



Fiche de campagne : Le Logement

2024

Vivre dans un logement décent est le socle nécessaire d'une vie autonome et épanouie. Se voir privé d'un chez-soi ou devoir vivre dans un logement vétuste, insalubre ou inadapté ruine la santé et grève l'accès à tout ce qui fonde les bases de la citoyenneté : une adresse, un travail, des relations sociales, l'éducation, la culture... Disposer d'un logement décent est un droit inscrit dans la constitution (art. 23). Mais son effectivité a été historiquement confiée au marché tandis que la Belgique privilégiait une politique d'incitants à l'acquisition pour les ménages. Pourtant tout le monde n'a pas les moyens (ni forcément le souhait) de devenir propriétaire.



www.dansmacommuneaussi.democratieenaction.be

Initialement considéré comme un vecteur d'ascension sociale pour les travailleurs, le logement social a été progressivement désinvesti, alors même que les inégalités et la précarisation des parcours de vie et d'emploi s'accroissaient. Après la crise financière de 2008, les conditions d'accès au crédit hypothécaire – et par conséquent à la propriété – se sont considérablement rétrécies. Autre conséquence de cette crise, le logement

devenait un placement attirant, ce qui a renforcé l'orientation de la production vers du haut de gamme et l'attente de retour sur investissement. La crise du logement, qui dure depuis des décennies, ne résulte pas d'un taux de croissance trop faible du marché résidentiel. Mais d'un manque de production de logements de bonne qualité et accessibles financièrement pour les revenus faibles, modestes, voire moyens.

ETAT DES LIEUX DU SECTEUR LOCATIF

Pour les locataires, soit près d'un-e Wallon-ne sur trois et plus de 60 % des Bruxellois-es, le marché locatif privé est souvent la seule solution tant le parc de logement sociaux (adapté aux revenus) est exigu. Or cette solution est génératrice d'appauvrissement pour les ménages à revenus faibles ou modestes, ce marché n'étant quasiment pas régulé. Un véritable cercle vicieux.

1. Le parc locatif privé

Le phénomène n'est pas neuf, mais devient de plus en plus problématique. L'impact du coût du logement en Régions wallonne et bruxelloise, ainsi que les effets de précarisation, d'endettement et d'exclusion sociale sont toujours plus visibles et touchent un nombre croissant de citoyen-nés. Désormais, ce ne sont plus uniquement les personnes les plus démunies qui en pâtissent, mais également les ménages aux revenus moyens. Etant donné le manque de logements sociaux, les personnes à faibles revenus se tournent vers le parc privé bas de gamme, de mauvaise qualité, voire insalubre, et parfois géré par des bailleurs

peu scrupuleux, les « marchands de sommeil ». Dans ce marché où les prix sont librement fixés, plus la pression de la demande se fait sentir, plus les prix explosent. De plus, la tendance à la reconversion de maisons en petits logements, notamment pour la colocation, poussent également les prix à la hausse. Et la réorientation croissante de logements résidentiels à des fins touristiques (de type AirBnb,...) a pour double effet de soustraire des logements résidentiels au parc locatif (entre 2 400 et 3000 à Bruxelles selon une étude de 2022) et de peser, elle aussi, sur la hausse des loyers.¹ Outre la non-régulation des prix sur le marché locatif, d'autres variables jouent un rôle dans les difficultés d'accès au logement :

La variable « revenu »

Le rapport proportionnel entre croissance du prix du logement et croissance du revenu est une donnée du problème. On considère généralement que pour conserver un équilibre, la part de loyer dans le budget des ménages ne devrait pas dépasser 25 à 30 %. Or, dans le parc locatif privé wallon,

un quart des ménages locataires consacre en moyenne plus de 39 % de son revenu au loyer. A Bruxelles, les loyers augmentent en moyenne de 20 % tous les 10 ans en plus de l'indexation² et 75 % des locataires consacrent plus de 30 % de leur budget au coût du logement (loyer et charges). Cette moyenne cache de grandes disparités : pour les plus pauvres, on atteint 70 % du budget ! Et la part de population touchée par la crise du logement croît : ce sont évidemment les personnes à faibles revenus, mais également les jeunes, les personnes à revenus moyens, les familles monoparentales ou les personnes isolées qui éprouvent une difficulté à trouver un toit décent et abordable.

La variable « géographique »

La situation géographique d'un terrain ou d'un bâtiment joue un rôle important : en Région bruxelloise, en plus d'une forte croissance démographique entre 2000 et 2014, la fonction de capitale européenne a contribué à une explosion des loyers et à un exode des populations à revenus moyens. La province du Brabant wallon et les zones frontalières des provinces de Luxembourg et de Liège sont aussi particulièrement touchées par la pression immobilière.

La variable « qualité »

La pression immobilière et foncière a également un impact négatif sur la qualité du logement : le parc locatif wallon et bruxellois est vieux : un tiers des logements wallons date d'avant 1919, la moitié d'avant 1945.

On loue, on vend à des prix exorbitants, même si l'habitat est insalubre. Par ailleurs, nombre de logements ne bénéficient pas des équipements utiles à proximité ou des moyens de transport public suffisants.

La variable « énergétique »

La vétusté du parc immobilier et son défaut d'isolation ont un impact certain sur l'environnement. Le secteur résidentiel est responsable de 15 % des émissions de gaz à effet de serre. Le parc locatif est particulièrement touché : l'interdiction temporaire, en pleine crise énergétique, d'indexer les loyers des logements à PEB très faible en Wallonie et à Bruxelles, a concerné près de 75 % des locataires³. Mais les conséquences sur la santé et le budget des habitant-es sont aussi énormes. En Belgique, 20,6 % des ménages sont affectés par une forme de précarité énergétique. En Wallonie ils sont 28,8 % et à Bruxelles 27,4 %.⁴ Dès lors, de nombreux ménages n'ont pas un accès suffisant et régulier dans leur logement ou lieu de vie aux sources d'énergie nécessaires à la satisfaction de leurs besoins fondamentaux.

La variable « discrimination »

En plus du décrochage entre prix du logement et revenus de la population, le problème des loyers « abusifs » a pris une ampleur considérable, objectivée dans les statistiques bruxelloises en 2016⁵ : on voit des logements « bas de gamme » loués plus cher que les logements de gabarit identique, mais de meilleure qualité.

2. M.-D. De Keersmaecker, Observatoire des loyers. Enquête 2018, Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Observatoire loyers Bxl 2018

3. « Rénover et sortir des inégalités : un pacte pour allier climat et logement », Carte blanche, Le Soir, 22 mars 2024. <https://rwdh.be/?p=1709>

4. Baromètre de la précarité énergétique et hydrique, 8^e édition, Fondation Roi-Baudouin, 2022. Baromètre PEH FRB 2022

5. M.-D. De Keersmaecker, L'Observatoire des loyers. Enquête 2016, publiée en 2017, Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, publié en 2017, 108 p. Observatoire loyers Bxl 2016

1. MAY X., PONGI NYUBA R., DECROLY J.-M., Les locations de meublés touristiques : quels impacts sur le logement abordable en Région bruxelloise ?, IBSA, focus n° 62, février 2024.

10 % des locataires seraient concernés à Bruxelles. Et quand on vient de l'étranger, qu'on a de faibles revenus, qu'on est une femme (surtout seule avec enfants), on est rarement retenu·e parmi les nombreux·ses candidat·es locataires. Les statistiques établies par UNIA témoignent d'un nombre sans cesse croissant de dossiers ouverts pour discrimination en matière de logement⁶. Dans l'ordre, les critères principaux de ces discriminations sont : l'état de fortune (41 % des cas), les critères « raciaux » (30,5 %), la situation de handicap (10,5 %). Les agences immobilières privées comme les bailleurs ne se soucient guère des législations pourtant renforcées en la matière.

Le manque d'accès à un logement décent et financièrement abordable a des conséquences véritablement dramatiques : surpeuplement dans des logements trop exigus ; problèmes chroniques de santé dans les habitations insalubres ; mais aussi expulsions, parfois sauvages, et sans abrisme forcé. Des villes comme Charleroi, Namur ou Bruxelles comptent plus de 4 000 personnes contraintes à vivre tout ou partiellement dans la rue. Or, il n'existe pas encore vraiment de politique de lutte contre les expulsions malgré leurs effets ravageurs ; par contre, la loi anti-squat de 2017 a été renforcée, décourageant ce mode d'habitat, précaire mais représentant la seule piste restante pour celles et ceux qui s'y résolvent.

2. Le parc locatif de logements sociaux

Autrefois facteur d'ascension sociale, le logement social, dont le calcul du loyer tient compte du revenu des locataires, a souffert d'un désinvestissement durant plusieurs décennies. Ce parc social est géré par 64 SLSP en Wallonie (Sociétés

de logement de service public) et 16 SISF à Bruxelles (Sociétés immobilières de service public). Loin de représenter une réelle alternative au marché, il n'a qu'un rôle résiduaire limité au logement des revenus les plus faibles. La Belgique ne compte plus guère que 6 % de logements sociaux, un taux dramatiquement insuffisant pour répondre aux besoins. En comparaison, les Pays-Bas en ont 32 %, le Danemark 21 %, la France 17 %. S'il existe de grandes disparités régionales et communales, la situation est partout préoccupante, car les listes d'attente ne cessent de croître. En Wallonie, plus de 42 000 familles y sont inscrites, avec un délai moyen d'attente de 4 ans et demi. À Bruxelles, 50 000 ménages patientent entre 8 et 17 ans ! L'objectif minimum de 10 % de logements publics par commune wallonne est remis en cause alors qu'il n'est même pas atteint partout (Bruxelles vise 15 %) ! Dans les faits, certaines communes atteignent 25 % de logements sociaux tandis que d'autres avoisinent 0 %. Cela dépend de choix politiques : certaines majorités communales privilégient le développement de logements moyens et rejettent toute idée de développer du logement social.

La structure de l'habitat public pose également problème. Construits essentiellement dans les périodes d'après-guerre, la plupart de ces logements sociaux sont devenus des passoires énergétiques. Trop peu sont adaptés aux nouveaux modes de vie tels que les familles monoparentales, les personnes seules, mais aussi les familles nombreuses. De plus, la construction de quartiers sociaux situés parfois loin des centres-villes isole les habitant·es et augmentent leurs dépenses.

6. UNIA, rapport annuel 2021. UNIA est l'institution publique indépendante qui lutte contre la discrimination et défend l'égalité en Belgique.

En Wallonie comme à Bruxelles, les gouvernements ont établi ces dernières années des plans de création de logements plus ou moins ambitieux. Cependant les chiffres annoncés sont parfois biaisés : ainsi les 12 000 unités avancées dans la Déclaration de politique régionale wallonne de 2019 représentaient en réalité une création nette de 3 000 logements, le reste visant une remise en location de logements vides et un accroissement du parc des AIS (voir ci-dessous). Mais surtout, la concrétisation de ces plans se heurte à de nombreux obstacles (procédures administratives et montages financiers complexes, accès aux terrains difficile, réticences de communes, oppositions d'habitant·es...). A Bruxelles, seuls 1 700 des 6 500 unités de logements prévues avaient abouti en 2021.

Des moyens sont également affectés à la rénovation d'une partie du parc. Durant la dernière législature, la Wallonie a mis en oeuvre un programme de rénovation pour 55 000 logements sociaux qui n'avaient pas encore fait l'objet d'un plan antérieur. Il faut saluer le fait que ce plan intègre un volet (financé) pour l'accompagnement des locataires). A Bruxelles, 1711 unités supplémentaires ont fait l'objet d'un programme de financement épaulé par le Plan national pour la reprise et la résilience établi en 2021. Mais on est encore loin des objectifs pour pouvoir garantir la neutralité climatique à l'horizon 2050.

3. Les agences immobilières sociales

Les Agences immobilières sociales – AIS sont des organismes agréés et financés par les Régions wallonne et bruxelloise pour assurer une forme de socialisation du parc locatif privé. Leur mission consiste en effet à mettre en location à un prix

7. Données de l'Union wallonne des AIS – UWAI, 2023

8. Données de la Fédération des AIS – FDAIS, 2023

inférieur à celui du marché des logements qui leur sont confiés par des propriétaires privés, via un conventionnement. En échange de ce loyer plus modeste, ils bénéficient de plusieurs avantages : garantie du paiement mensuel du loyer, aides à la rénovation, gestion du bien... Le parc des AIS s'adresse à des ménages locataires à revenus plus faibles.

En Wallonie, 33 AIS couvrent désormais 97 % du territoire et gèrent quelque 9 000 logements⁷. Bruxelles compte 24 AIS disposant d'un parc de 8.000 unités.⁸ Ce dispositif intéressant, et mieux connu aujourd'hui, gagnerait certainement à s'étendre davantage. Mais pas sans discernement, car des risques se profilent. L'un d'eux est le coût pour les AIS en termes de rénovation des logements qui leurs sont proposés, parfois dans un état proche de l'insalubrité. Un autre provient de l'attractivité que ce dispositif suscite auprès d'investisseurs privés qui ont jugé rentable de confier à des AIS des logements neufs, parfois en grand nombre. Cette pratique pourrait pousser les loyers des AIS à la hausse, sans compter que celles-ci n'ont pas l'expérience de gestion de grands ensembles.

4. L'accès à la Justice

Il est important de rappeler aussi que dans le rapport inégal qui lie contractuellement bailleurs et locataires sur le marché locatif privé, le recours à la justice pour faire valoir leurs droits est compliqué pour les locataires. Ceux-ci méconnaissent le plus souvent ses rouages et la législation sur le bail est très ardue. De plus, faire valoir ses droits devant la justice de paix pour obtenir des travaux de rénovation de son logement, des indemnités pour trouble de jouissance (en cas d'insalubrité) ou une

révision du loyer implique une série de démarches (et de coûts) loin d'être simples à réaliser pour un quidam. Résultat : la majorité des conflits locatifs portés devant

la justice de paix le sont à l'initiative du bailleur. Pourtant, dans bien des cas, les locataires ont aussi de bonnes raisons de saisir la justice.

D'AUTRES INSTRUMENTS DE L'ACTION PUBLIQUE REGIONALE

Depuis quelques législatures, les pouvoirs publics régionaux ont pris davantage conscience de l'acuité des problématiques d'accès au logement. En 2015, la 6^e réforme de l'Etat a d'ailleurs transféré dans leur escarcelle un paquet de compétences resté jusqu'ici dans le giron fédéral. Par exemple le bail d'habitation. Les deux Régions ont déployé un éventail de mesures similaires avec des succès variables. Nous en évoquons brièvement quelques-unes ici.

Grilles indicatives et commission paritaire locative bruxelloise

Le marché locatif privé ne connaissait jusqu'ici qu'une seule mesure de régulation, peu efficace car peu contrôlable : pas d'augmentation de loyer hors indexation entre deux baux de courte durée. Sous la dernière législature, la Région de Bruxelles-capitale est allée un petit pas plus loin en introduisant la notion de loyer abusif : est jugé tel un loyer qui dépasse de 20% le loyer médian de référence calculé sur base de la grille d'objectivation des loyers, ou si le logement présente des défauts importants. Le bailleur doit indiquer ce loyer de référence dans le contrat de bail. Ainsi, la grille des loyers bruxelloise sert-elle d'instrument à une forme de régulation. Une commission paritaire locative régionale a également été mise sur pied. Les locataires s'estimant lésés par le loyer demandé peuvent la saisir. Cette grille et cette CPL représentent indéniablement une avancée dans la protection

des locataires. Mais avec des bémols : l'avis de cette CPL n'est pas contraignant et, on le voit, l'effort repose sur le locataire, alors que le droit au logement relève de la responsabilité collective. En Wallonie, une grille indicative des loyers existe également depuis quelques années, mais elle est purement informative.

5. Allocation loyer :

Bruxelles (en 2021) et la Wallonie (en 2023) ont instauré une allocation-loyer, couvrant une partie du différentiel entre un loyer social et celui que déboursent les ménages en attente d'un logement social. L'intention certes louable, ne suffit pas à résoudre le problème structurel du manque de logements sociaux et les différents budgets régionaux alloués après d'âpres négociations sont trop maigres pour combattre réellement l'appauvrissement de ces ménages forcés de rester sur le marché privé.

6. Lutte contre les logement vides

Pour lutter contre les logements vides et les réaffecter à la location, les Régions, Bruxelles en tête, se sont dotées d'un arsenal législatif parmi lesquels la procédure de prise en gestion publique : une commune négocie avec le ou la propriétaire du logement inoccupé. Sans réaction de sa part, elle peut tenter une action en justice pour autoriser la prise en gestion par ses soins du bâtiment inoccupé ou insalubre, afin de le rénover et de le mettre en location via une AIS. Des applications ont vu le

jour à Bruxelles-Ville, Saint-Gilles et Forest. Autre outil, l'action en cessation, qui permet aux communes de lancer une action judiciaire sans négociation. Cela a eu lieu à Huy, Tournai ou encore Namur. Des associations peuvent également être agréées en ce sens. La taxation est un troisième outil : la commune peut infliger une taxe aux propriétaires de biens laissés vides : (sans autre obligation que de la payer) mais il existe aussi l'amende régionale, assortie de l'obligation de remettre le bien en location.

L'application de ces procédures dépend de la volonté - et des moyens - qu'ont les communes à dresser un inventaire de la vacance immobilière sur leur territoire et de se saisir de ces outils. On en est encore très loin.

7. Lutte contre les discriminations :

Les Régions se sont efforcées de renforcer les mesures de prévention et de lutte contre les discriminations dans l'accès au logement. Par exemple, le gouvernement wallon a initié une collaboration entre le SPF Wallonie, UNIA et la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique - FEDERIA, pour aboutir à l'adoption d'un nouveau formulaire-type visant à encadrer au mieux les processus de sélection des locataires. Mais il n'est pas (encore ?) contraignant. A Bruxelles, un premier plan d'action établi en 2016 a été évalué et amélioré dans une 2^e mouture plus satisfaisante adoptée en 2022. Elle permet notamment une action proactive de testing par la Direction de l'Inspection régionale du logement - DURL, sur base de critère étendus, et avec l'apport d'associations.⁹

8. Soutien à la garantie locative :

Déboursier le montant d'une garantie locative est l'un des premiers obstacles à l'accès au logement. Le monde associatif plaide depuis longtemps pour l'établissement d'une législation efficace et non discriminante basée sur une mutualisation des garanties locatives au sein d'un fonds régional et accessible à toutes les candidates locataires. Si les Régions ont bien instauré chacune un Fonds, ceux-ci reposent sur l'argent public et ne s'adresse qu'à certaines catégories de revenus. En Wallonie c'est la Société wallonne de crédit social (SWCS) qui l'octroie via un prêt à taux zéro. A Bruxelles, c'est le fonds du logement (prêt à taux zéro ou aide du Fonds Bru-gal).

9. Reconnaissance de l'habitat léger :

C'est l'une des grandes avancées de la législature 2019-24 en Région wallonne et le résultat d'un remarquable processus d'intelligence collective et d'éducation permanente réalisé par des habitant-es et des associations réunis au sein du Collectif HaLé!¹⁰ au Brabant wallon, dont le travail a abouti à un cadre législatif pour les habitations légères qu'un décret régional a adopté. Reste à concrétiser cette victoire en élargissant le périmètre des communes accueillant leur implantation. Un fois encore, c'est une question de volonté politique mais aussi de moyens suffisants à assurer.

9. Baromètre du RBDH, Lutter contre les discriminations au logement, septembre 2022

10. Collectif HaLé ! à découvrir sur son site : <https://www.habiterleger.be/>

LE POUVOIR COMMUNAL

Depuis la dernière réforme de l'Etat, le logement est devenu principalement une compétence régionale. Mais les communes sont considérées comme des actrices essentielles des politiques de logement, lesquelles nécessitent un véritable ancrage local.

Le Code wallon de l'habitation durable instaure une synergie « contractuelle » entre la Région et les pouvoirs locaux¹¹, par l'établissement d'un plan d'action « logement » (construction, rénovation, conservation) et d'un contrat d'objectifs, assortis d'obligations de résultats (quota de logements sociaux, de transit...) et accompagné d'incitants pour tendre vers 10% de logements publics. Notons que cela concerne aussi désormais les habitations légères. Les communes doivent :

- ⇒ Déterminer une politique du logement dans le programme communal ;
- ⇒ Établir un plan triennal d'action identifiant pour chaque opération les opérateurs, les délais, le financement, etc. ;
- ⇒ Disposer d'un service communal du logement, notamment pour assurer une information coordonnée des citoyen·nes sur les aides et les droits en matière de logement ;
- ⇒ Tenir des inventaires permanents : logements inoccupés, bâtiments publics vides, terrains à bâtir, possibilités de relogement d'urgence ;
- ⇒ Adopter un règlement communal indiquant notamment la taxation des meubles inoccupés de moins de 5.000 m².

En Région bruxelloise aussi, les communes sont les actrices majeures pour concrétiser des politiques du logement. La Région s'efforce de contractualiser avec les communes des plans d'action. Ainsi en est-il de la dernière législature en date. Un contrat-type a été négocié, portant sur 9 objectifs, parmi lesquels chaque commune pouvait choisir ses priorités en vue d'un contrat spécifique, en échange d'un soutien financier :

- ⇒ Socialiser des logements communaux modérés ;
- ⇒ Favoriser la création de logements sociaux sur le territoire de la commune ;
- ⇒ Acquérir des logements existants ;
- ⇒ Agir de manière concertée afin de lutter contre les logements inoccupés et insalubres ;
- ⇒ Mettre en place une politique concertée de maîtrise du foncier public ;
- ⇒ Garantir le droit à un loyer raisonnable ;
- ⇒ Contribuer à la lutte contre la perte de logement ;
- ⇒ Lutter contre l'hébergement touristique illégal.

Mais force est de constater que les avancées sont lentes et parcellaires. Nombre de communes ne peuvent ou ne veulent pas engager les moyens pour établir des plans de création/rénovation, dresser des inventaires de la vacance immobilière, voire taxer ces logements (les propriétaires étant aussi des électeur·rices).

DES PISTES POUR DES REVENDICATIONS

Les constats relevés, nous voulons pourtant réaffirmer l'importance du rôle de la commune dans la concrétisation du droit fondamental et constitutionnel au logement ; par sa proximité avec les citoyen·nes, par ses capacités d'approche transversale, par la diversité de ses compétences, notamment. Pour le MOC, il faut que les communes développent une réelle politique de logement qui doit non seulement rendre effectif le droit à un logement décent et financièrement abordable, mais aussi assurer que tou·tes les habitant·es d'une commune puissent s'insérer dans un environnement social et dans un cadre de vie agréable, avec des services collectifs, une offre commerciale et culturelle à proximité. Aussi le MOC avance les pistes de revendications suivantes :

1. Pour améliorer l'accès au logement

- ⇒ Mettre en place dans chaque commune un **guichet unique du logement** avec une triple fonction d'information et de conseil ; d'inventaire (logements vides, terrains à bâtir...) ; et de coordination de différents services (AIS, service logement, service social, CPAS, maison médicale, etc.).
- ⇒ **Renforcer les AIS** en participant activement à leur promotion et en veillant au respect de leurs missions ;
- ⇒ **Établir des plans d'action communaux** en veillant, en Région wallonne, à renforcer des noyaux d'habitat existants et à en définir dans les zones rurales.
- ⇒ **Favoriser la rénovation des logements insalubres** en privilégiant des dynamiques **d'approche par quartier** ;
- ⇒ **Diversifier l'offre** de logements pour répondre aux besoins, notamment des fa-

“ Pour le MOC, il faut que les communes développent une réelle politique de logement qui doit non seulement rendre effectif le droit à un logement décent et financièrement abordable, mais aussi assurer que tou·tes les habitant·es d'une commune puissent s'insérer dans un environnement social et dans un cadre de vie agréable, avec des services collectifs, une offre commerciale et culturelle à proximité. ”

milles nombreuses, monoparentales, des personnes à mobilité réduite, des seniors ;

- ⇒ Assurer du **logement de transit et d'urgence**, pour répondre aux situations d'urgence ;
- ⇒ Assurer **l'accueil des gens du voyage** et aménager des espaces subventionnés ;
- ⇒ **Reloger** les personnes dont le logement est déclaré insalubre. Cela relève de la responsabilité du ou de la bourgmestre, avec le soutien de la Région ;

⇒ Prendre part à la lutte contre les loyers abusifs :

- En promouvant **le calculateur « Touche pas à mon loyer » du RWDH**, pour la Wallonie et Bruxelles. Simple d'usage et bien documenté, il permet aux locataires de vérifier que l'indexation de leur loyer, suite à la fin du gel de celle-ci pendant la crise énergétique, n'excède ce que permet la législation.¹²
- En diffusant les **grilles indicatives** adoptées par les Régions ;
- En faisant connaître à Bruxelles, le rôle de la **Commission paritaire locative** ; et en invitant, en Région wallonne, les parties à re-

11. Fiche focus de l'UVCW, l'ancrage local du logement, novembre 2023

12. Ce calculateur est hébergé sur le site « Touche pas à mon loyer ». Il a été créé par le RWDH avec le soutien de la CSC, de la FGTB, du MOC, du RAPeL, du RWADÉ, du CÉPAG, de SOLIDARIS, du RWLP et des Équipes populaires.

négocier à l'amiable devant un fonctionnaire communal, dans un local mis à disposition par la commune.

- En pratiquant des loyers inférieurs aux références des grilles indicatives régionales dans les communes et CPAS propriétaires de logements modestes.
- En formant le personnel communal et des CPAS à l'identification des loyers abusifs tels que définis dans la législation bruxelloise ;

⇒ **Développer des zones urbanistiques dédiées à l'habitat léger**

2. Pour développer le parc locatif

⇒ **Lutter contre la vacance immobilière :**

- Dresser un inventaire des logements vides, appliquer des taxes dissuasives, aider à réhabiliter les logements et inciter les propriétaires à contacter une AIS ;
- Activer la prise en gestion publique, le cas échéant ;
- Conclure des conventions d'occupation précaire ;

⇒ **Lutter contre la sous-occupation :**

- Améliorer l'occupation par des formules comme les habitats groupés, solidaires, intergénérationnels, etc. ;
- Encourager la réhabilitation de bureaux en logements ou de logements au-dessus des commerces (primes pour accès séparés, ou interdiction de supprimer ces accès).

⇒ **Créer de nouvelles unités :**

- L'objectif respectif de 10% ou 15% de logements publics dans chaque commune wallonne et bruxelloise est un minimum à atteindre, à maintenir, et non un plafond. Chaque commune doit établir pour la durée de la mandature un plan d'action logement selon les prescrits wallons et bruxellois, comprenant du logement à caractère social ;
- Réglementer la division d'immeubles, sur tout en ville ;

- Encourager les logements modulables pour suivre l'évolution des familles ;
- À Bruxelles, mettre à disposition des réserves foncières pour la création de logements sociaux ;
- Recourir davantage au droit de superficie et à la formule du Community land trust, notamment en se portant acquéreurs de terrains ;
- Maintenir des réserves foncières au bénéfice du logement public et, à tout le moins, dans le cas de sessions à des promoteurs privés, privilégier des formules qui assurent le développement du logement modeste (via l'octroi de permis, les charges d'urbanisme, etc.).

3. La fiscalité immobilière communale

- Mener des enquêtes de terrain pour réévaluer les revenus cadastraux des biens transformés ;
- Augmenter le précompte immobilier pour certains biens (logements surdimensionnés, 4 façades, etc.).

4. Renforcer la participation

- Renforcer la participation des habitant·es et des associations dans la définition d'actions et de politiques en matière de logements, notamment via leur participation dans les comités d'attribution de logements sociaux, les comités consultatifs de locataires en logement social, les commissions consultatives du logement ...
- Soutenir le fonctionnement des comités consultatifs des locataires et propriétaires dans le logement social et créer des commissions consultatives du logement dans les différentes entités, etc.

5. L'accès à la justice

- Renforcer l'accompagnement social des parties locatives pour tenter de trouver une solution à l'amiable entre locataire et propriétaire et, à défaut, outiller la partie la moins diligente à porter le conflit devant la justice de paix ;

- Développer des services permettant d'accompagner les locataires pour faire valoir leur droit au logement devant la justice de paix, en privilégiant l'engagement au sein de ces services de proximité d'avocat·es.



Nous contacter

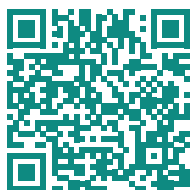
Centre d'Information et d'Éducation populaire (CIEP) du MOC

Chaussée de Haecht, 579 à 1030 Bruxelles.

Adresse postale : Boîte Postale 50 à 1031 Bruxelles

Tél : 02 246 38 43

Email : communautaire@ciep.be



www.dansmacommuneaussi.democratieenaction.be

- www.ciep.be
- www.facebook.com/CIEPComm
- www.youtube.com/@moc-mouvementouvrierchreti820

Une campagne du CIEP



Avec le soutien de la :



FÉDÉRATION
WALLONIE-BRUXELLES