule, créée il y a quelques années, a été utilisée par 600 ménages en 2002. La taille du ménage emprunteur importe peu, mais ses revenus ne peuvent pas dépasser les plafonds en vigueur dans le logement social. Aucun intérêt n'est demandé. Le prêt, qui peut atteindre 90 % de la garantie à constituer, est remboursable en 18 mois maximum.

Si une ou plusieurs de ces formules vous intéressent, les conditions et les formalités à remplir, ainsi que les délais d'attente éventuels, vous seront précisés au :

* Vice-Président du Fonds du Logement

** Le titre est de la rédaction

**FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES
DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, s.c.r.l.**
rue Capitaine Crespel, 9 à 1050 Bruxelles -
Tél. 02.504.32.11 - Fax. 02.504.32.01
Mail : info@fondsdulogement.be
site internet : www.fondsdulogement.be

Entretiens sur rendez-vous uniquement - Accès
STIB métro «Louise» - Trams 91, 92, 93, 94
Bus 34, 71, 80. Pour les personnes à mobilité
réduite, accès particulier en téléphonant préa-
lablement.

Maï 2003

Connaître d'où on vient
POUR SAVOIR OÙ ON VA
prises de parole au musée



Connaître d'où on vient POUR SAVOIR OÙ ON VA: prises de parole au musée

Les grandes villes du pays et Bruxelles en particulier connaissent aujourd'hui une crise du logement sans précédent. Tandis que le pouvoir d'achat des ménages s'érode, les loyers et les prix d'acquisition des habitations s'envolent.

Des mesures s'imposent donc qui, comme le veut la Constitution, donnent à tous l'accès à un logement décent.

Le logement social est une de ces mesures. Il a vu le jour un peu partout en Europe il y a plus de 100 ans et a fortement évolué au fil des ans.

Le logement social répond-t-il encore à la crise que nous connaissons aujourd'hui ... ou n'a-t-il plus sa place qu'au musée? **

28

Pour permettre à un chacun de répondre à cette question, la Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB), avec la participation du Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, a mis sur pied, du 20 mars au 1er juin 2003, au Palais des Beaux-Arts de Bruxelles, une exposition-débat «Le logement social au musée?»

Fenêtre sur le passé, cette exposition-débat a fait découvrir l'histoire du logement social : ses initiateurs, les modèles urbains et sociaux qui ont présidé à sa création, les événements qui ont modulé son développement.

Rencontre du présent, la manifestation a aussi dit l'aujourd'hui du logement social en donnant la parole à ses habitants, permettant ainsi au visiteur de mettre des visages sur une réalité trop souvent méconnue, indûment assimilée à la pauvreté et à la délinquance. Simultanément, elle a donné aux habitants des logements sociaux l'occasion de s'y reconnaître, de se situer de façon concrète dans la ville et parmi les Bruxellois, et d'ainsi renouer – au cœur d'un palais important de la culture - avec une légitimité et un droit de cité qui se sont très injustement érodés au cours des ans.

Exploration de l'avenir, enfin : en collaboration avec l'Agence Alter, la manifestation a invité tous les acteurs du logement social à confronter leur expérience, leurs avis, leurs critiques et leurs suggestions.

Une série de «midis du logement», qui, en définitive, ont été bien plus loin que le débat sur la mixité sociale et les ghettos des immeubles-tours : on y a posé les jalons d'une ville accueillante pour tous.

Nous vous proposons ci-après les comptes-rendus de 3 de ces midis du logement.

Raser les grands ensembles : la question se pose-t-elle ? (27 mars 2003)

Intervenants :

Jacques De Witte, Directeur f.f. SLRB
(Société du Logement de la Région bruxelloise)
Chille Deman, coordinateur Fébul
(Fédération bruxelloise des Unions de locataires)

Modérateur :

Mark Trullemans, SRDU
(Secrétariat régional au développement urbain)

Raser des tours ? L'idée est parfois évoquée. Certains grands ensembles semblent irrécupérables, mais la plupart doivent faire l'objet de rénovations durables.

Pour mieux situer la question, Jacques De Witte rappelle que les grands ensembles bruxellois regroupent 12.500 logements, répartis dans 150 immeubles, d'au moins 9 étages (rez-de-chaussée compris). Celles-ci sont situées pour l'essentiel dans les communes bruxelloises de la première couronne.

"Si on me demande s'il faut raser les grands ensembles, intellectuellement je réponds 'oui', car je ne suis pas 'pour' les tours. Mais ce n'est pas possible sur le plan pratique. Cela représenterait un coût de 10 millions d'euros." Mais il ajoute qu'on pourrait tenter l'expérience avec une tour.

* Respectivement journaliste et rédacteur en chef du bimensuel Alter Echos (<http://www.alter.be>)

** <http://www.logement-social-expo.be/event-creditlaccueil.html>

Chille Deman s'exprime en son nom propre et sur base de son expérience. Son cri du cœur est "rasons tout ça et construisons plus humain." Certaines tours sont invivables comme la "tour infernale", de la rue Brunfaut, à Molenbeek. Néanmoins, il ne faut pas commettre la même erreur qu'à Anvers, où un ministre flamand du logement avait suggéré de raser des tours. L'annonce avait fait paniquer la société de logement et les habitants qui prenaient déjà les choses en mains pour que cela aille mieux. "Raser les tours pose aussi d'autres questions, observe l'intervenant. Où reloger les gens et où trouver l'argent? A un prix acceptable? Et puis, il n'y a pas que les tours, il y a aussi les barres. Là aussi, il faudrait démolir... Partons de la réalité! Il n'y a que 8 % de logements sociaux à Bruxelles, soit 38.000. Actuellement, 25.000 ménages sont sur les listes d'attente. Le budget actuel du logement social est de 3 milliards de francs belges. Il sert en bonne partie à payer les dettes du passé et à rénover. Il faudrait doubler, tripler ce budget. Mais, même en faisant ça, les 25.000 logements, on les a seulement dans 10 ans!"

Raser les tours n'arrangerait donc rien. De plus, certains habitants sont heureux d'y vivre : ils ont le confort, une belle vue... "Le problème est que ces logements se sont dégradés parce qu'ils ont été délaissés, poursuit Chille Deman. De plus, il n'y a pas d'infrastructures de convivialité. Mais il est possible d'améliorer, de rendre les tours plus conviviales. A condition de voir cela au cas par cas, tour par tour." Et de reposer les questions de base : "Comment augmenter le nombre de logements sociaux dont Bruxelles a besoin? Que faire pour loger les bas revenus et les revenus moyens faibles? Il y a 30.000 logements vides à Bruxelles. Mais même avec le nouveau Code du logement et la loi Onkelinx, il n'est pas possible de résoudre cela en quelques années." Une solution serait de disséminer les logements sociaux dans la ville. "Une opération réussie est celle menée par l'ASSAM, à la chaussée de Mons. Un

ensemble de 34 logements sociaux ont été construits, mais ils ne sont pas une île isolée", conclut-il.

La rénovation pose question

Plusieurs questions et réflexions ont alimenté le débat. Certaines portaient sur la rénovation. Mark Trullemans s'enquiert de savoir si les sociétés demandaient à raser les tours. Pour Jacques De Witte, "les sociétés ne sont pas trop demandeuses, car la situation financière est difficile. La priorité est surtout à la rénovation. De plus, beaucoup de locataires sont contents des tours. Il faut donc être prudent. Mais, la tour infernale, oui, il faudrait la détruire." Thierry Balsat, association des locataires de Saint-Josse, et Michel Lemaire, député régional CDH, redoutent que les opérations de rénovation soient du "simple rebouchage de trous". Ce serait de l'argent englouti à fonds perdus pour des problèmes qui réapparaîtraient dans quelques années. Même si cela coûte 1 milliard d'euros, il faudra sans doute raser les tours tôt ou tard. Jacques De Witte ne partage pas leurs craintes, toutes les tours ne seraient pas irrécupérables. "Pendant trop longtemps les sociétés ont voulu construire du neuf et ne pas rénover. Actuellement, il faut trouver des solutions pour

...la manifestation ...a donné aux habitants des logements sociaux l'occasion de s'y reconnaître, de se situer de façon concrète dans la ville et parmi les Bruxellois et d'ainsi renouer ... avec une légitimité et un droit qui se sont très injustement érodés au cours des ans.

que les sociétés trouvent des finances et entretiennent vraiment leur patrimoine. D'accord pour ne plus construire de tours, mais on vit en milieu urbain, donc il faut construire des appartements." De son côté, Muriel Vander Ghinst, coordinatrice sociale Logebru, analyse les plans de rénovation de manière pratique. "On doit sortir les locataires des appartements, les accompagner, les reloger ailleurs et ensuite les faire revenir dans leur logement initial. C'est lourd et coûteux." Malheureusement, la SLRB ne prévoit aucun budget pour ce genre d'opération.

suite page 30 





Cité Goujone

30

Repenser les tours

Pierre Blondel, architecte, trouve la question intéressante, mais il n'y pas de réponse. Pour lui, l'architecture n'est pas forcément en cause. "Il faut essayer, pour chacun des ensembles, d'analyser les problèmes et les défauts. Les gens se sentent déconnectés du quartier, stigmatisés." Des questions de gestion de l'espace se posent, ou ailleurs des problèmes techniques (matériaux utilisés, etc.). Les ensembles auraient pu être intéressants, mais on a oublié de les équiper. Pierre Blondel s'interroge : "Peut-on améliorer les grands ensembles ?" Et de mettre en garde les potentiels raseurs de tours : "Les îlots posent aussi des problèmes - angles, face arrière au nord, etc." Il souligne aussi la spécificité bruxelloise : "La plupart des tours sont dans le centre-ville et dans certains quartiers soumis à une forte pression immobilière. D'où une tendance se dégage - y compris chez certains administrateurs des sociétés de logement - de raser les tours, de privatiser ce sol public et d'implanter les locataires en périphérie, comme en France."

Jean De Salle, urbaniste, prolonge l'opinion de Pierre Blondel sur la nécessité d'améliorer les grands ensembles : "Il faut penser la ville avant de penser le logement. Les tours ont été pensées en termes de logements sans tenir compte de la ville. Les logements sociaux sont des îlots qui n'ont pas bougé depuis des années, alors que le reste de la ville est en pleine mutation."

Jacques De Witte insiste : "Il est impossible de tout démolir. Mais il faut rendre les tours vivables pour les locataires avec

plus d'espaces de rencontre, plus de social, plus de verdure... Ca bouge, mais cela doit encore bouger plus." Chille Deman approuve la volonté d'avoir une approche différenciée, d'apporter des améliorations. "Le plus important est d'associer les habitants à tous ces plans d'aménagement. Je plaide pour que le locataire devienne le maître-d'oeuvre. En donnant la parole aux locataires, on peut mettre en oeuvre des actions pour que le logement social soit plus digne pour les locataires, durablement. Donc, ne rasons pas les ensembles, mais améliorons-les."

«L'héritage avec lequel se retrouvent aujourd'hui politiques, SISF et habitants, c'est une concentration de risques sociaux.»

Jean-Claude Hannaert

actions avec les habitants, mais il faut aussi du répondant du côté des sociétés de logement et des politiques. Il y a de gros problèmes techniques (isolations, proximité dans les couloirs) auxquels ne peuvent répondre les assistants sociaux !"

Chille Deman reconnaît que "cela relève de la responsabilité des sociétés. Cependant, pour améliorer les logements, il faut écouter les demandes des habitants, il faut des projets de cohésion sociale. Si on rassemble des demandes et qu'il n'y a pas de réponses, ça ne va pas. Il est nécessaire qu'une nouvelle culture s'installe."

Pour sa part, Jacques De Witte insiste sur le fait que ce mouvement est décidément en marche depuis 3 ou 4 ans, et rappelle la

Et le social dans tout ça ?

Une assistante sociale d'un projet de cohésion sociale à Schaerbeek regrette le rôle confié aux travailleurs sociaux. "Ils viennent un peu pour récupérer des erreurs économiques, architecturales, politiques... D'accord pour mettre en place des

mise sur pied prochaine des conseils consultatifs de locataires. Il admet toutefois que le secteur est resté cloisonné très longtemps, que le secteur n'écoutait pas l'associatif. "Dans le passé, on s'occupait des briques et pas des habitants. Maintenant, on s'occupe des habitants... sans oublier les briques."

Agir avec les locataires : l'heure de l'action communautaire (3 avril 2003)

Intervenants :

Luc Wynnen, directeur-gérant du Foyer Saint-Gillois
Jean-Claude Hannaert, membre du Comité du bout du monde, association de locataires des Goujons, à Anderlecht

Modérateur :

Albert Martens, sociologue, KUL.

Comment se passent les rapports entre locataires et les SISP (Sociétés immobilières de service public) ? Le débat ouvert par Luc Wynnen place l'enjeu de la cohésion sociale au cœur de la tension entre droits et devoirs des locataires. Tandis que Jean-Claude Hannaert montre que les déterminants sociaux qui pèsent sur les locataires obligent à relativiser les choses et appelle les SISP à jouer le jeu de la participation.

Luc Wynnen a commencé par décrire le principal fait qui – à son sens – a déterminé ces dernières années l'évolution de la population des locataires des SISP de la région : l'arrêté locatif de 1993*. Cette "mini révolution" modifie et objective les règles d'attribution des logements. Elle assainit le secteur en mettant pratiquement un terme au clientélisme qui gangrenait le secteur, mais en revoyant les conditions de revenu des candidats locataires sociaux, elle entraîne une paupérisation progressive des locataires ».

De "l'ascenseur social" au "Samu social"

En fait, en dix ans, les nouvelles règles d'attribution se sont appliquées pour 50 à 75% des locataires actuels. Leurs revenus moyens baissent, et donc le chiffre d'affaires des SISP aussi. Au Foyer Saint-gillois, les revenus des locataires sortants sont en moyenne de 14.000 €/an, et ceux des entrants de 10.400 €. Avec une rotation de 8 à 10% par an, l'érosion est rapide.

Face à cette mutation sociologique, le Foyer Saint-gillois a été une SISP pionnière. Dès 93 elle engageait un travailleur social sur fonds propres, et "aujourd'hui, explique Luc Wynnen, avec 3 AS, 2 stagiaires et les 6 ouvriers de son Lavoir social, cette équipe est complètement débordée!". La priorité de leur action porte sur tout ce qui comporte un risque par rapport à l'exécution du contrat de bail tout en se pliant à l'impératif d'éviter à tout prix les expulsions (1 sur 1000 habitants, chaque année, au Foyer).

Le Lavoir social est une initiative lancée en 97 avec la Commune, la mission locale et l'ALE. "Avec 2 habitants sur 10 qui y sont clients, ce service a dépassé toutes nos espérances en termes d'impact sur la cohésion sociale. Le meilleur moyen de lutter contre l'isolement, c'est de commencer par répondre à des besoins concrets. De même, un travail social efficace de ce type ne peut se développer que si le patrimoine est décent et si la SISP ne fonctionne pas comme une tour d'ivoire."

"On habite à 800 sur la superficie d'un terrain de foot!"

Jean-Claude Hannaert a quant à lui illustré le point de vue des habitants. D'abord sur le registre du témoignage, à coup d'exemples quotidiens, il montre que le logement social, plus que toute autre manière d'habiter, conduit les gens à être pratiquement inaptes à vivre en société. L'héritage avec lequel se retrouvent aujourd'hui politiques, SISP et habitants, c'est une concentration de risques sociaux, explique-t-il. Et de dénoncer ceux qui veulent privatiser la gestion du logement social. "C'est trop facile de vouloir se débarrasser de tout cela, On en a marre de voir les gens comme nous pris comme des objets!" Et d'en appeler au gouvernement fédéral pour redonner aux acteurs régionaux des moyens, une capacité d'action, "parce qu'on ne peut pas attendre 10 ans de plus sans catastrophe telle ce récent incendie à Mons."

Et d'évoquer ensuite la manière dont le Comité du bout du monde, qui rassemble aujourd'hui une bonne cinquantaine d'habitants bénévoles soutenus dans les "dédales administratifs" par le staff d'un projet de cohésion sociale, collabore avec le Foyer anderlechtois. D'abord en ayant défini des priorités d'action au travers d'une charte commune, ensuite en entretenant la concertation, et aussi en développant des services aux habitants, tels école de devoirs et écrivain public. "Le Foyer a repeint les couloirs,...c'était la première fois depuis la construction, il y a une trentaine d'années!"

Comment dépasser le recouvrement de l'arriéré locatif?

La discussion qui a suivi pendant une petite heure a d'abord poussé la porte entr'ouverte par Luc Wynnen. Les services sociaux des SISP et autres sont-ils d'abord là pour limiter l'arriéré locatif ou pour soutenir les locataires dans leurs droits? Comment trouver l'équilibre entre droits et devoirs des locataires? "Vieux débat" fait remarquer un employé administratif d'une SISP !

suite page 31 ▶



* (3) voir Bruxelles Informations Sociales n°140, août 1997, pp. 11-14

Une conclusion qui fait l'unanimité est la nécessité de garantir plus d'indépendance aux travailleurs sociaux. C'est le cas de l'asbl autonome créée par la Cité modèle pour assurer ce travail social, unanimement citée en exemple.

Ceci acté, Jean-Claude Hannaert insiste sur le caractère réducteur du traitement des problèmes en termes de droits et devoirs: "Les gens ont ou pas les moyens de remplir leurs devoirs. Quand on ne gagne presque rien, comment fait-on face à un supplément de charges annuel de 2 000 € dû notamment à des problèmes comme la vétusté des installations de chauffage? En plus les revenus dont disposent les locataires, c'est quelques chose qui dépasse largement le cadre du logement social!"

Locataire et propriétaire : la participation pour que chacun exerce autrement son rôle

Albert Martens, président de séance, et Chille Deman (Fébul), ont ensuite injecté dans le débat la question de la participation. Au Royaume-Uni, cela va très loin, jusqu'à cogérer avec les locataires des tâches de la société de logements comme l'attribution même des logements. Pour Luc Wynnen, cela n'a pas de sens que les SISP téléguident la participation ou la cohésion sociale. Elles doivent en créer les conditions, mais quelques exemples récents lui font dire que c'est souvent en vain. Tenter de responsabiliser des habitants, en se mouillant en tant que SISP, pour résoudre des problèmes comme la garde d'un espace de jeux en plein air ou la prolifération de graffitis dans des couloirs juste repeints, cela ne trouve pratiquement pas de répondant."

Jean-Claude Hannaert donne une piste d'explication : "Les gens savent bien que s'ils sortent de leur rôle de locataire, par exemple pour jouer un rôle de police, ils se risquent à des gros problèmes de cohabitation." Il ajoute que la SISP, "même si ce n'est pas nécessairement sa faute que ces grands ensembles déterminent des comportements humains non conformes à la manière de vivre en société, doit mettre au maximum les gens dans des conditions qui leur permettent de vivre ensemble."

Et Albert Martens de sortir de sa réserve pour abonder dans son sens en concluant ce Midi : "Quand les gens ne se choisissent pas, cela crée nécessairement des problèmes de construction sociale. De même qu'une entreprise a intérêt à investir – et cela peut prendre des années – dans le fait d'avoir un comité d'entreprise qui marche, les SISP doivent donner un encadrement voire un soutien à la participation des habitants, même si évidemment ce n'est pas à elles de prendre l'initiative."

Code du logement : réformer pour outiller (10 avril 2003)

Intervenants :

Charles Mertens, Ministère Région Wallonne -
Division du Logement, DGATLP

Frédéric Degives, Ministère de la Région
de Bruxelles-Capitale - Service Logement, AATL

Modérateur :

Chille Deman, coordinateur Fébul
(Fédération bruxelloise des Unions de locataires)

Depuis 1998, la Région wallonne a son Code du logement. Il connaît en ce moment ses premières modifications. En Région Bruxelloise, on en est encore à l'élaboration d'un Code du logement. Il est actuellement discuté au Parlement.

Dans les deux cas, l'objectif est le même : codifier, c'est harmoniser.



Les acquis wallons

"Pourquoi un Code du logement ?" entame Charles Mertens. Le Code national du logement de 1970 a vécu. Plus la régionalisation avançait, plus il devenait un fourre-tout. Il fallait donc élaguer et harmoniser les décrets adoptés au fil du temps. Le Code wallon repose sur le principe du "droit au logement pour tous". Pour codifier, il a été choisi d'adopter, d'une part, un cadre souple permettant des aménagements très larges et, d'autre part, des règles très pointues pour certains aspects.

Le Code wallon reprend une série de points forts, dont l'ancrage communal. "Cette décentralisation confie la responsabilité de la mise en oeuvre des investissements sur le terrain aux communes, explique l'intervenant. Avant, les programmes d'investissements des sociétés de logement social étaient indépendants des politiques communales." Un accent tout particulier a également été mis sur les partenariats locaux, afin d'optimiser les crédits. L'administration est également tenue de consulter les acteurs locaux. Un autre point fort du Code est la reconnaissance de certains acteurs, tels ceux du crédit hypothécaire social. Enfin, la loi Onkelinx s'avérant impraticable, le législateur wallon a mis sur pied la "réquisition douce" : les opérateurs immobiliers publics proposent aux propriétaires de prendre en gestion leurs logements inoccupés, au cours d'une phase amiable. En cas de refus, ils passent à une phase judiciaire.

Mais déjà le Code est en cours de modification. Il s'agit de remodeler le paysage institutionnel wallon du logement de manière à l'axer sur des métiers : un pôle immobilier, un pôle de crédit hypothécaire social assuré avec des guichets uniques, un pôle social et un pôle assurance. Il est prévu aussi de discriminer positivement les zones de logement.



Cité Modèle

Inciter les communes à agir

Charles Mertens a toutefois mis en garde son homologue bruxellois. Il lui conseille de privilégier l'action communale. Pour Charles Mertens, le législateur wallon a conditionné l'obtention de subsides pour les communes. Ainsi, si ces dernières ne remplissent pas certaines conditions - réaliser un inventaire des logements abandonnés, etc. -, le produit de la taxe sur les logements abandonnés ne leur reviendra pas. Depuis, les communes sont plus actives. Frédéric Degives ne suit pas son homologue wallon sur ce terrain. Selon lui, la loi communale suffira.

D'autres pistes ?

Peu de questions sont venues de la salle. Michel Lemaire, député CDH, évoque les possibilités de recourir au conventionnement avec le privé, préconise la vente forcée et s'interroge sur les risques d'augmentation de loyers avec l'application du code. Sur les conventions avec le privé, Charles Mertens en souligne les limites : cela ne marche pas avec les personnes physiques, en revanche, les personnes morales sont intéressées. Les modifications actuelles du Code wallon vont dans ce sens. La vente forcée n'est pas retenue. Il lui est préféré le droit de préemption, à condition que le privé vende aux mêmes conditions quel que soit l'acheteur. Quant aux augmentations éventuelles de loyers, l'application du Code n'en a entraîné aucune.

A quand une politique de relogement ?

Un autre participant ne comprend pas pourquoi les visites sont facultatives pour les petits logements. Ce sont le plus souvent ces logements qui sont insalubres.

suite page 34 

«...les SISF doivent donner un encadrement, voir un soutien à la participation des habitants, même si évidemment, ce n'est pas à elles de prendre l'initiative.»

Albert Martens

A Bruxelles

Plus modestement, Frédéric Degives signale que le Code du logement bruxellois est encore un projet d'ordonnance discuté au Parlement. Il est aussi temps d'harmoniser comme en Région wallonne. Le futur Code se découperait en deux parties : la première est discutée, la seconde viserait la coordination juridique de l'ensemble.

Les lignes de force de la première partie du Code bruxellois consistent à doter la Région de normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour l'ensemble du parc locatif. Des certificats de conformité seront octroyés aux propriétaires sur base de visite. Cette visite sera facultative pour les meublés (moins de 28 m²). Des sanctions seront prévues allant de la mise en demeure de faire des travaux à la réquisition douce.

Frédéric Degives insiste sur les leçons tirées de l'échec de l'ordonnance sur les meublés. Celle-ci était trop restreinte (meublés), trop stricte, aucun service d'inspection n'était prévu, et les sanctions étaient inapplicables. En conséquence, les normes de sécurité, de salubrité et d'équipements ne seront pas trop strictes pour éviter de devoir fermer l'ensemble du parc locatif et un service d'inspection régional sera créé.



De même, concernant les marchands de sommeil, il pose la question du relogement des personnes une fois les bâtiments fermés. En Wallonie, le contrôle de meublés insalubres est effectué par la commune de son initiative et sur base de plaintes, explique Charles Mertens. L'administration régionale peut également agir suite au dépôt d'une plainte. En ce qui concerne la fermeture de logements insalubres, il reconnaît qu'aucun relogement n'est prévu. Néanmoins, dans le cas de l'ancrage communal, les communes sont encouragées à créer des logements de transit et d'insertion pour le relogement.

Concernant la Région bruxelloise, Frédéric Degives explique que le Service d'inspection régionale pourra agir d'initiative. L'option "visite facultative" pour les meublés résulte de négociations : il y a la volonté de faire porter la responsabilité par les propriétaires. Mais des sanctions sont prévues. Par rapport aux marchands de sommeil, il admet que le relogement est un problème-clé. Cela explique sans doute la frilosité des bourgmestres à user de leurs pouvoirs pour fermer des logements insalubres. Afin de financer une politique de relogement, la Région prévoit un Fonds bruxellois de solidarité, alimenté par les amendes payées par des propriétaires frauduleux.

Ceci n'est pas une conclusion

19 % des bruxellois sont mal logés, sans parler des quelques milliers de sans domicile fixe ni des quelques centaines d'"habitants de la rue". Les files d'attente aux portes du marché locatif sont longues.

Un tissu d'initiatives et de pratiques innovantes ont depuis des années pris en charge les situations urgentes, mais aussi – et surtout – imaginé des solutions alternatives, dont certaines ont progressivement pris une place incontournable dans le paysage ... et dans la politique du logement. Objectifs : garantir un droit au logement pour tous et augmenter la quantité et la qualité des logements. Pour ce qui est de la quantité, un Plan d'action régional se met lentement, difficilement, en branle pour (re)mettre 5.000 à 7.000 logements supplémentaires sur le marché.

Agences immobilières sociales, Fonds du logement, médiation paritaire, ambulance verte, logement d'insertion, rénovation des étages commerciaux, etc., quelle rôle y jouera tout ce tissu? Qu'est-ce qui le rassemble? Y a-t-il encore des chaînons manquants? Qu'est-ce que ces années de travail de terrain contiennent comme enseignement sur l'offre de logements à Bruxelles? Et sur les comportements des propriétaires? Comment les propriétaires se positionnent-ils face à ces nouveaux acteurs et ces nouveaux modes d'intervention sur le logement?

On a pas fini d'en débattre !

34



Cité Helleman



Bruxelles est aujourd'hui riche de milliers d'initiatives sociales particulièrement diversifiées et bien souvent innovantes tant dans le secteur bicommunautaire que dans les secteurs monocommunautaires francophone et néerlandophone. Pourtant Bruxelles est une ville où les contrastes sociaux sont présents et visibles. Pour lutter contre un processus d'exclusion sociale galopant et une précarisation globale, il ne suffit plus d'exercer son action avec compétence et persévérance, il faut aussi maîtriser son environnement.

Le Centre de Documentation et de Coordination Sociales est chargé d'assurer des missions de documentation, d'information, de collecte et d'archivage des données visant l'ensemble des matières sociales et de santé dans la Région y compris quand elles touchent à des compétences régionales telles que l'emploi, le logement, l'insertion socio-professionnelle, ...

Ce centre d'information et de ressources documentaires permet une vision globale du tissu socio-sanitaire et des réseaux sociaux de développement bruxellois. A ce titre, il offre une gamme de services uniques:

- une banque de données sur l'équipement socio-collectif bruxellois;
- une pressothèque socio-sanitaire;
- un who's who d'experts et de personnes ressources dans le secteur psycho-médico-social;
- un fonds documentaire des textes légaux en vigueur dans les domaines de l'aide aux personnes et de la santé;
- des outils pour s'y retrouver dans le "meccano" institutionnel bruxellois
- une publication : "Bruxelles sous la loupe", guide des politiques sociales menées à Bruxelles tant au niveau bi- que monocommunautaire (dès le second semestre 2003).

Permanences: le CDCS est ouvert de 9h à 12h du lundi au vendredi. En dehors de ces heures, les demandes peuvent être adressées par fax ou e-mail.

Le CDCS est également ouvert l'après-midi mais uniquement sur rendez-vous.

ACTION VIVRE ENSEMBLE
 ARÉMIS ASBL
 ASSOCIATION POUR LE VOLONTARIAT
 ASSOCIATION CHRÉTIENNE DES INVALIDES ET DES HANDICAPÉS
 ASSOCIATION DES CENTRES DE COORDINATION DE SOINS ET SERVICES À DOMICILE DE LA COMMUNAUTÉ FRANÇAISE
 ASSOCIATION DES CENTRES ET SERVICES BRUXELLOIS POUR PERSONNES HANDICAPÉES
 ASSOCIATION DES ERGOTHÉRAPEUTES
 ASSOCIATION DES MAISONS D'ACCUEIL
 ASSOCIATION DES SERVICES D'AIDE AUX FAMILLES ET AUX PERSONNES AGÉES
 ASSOCIATION FRANCOPHONE D'AIDE AUX HANDICAPÉS MENTAUX
 ASSOCIATION NATIONALE DES COMMUNAUTÉS ÉDUCATIVES
 ASSOCIATION POUR LE SOUTIEN ET L'ÉTUDE DU VIEILLISSEMENT
 ASSOCIATION SOCIALISTE DES ASSISTANTS SOCIAUX
 BRUXELLES ASSISTANCE - 3^{ÈME} MILLÉNAIRE
 BRUXELLES LAÏQUE
 CENTRE BRUXELLOIS D'ACTION INTERCULTURELLE
 CENTRE DE DOCUMENTATION ET DE COORDINATION SOCIALES
 CENTRE DE FORMATION PROFESSIONNELLE EN ANIMATION SOCIALE
 CENTRE DE SERVICES ET SOINS À DOMICILE
 CENTRE DE TÉLÉ-ACCUEIL
 COORDINATION BRUXELLOISE DES INSTITUTIONS SOCIALES ET DE SANTÉ
 COORDINATION BRUXELLOISE POUR L'EMPLOI ET LA FORMATION DES FEMMES
 COORDINATION LAÏQUE DES ASSOCIATIONS SOCIALES ET DE SANTÉ
 COSEDI - CENTRE DE COORDINATION DE SOINS ET SERVICES À DOMICILE INDÉPENDANTS
 ECOLE DES PARENTS ET DES EDUCATEURS
 ENTRAIDE DES TRAVAILLEUSES
 EQUIPES D'ENTRAIDE
 ESPACE P
 FAMILLE D'ACCUEIL ODILE HENRI
 FÉDÉRATION BRUXELLOISE FRANCOPHONE DES INSTITUTIONS POUR TOXICOMANES
 FÉDÉRATION BRUXELLOISE FRANCOPHONE DES ORGANISMES D'INSERTION SOCIOPROFESSIONNELLE
 FÉDÉRATION DES CENTRES DE SERVICE SOCIAL
 FÉDÉRATION DES CENTRES DE SERVICE SOCIAL MUTUALISTES
 FÉDÉRATION DES INITIATIVES D'ACTION SOCIALE
 FÉDÉRATION DES INSTITUTIONS MÉDICO-SOCIALES
 FÉDÉRATION DES MAISONS DE JEUNES EN MILIEU POPULAIRE
 FÉDÉRATION DES MAISONS DE REPOS PRIVÉES DE BELGIQUE
 FÉDÉRATION DES MAISONS MÉDICALES ET DES COLLECTIFS DE SANTÉ
 FÉDÉRATION DES MUTUALITÉS SOCIALISTES DU BRABANT - SERVICE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE
 FÉDÉRATION LAÏQUE DES CENTRES DE PLANNING FAMILIAL
 FÉDÉRATION NATIONALE DE PROMOTION DES HANDICAPÉS
 FÉDÉRATION SOCIALISTE DES PENSIONNÉS
 FONDATION CONTRE LES AFFECTIONS RESPIRATOIRES ET POUR L'ÉDUCATION À LA SANTÉ
 FONDATION JULIE RENSON
 FONDS DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
 FORUM BRUXELLOIS DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ
 GRANDIR ENSEMBLE
 HAUTE ECOLE LIBRE DE BRUXELLES ILYA PRIGOGINE - DÉPARTEMENT SOCIAL
 HAUTE ECOLE PAUL-HENRI SPAAK - DÉPARTEMENT SOCIAL
 INFOR-FEMMES
 INFOR-HOMES
 INFOR-JEUNES BRUXELLES
 INSTITUT CARDIJN
 INSTITUT SUPÉRIEUR DE FORMATION SOCIALE ET COMMUNICATION
 L'ESCALE
 LIGUE BRAILLE
 LIGUE BRUXELLOISE FRANCOPHONE POUR LA SANTÉ MENTALE
 LIGUE DES FAMILLES - BRUXELLES
 LIRE ET ÉCRIRE BRUXELLES
 LOGER JEUNE À BRUXELLES
 MOUVEMENT DU NID
 MUTUALITÉ SAINT-MICHEL
 PERSPECTIVE ASBL
 PROMOFOR ASBL
 PROXIMITÉ ET SANTÉ
 SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT POUR PERSONNES HANDICAPÉES
 SERVICE LAÏQUE D'ACCOMPAGNEMENT ADMINISTRATIF - AIGUILLAGES
 SERVICE LAÏQUE D'AIDE AUX PERSONNES
 SOLIDARITÉS NOUVELLES
 SOS JEUNES
 SYNDICAT DES LOCATAIRES
 SYNERGIE
 UNION CHRÉTIENNE DES PENSIONNÉS - BRUXELLES

