

# LE PHARE

le  
**Syndicat**  
des  
**LOCATAIRES**

de logements sociaux  
a.s.b.l. - A.D.F.

**40<sup>ème</sup>**  
1974-2014  
**anniversaire**

Edition  
Spéciale  
**ELECTIONS**  
**25 MAI**



LA BALUE



## élections du **25 MAI** votez !



- éditorial / "Virtus Electorum"..... 3
- **SPÉCIAL ÉLECTIONS** > NOTRE SONDAGE > LA VISION DES PARTIS SUR LE LOGEMENT
  - > à propos du logement en général > les réponses du CDH et du PS.....4
  - > à propos du logement social > les réponses du CDH et du PS.....8
  - > la vision des ECOLOS sur le logement..... 14
  - > la vision du MR sur le logement.....18
  - > la vision du PTB sur le logement.....20
  - > la vision du FDF sur le logement.....22
- analyse-cotation des positions des partis.....26
- nos horaires de consultations.....28
- l'aide juridique gratuite.....29
- mémento.....30
- nos horaires d'été / notre équipe / formations gratuites du SL / publication du SL..... 31

## courrier des lecteurs - lezersbrieven

Auparavant déjà, nous avons souligné notre désir de faire du PHARE une plateforme où nos lecteurs pourraient exprimer leurs opinions sur le fond, la forme de notre journal, exposer leurs problèmes, demander un conseil, faire des suggestions.

Nous espérons que vous serez nombreux à nous écrire car nous voulons que LE PHARE soit aussi et avant tout, votre journal.

*Reeds voorheen drukten wij onze hoop uit dat ons blad een discussieforum zou worden waarin u ons uw opmerkingen omtrent de inhoud en de vormgeving zou kenbaar maken, bepaalde problemen zou aankarten of raad vragen.*

*We hopen dat vele onder U ons zullen schrijven omdat we willen dat de "PHARE" vooral uw dagbad zou zijn.*



une publication du **Syndicat des Locataires** a.s.b.l - A.D.F. 

Square Albert 1<sup>er</sup>, 32 - 1070 BRUXELLES - Tél : 02/522.98.69 - Fax : 02/522 02 69  
E-mail : [syndicatdeslocataires@gmail.com](mailto:syndicatdeslocataires@gmail.com) - <http://syndicat-des-locataires.skynetblogs.be/>

Rédacteur en chef, éditeur responsable : GARCIA José - Coordinatrice d'édition : GALOPIN Edith  
Comité de rédaction : GARCIA José, GALOPIN Edith, DE JONGHE René.



Création & réalisation graphique : StudiosKWADRY - André van Duren - Membre de l'APMC - SMART asbl - [www.kwadry.be](http://www.kwadry.be) - [infos@kwadry.be](mailto:infos@kwadry.be)  
Impression : Imprimeries HAYEZ - Bruxelles | Dessins Phares : Héron & Héron.

# EDITORIAL

■  
Chères Lectrices, Chers Lecteurs,

Comme annoncé dans le dernier numéro de votre « Phare », nous avons consacré ce numéro 118 intégralement au sondage pratiqué par le Syndicat des Locataires auprès des partis se présentant aux élections du 25 mai prochain.

Nous leur avons demandé de nous faire part de leur position quant aux revendications émises par le Syndicat des locataires concernant le logement en général et plus particulièrement concernant le logement social.

Certains partis ont répondu systématiquement aux questions posées.

D'autres ont donné leur vision du problème logement en Région bruxelloise, nous publions intégralement leur position que nous soumettons à votre sagacité ainsi que les remarques que suscitent pour notre rédaction ces prises de position.

Vous trouverez, dans cette édition spéciale, les réponses qui nous ont été communiquées.

En fin de journal, le comité de rédaction vous donne son avis quant aux positions des différents partis, par une cotation allant de 0 à 10.

Nous espérons que la lecture des positions et promesses de partis consultés concernant le logement, vous permettra d'éclairer vos choix du 25 mai prochain.

Bonne lecture à toutes et tous, bon vote et bel été.

Edith Galopin - José Garcia

■  
Beste lezers,

Zoals aangekondigd in ons laatste nummer van de « Phare », zullen wij dit nummer 118 volledig aan de kiespijling besteden die door ons Huurdersbond uitgevoerd werd bij de politieke partijen die zich voorstellen aan de komende verkiezingen van 25 mei 2014.

Wij hebben hun gevraagd om ons hun standpunt mee te delen betreffende de eisen van ons Huurdersbond tegenover de huisvesting in het algemeen en meer bepaald voor de sociale huisvesting.

Enkele partijen hebben systematisch geantwoord op de gestelde vragen.

Andere partijen hebben hun visie gegeven van de huisvesting in het Brussels Gewest. Wij maken hun standpunt volledig bekend en wij onderleggen die aan uw scherpzinnigheid evenals de opmerkingen die onze redactie wekt.

U zal in dit speciaal editie de antwoorden vinden die ons werden doorgegeven.

De redactiecommissie geeft zijn mening op de verschillende standpunten van de partijen in de laatste paginas van dit dagblad met een coting tussen 0 en 10.

Wij hopen dat het lezen van de standpunten en beloften van de geraadpleegde partijen betreffende de huisvesting U zullen toelichten in uw keuzen van 25 mei.

Wij wensen U een aangename lezing, een doelgerichte stemming in een zonnige zomer.

## Pourquoi le Syndicat des Locataires a-t-il créé une liste électorale " Virtus Electorum " ?

Vu l'immobilisme récurrent des gouvernements régionaux qui se sont succédés en Région Bruxelloise, le Syndicat des locataires a mis sur pied une liste électorale virtuelle pour faire connaître et chiffrer le nombre important de personnes connaissant des problèmes de logement tant au niveau de l'accessibilité du prix qu'à l'état du bien loué.

En votant pour cette liste, les problème pourront être évalués à leur juste importance. Il faut donc que vous votiez, soit par vote papier à nos permanences au 22 Square Albert I<sup>er</sup> à Anderlecht, soit sur notre site en ligne (<http://www.virtus.electorum.be>).

Informez les membres de votre famille, vos amis, et connaissances de l'existence, de cette liste et de l'importance d'émettre un vote.

Plus nous serons nombreux, plus les revendications défendues par les adhérents à notre liste devront peser dans la future politique régionale du logement.

## Pourquoi faut-il voter pour " Virtus Electorum " ?

1. Parce que le droit à un logement décent est un droit fondamental.
2. Parce que beaucoup de locataires vivent encore dans des conditions indécentes
3. Parce que les loyers n'ont cessé d'augmenter durant les 5 dernières années alors que la population de la Région de Bruxelles-Capitale ne cesse de s'appauvrir
4. Parce que même si « virtus electorum » est une liste virtuelle, les votes émis pour cette liste, plus nombreux ils seront, plus ils devront être pris en compte par les futurs gouvernants régionaux.
5. Parce que tous les opposants à la gouvernance actuelle se sont unis dans une liste, pour parler d'une seule voix et constituer un contre pouvoir incontournable

## À propos du Logement en général

### Réponses du CDH et du PS



#### 1. Permis locatif obligatoire avant toute location

**cc** Le cdH souhaite garantir à chaque locataire un logement de qualité. Pour y arriver nous proposons l'instauration d'un homepass, plutôt que d'imposer un contrôle administratif et un permis de location. Le homepass sera similaire au carpass sur le marché de l'automobile. Une base de données reprendra les informations importantes sur le logement loué (*performance énergétique, qualité des matériaux, surfaces, travaux réalisés, électricité...*).

Les données seront mises à jour au fur et à mesure des travaux effectués. Tout bailleur devra être en ordre de homepass s'il veut mettre en location son bien. Le homepass permettra aux locataires de louer le logement en toute connaissance de cause et à l'administration de vérifier, en consultant la base de données, que le propriétaire respecte la réglementation en matière de salubrité et de normes de sécurité.

**PS** Le PS souhaite étendre l'obligation de permis de location, qui doit inclure le certificat PEB, à tous les biens loués. Le permis sera valable 5 ans pour les biens de moins de 28 m<sup>2</sup> et 10 ans pour tous les autres biens.

#### 2. Pas d'expulsion sans relogement

**cc** Pour le cdH, il faut d'abord agir sur la principale cause de l'expulsion : l'impossibilité pour certains locataires de payer leur loyer. Nous devons lutter contre la hausse des loyers et accorder une aide à certains locataires qui ont du mal à nouer les deux bouts. Nous souhaitons une augmentation significative de l'offre de logements sur le marché de la location, afin de lutter contre la hausse des prix. Nous proposons aussi de soutenir la création de logements moyens, AIS et sociaux.

Nous souhaitons également créer un fond régional de garantie locative, qui permet la portabilité de la garantie locative et d'assurer les propriétaires contre les loyers impayés, même si les locataires ont des revenus limités. Par ailleurs, le cdH soutient l'extension d'une allocation-loyer à destination des locataires à faibles revenus se logeant sur le marché privé.

Enfin, dans une démocratie, les décisions d'expulsions fondées sur un litige de nature privée, relèvent du pouvoir judiciaire, pas du pouvoir politique. Ceci n'empêche pas le pouvoir politique d'assumer sa responsabilité. Le cdH a toujours souhaité que les personnes en situation d'urgence sociale puissent bénéficier d'une priorité

pour accéder à un logement public, une AIS ou un CPAS, à travers les grilles à points ou des procédures d'urgence, comme c'est le cas en Wallonie.



**Pour le PS, toute expulsion d'un locataire est toujours un échec.** C'est pourquoi les mesures de prévention sont toujours les plus souhaitables: mise en demeure pour les propriétaires de réaliser des travaux de sécurisation et de mise en conformité du bien loué, mise en place rapide d'une procédure de conciliation en cas de constat de non paiement des loyers, le cas échéant en lien avec les services de médiation de dettes et les CPAS.

Néanmoins, si l'expulsion est malgré tout inéluctable, des solutions doivent être trouvées pour reloger le locataire. Si l'expulsion a lieu suite à un manquement dans le chef du propriétaire (arrêté d'inhabitabilité pris par le bourgmestre à la suite d'un constat d'insalubrité), la législation prévoit déjà une obligation de relogement. Si elle a lieu à la suite d'un manquement dans le chef du locataire (non paiement du loyer ou dégradation du bien), le PS souhaite renforcer les mécanismes d'aides des CPAS afin d'accompagner les personnes expulsées dans la recherche d'un nouveau logement, dans une éventuelle procédure de médiation de dettes, dans une guidance sociale, etc.

### 3. Réhabilitation et location forcée de tous les logements ou immeubles vides



**La réquisition forcée de la propriété privée doit être évitée le plus possible car c'est un mauvais signal qu'on envoie vers les investisseurs**

**privés.** Or, nous en avons besoin pour financer notre développement. C'est pourquoi, avant de commencer à réquisitionner les immeubles et logements vides, le cdH souhaite d'abord mettre en place d'autres mesures, sous la forme d'incitants et de sanctions. En matière d'incitants, nous proposons d'aider les communes à dresser un inventaire des logements vides sur leur territoire et monter des partenariats publics-privés pour rénover les immeubles et étages inoccupés. Des agences régionales de

développement territorial seront chargées de cette seconde mission.

**Concernant l'aide aux propriétaires des logements concernés, nous proposons de mieux les informer sur les différentes aides qui existent déjà pour rénover une habitation** (primes à la réhabilitation, AIS, éco-pack avec primes et prêt à taux zéro...) et monter leur dossier. Nous proposons également un nouvel outil: le mécanisme de tiers-investisseur : un opérateur public finance les travaux à la place du propriétaire, et perçoit ensuite une partie du loyer ou du montant de la vente pour se faire rembourser.



**Le PS partage cette indignation face aux milliers de logements qui restent inoccupés alors qu'il y a tellement de personnes qui sont sans-abris ou mal-logées.** C'est pourquoi nous voulons mettre en place une politique dynamique visant à remettre sur le marché locatif un maximum de ces logements. Les logements inoccupés doivent être identifiés via les gestionnaires des réseaux d'eau et d'énergie. Les propriétaires seront ensuite contactés et il leur sera proposé la prise en gestion de leur logement, moyennant travaux effectués grâce à des primes et des prêts à taux avantageux.

**Par ailleurs, le PS souhaite également encourager la transformation des bureaux vides et des étages de commerce en logements, par une politique de primes et d'incitants fiscaux.**

Concernant les obligations et sanctions, les communes auront l'obligation de transmettre à la Région la liste des logements vides.

**Il faut enfin favoriser la conception de bâtiments aisément modulables et convertibles** afin par exemple de favoriser les reconversions de bureaux en logement, commerce, équipements, etc...

&gt;&gt;&gt;

## À propos du Logement en général (suite)



### 4. Permettre au syndicat des locataires d'assister le locataire devant toute juridiction :

**cdh** Dans un certain nombre d'hypothèses, une procédure en conciliation est déjà obligatoire. Le cdH souhaite également créer des commissions locales paritaires comprenant des représentants locaux des propriétaires et des locataires.

Elles seront présidées par un juriste, et chargées de régler les contentieux locatifs : loyers impayés, dégâts, résiliation anticipée du bail, travaux de réparation nécessaires mais non assurés par le propriétaire. Leur pouvoir de décision aura force de droit. Si l'une des parties conteste la décision, elle porte alors le contentieux en

**PS** Un justiciable, quel qu'il soit, a le droit de se faire assister et conseiller par la personne de son choix pour une procédure judiciaire. Seul un avocat peut néanmoins le représenter et le défendre en Justice. L'exception qui existe dans le chef des syndicats de travailleurs est basée sur la constitution des syndicats, l'affiliation des travailleurs et le mandat

que ceux-ci leur donnent. Le syndicat des locataires ne présente pas les mêmes caractéristiques que les organisations représentatives de travailleurs. Dans cette mesure, il peut conseiller et assister mais ne sera pas autorisé à accompagner en Justice ou à représenter un justiciable.

### 5. Toute nouvelle charge locative doit préalablement être communiquée par le bailleur, et acceptée par les locataires :

**cdh** Pour le cdH, les charges doivent être fixées dans le bail et ne plus être modifiées ensuite. C'est au propriétaire à faire preuve de prévoyance, en veillant à fixer un montant des charges suffisant dans le bail, montant qui doit être préalablement communiqué dans l'annonce.

**PS** Les charges locatives sont des charges liées à l'usage et à la jouissance du bien loué. Toute nouvelle charge doit donc être communiquée au locataire afin qu'il puisse juger de la pertinence ou non de lui imputer la dépense. Les montants doivent être justifiés par des documents probants mis à disposition du locataire.

## 6. Le locataire est en droit de contester tout montant de charge sans pièce justificative, ainsi que la qualité et la réalité du travail lié à toute dépense :

 Pour le cdH, le propriétaire a le devoir de justifier l'utilisation des charges par des pièces probantes. La contestation pourra d'ailleurs s'exprimer facilement auprès des commissions locales paritaires que nous proposons.

 Sauf si les charges sont contractuellement fixées de façon forfaitaire (et dans ce cas, les parties assument les risques liés à l'évolution des charges réelles à la hausse ou à la baisse), toute charge doit être justifiée par des documents probants.

A défaut, un locataire est en droit de contester les charges qui lui sont imputées. De même, il est en droit de contester la réalité du travail lié à toute charge qui lui est imposée (ex : nettoyage des communs payé une fois par semaine mais en réalité effectué une fois toutes les deux semaines).

## 7. Reconnaissance des associations des locataires :

 Les associations de locataires sont déjà largement reconnues notamment via l'agrément d'un certain nombre d'entre elles en tant qu'AIPL (*association d'insertion par le logement*), ce qui permet l'obtention de subsides spécifiques. Dans le cadre des commissions locales paritaires que nous proposons, les associations des locataires seront aussi représentées.

 A l'instar de la reconnaissance des organisations représentatives de travailleurs, la reconnaissance d'associations de locataires devrait être soumise à des conditions similaires

telles que notamment la constitution au niveau régional, la composition représentative et l'affiliation de membres.

## 8. Socialisation de tous les logements publics :

 Pour le cdH, il convient certes de permettre aux personnes à revenus sociaux de trouver à se loger, mais il convient d'offrir cette chance également à une population à revenus moyens, qui connaît aussi des difficultés à trouver un logement (acquisitif ou locatif) sur le marché privé.

Actuellement la RBC connaît un exode important de la classe moyenne, ce qu'il convient de combattre afin notamment de lutter contre la dualisation de la population bruxelloise (mais également de garantir le financement de nos politiques sociales, de permettre aux bruxellois de rester dans leur région, etc).

 Le PS est favorable à l'instauration de règles claires et objectives d'attributions pour l'ensemble des logements publics, qu'ils soient propriété d'une SISP/SLSL, d'une commune, d'un CPAS, d'une régie communale, etc.

Néanmoins, chaque logement public doit répondre à un besoin particulier et donc présenter des spécificités particulières : tantôt loger durablement une famille dont les revenus sont modestes, tantôt héberger une femme en danger, tantôt offrir un accueil à un sans-abri.

Par ailleurs, la mixité sociale dans les logements publics est un objectif important: si une grande majorité des logements publics doit être attribué à des personnes précarisées, les ménages disposant de revenus modestes issus du travail doivent également pouvoir en bénéficier.

## À propos du Logement Social

### Réponses du CDH et du PS



#### 1. Maintien absolu du bail à durée indéterminée pour les locataires présents et à venir :

**cdh** Le bail à durée indéterminée réduit le turnover et empêche des familles dans le besoin à pouvoir rapidement accéder à un logement social. Pour le cdH, il est inacceptable de voir des familles en détresse attendre plusieurs années un logement social parce que le système favorise l'inertie des locataires sociaux. De plus, le logement social n'est pas une fin en soi. C'est un moyen qui doit permettre aux personnes de se relancer dans la vie, de se réinsérer dans la société, de retrouver un emploi. Dire « on vous accorde un logement social à vie, quoi que vous fassiez », ce n'est pas un signal positif pour les locataires sociaux.

Toutefois, il est vrai qu'il est important de favoriser la mixité dans les ensembles de logements publics et dans les quartiers. Pour y arriver, il faut avant tout concevoir les nouveaux projets de manière mixtes dès le début, c'est-à-dire des projets à la fois de logements et d'autres fonctions, à la fois de logements sociaux, modérés, moyens et privés,

acquisitifs et locatifs et enfin des projets comportant tant des grands logements que des plus petits.

Par ailleurs, il est important de faciliter la transition vers le marché privé. A cette fin des mesures spécifiques telles que par exemple un accompagnement approprié ou une aide à la recherche d'un logement moyen doit être mis en place afin d'épauler si nécessaire les locataires devant quitter les logements sociaux.

Dans la majorité et lié à un accord où il a dû faire des compromis, le PS a accepté – avec beaucoup de critiques – la mise en place du bail à durée déterminée de 9 ans pour les nouveaux entrants, mesure entrée en vigueur au 1er janvier 2013.

**PS** Pour le PS, cette mesure n'apporte aucune solution à la problématique du logement à Bruxelles. En effet, la rotation des locataires qui est possible au bout de neuf ans ne libérera que peu de logements. Les locataires qui devront déménager d'un logement dont la taille ne leur correspond plus iront occuper un autre logement social. Seuls les

ménages dont les revenus dépassent les plafonds autorisés – soit 4% des logements – quitteront le logement public.

**La vraie question à se poser est comment offrir un logement décent et financièrement accessible aux 38.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social, tout en permettant aux actuels locataires de continuer à en bénéficier.** Pour le PS, le bail à durée déterminée est une fausse bonne idée : il risque de refaire tomber dans la précarité les locataires en fin de bail et crée un piège à l'emploi. Le PS restera particulièrement attentif à sa mise en œuvre et demandera une évaluation rapide afin d'éventuellement revenir sur la mesure.

## 2. Abrogation de la cotisation de solidarité :



Pour le cdH, la cotisation de solidarité est un surloyer qui est légitimement réclamé aux locataires sociaux avec un revenu plus élevé.

Il est normal qu'un ménage occupant un logement social et qui connaît une amélioration de ses revenus payent son loyer plus cher. Ce surloyer permet de financer la rénovation ou la création de logements sociaux au bénéfice des plus démunis.

**Est-il équitable de permettre à un locataire à revenu confortable de rester toute sa vie dans un logement social** (bail à durée indéterminée, voir point précédent), et ce au prix plancher, simplement parce que cette personne a eu la chance de rentrer dans le parc au bon moment ? Pour le cdH, la réponse est non ! Enfin, contrairement à 1998 où nous avons vu les revenus moyens fuir le logement social en raison de l'instauration de la cotisation de solidarité, aujourd'hui, même avec un surloyer, il reste plus intéressant pour un ménage de rester dans un logement social que de se tourner vers le marché privé, car les loyers ont explosé depuis 10 ans et ce d'autant plus que la cotisation n'a jamais été demandée à 100 % de sa hauteur normale.

De manière plus globale, le cdH plaide pour la révision du calcul des loyers dans le secteur du logement social afin de simplifier et clarifier celui-ci.



**La cotisation mensuelle de solidarité est une contribution complémentaire** pour les ménages dont les revenus dépassent les revenus d'admission dans le logement social. Elle augmente chaque année sauf si le Ministre décide de la geler, ce qu'avaient fait les ministres PS Alain Hutchinson et Françoise Dupuis.

**Le Ministre Ecolo Christos Doukeridis lui a décidé d'augmenter de 80% en 4 ans cette cotisation.** Cela revient à faire financer le logement public par les locataires les plus « aisés », mais qui ne sont pour la très grande majorité d'entre eux pas des personnes riches. Pour le PS, cette situation est inadmissible et nous plaidons pour un retour en arrière.

## 3. Faire payer un supplément de charges forfaitaires pour des consommations inexistantes nous semblent un dangereux précédent :



Nous préférons intégrer la performance énergétique du logement au calcul du loyer plutôt que d'imposer des charges forfaitaires.

En effet, les logements sociaux à haute performance énergétique permettent aux locataires de réduire leur facture en gaz et électricité. Cela a aussi un impact positif sur l'environnement et le bien-être du locataire. Une légère hausse du loyer est compensée par une forte baisse des factures énergétiques...

**Cela ne change rien pour le locataire.** Par contre, cela incite les sociétés de logement à investir dans la performance énergétique de leur parc.



**Le PS refuse de faire payer des charges fictives aux locataires bénéficiant d'un logement basse énergie.** Pour financer ce type de logements, le PS prône le recours à des mécanismes collectifs tels que celui du tiers investisseur ou la création d'un fonds de solidarité entre toutes les SISF.

&gt;&gt;&gt;

## À propos du Logement Social (suite)

### 4. Obligation pour les SISP de passer avant toute action contentieuse devant le Juge de Paix par la conciliation :



Le cdH plaide pour une certaine cohérence avec ce qu'on préconise sur le marché privé. Il faut toutefois reconnaître que dans le cas des SISP, la situation est légèrement différente dans les sens où, les locataires sont souvent davantage suivis, via des assistants sociaux ou autres notamment à travers les SASLS (Service d'Accompagnement Social des Locataires sociaux).

Par ailleurs, la jurisprudence établit que le recours par les sociétés de logement de service public aux sanctions contractuelles ayant pour effet la privation du logement ne doit être envisagé qu'en parfaite connaissance de cause et en dernière analyse. Dans le même sens, une société de logement de service public doit user des moyens légaux de contrainte avec humanité et retenue, en veillant à ne pas aggraver outre mesure ou sans nécessité sérieuse la situation patrimoniale, déjà trop souvent précaire, de ses usagers.

Cette réflexion vaut également pour d'autres opérateurs immobiliers publics. Si les SISP ont des obligations en termes de logement des plus démunis, elles ne sont pas les seules. Les CPAS par exemple ont également un rôle important à jouer.



Le PS plaide pour qu'un travail de médiation préalable à toute action judiciaire soit réalisé par la SISP en cas de litige. Pour rappel, lors d'un litige, le délégué social entend les parties préalablement à toute décision de la SISP. Le plaignant peut être accompagné par un mandataire d'une asbl œuvrant à l'insertion par le logement.

### 5. La copie des pièces justificatives des charges peut être obtenue gratuitement par le Syndicat des Locataires auprès des SISP :



Le cdH plaide pour le renforcement de la transparence des sociétés de logement.



Il est institué au sein de chaque SISP un conseil consultatif des locataires (CoCoLo) qui regroupe des locataires élus représentant l'ensemble des locataires auprès de leur SISP et qui a pour mission d'être l'intermédiaire entre les locataires et la SISP.

Ces élus des Cocolo assistent au CA de la SISP et disposent des mêmes droits et obligations que les administrateurs, notamment une voix délibérative et la faculté d'obtenir toute les informations nécessaires à leur prise de décision.

Le PS estime que le fonctionnement des CoCoLo peut être amélioré mais ce conseil doit rester l'organe représentant les locataires sociaux auprès des SISP. Quant au Syndicat des Locataires, il peut solliciter des documents anonymisés dans le cadre de l'ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité de l'administration.

### 6. Le bail social ne peut pas être considéré comme un contrat intuitu personæ :



Pour le cdH, le contrat de bail portant sur un logement social doit rester un contrat conclu intuitu personæ, de telle sorte que le décès du locataire survivant entraîne sa dissolution et que le bail ne se transmet pas, par voie successorale, à ses héritiers. Un logement social ne doit pas se transmettre de parents à enfants, mais être attribué en fonction des situations d'urgence rencontrées par chaque candidat-locataire inscrit sur une liste d'attente.



Le PS est favorable à ce que l'ensemble des personnes dont les revenus et la situation ont été pris en compte pour le calcul du loyer d'un logement social soit considéré comme faisant partie intégrante du contrat de bail, même si elles ne l'ont pas signé. Pour assurer la sécurité juridique des contrats de bail, les SISP devront inscrire sur celui-ci l'ensemble des personnes dont elles tiennent compte pour établir le loyer.

>>>



**7. L'ensemble des circulaires émises par la SLRB doit être accessible gratuitement aux associations et aux locataires :**

 Beaucoup de circulaires s'adressent uniquement aux services de la SLRB et ne concernent pas les locataires. La plupart des textes ayant un intérêt pour les locataires sont déjà aujourd'hui publiés au moniteur. Comme le cdH plaide pour plus de transparence, il ne voit pas d'objection à ce que la totalité des circulaires émises par la SLRB soient accessibles, à l'exception de celles qui ont un caractère confidentiel.

 Le CoCoLo – qui regroupe des locataires élus représentant l'ensemble des locataires auprès de leur SISF - est l'intermédiaire officiel entre les locataires et la SISF. Il a un devoir d'information vis-à-vis des locataires qu'il représente. Le PS estime que le fonctionnement des CoCoLo peut être amélioré mais ce conseil doit rester l'organe représentant les locataires sociaux auprès des SISF et le mode principal de relais de l'information vers les locataires.

Par ailleurs, le Syndicat des Locataires et les autres associations peuvent également solliciter la production de toute circulaire et acte administratif dans le cadre de l'ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité de l'administration.

**8. En ce qui concerne les mutations dues à une rénovation du logement, nous estimons que les propositions de relogement des locataires devraient dépasser le cadre de la société réalisant les rénovations pour envelopper un rayon géographique entourant le logement loué :**

 Le cdH souhaite rendre possible les mutations entre logements sociaux appartenant à des sociétés de logement différentes.

 Avec la fusion future des SISF, il sera possible de dépasser le cadre de la société pour les mutations spatiales ou les mutations liées au relogement pour rénovation.

>>>

## À propos du Logement Social (suite)

**9. Des compensations financières importantes devraient également être mises en place car un déménagement coûte très cher et que dans le cas d'espèce il est subit totalement par le locataire :**



Pour le cdH, si le déménagement est imposé en raison de travaux de rénovations, une allocation de déménagement se justifie.



Actuellement, les ADIL (Allocations de déménagement-installation et intervention dans le loyer) sont prévues pour les personnes qui quittent leur logement insalubre ou inadapté (pour les personnes âgées ou handicapées) pour un logement salubre sur le marché locatif privé. Dans le cadre du logement social, le PS est favorable à l'octroi d'une aide au déménagement en cas de mutation forcée (quelle qu'en soit la raison).

**10. Les locataires protégés du logement social (personnes âgées et/ou handicapées) pourraient prétendre en cas d'occupation d'un logement sur-adapté, et pour autant qu'il le désire, à se voir proposer par la SISF un logement plus grand d'une unité que celui auquel ils ont droit. Dans ce cadre, le locataire qui a droit à un appartement une chambre serait en droit à sa demande, d'obtenir un appartement deux chambres :**



Pour le cdH, il est normal qu'une personne handicapée ou un senior puisse accéder à un logement surdimensionné, si celui-ci est adapté à l'âge, l'état de santé ou le handicap de la personne. Il existe d'ailleurs déjà des règles spécifiques pour les logements sur-adaptés occupés par des personnes âgées (70 +). Concrètement ces dernières ne doivent pas payer de complément loyer.



Face à la crise du logement que connaît actuellement la Région bruxelloise, le manque cruel de logements adaptés et de logements pour familles nombreuses ne permet pas de pouvoir attribuer des logements sur-adaptés. Pour le PS, cette question doit être traitée au cas par cas, pour chaque personne handicapée, au regard du logement qu'elle occupe.

**11. Contraindre les sociétés à donner une meilleure information au niveau des attributions:**



Le cdH plaide pour plus de transparence dans l'attribution des logements



Le PS a toujours plaidé pour que les locataires soient informés des décisions prises à leur égard mais également pour les impliquer dans le processus de décision, à travers les CoCoLo. Une information claire sur les motifs d'attribution et de mutation doit être fournie. L'accompagnement social est pour le PS une mission essentielle des SISF.

**12. Les locataires qui pour des raisons personnelles sont amenés à quitter La sphère du logement social auraient le droit de donner des préavis ou des contre-préavis extrêmement courts :**



Pour le cdH, il est au contraire important de respecter un préavis afin de permettre au bailleur social de s'organiser pour faire entrer un nouveau locataire dans le logement. Une réduction du préavis pourrait toutefois être convenue à l'amiable entre le bailleur et le locataire, en fonction des raisons du déménagement (le locataire sociale a trouvé un emploi dans une autre région par exemple), de l'état du logement et de la possibilité d'attribuer le logement rapidement à un autre ménage.



Pour le PS, en raison de la situation actuelle du marché locatif en Région bruxelloise, permettre aux locataires sociaux de quitter un logement social contre des préavis de courte durée pourrait être envisagé mais en tenant compte de la question du coût lié à la rénovation de sortie du locataire, de la remise en état du bien, ... En effet, avec près de 38.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social, le secteur du logement social ne doit pas avoir peur d'un vide locatif mais nous nous devons de penser à certaines balises afin de ne pas tomber dans un système anarchique où les locataires ne seraient plus soumis à certaines obligations envers le bailleur public, ici la SISF.

### 13. Une priorité absolue sera donnée aux locataires sortants pour la réintégration de leurs anciens logements rénovés :

 Le cdH soutient l'idée de permettre à d'anciens locataires de réintégrer leur ancien logement, à condition que la rénovation ne modifie pas les caractéristiques du logement. Si, au contraire, la rénovation a pour but de convertir certains logements en logement adapté pour les seniors ou PMR, ou encore d'agrandir les logements au bénéfice de familles, la priorité doit alors être accordée à ces candidats plutôt qu'au retour des anciens locataires.

 Pour le PS, une priorité doit être accordée aux ménages désireux de réintégrer leurs anciens logements rénovés. De nombreux ménages ont créé des attaches liées à la vie professionnelle, sociale, scolaire, etc. Mais, il faut être conscient que cela engendrera un nouveau déménagement, et donc un coût supplémentaire à prendre en compte. Par ailleurs, nous le savons, la rénovation d'un logement social peut prendre parfois plusieurs années, ce qui peut aussi être frein pour certaines familles à vouloir revenir dans l'ancien logement. Il doit s'agir d'une faculté, non d'une obligation.

### 14. En cas de refus de logement aux tords du candidat locataire, seule la pénalité d'interdiction de renouveler sa candidature pendant 6 mois sera appliquée. En effet, la sanction aujourd'hui en vigueur amène la perte de tous les points obtenus pour les années d'attente desdits candidats :

 Pour le cdH, il faut tenir compte de la nature des torts du candidat locataire.

 Dans la situation actuelle de crise du logement, il est difficile de pouvoir envisager plusieurs refus par un même candidat. Dans ce cadre, des conditions strictes sont mises en place pour ne pas ralentir l'attribution de logement par des candidats-locataires refusant systématiquement les logements sociaux proposés pour des motifs non pertinents. Rappelons tout de même que les SISP permettent déjà trois refus aux candidats-locataires.

### 15. Le Syndicat est opposé à toute fusion des SISP autrement que sous forme volontaire et sans perte d'emploi :

 Le cdH préconise une fusion volontaire des SISP, sans perte d'emplois. Il a d'ailleurs milité en ce sens dans le cadre des discussions sur la 6ème réforme de l'Etat (COMORI). Sur base de l'accord institutionnel, dans un premier temps les fusions se feront sur base volontaire. Mais à terme, 16 agréments maximum seront délivrés. Le processus de fusion doit être achevé dans les 18 mois de son lancement. Les SISP n'ayant pas fusionnés perdront leur agrément.

 Le PS s'est engagé en ce sens lors de la signature de l'ordonnance concernant la fusion des SISP : aucun poste au sein des SISP ne sera supprimé et les fusions devront se faire sur une base volontaire.

### 16. Nous demandons que soit réalisé dans les 33 SISP de la Région un état des lieux sur les mesures prises ou à prendre en cas d'incendie dans les immeubles sociaux :

 Le cdH rejoint la préoccupation du syndicat des locataires d'assurer la sécurité des locataires sociaux.

 Le PS plaide pour que l'ensemble des logements, publics ou privés, soient équipés de détecteurs incendie et de fiches signalétiques informant des mesures d'évacuation en cas d'incendie. Afin d'éviter toute catastrophe, il est important de mettre en place des dispositifs de sécurité à disposition des locataires. De plus, chaque immeuble de logement social devrait prévoir une personne de référence en cas d'incendie. Cette dernière se verrait offrir une formation auprès des services de pompiers pour les premiers gestes en cas de feu.

CDH  
PS

## La vision des "écologues" sur le logement



### A. Le logement privé

#### 1. Permis locatif avant toute nouvelle mise en location.

**e** Les Ministres Régionaux Ecolo du logement ont mis des sommes importantes au profit des rénovations des logements privés, tant à Bruxelles (300 Mo€) qu'en Wallonie (Eco Pack pour 300 Mo€). Pour Ecolo, la rénovation des logements reste une priorité absolue.

Mais ces mesures sont incitatives (plutôt que coercitives) et positives pour les propriétaires. Par ailleurs, la législation permet aujourd'hui de déclarer un logement impropre à l'occupation (arrêté d'insalubrité pris par le Bourgmestre), ou d'imposer des travaux de rénovation voire une fermeture immédiate (Inspection régionale du logement). Nous pensons que c'est suffisant.

A noter qu'à Bruxelles, les majorités successives ont toujours rejeté un tel dispositif, particulièrement coûteux en terme de personnel et difficilement praticable, l'état d'un bien pouvant très rapidement évoluer au gré des locations; locataire et propriétaire peuvent ainsi être inutilement induits en erreurs par un « permis » dont la valeur est très relative.

Le Parlement vient même, dans le cadre de la réforme du code, de privilégier l'action d'initiative et sur plainte de l'Inspection régionale du logement, en faisant disparaître les attestations préalables qui n'étaient en réalité que des déclarations sur l'honneur de propriétaires.

#### 2. Pas d'expulsion sans relogement.

Aujourd'hui, il faut l'accord d'un juge pour procéder à une expulsion. Il est le meilleur garant que les droits et devoirs des contractants ont été respectés et il délibérera en toute connaissance de cause. La jurisprudence est souvent plus favorable aux locataires, et nous nous en réjouissons. Le nouveau code du logement bruxellois prévoit par ailleurs, une obligation de relogement par le Bourgmestre (comme en Wallonie) qui devra s'adresser à tous les opérateurs immobiliers publics présents sur son territoire puis la société de logement social sur l'ensemble de la Région.

#### 3. Réhabilitation et location forcée de tous logements ou immeubles vides ou inoccupés.

La lutte contre les logements et immeubles vides ou inoccupés est une priorité pour Ecolo.

Aussi, nous proposons d'encourager les reconversions de bâtiments vides en logements à finalité sociale, en mettant en place des incitants, en activant les opérateurs publics à côté des opérateurs privés et en sanctionnant les inoccupations prolongées.

**A Bruxelles, l'amende régionale particulièrement dissuasive poursuit le même objectif** qu'une location forcée : pour éviter une récidive et le doublement de l'amende, le bien doit impérativement être occupé, par exemple via une location.

**A côté des taxes et amendes pour logements vides, nous privilégions aussi les mesures incitatives:** soutien aux Agences immobilières sociales, accompagnement dans la réhabilitation d'étages vides au-dessus des commerces, occupations précaires lorsqu'une rénovation est programmée dans le logement social, etc...

#### **4. Assistance du Syndicat des Locataires dans les procédures judiciaires.**

Ecolo propose que la Belgique complète son arsenal judiciaire par une véritable procédure de class action. Cette procédure, contrairement à celle envisagée par le Gouvernement, ne serait pas limitée aux consommateurs lésés mais permettrait aux victimes d'un dommage commun de se regrouper pour agir ensemble en Justice. Ces dommages peuvent aussi bien être causés par une grande catastrophe ferroviaire, que par un médicament ou une pratique commerciale illégale. Nous sommes d'accord que le Syndicat des locataires reste dans le cadre d'une procédure collective, pas dans celle d'une procédure individuelle.

Par contre, rien n'empêche un justiciable – qui peut agir sans avocat devant le Juge de Paix - de faire appel à tous les soutiens qu'il estime utile à sa cause.

#### **5. Communication au locataire des nouvelles charges locatives en cours de bail.**

Nous estimons qu'une nouvelle charge locative est une nouvelle disposition du bail signé entre les parties. Il n'est donc pas normal qu'une modification unilatérale du bail intervienne, sans accord des parties.

#### **6. Contestation du locataire des charges sans pièces justificatives.**

**Contestation du locataire sur la qualité des travaux effectués.** La contestation de charges imputées sur le compte du locataire sans pièces justificatives est tout à fait justifiée.

Par contre, la commande, l'exécution et la réception de travaux réalisés ne lui permettent pas de contester les montants justifiés. Ceci est de la compétence du propriétaire.

#### **7. Reconnaissance des associations de locataires.**

Concernant la possibilité d'être présent devant la justice de Paix, nous renvoyons à notre réponse à la question 4. Nous rappelons également l'existence des Cocolos (conseils consultatifs des locataires) et le fait qu'à Bruxelles, plusieurs associations de locataires, dont le Syndicat des locataires, sont agréées et financées annuellement via le dispositif des Associations d'insertion par le logement (AIPL).

#### **8. Socialisation de tous les logements publics.**

**L'accès à tous les logements publics doit être objectif, transparent et régulé.** Nous pensons néanmoins que les ménages à revenu moyen (au dessus du seuil d'admission dans le logement social) doit pouvoir bénéficier d'aides publiques dans les zones à forte pression foncière, ce qui offre aussi plus de mixité. La mesure préconisée ici les en excluraient d'office.

&gt;&gt;&gt;

## La vision des "écologues" sur le logement (suite)

### B. Le logement social

#### 1. Bail à durée indéterminée.

Le nouveau code du logement bruxellois a instauré un bail à durée déterminée dans le secteur, en l'accompagnant de mesures de mutation vers un logement adapté pour les personnes dont le revenu dépasse de 50% les revenus d'admission au logement social.

En Wallonie, il a été instauré un droit d'habitation dans le logement social de 9 années, avec une révision de la situation tous les trois ans.

Ecolo ne peut pas souscrire à cette revendication, qui « bloquerait » très longtemps des logements sociaux avec loyers sociaux au détriment des ménages qui en ont plus besoin.

#### 2. Abrogation de la cotisation de solidarité.

Cette cotisation concerne les ménages qui disposent d'une ou plusieurs chambres excédentaires, et/ou ceux dont les revenus sont plus élevés que les revenus d'admission. Elle existe à Bruxelles et a été créée en Wallonie. Nous l'estimons entièrement justifiée, son objectif de « solidarité » est essentiel.

#### 3. Augmentation des charges forfaitaires pour des consommations inexistantes.

Ecolo estime qu'aucune charge forfaitaire ne puisse être imposée au locataire pour des consommations inexistantes.

#### 4. Obligation pour les SISF de passer par la conciliation en Justice de Paix.

La justice de Paix est par essence une instance de conciliation. Et les litiges concernant les logements publics sont soumis à cette instance. Par contre, d'autres litiges d'ordre non locatifs font l'objet d'une procédure judiciaire, il est normal que ce soit le tribunal compétent qui soit saisi.

#### 5. Copies gratuites des documents SISF vers le Syndicat des locataires.

Nous ne pouvons pas nous prononcer sur cette revendication, la délivrance des documents administratifs relève d'une procédure officielle. Ici, c'est une revendication d'ordre privé.

#### 6. Le bail social n'est pas un bail intuitu personae.

Pour Ecolo, le bail locatif ne se transmet pas automatiquement aux membres du ménage (conjoint, enfants) en cas de carence du primo signataire. C'est une manière de repartir vers une logique du bail à durée indéterminée, ce que nous ne soutenons pas.

#### 7. Les circulaires de la SRLB doivent être accessibles aux associations et aux locataires.

Nous ne pouvons pas nous prononcer sur cette revendication, la délivrance des documents administratifs relève d'une procédure officielle. Ici, c'est une revendication d'ordre privé. Cependant, l'ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité de l'administration présente un champ d'application très large qui devrait donc recouvrir cette revendication.

#### 8. Mutations élargies géographiquement.

Ecolo peut concevoir, puisque les demandes d'accès au logement locatif bruxellois peuvent être introduites dans plusieurs SLSP, que les mutations suivent le même dispositif.

#### 9. Compensations financières pour le déménagement en cas de mutation.

Ecolo peut concevoir qu'une aide au déménagement soit accordée au locataire qui fait l'objet d'une mutation. A Bruxelles, une aide financière existe pour les locataires contraints de muter ou déménager à cause de travaux. Le Secrétaire d'Etat l'a étendue récemment aux locataires âgés ou handicapés ayant demandé une mutation. Mais cette aide ne doit pas nécessairement être financière.



### 10. Chambre supplémentaire pour les locataires protégés.

Les locataires protégés le sont aussi en cas de logement inadapté. La mutation ne leur est proposée que s'ils disposent de deux chambres excédentaires.

A noter qu'à Bruxelles, l'association représentative des personnes handicapées a soutenu le nouveau dispositif encourageant les mutations, compte tenu du grand nombre de familles parfois nombreuses, touchées par le handicap, en attente de logement social.

### 11. Information détaillée sur les attributions.

Ecolo préconise que soit appliquées des mesures plus transparentes afin que les candidats locataires ou les locataires candidats non retenus à une mutation soient mieux informés.

A l'instar de l'initiative prise en Wallonie, des travailleurs sociaux indépendants doivent siéger au sein des comités d'attribution à Bruxelles ». Nous accédons à cette revendication.

### 12. Préavis courts pour les sortants.

Les locataires qui désirent sortir du logement social peuvent le faire à leur meilleure convenance.

### 13. Priorité au locataire sortant après rénovation du logement.

Après une rénovation, le locataire précédent réintègre son logement. C'est d'ailleurs le cas actuellement.

### 14. Sanction pour le candidat locataire.

Dans le cadre de la révision du Code Bruxellois du logement, cette disposition a été maintenue par le Cabinet de Christos Doulkeridis. Nous ne pouvons pas souscrire à cette revendication, la liste d'attente des candidats locataires est suffisamment longue pour ne pas y maintenir des candidats qui ont refusé un logement.

### 15. Opposition aux fusions des SISF autrement que sous forme volontaire.

L'accord politique qui est intervenu sur la fusion des SISF prévoit expressément qu'il n'y ait aucune perte d'emploi et que les propositions de fusion le sont sur base volontaire jusque fin 2015. Après cette date, les propositions de fusion viendront des responsables du secteur.

### 16. Mesures en cas d'incendie.

Nous sommes certains que les responsables des SISF ont réalisés cet état des lieux et ont affichés, comme la loi le leur oblige, les dispositions à prendre dans les immeubles.

## La vision du "MR" sur le logement

**MR** Réponses de Vincent DE WOLF, à la liste des revendications du Syndicat des locataires

### A. Revendications relatives au parc privé ou assimilé

#### 1. Permis locatif avant toute nouvelle mise en location.

Nous sommes contre dans la mesure où existe déjà le certificat Performance énergétique des bâtiments et la possibilité de recourir au service d'inspection du logement.

#### 2. Pas d'expulsion sans relogement.

D'accord en ce qui concerne le logement public.

#### 3. Réhabilitation et location forcée de tous logements ou immeubles vides ou inoccupés.

Il convient de distinguer les immeubles abandonnés pour lesquels, effectivement, des mesures coercitives doivent absolument être prises et les immeubles qui ne sont pas occupés en permanence du choix de leurs propriétaires lesquels ne sont pas concernés.

#### 4. Assistance du Syndicat des Locataires dans les procédures judiciaires.

Cette question ne nous semble pas être de compétence fédérale.

#### 5. Communication au locataire des nouvelles charges locatives en cours de bail.

En outre, les charges doivent être conformes aux contrats locatifs de base.

#### 6. Contestation du locataire des charges sans pièces justificatives.

Oui, toutefois moyennant le respect du principe général de l'exécution de bonne foi et de charge de la preuve.

#### 7. Reconnaissance des associations de locataires.

Cette question ne nous semble pas être de compétence régionale.

#### 8. Socialisation de tous les logements publics.

Non, cela nous paraît contraire à l'objectif de mixité sociale.

### B. Revendications relatives au parc du logement social

#### 1. Bail à durée indéterminée.

Non, nous avons voté le bail à durée déterminée.

#### 2. Abrogation de la cotisation de solidarité.

Non.

#### 3. Augmentation des charges forfaitaires pour des consommations inexistantes.

Non, la question ne nous paraît pas fort claire mais nous sommes opposés à un paiement de charges forfaitaires étranger à la réalité des consommations.

#### 4. Obligation pour les SISP de passer par la conciliation en Justice de Paix.

Oui.

#### 5. Copies gratuites des documents SISP vers le Syndicat des locataires.

Oui.



#### 6. Bail social n'est pas un bail intuitu personae.

Oui, pour le conjoint ou le cohabitant de fait ou de droit.

#### 7. Les circulaires de la SRLB doivent être accessibles aux associations et aux locataires.

Oui.

#### 8. Mutations élargies géographiquement.

Oui, nous avons toujours soutenu une grande collaboration et un décloisonnement entre les SISF.

#### 9. Compensations financières pour le déménagement en cas de mutation.

Oui, sous le régime des ADIL.

#### 10. Chambre supplémentaire pour les locataires protégés.

Nous estimons effectivement qu'il convient de protéger les personnes âgées ou handicapées.

#### 11. Information détaillée sur les attributions.

Oui.

#### 12. Préavis courts pour les sortants.

Non, il convient de respecter l'équilibre des prestations réciproques.

#### 13. Priorité au locataire sortant après rénovation du logement.

Oui, nous estimons que tant pour des motifs humains ou des motifs d'intégration, le retour au quartier d'origine est important.

#### 14. Sanction pour le candidat locataire.

Non, il nous paraît qu'il faut en rester à l'appréciation du délégué social.

#### 15. Opposition aux fusions des SISF autrement que sous forme volontaire.

Nous prenons acte de votre position, laquelle ne contient aucune question.

#### 16. Mesures en cas d'incendie.

Oui, cette démarche nous paraît opportune.

*Remarque : le représentant du MR prévoit que le bail social pourrait être transmissible au conjoint ou au cohabitant de fait ou de droit.*

## La vision du "ptb" sur le logement



Notre constitution stipule que « chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent. » Pourtant, les prix du logement ne cessent d'augmenter et il devient de plus en plus difficile pour les Bruxellois de se loger décentement. Selon le Rassemblement Bruxellois pour le droit à l'Habitat (RBDH), 200.000 ménages bruxellois ne peuvent se loger de manière décente et abordable.

A défaut d'un parc immobilier public suffisant, à défaut d'une offre importante de logements sociaux de qualité, c'est le marché qui décide avec son lot de logements de mauvaise qualité, trop chers ou uniquement accessibles aux ménages les plus aisés. Les locataires, qui constituent 60% des Bruxellois, sont les premières victimes de cette situation. Un hold-up incroyable a été réalisé à cause de la hausse des prix. Les chiffres sont particulièrement marquants ces dernières années.

En ce qui concerne le montant des loyers dans la capitale, on constate que la hausse enregistrée est d'environ 45 % entre 2000 et 2010. Aujourd'hui, s'il ne fallait consacrer que 25 % des revenus au loyer, la moitié de la population bruxelloise aurait accès à seulement 5 % des logements disponibles ! Et cette situation risque d'empirer dans les prochaines années au vu de la croissance démographique.

**Investir davantage dans le logement locatif public**  
Pour le PTB-PVDA-go!, un plus grand investissement dans le logement locatif public est indispensable pour trouver une solution à la crise du logement. A court terme, le PTB-PVDA-go! préconise d'orienter

prioritairement les moyens financiers vers ceux qui aujourd'hui consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement. Le sous-investissement de la Région dans les logements sociaux a créé une pénurie.

Toute personne ayant encore une alternative (même en consacrant jusqu'à 50 % de ses revenus) préfère louer dans le privé. Ainsi, le sous-investissement dans le secteur social crée une spirale déficitaire : seuls les plus bas revenus se retrouvent dans les logements sociaux. Leurs loyers sont plus bas et donc les sociétés de logement social ne génèrent pas assez de revenus pour entretenir correctement les logements ni pour en construire des nouveaux.

Ce qui contribue à la pénurie et ne motive pas à s'inscrire pour un logement social. Actuellement, les logements sociaux pourraient en principe déjà toucher un public plus large. 50 % des Bruxellois répondent aux critères pour avoir accès à un logement social. Le seul obstacle, c'est le manque de logements sociaux de qualité. Concrètement, la liste PTB\*PVDA-go! soutient la revendication du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) qui demande un minimum de 20 % de logements sociaux de qualité dans chaque commune de la Région (en France, la norme a par exemple été fixée à 25 %). **Cela signifie aussi qu'on transforme tous les logements publics (communaux, CPAS) en logements sociaux.**

Le PTB\*PVDA-go! Est également favorable à la mise sur pied d'une société unique de logement public. Elle chapeauterait toute l'offre publique de logement dans la Région. Sous la direction du Secrétaire d'État au logement, elle établirait les plans de développement de logements sociaux dans Bruxelles. Elle réaliserait

les études de faisabilité, analyserait les quartiers prioritaires où une action de construction ou rénovation de logement doit être réalisée. Elle travaillerait en étroite collaboration avec une société régionale de construction, rénovation et isolation des bâtiments.

Une société publique de logement unique pourrait exercer son droit de préemption et pourrait acheter, rénover et transformer des habitations à vendre en locations sociales. Elle pourrait **réhabiliter de force les logements inhabités (15.000 à Bruxelles) et les bureaux vides (1,5 millions m<sup>2</sup>) de la Région**. Une politique de mise en location sociale permet de rénover des quartiers, sans que les prix de vente ou les loyers partent en hausse (consécutifs à la spéculation ou à la « revalorisation »), chassant les habitants historiques.

### **Mieux protéger les locataires (sociaux)**

Le PTB\*PVDA-go! soutient les demandes des associations de locataires de renforcer leurs droits au logement. Dans un marché sous pression, **trop souvent les locataires expulsés n'arrivent pas à trouver un logement payable** et courent le risque de se retrouver dans la rue. Il est donc impératif de garantir une alternative et de les reloger le temps qu'ils puissent trouver un logement.

Concernant les locataires sociaux, le PTB\*PVDA-go! s'oppose à la logique qui vise à les exclure dès qu'ils gagnent plus que les revenus autorisés (entre autre par la réduction des baux à 9 ans, renouvelables par période de 3 ans). Il serait préférable de faire varier leur loyer en fonction de la progression de leurs revenus.

Il est important que les familles qui ont réussi à atteindre un niveau de vie moyen puissent rester dans leur immeuble. Elles y ont leurs liens sociaux, elles y contribuent à la mixité sociale et elles contribuent plus financièrement. Pour ces familles, une exclusion représenterait une perte de pouvoir d'achat importante et un risque de précarité accrue. Cela pourrait créer un piège social pervers : en gagnant plus, on serait finalement perdant car on devrait payer un loyer privé beaucoup plus élevé.

Enfin, le PTB\*PVDA-go! veut renforcer la démocratie participative des locataires et plaide pour une

**reconnaissance des associations de locataires** et leur implication dans des organes de concertation paritaires à tout niveau.

### **Garantir une meilleure qualité dans les logements**

Aujourd'hui, trop de logements privés ou publics sont de mauvaise qualité. De nombreux habitants et leurs enfants souffrent de problèmes respiratoires à cause de l'humidité et de la mauvaise isolation des logements. Le PTB\*PVDA-go! prône un **permis de location** : avant une (nouvelle) location, tout logement est soumis à un examen technique par un service d'inspection. Pour les logements publics, un plan de réhabilitation de tous les vieux logements doit être rapidement mis sur pied. Et toute nouvelle construction doit être accompagnée de son budget et de son service d'entretien.

### **Réguler les prix du privé**

Finalement, le public doit aussi intervenir sur le marché privé. Dans certains de nos pays voisins (France, Pays-Bas...), les gouvernements fixent les loyers maximaux en fonction de critères objectifs comme la qualité du logement, les équipements qu'on y trouve, sa situation, etc. Le PTB\*PVDA-go! est pour l'encadrement des loyers. Les pouvoirs publics doivent désigner des **contrôleurs indépendants du logement** qui fixeront des prix plafonnés pour les loyers sur base de critères objectifs comme la qualité du logement, sa situation, son isolation, etc. Ce « code des loyers » encadrerait les prix des logements sur le marché privé. Dans l'attente d'une telle loi, nous proposons de **bloquer les loyers de la Région bruxelloise** et de n'autoriser que leur indexation.

### **Remarques :**

- *Le PTB considère que toute expulsion doit être assortie d'un relogement au moins le temps nécessaire pour que les locataires retrouvent un logement correspondant à leur situation financière*
- *Il plaide également pour la transformation de tous les logements publics en logements sociaux.*
- *De même le PTB PVDA GO prône un permis locatif avant toute location et la réhabilitation de tous les logements vides.*
- *D'autre part, le PTB-PVDA GO est pour l'encadrement des loyers du secteur privé.*

## La vision du "FDF" sur le logement

**FDF** Dès 2004, l'Olivier s'est voulu ambitieux en matière de politique du Logement. En 2004, le Gouvernement annonçait la mise en place d'un plan logement avec la construction de 5.000 nouveaux logements publics en 5 ans. Cette volonté fut réaffirmée en 2009 avec en outre un accent particulier mis sur l'encadrement des loyers et la lutte contre les immeubles vides et insalubres.

### Aujourd'hui, dix ans après l'adoption du premier code du logement, que constate-t-on ?

#### • La liste d'attente pour un logement social continue de s'allonger

Au 1er janvier 2012, 38.928 ménages étaient inscrits sur la liste d'attente, soit une augmentation de 1.103 ménages par rapport au 1er janvier 2011. Au cours de l'année 2011, 1.394 ménages se sont vus attribuer un logement social. Le parc de logements sociaux reste donc extrêmement limité par rapport aux besoins de la population. Si on remonte au 1er janvier 2005, on constate que la liste d'attente était alors de 21.435 ménages. En 2012, on en comptait donc 17.493 ménages supplémentaires en attente d'un logement social !

	31 décembre 2004	31 décembre 2011
Nombre total de logements sociaux	38.364	39.041 (+ 1.7%)
Nombre de logements inoccupés	1.826	3.429 (+ 87.8%)
Nombre de logements sociaux disponibles	<b>36.538</b>	<b>35.474 (-2.9%)</b>
<b>Différence</b>		<b>1.061 logements</b>

Sources : Rapports annuels 2005 et 2012 de la SLRB

#### • Toujours moins de logements sociaux disponibles

La réalité des chiffres est frappante pour ce qui concerne le nombre global de logements sociaux puisqu'on constate en réalité une diminution des logements disponibles. La proportion de logements sociaux vides a littéralement explosé entre 2004 et fin 2011 (+88%) !

#### • Exode des classes moyennes

Le constat est inquiétant. Chaque année, des familles bruxelloises délaissent la Région bruxelloise pour s'installer en périphérie. Ces familles, qui bien souvent travaillent à Bruxelles, payent leurs impôts soit en Flandre, soit en Wallonie.

En Flandre, le revenu moyen par habitant en 2010 (16.600€) dépasse de 6,4% la moyenne nationale. Celui du Bruxellois (12.600€) est inférieur de 19% à cette même moyenne ! Parmi les neuf communes dont les habitants disposent d'un revenu moyen inférieur d'au moins 25% à celui de la moyenne nationale, on retrouve sept communes bruxelloises : Saint-Josse (presque 50% en-deçà de la moyenne nationale), Molenbeek (39%), Schaerbeek (32%), Saint-Gilles (31%), Anderlecht (30%), la Ville de Bruxelles (28,8%) et Koekelberg (25%).

En 2010, le revenu moyen du Bruxellois accuse un retard de 15% sur le revenu moyen du Wallon et de 24% sur le revenu moyen flamand ! En 2000, cet écart entre le revenu moyen bruxellois et wallon n'était que de 1% (et de 15% avec le revenu moyen flamand). Les Bruxellois s'appauvrissent donc et la classe moyenne n'échappe évidemment pas à cette réalité.

Quant à l'impact du coût du logement et de l'énergie, il est déterminant : le ménage bruxellois consacre près de 30% de son budget aux frais de logement pour 23,5% en Wallonie et 24,7% en Flandre. Ce qui, naturellement, favorise l'exode. Ces constats font presque froid dans le dos tant ils sont négatifs.

Depuis plusieurs années, les FDF annoncent cet échec. La course engagée par l'Olivier dans la création de logements à finalité sociale pour régler le problème du logement à Bruxelles est perdue d'avance. D'une part, la production de logements engagée suffit à peine à stabiliser le nombre de logements mis à disposition et, d'autre part, la paupérisation de la population bruxelloise accroît de manière démesurée la demande de logements sociaux.

Par ailleurs, vu le peu de logements sociaux disponibles au regard de la demande, il n'est pas contestable que l'essentiel de la demande sociale de logement réside dans le parc locatif privé. En effet, des milliers de familles bruxelloises en attente d'un logement social n'ont aujourd'hui pas d'autre solution que de se tourner vers le parc privé. Et de ce côté, l'augmentation constante des prix des loyers aggrave encore la situation pour les ménages les plus fragilisés.

En presque dix ans, seuls 28% des logements sociaux annoncés par Françoise Dupuis en 2004 sont sortis de terre !

La crise du logement n'est pas une crise immobilière puisque la majorité des personnes en attente d'un logement social est



**En Flandre, le revenu moyen par habitant en 2010 (16.600€) dépasse de 6,4% la moyenne nationale.** Celui du Bruxellois (12.600€) est inférieur de 19% à cette même moyenne ! Parmi les neuf communes dont les habitants disposent d'un revenu moyen inférieur d'au moins 25% à celui de la moyenne nationale, on retrouve sept communes bruxelloises : Saint-Josse (presque 50% en-deçà de la moyenne nationale), Molenbeek (39%), Schaerbeek (32%), Saint- Gilles (31%), Anderlecht (30%), la Ville de Bruxelles (28,8%) et Koekelberg (25%).

**En 2010, le revenu moyen du Bruxellois accuse un retard de 15% sur le revenu moyen du Wallon** et de 24% sur le revenu moyen flamand ! En 2000, cet écart entre le revenu moyen bruxellois et wallon n'était que de 1% (et de 15% avec le revenu moyen flamand). Les Bruxellois s'appauvrissent donc et la classe moyenne n'échappe évidemment pas à cette réalité.

**Quant à l'impact du coût du logement et de l'énergie, il est déterminant :** le ménage bruxellois consacre près de 30% de son budget aux frais de logement pour 23,5% en Wallonie et 24,7% en Flandre. Ce qui, naturellement, favorise l'exode. Ces constats font presque froid dans le dos tant ils sont négatifs.

**Depuis plusieurs années, les FDF annoncent cet échec.** La course engagée par l'Olivier dans la création de logements à finalité sociale pour régler le problème du logement à Bruxelles est perdue d'avance. D'une part, la production de logements engagée suffit à peine à stabiliser le nombre de logements mis à disposition et, d'autre part, la paupérisation de la population bruxelloise accroît de manière démesurée la demande de logements sociaux.

**Par ailleurs, vu le peu de logements sociaux disponibles au regard de la demande, il n'est pas contestable que l'essentiel de la demande sociale de logement réside dans le parc locatif privé.** En effet, des milliers de familles bruxelloises en attente d'un logement social n'ont aujourd'hui pas d'autre solution que de se tourner vers le parc privé. Et de ce côté, l'augmentation constante des prix des loyers aggrave encore la situation pour les ménages les plus fragilisés.

En presque dix ans, seuls 28% des logements sociaux annoncés par Françoise Dupuis en 2004 sont sortis de terre !

**La crise du logement n'est pas une crise immobilière** puisque la majorité des personnes en attente d'un logement social est actuellement domiciliée dans le parc de logements privés.

**Pour faire face à cette demande sociale de logement,** la Région, depuis 1989, s'appuie sur une politique d'accession à la propriété, via le fonds du logement, et une politique d'accroissement du parc locatif

public. Avec la création d'agences immobilières sociales (AIS), un nouvel instrument a été initié par le Gouvernement dès 1998.

**Nous défendons la poursuite des politiques menées actuellement,** soit la politique de construction de nouveaux logements sociaux, le développement des AIS et les aides octroyées par le Fonds du logement. Un bémol : à la politique de construction de nouveaux logements, il nous semble essentiel d'ajouter et de privilégier d'abord la rénovation du bâti existant et réduire le nombre de logements sociaux vides.

Mais force est de constater que ces différents instruments ne suffisent pas à enrayer la crise sociale du logement. Il faut donc sans cesse mener de nouvelles politiques.

**Enfin, une autre façon de garantir le financement des politiques régionales à long terme consiste à enrayer l'exode de la classe moyenne.** Mais maintenir à Bruxelles une classe moyenne suppose le développement d'une nouvelle stratégie de l'habitat. La Région bruxelloise doit se donner les moyens d'aider les jeunes ménages à s'installer sur son territoire.

## A. Le logement social

### 1. L'allocation-loyer encadré

Pour répondre efficacement à la crise sociale du logement, une nouvelle formule de partenariat doit voir le jour entre les pouvoirs publics, les propriétaires et les locataires dont les revenus sont inférieurs ou égaux au seuil d'admission du logement social: l'allocation-loyer encadré.

Le principe consiste, comme pour les AIS, à définir un loyer payé par les locataires inférieur à celui perçu par les propriétaires. La différence prend la forme d'une allocation-loyer. En contrepartie, le propriétaire accepte, pour la durée du bail, une forme d'encadrement des loyers, l'allocation-loyer étant versée directement et mensuellement au propriétaire.

De leur côté, les pouvoirs publics (communes) s'engagent à contrôler le respect de la grille loyer, la qualité de l'habitat (selon les normes) comme la situation des revenus du locataire.

Pour rendre le système attractif, la nouvelle grille des loyers perçus par les propriétaires sera réévaluée pour la rapprocher de la réalité du marché locatif (revalorisation d'environ 15% de la grille loyer AIS).

C'est, potentiellement, plusieurs milliers de logements qui pourront ainsi être mobilisés à des fins sociales.

&gt;&gt;&gt;

## La vision du "FDF" sur le logement (suite)

Car c'est bien là que se trouve l'objectif principal des pouvoirs publics qui doivent impérativement augmenter le nombre de logements disponibles à des conditions sociales.

### 2. L'acquisitif social

Le gouvernement autoriserait les sociétés immobilières de service public, à mettre en vente publique les biens inscrits à un inventaire, mais uniquement aux personnes qui résident dans un logement social ou qui entrent dans les conditions d'accès au logement social, avec l'obligation d'y rester domiciliés pendant 10 ans et, en cas de revente, un droit de préemption au profit de la société immobilière de service public sera instauré.

Le produit de la vente des biens repris à l'inventaire serait obligatoirement réinvesti dans la rénovation, la construction ou l'achat de nouveaux logements sociaux.

### 3. Privilégier la rénovation et lutter contre les logements sociaux vides

Les constats sont clairs. Les plans de construction de logements de 2004 et 2009 montrent leurs limites. La lenteur des prises de décisions, des procédures et tous les autres freins que

peuvent connaître les projets de nouvelles constructions nous poussent à choisir la solution de bon sens : rénover ce qui existe et remplir le parc existant avant de construire du neuf.

### 4. Développer les Agences Immobilières sociales

La mise en place de ce système a permis d'augmenter le parc de logements à finalité sociale. Le nombre de logements mis en location par ce biais est en augmentation constante (2005 : 1.342 - 2009 : 2.487 - 2012 : environ 3200 logements).

95% de ces logements sont occupés par des locataires dont les revenus sont égaux ou inférieurs au seuil d'admission du logement social. L'expérience des AIS tend à démontrer que certaines initiatives innovantes permettent de convaincre des propriétaires de mettre leur bien en location à un coût moins élevé.

## B. Le logement moyen

### 1. Revoir les critères du Fonds du logement

Le Fonds du logement constitue un outil précieux pour permettre aux jeunes ménages d'acquérir un bien à Bruxelles grâce à un taux d'intérêt très avantageux par rapport au prix du marché. Seulement, le système a montré quelques limites et mérite d'être adapté pour coller au mieux aux besoins et aux réalités.

Ainsi, nous proposons de revoir les critères du Fonds du logement – âge, taux, conditions de revenus, durée et montant de l'emprunt, achats collectifs pour favoriser la cohabitation, etc. – afin notamment de faciliter l'accès de jeunes et des classes moyennes à la propriété.

Ainsi, notamment, la limite d'âge pour obtenir un crédit auprès du Fonds passerait de 35 ans à 45 ans. Le montant maximum du crédit du Fonds du logement serait quant à lui aligné sur la valeur maximale que peut atteindre l'habitation.

### 2. La portabilité des droits d'enregistrement

Cette mesure vise à maintenir les revenus moyens à Bruxelles, à y ancrer durablement la classe moyenne et à réduire la concurrence fiscale avec la Flandre et la Wallonie.

Elle favorise le ménage qui vend son bien pour en acheter un autre sur le territoire des 19 communes. Il se verrait ainsi exonéré du montant des droits d'enregistrement déjà payé pour sa première acquisition.

### 3. Le droit de préemption

Cette mesure a pour objectif d'octroyer au locataire un droit de préemption pour l'achat du bien mis en vente par son propriétaire.

## C. Le logement étudiant

Les jeunes qui décident de quitter leur domicile familial pour se rapprocher du lieu de leurs études ont des besoins spécifiques et parfois peu de moyens. Raison pour laquelle les FDF estiment que des dispositifs doivent leur être proposés afin de répondre à leurs préoccupations.

À côté du logement étudiant, de nombreux jeunes, qu'ils soient étrangers ou non, doivent faire leurs stages durant leur cursus scolaire ou après, et ont du mal à trouver une chambre pour une durée limitée.

À côté des projets de logements publics étudiants, il faut favoriser des partenariats avec les propriétaires disposant de chambres vides.

### Les principales mesures défendues :

- Le développement des AIS pour les logements étudiants.
- Le développement de projets de logements modulaires (containers) comme cela se fait dans d'autres pays.
- La réalisation d'un cadastre de l'offre de logements étudiants en Wallonie et à Bruxelles.
- Favoriser le logement collectif en encourageant fiscalement la mise ou remise sur le marché de l'immobilier de chambres chez les particuliers.
- Permettre l'inscription dans les communes comme chef de ménage propre les étudiants ou stagiaires qui cohabiteraient chez un particulier.

## D. Le logement des seniors

### • Autonomiser les personnes âgées à domicile

La crise du logement ne se résoudra qu'à condition de multiplier les mesures et les leviers d'actions pour répondre aux besoins de chaque segment de la population (développer les AIS, construire et rénover des logements sociaux, stimuler la création de logements moyens, lutter contre les logements inoccupés et/ou insalubres...). Dans cette logique, il nous semble indispensable d'anticiper dès à présent le papy-boom en créant les conditions d'une plus longue autonomie des personnes âgées à domicile. En effet, l'offre actuelle de lits spécialisés ou médicalisés n'est absolument pas en mesure de faire face à la demande des personnes âgées dont le nombre explosera à partir de 2025. C'est pourquoi nous voulons développer une série de services à domicile permettant d'accompagner et d'autonomiser au maximum les personnes âgées.



### Exonérer partiellement les logements loués aux seniors

Cette mesure vise à éviter que des personnes âgées qui louent un logement de longue date soient obligées de quitter ce logement à la suite du décès de leur bailleur, les héritiers devant trop souvent recourir à la vente du bien pour payer les droits de succession. L'objectif est de permettre l'établissement consensuel d'un bail à vie entre le bailleur et le locataire en contrepartie de quoi, le logement serait exonéré aux droits de succession sur une tranche de 60.000€.

### E. Le logement des personnes en situation de handicap

- Réserver des terrains pour des infrastructures dédiées aux personnes handicapées

Affecter une partie des réserves foncières et des moyens régionaux à la construction d'infrastructures d'équipement d'intérêt collectif ou de service public destinées à l'accueil, l'assistance, les soins avec ou sans résidence dans les lieux de personnes handicapées de grandes dépendances ne pouvant pas assumer les actes de la vie quotidienne sans les services précités.

### F. Les sans abri

Selon la typologie européenne, la notion de sans abri se définit comme « toute personne vivant à la rue ou en hébergement d'urgence, de crise ou de nuit ». La notion de « sans logement » se rapporte aux personnes vivant dans des structures d'hébergement.

De façon générale, ces personnes sont confrontées à de multiples problèmes (mauvais état de santé (mental et physique), situation financière délicate, surendettement, faible scolarisation...).

Pour lutter contre ce phénomène, nous plaçons pour :

- le renforcement des services rendus par les associations et les professionnels du secteur ;
- l'intégration dans les politiques du logement, des nouvelles formes d'habitat : « housing first », habitat groupé et habitat solidaire
- la création d'un fonds dédié à la rénovation des infrastructures d'accueil ;
- le renforcement du dialogue avec les services d'aide à la jeunesse et les services de protection judiciaire pour répondre à la problématique des enfants et mineurs de sans abri.

### G. Favoriser les Bruxellois en taxant moins le travail et mieux l'immobilier

Il faudra aussi générer de nouvelles recettes en revalorisant notre patrimoine immobilier qui reste la véritable richesse de notre Région. Aujourd'hui, la perception du précompte immobilier reste partiellement lacunaire. De nombreux immeubles, malgré de multiples transformations visant à améliorer leur confort, n'ont pas vu leur revenu cadastral évoluer. Un énorme travail d'ajustement doit s'opérer, c'est une question d'équité fiscale. Tout comme il faut fiscalement régulariser et soumettre à la juste imposition les milliers d'immeubles subdivisés illégalement en Région bruxelloise. Notre philosophie consiste à opérer, chaque fois que cela est possible, un transfert de la fiscalité sur le travail vers la fiscalité immobilière.

De la sorte, nous voulons « détaxer » le travail sur sa part d'imposition régionale et déplacer le prélèvement régional de l'impôt sur les personnes physiques (additionnels à l'IPP) vers l'immobilier (via les centimes additionnels sur le revenu cadastral). Cette proposition met en pratique le libéralisme social fiscal dont on se revendique clairement.

Cette réforme est totalement neutre budgétairement puisqu'il s'agit d'un déplacement de l'impôt du travail vers le foncier. Elle s'avérerait profitable aux travailleurs propriétaires de leur logement et domiciliés à Bruxelles ainsi qu'aux travailleurs locataires domiciliés à Bruxelles (puisque la diminution de leur impôt sur le travail ne pourra être répercutée sur un impôt foncier qu'ils ne payent pas).

Par contre, les propriétaires qui n'habitent pas Bruxelles, tout comme celles et ceux qui ne payent pas d'impôt sur les revenus en Belgique verront leur imposition immobilière augmenter. Les acteurs économiques (entreprises, commerces...) devront également supporter une légère augmentation au PRI s'ils sont propriétaires d'un bien mais continueront de déduire cette charge comme c'est le cas actuellement.

Aujourd'hui, vivre à Bruxelles coûte plus cher que s'installer en dehors de la capitale où la pression immobilière est moins forte. De plus, certains aspects de la fiscalité encouragent cet exode urbain. Il faut totalement inverser cette tendance via les outils fiscaux dont nous disposons afin de diminuer la pression fiscale au profit des habitants contribuables de Bruxelles (suppression de l'additionnel Agglomération à l'impôt des personnes physiques, modification de la taxe de circulation, etc.). Pour y parvenir, les usagers de la ville doivent contribuer aux nombreux services dont ils jouissent.

## Analyse-cotation des positions des partis

Notre comité de rédaction a établi, après examens des positions prises par les partis politiques consultés quant aux revendications du Syndicat des locataires, le palmarès suivant :

1 <sup>er</sup>		PTB -PVBA-GO	9/10
2 <sup>ème</sup>		PS	7.5/10
3 <sup>ème</sup>		ECOLOS	7/10
4 <sup>ème</sup>		FDF	7/10
5 <sup>ème</sup>		CDH	6/10
6 <sup>ème</sup>		MR	5/10

Les cotes accordées pour les 5 premiers partis, pour autant qu'ils mettent réellement en œuvre leurs promesses électorales, pourraient leur permettre de participer au futur gouvernement, moyennant certains cours de rattrapage. Quant au MR, une seconde session s'impose.





# Virtus Electorum

votez sur > [www.virtuselectorum.be](http://www.virtuselectorum.be)

**VOTEZ POUR LE DROIT AU LOGEMENT**

***STEM VOOR HET RECHT OP HUISVESTING***



**UN BON LOGEMENT POUR TOUS,  
C'EST POSSIBLE !!!**

***EEN GOEDE WONING VOOR IEDEREN?  
'T IS MOGELIJK !!!***

# NOS CONSULTATIONS



## **Anderlecht** 22, Square Albert 1<sup>er</sup> - tél. : 02/522.98.69 - Fax : 02/522 02 69

LUNDI - MARDI - JEUDI	Dès 09 <sup>00</sup> , inscriptions à partir de 8 <sup>30</sup> , sans rendez-vous - nous accueillons les 15 premières
LUNDI - MARDI - MERCREDI - JEUDI	De 14 <sup>00</sup> à 17 <sup>00</sup> , par téléphone
LUNDI	De 17 <sup>00</sup> à 19 <sup>00</sup> , en nos bureaux, sur R.D.V. - René DE JONGHE
MERCREDI	De 14 <sup>00</sup> à 16 <sup>00</sup> , en nos bureaux, sur R.D.V. - Hafid CHABAB

## **Schaerbeek** 53, Rue Vandermeersch - tél : 02/242.42.06 - fax : 02/245.55.06

LUNDI - JEUDI	Dès 09 <sup>00</sup> , en nos bureaux, sans rendez-vous - nous accueillons les 7 premières personnes
MARDI - MERCREDI	De 09 <sup>00</sup> à 12 <sup>00</sup> , en nos bureaux, sur R.D.V.
LUNDI - MERCREDI - JEUDI	De 14 <sup>00</sup> à 17 <sup>00</sup> , en nos bureaux, sur R.D.V.
MARDI	De 14 <sup>00</sup> à 17 <sup>00</sup> , par téléphone
VENDREDI	De 09 <sup>00</sup> à 12 <sup>00</sup> , par téléphone

## SECTIONS LOCALES

### **Uccle / Ukkel** M. et M<sup>me</sup> CLAU-CHARLIER - 02/375.73.32

Aux locataires de la **SUL**, **COBRALO** et **MESSIDOR**, un point de contact du SLLS est opérationnel aux permanences suivantes :  
Aan de Huurders van **COBRALO**, **UMH** en **MESSIDOR**, een contactpunt is voorzien aan de volgende permanenties :

DU LUNDI AU VENDREDI	De 14 <sup>00</sup> à 17 <sup>00</sup> , par téléphone	Contrôler vos loyers et vos charges; améliorer votre cadre de vie; agir avec vous.
VAN MAANDAG TOT VRIJDAG	Van 14 <sup>00</sup> tot 17 <sup>00</sup> , via de telefoon	Uw huur en huurlasten nakijken; uw levensfeer verbeteren; met u alle huurproblemen aanpakken.

### **Jette** 278, rue Jules Lahaye, Essegheem. (Pas de permanences pendant la période estivale / Geen raadplegingen tijdens het zomerverlof)

Notre section locale du Foyer Jettois informe tous les locataires du Foyer Jettois qu'elle organise tous les **3<sup>èmes</sup> lundis du mois** des permanences ouvertes à tous **à partir de 19<sup>30</sup>**.

Onze plaatselijke afdeling van de Jetse Haard deelt mee dat zij **elke derde maandag** van de maand **vanaf 19<sup>30</sup>** bijeenkomt.

### **Ixelles / Elsene** 02, Rue François Dons - 1050 Bruxelles

La section locale du Syndicat des locataires de logements sociaux vous informe de vos droits et vous défend dans tous problèmes de logement. Pour tout renseignement, adressez votre courrier au **32, Square Albert 1<sup>er</sup>** et venez à notre permanence, à partir du 17.10.2013, **les mercredis entre 17<sup>00</sup> et 19<sup>00</sup> au 02, Rue François Dons - 1050 Bruxelles**

De plaatselijke afdeling van de Sociale Huurdersbond richt u in wat betreft uw rechten voor alle uw huurproblemen. Voor alle inlichtingen verzoeken wij u de briefwisseling te sturen naar : **32, Square Albert 1<sup>er</sup> te 1070 Brussel** of komt naar onze zitavonden, **ieder woensdag** vanaf de 17.10.2013 **van 17<sup>00</sup> tot 19<sup>00</sup>**, François Donsstraat, 2 – Elsene.



Si vous désirez consulter notre service juridique, veuillez lors de votre première visite, vous munir de **votre bail** et de tous **les courriers ou documents relatifs au problème** que vous voulez nous soumettre ; cela nous et vous fera gagner du temps dans la résolution de vos problèmes.

# L'aide Juridique Gratuite ou Partiellement Gratuite

## De Rechtsbijstand van de Brusselse Balie



### Besoin d'un avocat, d'un conseil juridique ?

Quand on a besoin d'un avocat ou, plus simplement, d'un conseil juridique, il n'est pas toujours facile de savoir à qui s'adresser. Les services d'aide juridique vous viennent en aide dans ces cas-là :

- soit sous la forme d'information par téléphone, pour toute question en général,
- soit sous la forme de permanences et services de garde pouvant aller jusqu'à l'assistance d'un avocat devant un tribunal

#### Télébarreau : pour un premier conseil

Vous pouvez également appeler le service «Télébarreau» pour obtenir instantanément une première information juridique gratuite dans tous les domaines. Par téléphone, tous les jours de 14<sup>00</sup> à 17<sup>00</sup> au 02/511.54.83.

#### Aide juridique : gratuité totale ou partielle ?

Conformément l'art 3 de l'A.R. du 18 déc. 2003 déterminant les conditions de la gratuité totale ou partielle du bénéfice de l'aide juridique, les montants, applicable au 1<sup>er</sup> septembre 2013, sont les suivants :

##### L'intervention est totalement gratuite pour :

- une personne isolée dont le revenu mensuel net est inférieur à 942€ ;
- une personne isolée avec personne à charge ou cohabitant avec un conjoint ou avec toute autre personne avec laquelle elle forme un ménage et dont le revenu mensuel net du ménage est inférieur à 1.210€.

##### Gratuité partielle pour :

- une personne isolée dont le revenu mensuel net est compris entre 942 et 1.210€ ;
- une personne isolée avec personne à charge ou cohabitant avec un conjoint ou avec toute autre personne avec laquelle elle forme un ménage et dont le revenu mensuel net du ménage est compris entre 1.210 et 1.477 €.

##### > Attention :

Il doit être tenu compte d'une déduction de 163.47€ par personne à charge :

- Il est tenu compte des charges résultant d'un endettement exceptionnel (il faut en apporter la preuve) ;
- on ne tient pas compte des allocations familiales.

### Een advocaat, rechtskundig advies nodig ?

Wanneer men een advocaat of gewoon rechtskundig advies nodig heeft is het niet altijd gemakkelijk te weten tot wie men zich moet richten. In dat geval komen de diensten rechtsbijstand u ter hulp :

- in de vorm van telefonische inlichtingen, voor een algemene vraag,
- dan wel in de vorm van raadplegingen en zitdagen, die tot de bijstand van een advocaat voor een rechtbank kunnen gaan

#### Telebalie: voor een eerste advies

U kunt ook de dienst «Telebalie» opbellen om ogenblikkelijk de eerste juridische inlichtingen te krijgen op alle gebieden. Telefonisch elke werkdag van 14<sup>00</sup> tot 17<sup>00</sup> uur, op nummer 02/511 50 45.

#### Juridische hulp : geheel of gedeeltelijk kosteloos ?

Overeenkomstig artikel 3 van het K.B. van 18 december 2003 tot vaststelling van de voorwaarden van de volledige of gedeeltelijke kosteloosheid van de juridische bijstand, de bedragen van voornoemde besluit werden aangepast en de nieuw bedragen worden van kracht op september 2013 zijn de volgende :

##### De tussenkomst is helemaal gratis voor :

- Geïsoleerde personen met een maandelijkse netto-inkomen lager dan 942€ ;
- Geïsoleerde personen met personen ten laste of samenwonende met een echtgenoot/echtgenote of met alle andere personen met wie ze een gezin vormen en waarvan de mandelijkse netto-inkomen lager is dan 1.210€.

##### De tussenkomst is gedeeltelijk gratis voor :

- Geïsoleerde personen met een maandelijkse netto-inkomen gelegen tussen 942 en 1.210€ ;
- Geïsoleerde personen met personen ten laste of samenwonende met een echtgenoot/echtgenote of met alle andere personen met wie ze een gezin vormen en waarvan de mandelijkse netto-inkomen van het gezin gelegen is tussen 1.210 en 1.477 €.

##### > Opgepast :

Men dient rekening te houden met een korting van 163.47 € per persoon ten laste :

- Er wordt rekening gehouden met de lasten resulterende uit een buitengewone schuldenlast (men moet het bewijs leveren) ;
- Men houdt geen rekening met de kinderbijsalg.

# memento

## CONVOICATIONS

A la lecture des jugements inclus dans nos dossiers, nous constatons que beaucoup d'entre vous ne se présentent pas en Justice lorsqu'ils reçoivent une convocation. Ce qui est une grave erreur !

En effet, sauf pour la conciliation qui est une tentative de trouver une solution amiable à un différend, lorsqu'un justiciable ne se présente pas, le juge n'entend pas sa version et se range à celle de la partie présente, et cela peut coûter très cher à l'absent.

Dès lors, allez en Justice, si vous y êtes convoqué !

Nous vous rappelons que le Syndicat peut vous assister dans ces procédures.

## MIEUX VAUT PRÉVENIR QUE GUÉRIR

N'hésitez pas à consulter nos services juridiques dès que vous recevez un document d'huissier. En effet, tout problème traité à son début se résout beaucoup plus facilement.

## APPEL À NOS LECTEURS

Si vous adressez un courrier au Syndicat des Locataires et si vous n'avez pas de téléphone, pourriez-vous, si possible, indiquer le numéro d'un proche, d'un voisin, etc... chez qui nous pourrions laisser un message vous concernant. Cela nous permettra d'accélérer le traitement de votre problème.

## PARLEZ DE NOUS AUTOUR DE VOUS...

...si vous désirez nous permettre d'être plus représentatifs, de « peser plus lourd » sur toutes les décisions qui vous touchent directement...

La cotisation annuelle, couvrant effectivement douze mois, s'élève à :

**LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX** : 15 € pour la 1<sup>ère</sup> année, 12 € pour les suivantes.

**LOCATAIRES DE LOGEMENTS PRIVÉS** : 15€ min. et 25€ max. (la cotisation est fonction du loyer)

**La cotisation peut être versée sur le compte:**

**BE 20 3101 0385 4956** (pour les locataires d'un logement privé), **BE 46 3100 1378 8436** (pour les locataires d'un logement social, indiquez en communication le nom de votre société).

D'avance, nous vous en remercions vivement.

## ONTVANGEN

*Lezing van de vonnissen gewezen in onze dossiers leert dat velen onder U niet verschijnen voor de Rechtbank wanneer ze een oproeping hebben ontvangen. Dit is een grote vergissing .*

*Inderdaad met uitzondering van de oproeping in minnelijke schikking, die een poging is om een gezamenlijke oplossing te vinden, wordt de versie van de verschijnende partij door de Rechter gevolgd. Dit kan de afwezige duur te staan komen.*

*Dus : het is zeer belangrijk voor de Rechtbank te verschijnen vanaf het ogenblik dat men opgeroepen is. Wij herinneren er U aan, het Huurdersbond U steeds kan bijstaan in deze procedures.*

## BETER VOORKOMEN DAN GENEZEN

*Aarzel niet de rechtskundige dienst van de Huurdersbond te raadplegen bij ontvangst van een deurwaardersexploot.*

## OPROEP AAN ONZE LEZERS

*Schrijft U naar de Huurdersbond en U heeft zelf geen telefoon, aarzel dan niet het nummer van een buur, familielid, enz te vermelden waar wij een bericht kunnen nalaten. Dit laat ons toe sneller te reageren.*

## SPREEK EROVER ONS ROMDOM U ...

*...wilt U dat wij meer invloed kunnen hebben op de beslissingen die U, als huurder, rechtstreeks raken...*

*De bijdrage, die over 12 maanden loopt :*

**HUURDERS VAN SOCIALE HUISVESTING** : 15 € voor het eerste jaar, 12 € voor de volgende jaren.

**HUURDERS VAN PRIVATE HUISVESTING** : 15 € min. en 25 € max. (het lidgeld is in functie van de huur)

**Te storten op rekening :**

**BE 20 3101 0385 4956** (voor de huurders van een prive woning), **BE 46 3100 1378 8436** (voor de huurders van een sociale woning, de naam van de maatschappij vermelden).

*Hartelijk dank bij voorbaat.*



## Permanences d'accueil pendant la période estivale du 01.07.2014 au 02.09.2014

### Du 01/07 au 04/07 inclus :

#### Anderlecht 22, square Albert 1<sup>er</sup> (nous accueillons les 15 premières personnes)

- permanences d'accueil > les lundis et jeudis à partir de 09<sup>00</sup>, inscriptions à partir de 8<sup>30</sup>
- permanences téléphoniques > les mardis et mercredis de 14<sup>00</sup> à 17<sup>00</sup>

#### Schaerbeek 53, rue Vandermeersch

- permanences d'accueil > les mardis de 09<sup>00</sup> à 12<sup>00</sup>
- permanences téléphoniques > les mercredis de 09<sup>00</sup> à 12<sup>00</sup>

**Du 14.07 au 25.07 inclus :** fermeture annuelle, nous travaillons à bureaux fermés.

Il n'y aura donc pas de permanences juridiques ou téléphoniques, tant à Anderlecht qu'à Schaerbeek.

### Du 28/7 au 01/09 inclus :

#### Anderlecht 22, square Albert 1<sup>er</sup> (nous accueillons les 15 premières personnes)

- permanences d'accueil > les lundis et jeudis à partir de 09<sup>00</sup>, inscriptions à partir de 8<sup>30</sup>
- permanences téléphoniques > les mardis et mercredis de 14<sup>00</sup> à 17<sup>00</sup>

#### Schaerbeek 53, rue Vandermeersch

- permanences d'accueil > les mardis de 09<sup>00</sup> à 12<sup>00</sup>
- permanences téléphoniques > les mercredis de 09<sup>00</sup> à 12<sup>00</sup>

## NOTRE ÉQUIPE

Président du Conseil d'Administration		CLÉMENT Pierre
Vice-président		REYKAERT Louis
Secrétaire général		GARCIA José
Service Juridique	<i>Anderlecht &amp; Schaerbeek</i>	GALOPIN Edith : responsable du service - tél : 02/522.22.25 - fax : 02/521.53.62
	<i>Collaborateurs Anderlecht</i>	ALVAREZ Béatriz, CHABAB Hafid, DE JONGHE René, EL GHRAIBI Raphaël
	<i>Collaboratrices Schaerbeek</i>	ESAKWA Véronique - WITTEBORT Julie - YALDIZKAYA Sevilay
Serv. technique & consult. en charges locatives	<i>Anderlecht</i>	ROMMENS Damien : responsable des services - tél : 02/521.46.60
	<i>Collaborateurs Anderlecht</i>	JACQMAIN Thierry
Cellule formations	<i>Anderlecht</i>	EL GHRAIBI Raphaël - tél : 02/522.98.69
Cellule de cohésion sociale	<i>Anderlecht</i>	DEBLONDE Jean-François : responsable du service - tél : 02/522.38.53
	<i>Collaborateurs Anderlecht</i>	MARÉCHAL Beryl - UÇAN Erdi - SAADOUN Youssa - FARES Hanan

>>> Ces personnes sont uniquement accessibles pendant les heures de consultations ou sur rendez-vous, pendant les heures de bureaux. (page 21)



Le Syndicat des Locataires organise mensuellement des formations sur les sujets relatifs au logement; ces formations destinées aux membres du Conseil Consultatif des Locataires, sont accessibles à tous; les informations y relatives sont disponibles sur notre site : <http://syndicat-des-locataires.skynetblogs.be/>

## COTISATIONS

Comme vous le savez, le Syndicat des Locataires oeuvre aujourd'hui dans la majorité des problèmes liés à la location, tant dans le domaine privé que social. Pour pouvoir maintenir et développer encore de nos interventions, nous avons besoin de votre contribution. Pour ce faire, n'oubliez pas de nous verser la cotisation annuelle :

**LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX :** 15€ pour la 1<sup>ère</sup> année, 12€ pour les suivantes.

**LOCATAIRES DE LOGEMENTS PRIVÉS :** 15€ min. et 25€ max. (la cotisation est fonction du loyer)

Votre soutien nous est très précieux tant financièrement que solidairement. Merci d'avance.

N° de comptes :

Pour les habitants de logements sociaux > Code IBAN > BE 46 3100 1378 8436

Pour les habitants de logements privés > Code IBAN > BE 20 3101 0385 4956

# EDITION SPÉCIALE



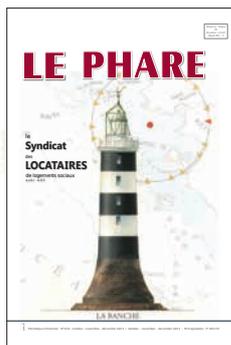
## ELECTIONS 25 MAI



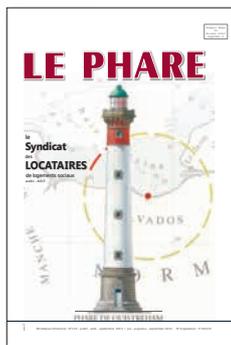
Spécial - n°118 - mai 2014



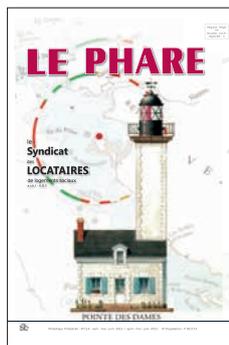
n°117 - mars 2014



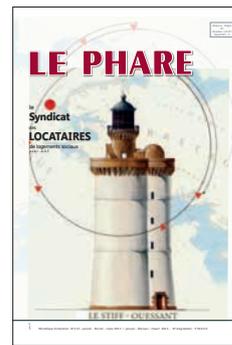
n°116 - décembre 2013



n°115 - septembre 2013



n°114 - juin 2013



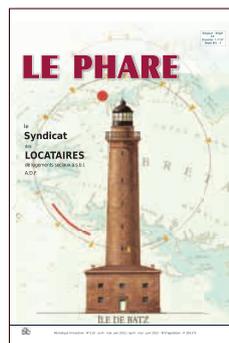
n°113 - mars 2013



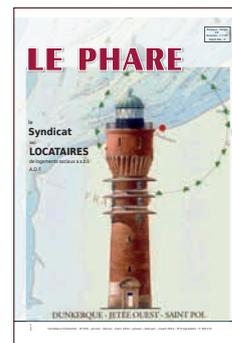
n°112 - décembre 2012



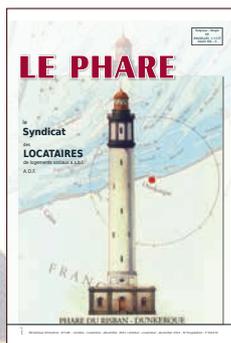
n°111 - septembre 2012



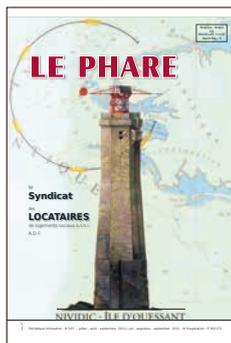
n°110 - juin 2012



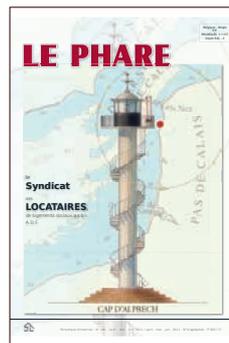
n°109 - mars 2012



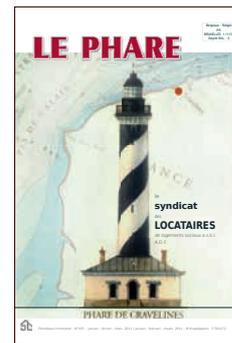
n°108 - décembre 2011



n°107 - septembre 2011



n°106 - juin 2011



n°105 - mars 2011

Consultez les articles de nos précédentes parutions sur notre site : <http://syndicat-des-locataires.skynetblogs.be/>

# LE PHARE



une publication du Syndicat des Locataires a.s.b.l. - a.d.f.

**40<sup>ème</sup>**  
1974-2014  
**anniversaire**

Éditeur responsable : José Garcia  
Square Albert 1<sup>er</sup>, 32 - 1070 Bruxelles  
Tél. : 02/522.98.69 - Fax : 02/522 02 69  
E-Mail : [syndicatdeslocataires@gmail.com](mailto:syndicatdeslocataires@gmail.com)



Conception et réalisation graphique : Studios KWADRY - André van Duren > [kwadry.be](http://kwadry.be) | Impression : Imprimeries HAYEZ - Bruxelles | Dessins phares : Héron & Héron