

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

**8<sup>ème</sup> rapport sur l'état de la pauvreté  
en Région de Bruxelles-Capitale**

**Elaboration et rédaction du rapport: Annette Perdaens et Truus Roesems**

**Direction scientifique: Myriam De Spiegelaere**

**Juin 2002**

**Avenue Louise 183  
1050 Bruxelles  
Tél.: 02/502.60.01  
Fax: 02/502.59.05  
Courriel: [aperdaens@ccc.irisnet.be](mailto:aperdaens@ccc.irisnet.be)  
[troesems@ggc.irisnet.be](mailto:troesems@ggc.irisnet.be)**

**Numéro de dépôt: D/2002/9334/7**

**Ook beschikbaar in het Nederlands**

# 1. Préambule

Depuis quelques années, le Collège réuni a confié l'élaboration du rapport sur l'état de la pauvreté à Bruxelles à l'Observatoire de la Santé et du Social, service à gestion séparée de la Commission communautaire commune.

L'élaboration de ce rapport fait l'objet d'une ordonnance du 8 juin 2000 relative à l'élaboration d'un rapport annuel sur l'état de la pauvreté dans la Région de Bruxelles-Capitale. Elle prévoit notamment que le rapport soit soumis en réunion de concertation avec *les membres de l'ARCCC, les CPAS, les communes, les personnes et les organismes* concernés par la lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale. Le dernier débat a eu lieu le 10 mai 2001.

Entretemps, l'Assemblée réunie de la Commission communautaire commune (souvent appelée Parlement bruxellois) a poursuivi son travail: de nouvelles recommandations ont été décidées le 20 décembre 2001. Elles complétaient les recommandations formulées en 1998, mais elles n'ont pas pu être intégrées dans le présent rapport, manque de temps.

C'est la première fois qu'un thème précis a été choisi, la problématique du logement. Il a été sollicité par les participants du débat du 10 mai 2001 parce qu'ils considèrent que c'est un problème crucial dans la région bruxelloise.

Les partenaires du rapport formulent souvent leur découragement face à une situation qui ne s'améliore pas, ou trop lentement, voire se dégrade encore: "ça ne sert à rien"...Ils soulignent aussi la tiédeur des autorités publiques dans la lutte contre la pauvreté. Pourtant, ils sont convaincus que la politique du logement mérite d'être prise à bras le corps et que l'amélioration sensible de leurs conditions de logement serait un pas très important vers un mieux-être et vers le respect de la dignité des citoyens.

Tous nos chaleureux remerciements vont à tous ceux qui ont contribué à ce rapport d'une manière ou d'une autre, comités de citoyens sans emploi et travailleurs sociaux:

Le Front commun des SDF, le Comité de défense des citoyens de Bruxelles-Ville et Jocelyne Talon, le Comité des citoyens sans emploi, le Collectif Droit et Respect, le Groupe de parole de la maison de quartier Bonnevie, le Groupe de parole de personnes sans abri, organisé par Pierre d'angle - Hoecksteen et Article 23, het Wijkpartenariaat, Chantal Anne de Molina, Catherine Dijon du CPAS de Bruxelles, Corinne Lemoine du CPAS de Molenbeek, Véronique Piret et Yves Galoppin du CPAS de Schaerbeek, l'asbl Chez nous - Bij ons, Dominique Gobert et Catherine Culot de Solidarités nouvelles, Chile Deman et les travailleurs des Unions de locataires, le RBDH, Espace social Télé Service, José Garcia du Syndicat des locataires, Jean-Claude Peto de l'asbl La Ruelle, Olivier Lendo de l' AIS Nouveau 150, Anne Herscovici, présidente du CPAS d'Ixelles et Patricia Schmitz, sa collaboratrice, Daniel Van Naypen, fonctionnaire au service d'urbanisme de la commune d'Etterbeek, le Centre de documentation du Parlement bruxellois, l'Inter-Centres CASG, Pol Zimmer du service d'études de la SLRB, ainsi que les communes et CPAS qui ont répondu à nos questionnaires.

Nous remercions également:

- Véronique du Parc pour sa contribution au sujet des liens entre le logement et la santé
- Françoise Noël pour sa collaboration
- Philippe Vandemeulebroucke et Werner van Mieghem pour leur lecture critique
- Le CDCS pour la recherche documentaire et la relecture
- Béatrice Courtoy pour la relecture et Geneviève Lalinne pour la diffusion.

A tous ceux qui renforcent notre travail par leurs idées et leurs suggestions.

Annette Perdaens, Truus Roesems

Myriam De Spiegelaere, Ilse Wauters, Ibrahim Benlamchich.

Illustration de la couverture: YOU MAKE ME©, [info@youmakeme.be](mailto:info@youmakeme.be).

Photos de l'Atelier Rencontre de l'asbl Source et de Samira Wijmeersch.

## 2. Table des matières

<b>1. Préambule.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Table des matières .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Résumé.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Les indicateurs de pauvreté, situation 2000.....</b>	<b>22</b>
4.1. ... <i>Préambule du rapport annuel sur l'état de la pauvreté</i> .....	22
4.2. <i>L'Aide octroyée par le CPAS</i> .....	23
Nombre de dossiers relatifs au minimex (MM) et à l'équivalent-minimex (EMM) .....	23
Personnes à charge des bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex .....	27
Type de ménages des bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex .....	29
Age des bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex .....	30
Total annuel versus aperçu instantané .....	32
Durée moyenne d'octroi du minimex (équivalent-minimex) .....	33
Minimex partiel .....	35
Autres aides différentes du minimex ou de l'équivalent-minimex .....	35
Personnes sans-abri .....	35
Personnes ayant le statut de réfugié et de demandeur d'asile .....	36
Emploi et formation .....	37
Conclusion .....	38
4.3. <i>Autres indicateurs de pauvreté</i> .....	39
Introduction .....	39
Le revenu garanti aux personnes âgées .....	41
La population de la RBC .....	45
Evolution du revenu .....	47
Indemnité de chômage .....	49
Emploi .....	51
Allocations familiales .....	51
Indicateurs incomplets .....	53
4.4. <i>Etudes intéressantes se rapportant à la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale</i> .....	54
4.5. <i>Conclusion</i> .....	57
<b>5. Logement et pauvreté.....</b>	<b>58</b>
5.1. <i>Introduction</i> .....	58
5.2. <i>Méthodologie</i> .....	59
5.3. <i>Information sur le parc du logement et les habitants</i> .....	61
5.3.1. Une information restreinte sur le parc du logement ... ..	61
5.3.2. ... et encore moins au sujet des habitants .....	62
5.3.3. conclusion .....	62
5.4. <i>La non-effectivité du droit au logement porte atteinte à la dignité humaine</i> .....	63
5.4.1. Un nombre insuffisant de logements à des prix abordables .....	63
Loger coûte trop cher .....	63

Il manque des logements.....	64
Les personnes s'exposent à d'autres problèmes .....	64
5.4.2. Les logements insalubres.....	66
Quitter le logement insalubre n'est pas simple.....	66
Mieux vaut un logement insalubre que pas de logement ?.....	67
5.4.3. Les dispositions légales ne sont pas respectées .....	67
5.4.4. le recours au juge de paix n'est pas évident.....	69
5.4.5. Les expulsions .....	70
Causes.....	70
Une expérience traumatisante .....	70
5.4.6. L'influence du logement sur la vie sociale .....	71
5.4.7. L'influence du logement sur la santé .....	72
Les liens entre le logement et la santé .....	72
Les initiatives dans la Région de Bruxelles-Capitale .....	74
5.4.8. Les arbres cachent la forêt.....	75
De nombreux partenaires, peu de coordination.....	75
Le manque d'information et de formation .....	76
5.5. <i>Stratégies pour garantir le droit au logement</i> .....	77
5.5.1. Combler l'écart entre le budget disponible et le coût du logement.....	77
L'offre de logements salubres à prix modérés.....	77
La réduction du coût locatif .....	79
Une autre redistribution des impôts et avantages fiscaux .....	79
L'augmentation du budget disponible des ménages.....	79
5.5.2. Accompagner les personnes dans la recherche d'un logement à un prix abordable.....	80
Le CPAS .....	81
5.5.3. L'amélioration qualitative de l'habitation .....	84
Le rôle de la Région.....	84
Le rôle de la commune.....	84
Le juge de paix .....	85
5.5.4. Améliorer l'accès à la justice.....	85
L'assistance judiciaire .....	85
Faciliter les procédures .....	86
L'approche collective .....	86
5.5.5. Une approche transversale et coordonnée .....	86
5.6. <i>Evaluation des recommandations de l'Assemblée réunie formulées en 1998</i> .....	88
5.6.1. Introduction .....	88
5.6.2. Les logements meublés .....	90
Démarche poursuivie .....	90
1. Le contexte dans lequel a été prise l'ordonnance.....	90
2. Le dispositif législatif .....	91
3. Approche quantitative.....	93
4. Approche qualitative.....	96
5. Conclusions .....	98
6. Propositions de l'Observatoire de la Santé et du Social .....	98
5.6.3. Les collaborations CPAS-Sociétés immobilières de service public (SISP de logement social) 100	
Démarche poursuivie .....	100
1. L'approche quantitative.....	101
2. Les conventions CPAS/ Sociétés de logements social.....	106
3. Se donner les moyens d'améliorer la qualité de la vie dans le logement social.....	111

4. La préférence pour certaines communes et l'inclusion des quartiers de logements sociaux dans la ville.....	115
7. Conclusions .....	115
5.6.4. Les Agences immobilières sociales.....	118
Démarche poursuivie .....	118
1. Le contexte de l'ordonnance.....	118
2. Le dispositif législatif .....	119
3. L'approche quantitative.....	120
4. L'approche qualitative.....	122
5. Conclusions .....	127
6. Propositions de l'Observatoire de la Santé et du Social .....	128
5.6.5. Les garanties locatives.....	129
Démarche poursuivie .....	129
1. La législation fédérale.....	129
2. Le Fonds de garanties locatives.....	129
3. Les aides sociales octroyées par les CPAS. ....	133
4. Autres possibilités.....	137
5. Conclusions .....	137
6. Propositions de l'Observatoire de la santé et du social .....	137
5.6.6. Les immeubles laissés à l'abandon.....	139
Démarche poursuivie .....	139
1. Le contexte de la "loi Onkelinx" .....	139
2. Les différents moyens législatifs .....	139
3. L'approche quantitative et qualitative et l'avis des acteurs.....	141
4. L'auto-réquisition.....	147
5. Conclusions .....	147
6. Propositions de l'Observatoire de la Santé et du Social .....	148
5.6.7. Les Allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL) .....	150
Démarche poursuivie .....	150
1. Le contexte de 1989.....	150
2. Le dispositif législatif régional bruxellois.....	150
3. L'approche quantitative:.....	153
4. L 'approche qualitative: avantages et effets pervers .....	154
5. Conclusions .....	157
6. Propositions de l'Observatoire de la Santé et du Social .....	157
<b>6. Conclusion .....</b>	<b>160</b>
<b>7. Propositions de l'Observatoire de la Santé et du Social .....</b>	<b>162</b>
<b>8. Glossaire .....</b>	<b>165</b>
<b>9. Bibliographie .....</b>	<b>167</b>
<b>10. Annexes.....</b>	<b>182</b>
Aperçu des données des fichiers signalétiques 1999 .....	182
Aperçu des données des fichiers signalétiques 2000.....	183
Evolution du nombre de bénéficiaires du minimum de moyens d'existence .....	192
Ensemble européen d'indicateurs d'intégration sociale.....	193
Statistiques du Fonds des garanties locatives.....	194
Taxe sur les immeubles abandonnés dans les 19 communes bruxelloises.....	198

### 3. Résumé

L'Observatoire de la Santé et du Social, service à gestion séparée de la Commission communautaire commune, est chargé par le Collège réuni de l'élaboration du rapport annuel sur l'état de la pauvreté à Bruxelles.

Le débat qui a suivi le rapport 2000 a mis l'accent sur la nécessité de traiter de la question du logement, comme problématique centrale dans la lutte contre la pauvreté. C'est la raison pour laquelle le logement est l'objet du présent rapport.

Le premier chapitre analyse les fichiers signalétiques des CPAS et d'autres indicateurs de pauvreté. Il résume des études au sujet de la pauvreté à Bruxelles. Le second chapitre aborde une information générale au sujet du marché locatif dans la région bruxelloise et des ménages qui y habitent ou qui y cherchent un logement.

Grâce à de nombreux témoignages, les problèmes de logement les plus importants ont été recensés et spécialement ceux qui portent atteinte à la dignité humaine. Suivent les stratégies et des propositions à mettre en œuvre pour garantir le droit à un logement décent pour tous.

Un certain nombre de recommandations parlementaires avaient déjà été formulées en 1998 et font l'objet d'une évaluation dans ce rapport: les logements meublés, les collaborations entre sociétés de logements sociaux et CPAS, les agences immobilières sociales, les garanties locatives, les immeubles laissés à l'abandon et les allocations de déménagement, d'installation et de loyer.

Une conclusion générale reprend les principaux défis auxquels une politique du logement doit répondre pour garantir le droit à un logement décent également aux populations les plus pauvres. Des propositions générales de l'Observatoire de la Santé et du Social et une bibliographie terminent ce rapport.

---

#### LES INDICATEURS DE PAUVRETÉ

---

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

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

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

de la population dépendante de l'aide du CPAS. Mais les inégalités de richesse entre les quartiers bruxellois restent toujours très importantes.

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

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

Le nombre de demandeurs d'emploi sans travail a diminué, mais le degré de chômage des jeunes demeure extrêmement élevé. En outre, 60 % des jeunes chômeurs ne possèdent pas de diplôme de l'enseignement secondaire. Les opportunités d'emploi ont augmenté dans la RBC, mais aussi le nombre de navetteurs et le nombre d'emplois précaires et mal rémunérés.

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

---

## **LOGEMENT ET PAUVRETÉ**

---

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

Malgré l'absence de bonnes données statistiques sur les liens logement-pauvreté, il est clair que le logement est l'un des aspects de la pauvreté par lequel l'exclusion sociale se manifeste le plus clairement dans la Région de Bruxelles-Capitale. Celui qui dispose de trop peu de moyens financiers trouve difficilement un logement salubre et pour un prix abordable. Le droit constitutionnel au logement n'est pas assuré pour tous les citoyens.

Cette partie aborde les différents problèmes rencontrés par la population en mal de logement et d'un certain nombre d'atteintes à la dignité humaine vécues au quotidien. Elle a été élaborée à partir des nombreuses questions et des témoignages issus de la rencontre des comités de citoyens concernés par cette problématique et par les travailleurs sociaux des CPAS et des différents secteurs des services privés.

La présentation des différents problèmes est suivie d'un aperçu des stratégies à mettre en place pour garantir le droit à un logement décent. Des propositions générales sont formulées ainsi que des propositions spécifiques aux sujets traités en fin de chaque recommandation parlementaire. Nous y renvoyons le lecteur (logements meublés, collaborations CPAS- sociétés de logements sociaux, AIS, garanties locatives, immeubles à l'abandon, ADIL).

### **1. LA NON-EFFECTIVITÉ DU DROIT AU LOGEMENT EST UNE ATTEINTE À LA DIGNITÉ HUMAINE**

#### ***LE MANQUE DE LOGEMENTS DÉCENTS ET ABORDABLES PROVOQUE D'AUTRES PROBLÈMES***

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

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

Tant que l'écart entre les ressources disponibles et le coût d'un logement salubre reste trop important, des personnes sont contraintes à choisir des solutions qui ont des conséquences négatives. Nombre d'entre elles n'ont pas d'autre choix que de rester dans un logement insalubre, souvent surpeuplé. Elles s'endettent pour pouvoir payer leur logement et les factures d'énergie. La solidarité est pénalisée à cause des dispositifs légaux. Certaines ont pu acquérir leur propre logement, mais ne sont pas pour autant libérées des difficultés.

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

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

### ***PAS D'ÉCHAPATOIRE?***

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

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

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

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

### ***LE LOGEMENT INFLUENCE LA SANTE***

Le non-droit à un logement sain compromet le droit à la santé. Un logement dégradé agresse la santé de manière directe (agression toxique, froid, humidité, allergènes) et de manière indirecte en augmentant la vulnérabilité à la maladie par la promiscuité, le stress, la baisse de l'estime de soi et l'isolement. Le logement peut aussi être un obstacle à l'accès aux soins lorsque la honte ou la crainte du jugement extérieur ferment la porte aux professionnels de la santé ou lorsqu'il rend impossible des soins corrects à domicile.

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

### ***LE LOGEMENT INFLUENCE LA VIE SOCIALE***

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

### ***BEAUCOUP DE PARTENAIRES, PEU DE COORDINATION***

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

Bien que le logement soit une matière régionale, tous les niveaux de pouvoir sont impliqués en fonction de leurs compétences: le local (communes et CPAS), le régional, le fédéral.

Chacun exerce des moyens d'action différents, tous se plaignent du manque de budget.

## **2. DES STRATEGIES ET DES PROPOSITIONS POUR GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT**

Un certain nombre de stratégies positives sont déjà développées, mais elles ont trop peu d'impact pour garantir le droit au logement. Les différentes stratégies sont reprises dans ce chapitre et dans celui qui a trait à l'évaluation des recommandations. De nouvelles propositions sont également formulées.

### ***COMBLER LE FOSSE ENTRE RESSOURCES DISPONIBLES ET COUT DU LOGEMENT***

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

#### **1. Augmenter l'offre:**

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

#### **2. Promouvoir l'offre spécifique:**

- Elargir l'offre de logements adaptés à certains types de populations (grandes familles, personnes handicapées, personnes psychologiquement fragiles) par l'attribution de moyens supplémentaires (AIS, propriétés des communes et CPAS, logements de transit, logements d'insertion,...)
- Créer des logements de transit et des logements d'insertion pour les personnes en situation de crise ou sans abri. Des moyens financiers doivent évidemment permettre la mise en chantier de ces propositions (voir recommandations).

- Favoriser la gestion des logements meublés par des bailleurs agréés, tels que les agences immobilières sociales, les sociétés de logement social, les communes, les CPAS, régies foncières, (voir recommandations).

### 3. Augmenter les ressources des ménages

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

### **ACCOMPAGNER LES PERSONNES**

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

En tant que services de première ligne, les CPAS peuvent jouer un rôle important. Ils disposent de plusieurs possibilités pour aider les personnes dans la recherche d'un logement adapté.

Cet accompagnement exige beaucoup de temps, dont les travailleurs sociaux ne disposent souvent pas.

Des mesures doivent être prises telles que

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

### **AMELIORER LA QUALITE DU LOGEMENT**

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

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

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

### **RENFORCER LES DISPOSITIFS D'ACCES A LA JUSTICE**

Il existe un certain nombre de dispositifs pour aider ou accompagner les personnes dans leurs démarches à la justice de paix (aide pro deo et expertise gratuite, bureaux d'aide juridique,

services sociaux). Ils doivent être renforcés. Parallèlement, il faut simplifier les procédures, et un certain nombre de problèmes exigent une approche collective.

### **DEVELOPPER DES POLITIQUES TRANSVERSALES ET GLOBALES**

Pour éviter que ...

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

... il faut développer

#### **1. une politique globale.**

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

Les solutions doivent être cherchées d'une part dans de nouvelles pistes et de nouveaux budgets: Il faut renforcer les programmes de rénovation urbaine dans lesquels l'éviction sociale est limitée (par exemple en pesant sur les prix grâce à l'implantation de logements sociaux à prix concurrentiels dans le quartier).

Il faudrait évaluer les effets favorables et les effets pervers des codes du logement wallon et flamand pour en tirer des enseignements positifs.

#### **2. une approche transversale et coordonnée, ce qui signifie:**

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

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

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

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

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

le développement du travail communautaire sur le plan local en mettant l'accent sur la mixité sociale et la participation des habitants dans tous les projets qui les concernent. A cette fin, il faut évaluer le travail du secteur en analysant les améliorations apportées

dans la gestion du logement par les locataires, en définissant des critères de convivialité, d'intégration et de participation des locataires dans le quartier en relais avec le réseau social.

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

### **3. une connaissance du marché du logement.**

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

---

## **EVALUATION DES RECOMMANDATIONS PARLEMENTAIRES DE 1998**

---

Depuis plusieurs années, les parlementaires concluent leur débat par des recommandations adressées à l'intention des gouvernements, qu'ils soient locaux, régionaux ou fédéraux.

En 1998, 35 recommandations ont été adoptées par le Parlement bruxellois. Quatre recommandations avaient fait l'objet d'une évaluation dans le rapport 2000 sur l'état de la pauvreté (Observatoire de la Santé et du Social, 2001). Le présent rapport fait l'évaluation des sept recommandations parlementaires ayant trait au logement.

### **1. LES LOGEMENTS MEUBLÉS (RECOMMANDATION N°12)**

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

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

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

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

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

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

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

Des nouvelles propositions d'ordonnance ont été déposées au Parlement bruxellois dont le champ d'application est élargi aux petits logements modestes.

### ***PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DE LA SANTE ET DU SOCIAL EN CE QUI CONCERNE LES LOGEMENTS MEUBLES***

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

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

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

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

## **2. LES COLLABORATIONS CPAS-SOCIÉTÉS DE LOGEMENTS SOCIAUX (SISP) - (RECOMMANDATIONS N°13 ET 14)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***L'offre de logements sociaux.*** La première mesure à prendre est d'augmenter l'offre de logements sociaux dans tous les quartiers de la ville et d'en assurer la mixité sociale, d'augmenter l'offre de logements sociaux pour les grandes familles, de réaffecter les logements des ménages dont le nombre de membres a diminué, d'augmenter sensiblement l'offre de logements de transit pour pouvoir répondre à l'urgence et de mettre tous les logements sociaux disponibles sur le marché en accélérant la rénovation des logements insalubres.

Du côté des logements sociaux, les besoins sont réels en termes d'augmentation de la qualité des services et de l'accueil offerts aux habitants.

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

***L'information et les procédures d'accès aux logements sociaux.*** Il convient de généraliser la publication de brochures d'information dans les CPAS (notamment au sujet du logement

social), en concertation avec les CPAS et les comités d'usagers afin d'en vérifier la lisibilité et la compréhension, utiliser les CPAS et les services sociaux comme canaux d'information au sujet des procédures d'accès au logement social, comme cela a déjà été le cas pour le lancement du système d'inscription multiple.

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

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

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

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

**Les outils d'évaluation.** Il sera intéressant d'utiliser également le système d'inscription multiple pour faire une évaluation régulière de la demande, des listes d'attentes, de la durée d'attente, du profil des candidats locataires, des motifs de départ du logement social,...

### 3. LES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES (AIS) (RECOMMANDATION N°15)

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

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

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

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

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

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

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

- *d'ordre relationnel*. Si la participation des locataires est facilement acquise dans la phase de recherche d'un logement, leur mobilisation est difficile lorsqu'il s'agit de les impliquer ensuite dans la gestion des logements.
- *d'ordre administratif*. La protection de la vie privée est mise à mal par la production des preuves nécessaires pour pouvoir satisfaire aux conditions d'octroi. De plus, celle-ci est un réel problème: l'avertissement-extrait de rôle ne couvre pas la situation actuelle, mais les revenus d'années antérieures.

Les moyens mis en œuvre pour évaluer le dispositif ont été efficaces dans la mesure où ils ont tenu compte des remarques et suggestions du secteur et ils ont débouché sur des modifications rapides de l'ordonnance et de l'arrêté organisant ce secteur.

Pour les AIS, nombre de problèmes sont irrésolus: l'étroitesse du marché du logement social et du logement privé "socialisé", l'insalubrité des logements, le manque de logements adaptés pour les grandes familles et la sévérité des normes.

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

**Augmenter l'offre** en réduisant les centimes additionnels communaux pour les propriétaires qui mettent un logement à disposition des AIS, en examinant la possibilité de transformer des surfaces de bureaux en logements AIS, en stimulant la création de logements de transit pour arriver aux 10% prévus.

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

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

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

#### **4. LES GARANTIES LOCATIVES (RECOMMANDATION N° 16)**

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

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

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

Peu de ménages y font appel: 193 en 2000.

Alimenté par la Région de Bruxelles-Capitale, le Fonds est utilisé majoritairement par des chômeurs. Comme il exclut les personnes aidées par les CPAS, il n'est d'aucune utilité pour

ceux-ci. Le nombre de personnes qui font appel au CPAS pour constituer la garantie locative est au moins 4 fois supérieur au nombre de personnes aidées par le Fonds.

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

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

Comme certains CPAS ne déposent que des garanties morales, les propriétaires sont réticents ou excluent d'office les personnes aidées par un CPAS.

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

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

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

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

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

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

***Par rapport à la commune et aux CPAS***. La commune est l'institution par excellence qui devrait exercer ce rôle de contrôle et de régulateur pour assurer l'équité de traitement vis-à-vis de tout citoyen.

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

#### **5. LES IMMEUBLES LAISSÉS À L'ABANDON (RECOMMANDATION N°34)**

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

Il est clair qu'un grand nombre de logements sont vides alors que des personnes ne peuvent y accéder.

Les communes disposent d'un arsenal juridique suffisant pour lutter contre les immeubles abandonnés. Leur recensement n'est pas uniforme, on note qu'il y a des différences nettes selon l'instance qui le réalise (communes ou ministère régional bruxellois, le Sitex).

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

Dans les faits, aucune procédure de réquisition d'immeubles abandonnés n'a été initiée dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Seule la ville de Philippeville a mené jusqu'au bout une procédure de réquisition. Selon cette commune, cette loi est applicable en faisant preuve de courage, de patience et de détermination.

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

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

#### ***PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DE LA SANTE ET DU SOCIAL EN CE QUI CONCERNE LES IMMEUBLES LAISSES A L'ABANDON.***

##### ***Propositions envers l'Etat fédéral***

Il convient d'évaluer les effets de l'expérience de Philippeville et d'analyser les conclusions de la recherche-action qui sera menée par la Région wallonne.

Les procédures administratives doivent être sensiblement allégées lorsque les pouvoirs publics décident d'acquérir et/ou de rénover des logements.

##### ***Propositions envers la Région de Bruxelles-Capitale***

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

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

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

##### ***Propositions envers les communes et CPAS et les associations d'intégration par le logement.***

Pour identifier les immeubles vides, il faut les inventorier systématiquement.

Pour avoir des moyens de rénover les logements communaux ou d'en acquérir d'autres (à louer aux personnes défavorisées), il faut des moyens financiers, par exemple en affectant les recettes de la taxe sur les immeubles abandonnés ou de la taxe sur les bureaux.

Créer des synergies entre plusieurs partenaires est un excellent moyen de réhabilitation, chaque partenaire apportant des compétences ou des biens: la commune, le CPAS, les régies de quartier, les associations d'intégration par le logement, les associations de formation par le travail et les futurs locataires.

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

## **6. LES ALLOCATIONS DE DÉMÉNAGEMENT, INSTALLATION ET DE LOYER (ADIL) (RECOMMANDATION N° 35)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## CONCLUSION

---

Malgré un grand nombre de mesures, de dispositifs, d'efforts des différents acteurs, le droit à un logement décent n'est pas effectif. L'exclusion du marché du logement rend la pauvreté très visible dans la Région de Bruxelles-Capitale. Les plus grandes victimes en sont essentiellement les personnes qui vivent dans la pauvreté. Le nombre de personnes qui ont des problèmes de logement augmente sensiblement. Cette évolution hypothèque le travail d'une série de secteurs connexes (action sociale générale, secteur des personnes sans abri, santé y compris santé mentale, urgences)..

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

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

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

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

Les acteurs sociaux sont extrêmement découragés devant l'ampleur d'une tâche qui les dépasse. Il y a des limites aux possibilités d'accompagnement. Tant qu'il manquera des logements salubres et abordables, ils se trouvent en situation d'échec.

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

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

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

## 4. Les indicateurs de pauvreté, situation 2000

---

### 4.1.... PRÉAMBULE DU RAPPORT ANNUEL SUR L'ÉTAT DE LA PAUVRETÉ

---

L'ordonnance du 8 juin 2000 relative au rapport sur l'état de la pauvreté prévoit un certain nombre de phases d'élaboration dudit rapport, décrites aux articles 3 à 9 de l'ordonnance.

L'article 5 stipule que les 19 CPAS de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) transmettent des données à l'*Observatoire de la Santé et du Social*. L'analyse des données relatives à l'aide octroyée par le CPAS fait l'objet de la première partie de ce texte. Dans la deuxième partie, ces informations sont complétées par d'autres indicateurs susceptibles d'affiner l'image de la pauvreté dans la RBC (article 6). La troisième partie donne un aperçu d'un certain nombre d'études intéressantes relatives à la pauvreté dans la RBC, qui permettent une approche qualitative et une vision plus rapprochée des conditions de vie des personnes en situation de pauvreté. Une conclusion générale termine ce chapitre, sur base des différents indicateurs étudiés.

Etant donné que le logement est considéré comme un problème clef en matière de pauvreté dans la RBC (débat 10/5/2001), cette problématique fait l'objet d'une partie spécifique du rapport. Les recommandations parlementaires relatives au logement y sont analysées et ce thème sera au centre du débat parlementaire.

---

## 4.2. L'AIDE OCTROYÉE PAR LE CPAS

---

En annexe, vous trouverez l'aperçu des données de base des CPAS de la RBC pour les années 1999 et 2000. Le *fichier signalétique*, formulaire servant au recueil des données, figure dans les rapports des années précédentes. A plusieurs reprises, nous avons indiqué que le délai obligatoire de transmission des données par les CPAS était irréaliste. L'Observatoire a reçu de chacun des CPAS une fiche statistique plus ou moins complète comprenant les données de l'année 2000, avec six mois de retard. Les fiches comportent principalement les données de décembre 2000. Pour que ces données puissent être analysées, les chiffres du registre national du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante, qui sont indispensables pour confronter les données aux chiffres de la population, doivent avoir été déjà publiés. Les CPAS ont aussi complété les données manquantes pour l'année 1999, ce qui a permis de réviser les chiffres utilisés dans le rapport annuel 2000.

Le présent rapport a été établi en comparaison avec le rapport annuel 2000, de sorte que les graphiques sont aisément comparables. Nous centrons notre attention sur l'évolution de la situation depuis l'an dernier. Pour les données antérieures, nous renvoyons le lecteur au rapport annuel 2000. Pour un certain nombre d'items, les données des fichiers signalétiques ont été complétées par celles du *Ministère des Affaires Sociales, de la Santé Publique et de l'Environnement* dans la mesure où elles étaient disponibles.

### ***NOMBRE DE DOSSIERS RELATIFS AU MINIMEX (MM) ET À L'ÉQUIVALENT-MINIMEX (EMM)***

Le graphique 1 donne l'évolution du nombre de dossiers relatifs au minimex et à l'équivalent-minimex par rapport à la population par commune (barres). La courbe (losanges reliés par une ligne) permet de comparer ces taux à la moyenne régionale. Les 19 communes ont été numérotées par ordre croissant du taux de bénéficiaires (dossiers) du minimex et de l'équivalent-minimex, calculé à la fin du mois de décembre 2000. La moyenne pour la RBC (entre la 13<sup>ème</sup> et la 14<sup>ème</sup> place) est comparée à celle des autres régions, sur la base des données du Ministère des Affaires Sociales, de la Santé Publique et de l'Environnement.

Graphique 1

Participation des bénéficiaires du minimex dans la population totale par commune.

SCHEMA 2 PAGES

Suite du premier graphique: Participation de bénéficiaires au minimex dans la population totale par commune.

SCHEMA 2 PAGES

**La diminution du nombre de dossiers relatifs au minimex s'est poursuivie en 2000.** On observe une baisse encore plus forte en Flandre et en Wallonie (Van Ouytsel, 2001, pp. 88-89). En RBC, ce nombre a atteint un niveau inférieur à celui de 1997. En décembre 2000, il y avait 13 405 bénéficiaires du minimex, soit 1 154 de moins que l'année précédente.

Dans la plupart des communes, le nombre de bénéficiaires du minimex a diminué. La diminution la plus forte est surtout sensible dans les CPAS de la première ceinture (Bruxelles, Ixelles, Saint-Gilles et Schaerbeek). Berchem-Sainte-Agathe compte toutefois 36 bénéficiaires de plus qu'en décembre 1999. La part des bénéficiaires du minimex par rapport à la population totale a de ce fait, dépassé la moyenne de la RBC, qui s'élève à 13,9 pour mille. Etant donné que c'est une commune plus petite, elle abrite relativement peu de bénéficiaires du minimex. De ce fait, un changement peu important en chiffres absolus peut se marquer par une augmentation importante en chiffres relatifs. A Anderlecht, le nombre de bénéficiaires du minimex s'est accru de 44 personnes.

Dans ces deux communes, c'est surtout le nombre d'isolés sans enfants et dans une moindre mesure, le nombre de cohabitants qui a augmenté. A Berchem-Sainte-Agathe, il s'agit surtout de bénéficiaires ayant entre 18 et 25 ans. A Anderlecht, le nombre de 18-25 ans a diminué, tandis que le nombre de personnes plus âgées a augmenté.

A Molenbeek-Saint-Jean, le nombre de bénéficiaires du minimex est stable. Leur proportion dans cette commune reste cependant au-dessus de la moyenne pour la RBC.

**La part des bénéficiaires de l'équivalent-minimex a augmenté de 7 pour mille,** ce qui représente pour la RBC une augmentation de 828 dossiers par rapport à décembre 1999. La commune la plus concernée à cet égard est Woluwé-Saint-Lambert, le nombre de dossiers y a plus que doublé (de 100 à 227 dossiers). En ce qui concerne le nombre de dossiers, Uccle et Bruxelles-Ville enregistrent la plus forte croissance. Woluwe-Saint-Pierre et Watermael-Boitsfort atteignent près de la moyenne régionale. A Jette, celle-ci est même dépassée.

On enregistre la plus forte diminution du nombre de bénéficiaires de l'équivalent-minimex à Etterbeek, avec 50 dossiers de moins. Malgré une certaine diminution, les communes de Saint-Gilles, mais surtout Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Josse-ten-Noode, comptent le plus grand nombre de bénéficiaires de l'équivalent-minimex comparativement à la population.

Du fait de la diminution du nombre de bénéficiaires du minimex et de la hausse du nombre de bénéficiaires de l'équivalent-minimex, le **pourcentage total de ménages bénéficiaires d'un des d'eux n'a que légèrement diminué: 21,5 pour mille** de la population de la RBC sont bénéficiaires d'un minimex ou d'un équivalent-minimex. L'écart entre les communes de la première et la deuxième couronne(s) a continué à se réduire parce que la diminution du nombre de bénéficiaires du minimex est surtout marquée dans les communes de la première couronne, tandis que l'augmentation du nombre de bénéficiaires de l'équivalent-minimex est surtout marquée dans les communes de la deuxième couronne. Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles et Saint-Josse-ten-Noode continuent d'accueillir une très grande partie de bénéficiaires. Molenbeek-Saint-Jean et Anderlecht sont les seules communes de la première couronne à connaître une augmentation du nombre de dossiers tant pour le minimex que pour l'équivalent-minimex.

L'Observatoire local d'**Anderlecht** a réussi à répartir les données entre les trois grandes entités spatiales constituant la commune. Cette répartition met clairement en évidence des différences importantes à l'intérieur de la commune. Cureghem abrite près de deux fois plus de ménages bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex que la moyenne de la commune. En outre, cette partie de la commune abrite le plus grand nombre d'enfants et de jeunes. Le taux des bénéficiaires d'un minimex ou de l'équivalent-minimex à l'ouest de la commune est inférieur à celui de n'importe quelle commune de la RBC.

Tableau 1: Répartition du nombre de bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex à Anderlecht, par rapport à la population totale.

	Nombre de dossiers				Nombre de dossiers / population totale			
	Centre	Cureghem	Ouest	Total Anderlecht	Centre	Cureghem	Ouest	Total Anderlecht
MM	646	325	11	982	1,0%	1,8%	0,3%	1,1%
EMM	188	227	5	420	0,3%	1,3%	0,1%	0,5%
MM + EMM	834	552	16	1 402	1,3%	3,1%	0,4%	1,6%
Population	65 698	17 796	4 120	87 614	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source: Centre local d'observation des probabilités de pauvreté à Anderlecht, 2001.

Les **données du Ministère des Affaires Sociales, de la Santé Publique et de l'Environnement** ont été consultées pour permettre une comparaison avec la **Flandre et la Wallonie**. Le pourcentage de bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex reste le plus élevé dans la R.B.C, mais les autres régions ont connu une forte hausse du nombre de bénéficiaires de l'équivalent-minimex. A la fin de 1999, le pourcentage de bénéficiaires de l'équivalent-minimex dans la population totale de Flandre et de Wallonie dépassait les 3 pour mille. Une diminution du nombre de bénéficiaires de l'équivalent-minimex n'était attendue qu'à partir de 2001 suite au remplacement pour les demandeurs d'asile du soutien financier par le soutien matériel.

#### ***PERSONNES À CHARGE DES BÉNÉFICIAIRES DU MINIMEX ET DE L'ÉQUIVALENT-MINIMEX.***

Les statistiques des CPAS sont établies sur base du nombre de dossiers. Un dossier peut comprendre différentes personnes: familles, isolés avec enfants, cohabitants avec parenté ou non., .En principe, un dossier est établi par ménage, mais il peut aussi y en avoir plusieurs dans le même ménage: par exemple, un parent avec un enfant majeur, des frères ou sœurs habitant ensemble, ..Dans certains cas, on établit aussi deux dossiers distincts pour des partenaires cohabitants.

En moyenne, le nombre de bénéficiaires du minimex doit être majoré de 66 % pour estimer le nombre total de personnes bénéficiaires dudit minimex. Pour l'équivalent-minimex, cette majoration est de 90 %. Sur base de cette estimation, environ **35.500 personnes** seraient bénéficiaires du minimex ou de l'équivalent-minimex dans la RBC (voir tableau AB en annexe). Cela représente 3,7 % de la population officielle.

Les personnes ayant plus de 65 ans ne doivent plus s'adresser au CPAS, parce qu'elles ont droit au revenu garanti aux personnes âgées, dénommé depuis lors "la garantie de revenu aux personnes âgées" (GRAPA) (voir ci-après d'autres indicateurs de pauvreté). C'est pourquoi il vaut mieux mesurer le **taux de personnes bénéficiaires du minimex ou de l'équivalent-minimex** par rapport aux chiffres officiels de la population n'ayant pas atteint l'âge de 65 ans, ce qui porte ce taux à **4,5 %**.

Etant donné que le CPAS d'Uccle n'a pas de données sur le nombre de personnes à charge, nous avons fixé un chiffre hypothétique sur base d'informations précédentes. Dans les analyses ultérieures portant sur le statut légal ou l'âge, nous avons été obligés d'exclure les bénéficiaires de l'équivalent-minimex d'Uccle par manque d'informations. C'est dommage, étant donné la forte hausse enregistrée dans cette commune depuis 1998. En 1999, il manquait un certain nombre de données concernant les bénéficiaires à l'équivalent-minimex de Forest. Pour cette raison, nous avons utilisé systématiquement un chiffre hypothétique basé sur les données de 1998 et de 2000.

On peut aussi estimer le pourcentage de la population bénéficiaire d'un minimex ou d'un équivalent-minimex octroyé par le CPAS sur base du nombre de ménages où la personne de référence n'a pas atteint l'âge de 65 ans<sup>1</sup> (ménages < 65 ans). Evidemment, ce ne sont que les dossiers portant sur un minimex ou sur un équivalent-minimex destiné à des personnes n'ayant pas atteint l'âge de 65 ans, qui sont susceptibles d'être pris en compte.

En 2000, dans la RBC, 3,65 % des ménages dont la personne de référence a moins de 65 ans étaient bénéficiaires du minimex et 1,85 %, de l'équivalent-minimex. Cela signifie qu'**au total, 5,50 % des ménages dont la personne de référence n'a pas atteint l'âge de 65 ans sont bénéficiaires du minimex ou de l'équivalent-minimex**. Ce pourcentage varie selon les communes: 2,14 % à Ganshoren, 9,32% à Saint-Gilles, 10,48 % à Molenbeek-Saint-Jean et 11,94 % à Saint-Josse-ten-Noode.

Si l'on classe les communes selon le taux croissant de ménages bénéficiaires du minimex ou de l'équivalent-minimex, on retrouve plus ou moins le même ordre de succession des communes. Singulièrement, Ixelles passe de la 14<sup>ème</sup> à la 10<sup>ème</sup> place (4,57 %) parce que le grand nombre de ménages d'une personne et le nombre limité de personnes âgées dans cette commune font baisser le pourcentage.

Pour les mêmes raisons, le pourcentage de ménages (dont la personne de référence à moins de 65 ans) bénéficiaires du minimex dans la RBC (3,65 %) est comparable<sup>2</sup> à celui de la Wallonie (3,34 %). Pour la Flandre, ce taux est de 1,31 %.

Ce mode de calcul peut de manière approximative<sup>3</sup> être appliqué aux données recueillies à Anderlecht.

Tableau 2: Répartition du nombre de bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex à Anderlecht, par rapport au total des ménages où la personne de référence n'a pas atteint l'âge de 65 ans.

	Centre	Cureghem	Ouest	Total Anderlecht
MM	2,9%	5,2%	0,8%	3,2%
EMM	0,8%	3,7%	0,4%	1,3%
MM + EMM	3,8%	8,9%	1,2%	4,5%
Ménages < 65 ans (2000)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source: Observatoire local de la pauvreté, Anderlecht, 2001 et Registre national.

<sup>1</sup> Ce concept surévalue quelque peu l'ensemble parce que, dans certains ménages, il y a plusieurs dossiers relatifs au MM et à l'équivalent MM. D'autre part, on estimera aussi le nombre de ménages, parce qu'on présume que nombre d'isolés font en réalité partie d'un ménage. Aucune approche ne tient compte du fait que les demandeurs d'asile ne sont pas repris dans les chiffres du Registre National. En principe, le coefficient devrait être majoré du nombre de demandeurs d'asile bénéficiaires d'un équivalent MM. A cet effet, toutefois, des chiffres insuffisamment détaillés sont disponibles et l'effet reste limité.

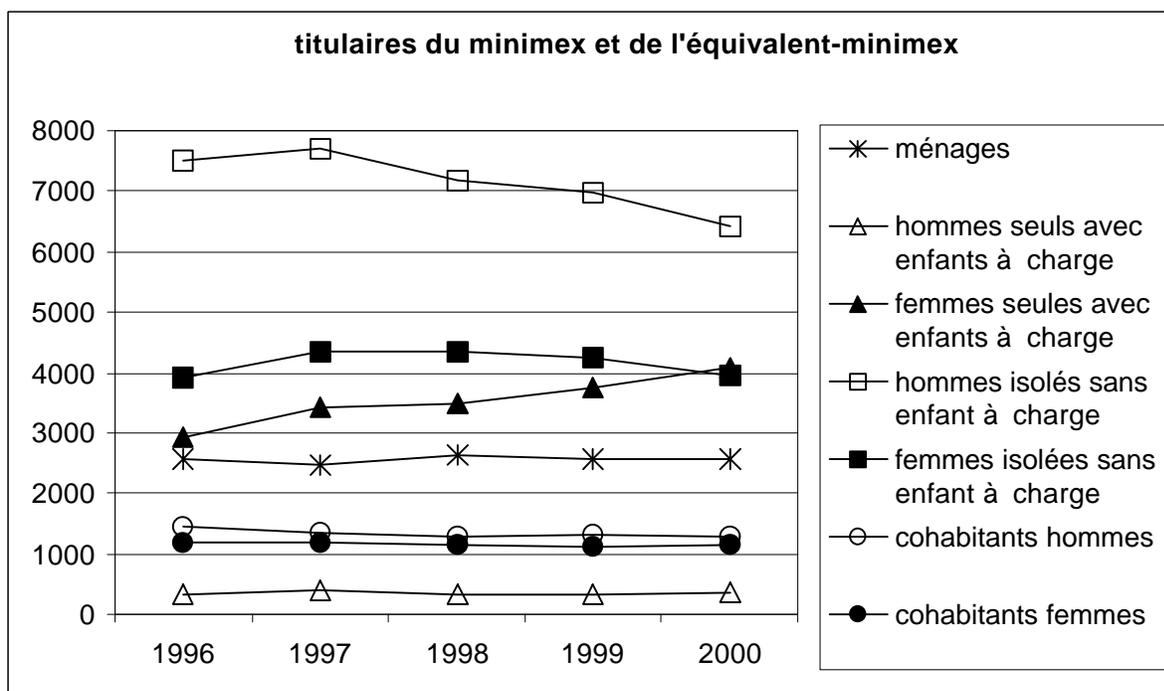
<sup>2</sup> Pour l'équivalent MM, le ministère des Affaires Sociales ne dispose pas de données en fonction de l'âge, rendant possible une comparaison entre les régions.

<sup>3</sup> Le lieu de résidence des 32 ayants droit au minimex et des 21 ayants droit à l'équivalent-minimex ayant dépassé l'âge de 65 ans n'est pas connu. Ces personnes sont englobées dans les chiffres sectoriels, légèrement sous-estimés pour cette raison.

## TYPE DE MÉNAGES DES BÉNÉFICIAIRES DU MINIMEX ET DE L'ÉQUIVALENT-MINIMEX

Entre 1999 et 2000, le nombre de **dossiers de familles monoparentales a augmenté de 100 pour le minimex et de 234 pour l'équivalent-minimex**. Il s'agit principalement de femmes seules avec enfants. Pour l'année 2000, le nombre de femmes seules avec enfants dépasse celui des femmes isolées (sans enfants) bénéficiaire du minimex ou de l'équivalent-minimex (graphique 3). Le nombre de femmes seules avec enfants percevant un minimex ou un équivalent-minimex du CPAS **s'est accru de plus de 1.000 en cinq ans**.

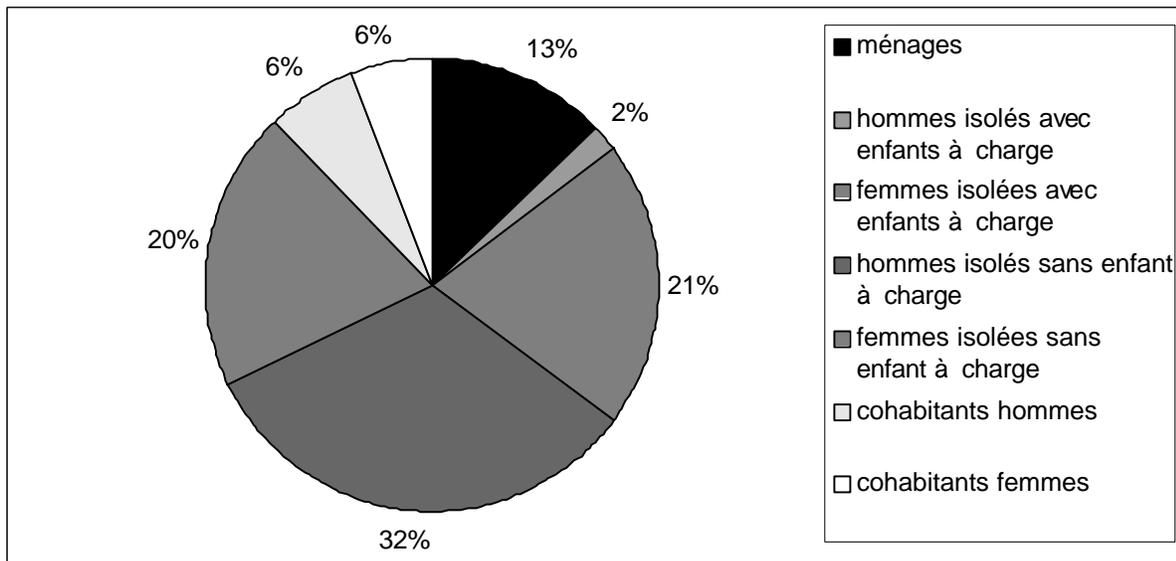
Graphique 2: Evolution de la structure des ménages parmi les bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex (décembre).



Source: fichiers signalétiques des 19 CPAS de la RBC Calcul: Observatoire de la Santé et du Social.

Le rapport entre les différents groupes a peu varié comparativement à 1999, hormis le fait que le groupe d'hommes isolés a diminué de 2 % au profit du groupe des femmes isolées avec enfants. Les hommes isolés restent le groupe principal de bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex, ils représentent près d'un tiers des bénéficiaires. Près d'un quart des dossiers concerne des familles monoparentales dont le chef de ménage est le plus souvent une femme.

Graphique 3: Statut légal des bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex, décembre 2000.

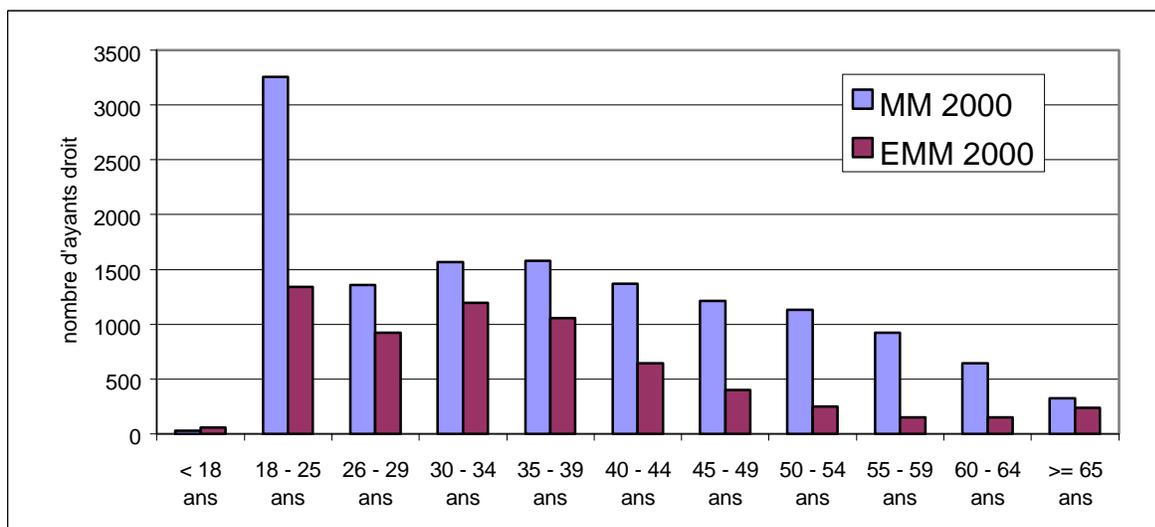


Source: fichiers signalétiques des 19 CPAS de la RBC. Calcul: Observatoire de la Santé et du Social.

#### AGE DES BÉNÉFICIAIRES DU MINIMEX ET DE L'ÉQUIVALENT-MINIMEX

Malgré une forte diminution du nombre de jeunes bénéficiaires du minimex, un quart des bénéficiaires du minimex sont âgés de 18 à 25 ans.

Graphique 4: Structure d'âge des bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex en décembre 2000.



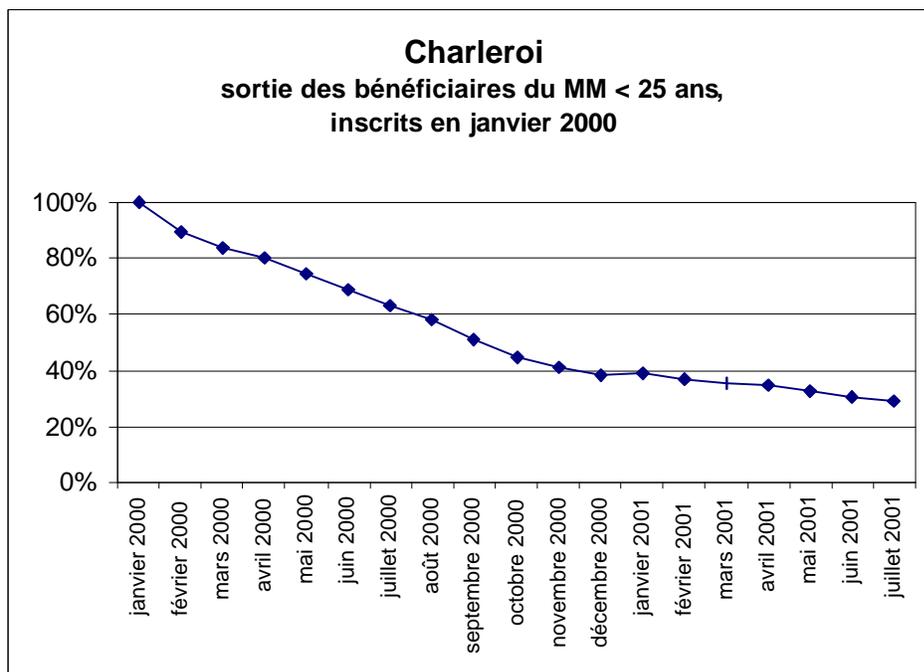
Source: fichiers signalétiques 2000 des 19 CPAS de la RBC Calcul : Observatoire de la Santé et du Social.

Le précédent rapport annuel indiquait déjà que la diminution du nombre de bénéficiaires du minimex entre 1998 et 1999 s'appliquait surtout aux jeunes âgés de 18 à 25 ans. Cette diminution avait même été sous-estimée parce que les données pour Saint-Josse-ten-Noode, où la moitié de la diminution pouvait être imputée à ce groupe d'âge, n'étaient pas connues à ce moment-là.

Entre 1999 et 2000, cette évolution s'est poursuivie. Le **nombre de dossiers** de bénéficiaires **du minimex entre 18 et 25 ans a diminué de 510**. La baisse ne peut être imputée à une évolution démographique, car le nombre de jeunes âgés de 18 à 25 ans dans la RBC a augmenté de 755 unités au cours de l'année 2000. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2000, l'allocation d'attente (allocation de chômage) pour isolés à partir de 21 ans a atteint le niveau du minimex, ce qui a probablement eu une incidence sur le nombre de jeunes bénéficiaires du minimex. Le nombre de jeunes en période d'attente a diminué de 6 894 en décembre 1999 jusqu'à atteindre 5 466 en décembre 2000 (ORBEM, statistiques mensuelles). La question de savoir si les programmes d'activation ont également une influence sur cette diminution devrait être étudiée.

Les données de la RBC ne permettent pas d'analyser dans les détails ce qui se passe précisément dans ce groupe d'âge. Le service de statistiques du CPAS de **Charleroi** a pu constater que, dans sa ville, le pourcentage élevé des jeunes s'expliquait par leur arrivée importante. **Toutefois, pour la plupart des jeunes, une alternative est trouvée rapidement**. Le graphique révèle que 50 % des bénéficiaires du minimex n'ayant pas atteint l'âge de 25 ans avaient déjà quitté le CPAS après 9 mois. Après 11 mois, la sortie est un peu moins rapide, et après une année et demi, il ne reste que 29 % du groupe initial. Les personnes bénéficiaires à long terme du soutien du CPAS appartiennent plutôt aux groupes plus âgés.

Graphique 5: Sortie des bénéficiaires du minimex n'ayant pas atteint l'âge de 25 ans, à Charleroi.



Source: CPAS de Charleroi, études et recherches sociales, Giusto Maniscalchi, septembre 2001 + traitement Observatoire de la Santé et du Social.

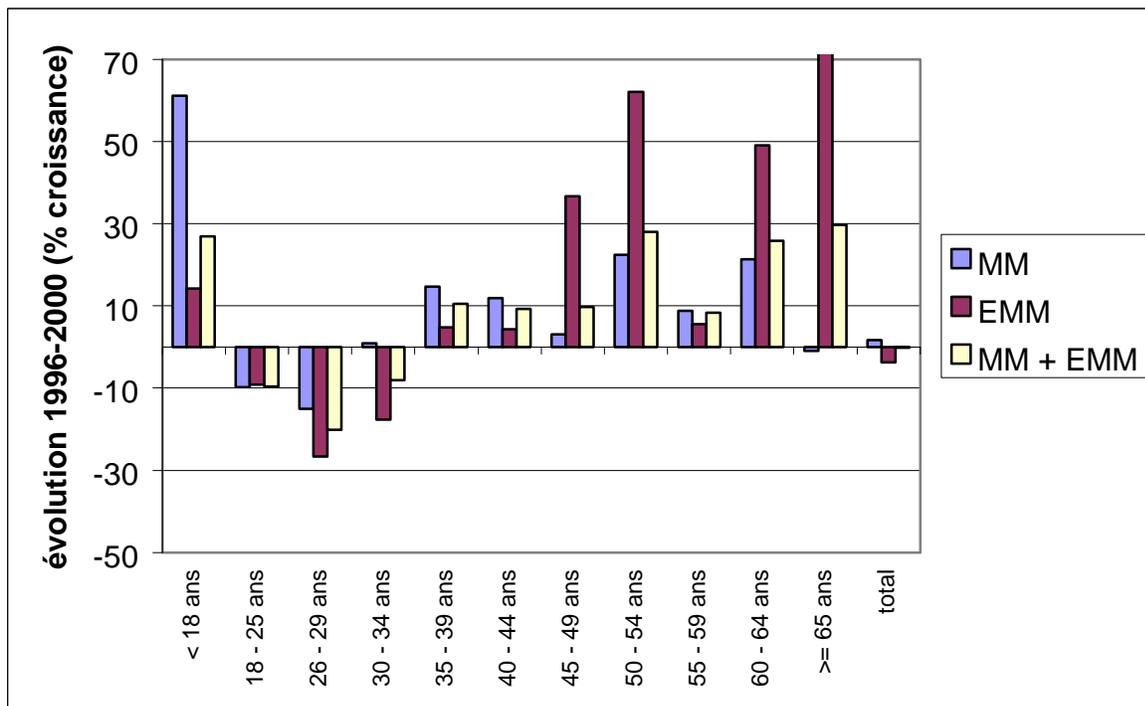
En Flandre aussi, une étude similaire révèle que les plus jeunes bénéficiaires du minimex sont moins longtemps bénéficiaires. Ce sont principalement des hommes, pour lesquels le taux de rotation (entrée/sortie) est un peu plus important que pour les femmes. Le nombre de femmes augmente avec l'âge, étant donné qu'elles font appel au CPAS beaucoup plus souvent à la suite d'une rupture familiale (Dehaes et al., 2000, pp. 10,12,32).

Pour les bénéficiaires de l'équivalent-minimex, la sur-représentation des plus jeunes n'est pas aussi importante. Le nombre de bénéficiaires de l'équivalent-minimex âgés de 18 à 25 ans a quand même augmenté l'an dernier.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution des différents groupes d'âge sur une période de 5 ans. Les barres représentent l'augmentation ou la baisse par catégorie d'âge, en comparaison à 1996 (1996=0). En 1996, le nombre total de bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex était approximativement le même qu'en 2000. Les données relatives à l'équivalent-minimex de Uccle ont été exclues, car elles sont inconnues.

Les catégories d'âge plus élevées ne cessent de croître en importance, surtout chez les bénéficiaires de l'équivalent-minimex, ce qui montre le **vieillessement des bénéficiaires de nationalité non européenne**. Le nombre de bénéficiaires âgés de 18 à 35 ans a nettement diminué. Le pourcentage de mineurs connaît une nette augmentation, mais en chiffres absolus (85 personnes n'ayant pas atteint l'âge de 18 ans en 2000), cela reste limité.

Graphique 6: Evolution de la structure d'âge des bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex .



Source: fichiers signalétiques des 19 CPAS de la RBC Calcul: Observatoire de la Santé et du Social.

### **TOTAL ANNUEL VERSUS APERÇU INSTANTANÉ**

Outre l'instantané de décembre 2000, il est important de connaître le nombre de personnes ayant fait appel au CPAS durant l'année. Entre 1995 et 2000, le nombre de bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex noté en décembre en RBC, s'élevait en moyenne de 60 à 65 % du nombre des dossiers de l'année complète. Ce taux est comparable à celui qui est noté en Flandre (Dehaes, 2000, p.5). En raison de données incomplètes pour un certain nombre de CPAS, nous avons dû estimer le nombre de dossiers pour le minimex et l'équivalent-minimex durant l'année 2000. Au total, il s'agirait de presque 33 000 dossiers au cours de l'année 2000, et de plus de 20 000 dossiers en décembre 2000. **Calculé sur toute l'année (2000)**, 6 % de la population aurait été bénéficiaire du minimex ou de l'équivalent-minimex pour une certaine durée. Si l'on prend comme dénominateur le nombre de ménages dont la personne de référence a moins de 65 ans, on peut estimer que **9 % des ménages de moins de 65 ans ont été bénéficiaires du minimex ou de l'équivalent-minimex durant une certaine période au cours de cette année.**

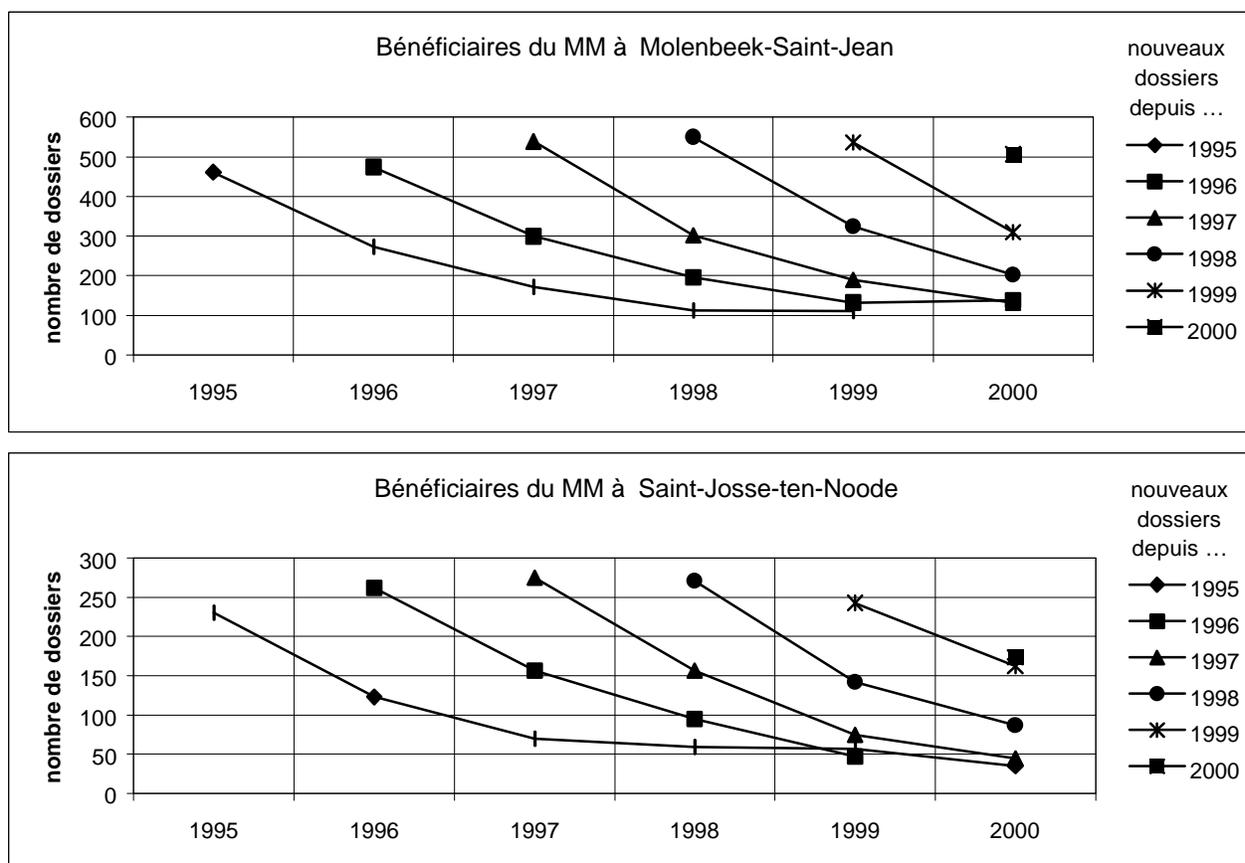
### DURÉE MOYENNE D'OCTROI DU MINIMEX (ÉQUIVALENT-MINIMEX)

Tous les CPAS n'ont pu indiquer la durée pendant laquelle les personnes percevant un minimex ou un équivalent-minimex ont bénéficié de cette aide. Cependant, cela pourrait fournir une information intéressante, parce que la durée de la dépendance à l'égard du CPAS constitue un aspect important de la pauvreté. Nous devons nous demander pour combien de personnes le minimex ou l'équivalent-minimex constitue une aide pour une période de crise et leur permet de sortir de cette situation, et pour combien de personnes cette aide est un revenu structurel parce qu'elles ne réussissent pas à obtenir un revenu d'une autre manière.

Pour 9 CPAS, il a été possible de calculer le taux de personnes faisant appel au CPAS **durant 5 années ou plus**. Dans 6 CPAS sur 9, à savoir Anderlecht, Etterbeek, Evere, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean et Woluwe-Saint-Lambert, il s'agit de **plus de 10 %** de bénéficiaires du minimex.

Pour quelques CPAS seulement, les données des fichiers signalétiques permettent d'analyser la rapidité avec laquelle les nouveaux bénéficiaires du MM quittent le CPAS. A Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Josse-ten-Noode, entre la moitié et le tiers des bénéficiaires du minimex sont bénéficiaires depuis plus d'un an. La rapidité de la sortie est fonction de la durée de la dépendance. Après quatre années, au moins le quart du groupe initial reste bénéficiaire du CPAS.

Graphique 7: Sortie de bénéficiaires du MM à Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Josse-ten-Noode.



Source: fichiers signalétiques 1995-2000 de Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Josse-ten-Noode. Calcul: Observatoire de la Santé et du Social.

Le graphique montre, à titre d'exemple, les données de Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Josse-ten-Noode. On y suit l'évolution des différentes cohortes. La cohorte 1995 désigne toutes les

personnes pour lesquelles un dossier a été ouvert en 1995. On peut y lire le nombre de personnes du groupe restant encore bénéficiaires en 1996, 1997, etc.<sup>4</sup> Pour chaque année, le nombre de personnes issues des différentes cohortes recevant un minimex est indiqué. Par exemple: pour les personnes qui avaient droit à un minimex en 2000 à Saint-Josse-ten-Noode, il y a environ le même nombre de nouveaux dossiers que de dossiers de bénéficiaires percevant un minimex depuis 1999, près de 100 dossiers ouverts depuis 1998, près de 50 dossiers depuis 1997, près de 50 dossiers depuis 1995 et un nombre de dossiers inconnus depuis 1996. Le graphique montre clairement le ralentissement des sorties au cours des années. En effet, les courbes s'aplatissent d'année en année.

Le nombre de nouveaux dossiers a sensiblement diminué à Saint-Josse-ten-Noode. En RBC, **le nombre de nouveaux<sup>1</sup> dossiers minimex et équivalent-minimex a baissé de près de 1 500.** Le nombre de nouveaux dossiers a quand même augmenté à Woluwé-Saint-Lambert (+ 173), Auderghem (+ 144), Anderlecht (+ 111) et Saint-Gilles (+ 51).

Il serait intéressant d'analyser ces données détaillées pour tous les CPAS. Si l'on connaissait aussi le profil des personnes aidées, on aurait la possibilité de mieux suivre certains groupes. Par exemple, quel est le profil des personnes qui quittent le CPAS après une année et quelles sont celles qui y restent encore après plus de cinq ans ?

---

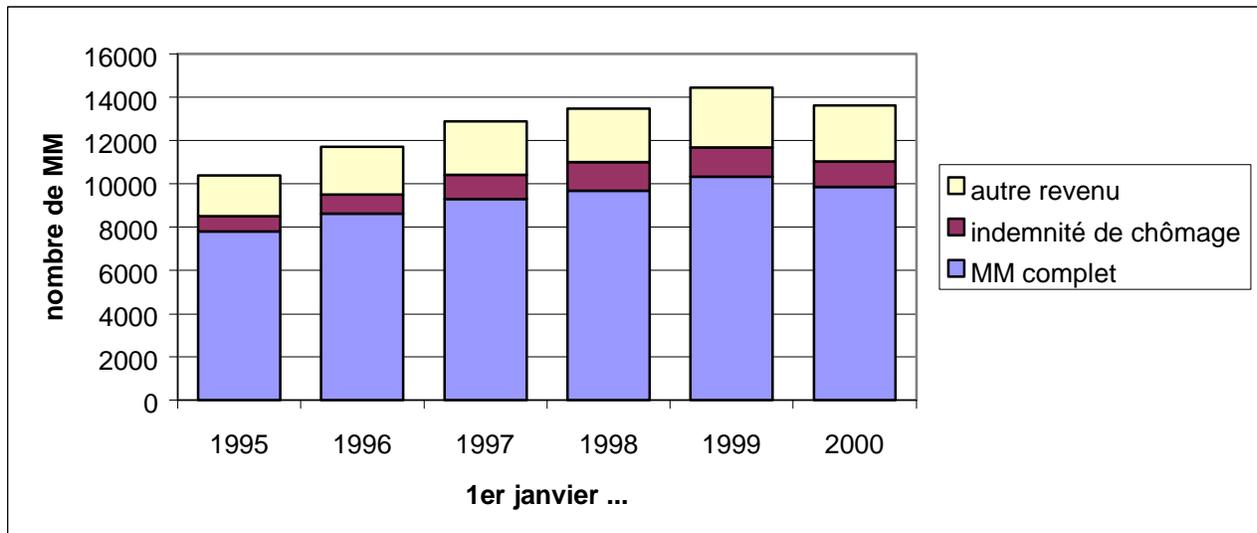
<sup>4</sup> Après 5 ans, nous n'avons pas suffisamment de données pour poursuivre la courbe, c'est pourquoi, la courbe de la cohorte 1995 s'interrompt pour Molenbeek-Saint-Jean. Cela ne signifie pas que toutes ces personnes aient quitté le CPAS

<sup>1</sup> c'est-à-dire ceux qui n'ont pas reçu le minimex ou l'équivalent-minimex dans la commune durant les cinq dernières années précédant l'année de référence

## **MINIMEX PARTIEL**

On observe un arrêt de la hausse du nombre de bénéficiaires percevant un minimex à titre complémentaire d'un autre revenu (Rapport 2000, p. 34). On observe même une **diminution de 9 % du nombre d'aides attribuées en complément à une indemnité de chômage**. Si l'on compare avec la Flandre et la Wallonie, la proportion de bénéficiaires ayant un minimex partiel est faible dans la RBC : 27,7 % dans la RBC, 40,1 % en Wallonie et 42,5 % en Flandre (Vranken et al., 2001, p. 423).

Graphique 8: Evolution du MM total et partiel.



Source: Ministère des Affaires Sociales, de la Santé Publique et de l'Environnement.

## **AUTRES AIDES DIFFÉRENTES DU MINIMEX OU DE L'ÉQUIVALENT-MINIMEX**

Le nombre de bénéficiaires d'un soutien financier (à l'exclusion des bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex) et de bénéficiaires d'un soutien non financier a diminué de 173 dossiers. Cependant, certains CPAS signalent qu'ils doivent soutenir un nombre sans cesse accru de personnes, parce que le versement d'allocations issues de la sécurité sociale accuse un retard. En outre, il y a toujours des dossiers ne générant pas d'aide financière.

L'évolution diffère fortement d'un CPAS à l'autre, on ne peut donc que très difficilement extraire des tendances générales. Les pratiques des CPAS sont aussi extrêmement différentes en vertu de l'autonomie dont ils disposent légalement.

## **PERSONNES SANS-ABRI**

En 2000, le Ministère des Affaires Sociales, de la Santé Publique et de l'Environnement a subsidié 62 dossiers de personnes sans-abri auxquelles on a attribué une adresse de référence dans la RBC (Vranken et al., 2001, p. 427). Bien qu'il soit bien plus élevé que les années précédentes, ce nombre est très restreint. Le nombre total des personnes sans-abri dans la RBC est en effet estimé à environ 1200 (Rea et al., 2001).

Le nombre de "personnes sans-abri et résidents fixes de camping" qui ont reçu une prime d'installation, s'est réduit à 20 unités au 1<sup>er</sup> janvier 2000. Ces chiffres n'étaient pas disponibles au niveau communal.

L'équipe du GERME-ULB qui a mené en 2001 une étude au sujet des personnes sans-abri, a pu collecter des données par téléphone auprès des CPAS. Ces chiffres sont bien plus élevés que les chiffres officiels du ministère. Cependant, l'adresse de référence est peu utilisée. Selon les personnes sans-abri, les conditions mises en place par les CPAS en sont la cause.

Tableau 3: Adresse de référence et MM pour personnes sans-abri.

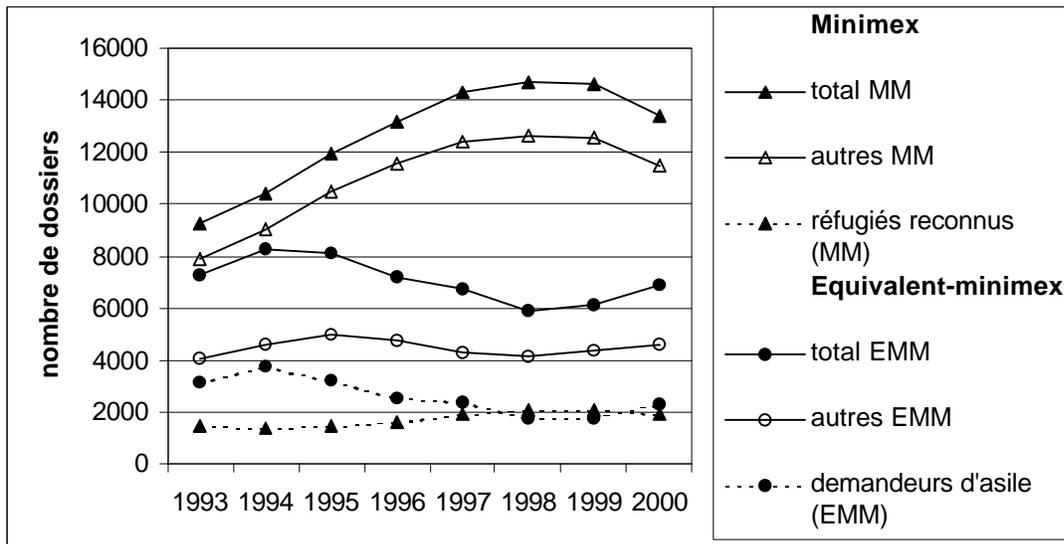
Commune	Adresses de référence	MM ou aide sociale
Anderlecht	0	0
Auderghem	Pas d'information	Pas d'information
Berchem-Sainte-Agathe	4	1
Bruxelles	27	13
Etterbeek	14	9
Evere	9	5
Forest	2	2
Ganshoren	0	0
Ixelles	23	15
Jette	3	3
Koekelberg	0	0
Molenbeek-Saint-Jean	3	0
Saint-Gilles	10	7
Saint-Josse-ten-Noode	2	0
Schaerbeek	1	0
Uccle	10	9
Watermael-Boitsfort	Pas d'information	Pas d'information
Woluwe-Saint-Lambert	1	0
Woluwe-Saint-Pierre	Pas d'information	Pas d'information
TOTAL	109	64

Source: Rea et al., 2001, p. 140

### ***PERSONNES AYANT LE STATUT DE RÉFUGIÉ ET DE DEMANDEUR D'ASILE***

Le graphique ci-après montre l'évolution du nombre de demandeurs d'asile et de personnes ayant le statut de réfugié admis parmi les bénéficiaires du minimex et de l'équivalent-minimex. Le nombre de demandeurs d'asile ayant un équivalent-minimex a augmenté pour atteindre presque le niveau de l'année 1997 et le nombre de réfugiés reconnus a diminué jusqu'au niveau de 1997. La hausse du nombre de bénéficiaires à l'équivalent-minimex est due aussi bien à l'augmentation des demandeurs d'asile qu'aux autres bénéficiaires. La baisse du nombre de bénéficiaires du minimex est imputable tant à la diminution du nombre de réfugiés reconnus qu'à la diminution du nombre d'autres bénéficiaires.

Graphique 9: Evolution du nombre de réfugiés reconnus et demandeurs d'asile admis auprès des bénéficiaires au MM et à l'EMM (décembre).



Source: fichiers signalétiques des 19 CPAS de la RBC Calcul: Observatoire de la Santé et du Social.

L'accueil des demandeurs d'asile s'opère en principe dans les centres d'accueil ouverts. Les CPAS offrent uniquement un soutien financier aux demandeurs d'asile dont la demande est déclarée recevable. Du fait du grand nombre de demandeurs d'asile en 2000, les centres d'accueil étaient rapidement complets et l'Office des étrangers a décidé de plus en plus souvent d'envoyer de nouveaux demandeurs d'asile à un CPAS, où ils obtenaient un minimex (Petit Château, 2000).

A dater du 1<sup>er</sup> janvier 2001, l'octroi de soutien financier pour de nouveaux demandeurs d'asile a été supprimé et seul un soutien matériel peut encore être accordé.

### **EMPLOI ET FORMATION**

Les fichiers signalétiques remplis de façon incomplète ne permettent pas d'évaluer si le Programme Printemps a conduit à une hausse du nombre des contrats d'intégration. A Ixelles, le nombre de contrats d'intégration pour les 18-25 ans a augmenté de 300 à 420, à Anderlecht, de 32 à 104 et à Uccle, de 113 à 149. Le nombre de personnes employées en vertu de l'article 60 § 7, a augmenté dans la RBC et en Wallonie et a diminué en Flandre (Vranken et al., 2001, p. 427).

Tempérant ces chiffres positifs, on entend aussi des échos négatifs au sujet de la qualité des emplois offerts. Une évaluation qualitative des mesures pour l'emploi est donc aussi nécessaire, certainement lorsque la nouvelle loi d'intégration sociale entrera en vigueur.

## **CONCLUSION**

Le nombre de dossiers de bénéficiaires du minimex a continué de diminuer. Cette diminution est due surtout à la réduction du nombre des plus jeunes bénéficiaires du minimex. Le nombre total de dossiers relatifs au soutien CPAS (MM et EMM) a aussi légèrement diminué en 2000. On note cependant une hausse sensible pour certains groupes plus vulnérables: les familles monoparentales, les catégories d'âge plus élevé, les bénéficiaires de l'équivalent-minimex et les personnes à leur charge. Le nombre de femmes seules avec enfant(s) percevant un minimex du CPAS s'est accru de plus de 1000 en cinq ans.

En décembre 2000, 5,5 % des ménages dont la personne de référence n'a pas atteint l'âge de 65 ans sont bénéficiaires d'un minimex ou d'un équivalent-minimex. Sur toute l'année, il y aurait eu environ 9 % des ménages de moins de 65 ans bénéficiaires pour une certaine durée du minimex ou de l'équivalent-minimex.

L'écart entre les communes des première et seconde couronnes de Bruxelles a continué à se réduire parce que c'est surtout dans les communes de la première ceinture que le nombre de bénéficiaires du minimex diminue, et dans les communes de la seconde couronne que le nombre de bénéficiaires de l'équivalent-minimex augmente. Cela n'enlève rien au fait que les contrastes restent grands: Saint-Gilles et Saint-Josse-ten-Noode continuent à accueillir une proportion comparativement excessive de bénéficiaires du minimex et de bénéficiaires de l'équivalent-minimex.

A partir de 2002, une hausse de 4 % du montant du minimex est prévue. Pour les personnes concernées, cette hausse de 4 % ne signifie cependant pas un pouvoir d'achat accru, étant donné l'augmentation des prix.

Dans une nouvelle proposition de loi se rapportant au droit à l'intégration sociale, les Ministres Vande Lanotte et Onkelinx veulent offrir de nouvelles opportunités d'intégration dans la société pour les personnes bénéficiaires du CPAS. Le minimex sera remplacé par le "revenu d'intégration". Pour connaître les opinions et les remarques des personnes pauvres au sujet de cette proposition, nous vous renvoyons à la note établie par le *Service (fédéral) de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale*.

Les changements prévus dans le cadre de cette proposition de loi auront aussi une incidence sur le nombre de dossiers. Les cohabitants auront un dossier distinct, les enfants de parents séparés pourront être à charge des deux parents, la distinction entre Belges et étrangers s'estompera.

Pour évaluer l'influence de ces modifications, il serait intéressant que les CPAS collectent aussi des statistiques longitudinales, telles que celles de Charleroi. Cela permettrait de suivre les développements de la nouvelle législation dès le début. En tout cas, le formulaire de recueil de données ( fichier signalétique) devra être rediscuté.

---

### 4.3. AUTRES INDICATEURS DE PAUVRETÉ

---

#### **INTRODUCTION**

Les données relatives à l'aide sociale des CPAS ne suffisent pas pour mesurer la pauvreté. La pauvreté est un phénomène complexe. Cela implique que l'analyse de celle-ci ne peut s'opérer qu'au moyen d'un ensemble d'indicateurs (De Keulenaer, 2001). La recherche d'une approche statistique correcte intégrant les nombreuses dimensions de la pauvreté apporte différentes réponses.

La Belgique a profité de sa présidence européenne pour aboutir, au sommet de Laeken (14-15 décembre 2001), à un ensemble d'indicateurs<sup>5</sup> d'intégration sociale acceptés par tous les Etats membres européens. La Région wallonne a publié son *Premier Rapport sur la Cohésion Sociale en Région Wallonne*, dont une partie importante est consacrée aux indicateurs de pauvreté (Direction interdépartementale de l'intégration sociale, 2001). En Flandre, est parue la dixième édition de *Armoede en sociale uitsluiting*, où traditionnellement une attention particulière est apportée aux indicateurs de pauvreté, tant pour la Flandre que pour les autres régions. Les organisations où les pauvres prennent la parole ont fait savoir à plusieurs reprises qu'elles voulaient être concernées par l'élaboration d'indicateurs parce que, selon elles, les indicateurs utilisés le plus souvent sont trop restreints pour vraiment mesurer la pauvreté.

*L'accord de collaboration entre l'Etat fédéral, les Communautés et les Régions visant la continuité de la politique de pauvreté (14/1/1999)* prévoit cette collaboration. Si tout va bien, en 2002, une recherche-action visant à développer des indicateurs de pauvreté démarrera. Dans cette recherche-action, tant les personnes qui vivent la pauvreté que les scientifiques et les administrations (parmi lesquels l'*Observatoire de la Santé et du Social* de Bruxelles) seront partie prenante.

Pour plus d'informations, nous renvoyons le lecteur au premier rapport bisannuel édité par le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale en étroite collaboration avec les organisations où les pauvres prennent la parole. Ce rapport comporte un chapitre détaillé sur la recherche d'indicateurs de pauvreté appropriés dans les rapports élaborés par les différentes autorités belges, mais aussi au niveau international. (Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, 2001, pp. 63-98). Dans cette quête d'indicateurs de pauvreté plus pertinents, des cadres d'analyse comme celui des droits fondamentaux ou du développement durable apparaissent comme des pistes intéressantes. Des enquêtes et des études de panel offrent le plus de possibilités pour approcher les aspects multiples de la pauvreté. Les données collectées par Eurostat pour les indicateurs européens ne sont toutefois pas disponibles au niveau de la RBC, parce que les échantillons comprennent trop peu de résidents de la RBC. Il n'est donc pas possible d'utiliser les indicateurs européens pour la RBC. L'unique source permettant de combiner des indicateurs relatifs à différents aspects de la pauvreté dans la RBC est le recensement de la population de 1991. Dans l'étude *Pauvreté et quartiers défavorisés* dans la Région de Bruxelles-Capitale, différents indicateurs issus du recensement de la population au niveau du secteur statistique (et donc pas au niveau du

---

<sup>5</sup> Voir aperçu en annexe.

ménage) ont été combinés et synthétisés en une carte des quartiers défavorisés. Ce n'est donc pas le nombre de pauvres qui a été calculé, mais la concentration de critères de pauvreté dans les secteurs statistiques de la RBC (Kesteloot, et al., 2002).

Dans le présent rapport, nous avons opté aussi en faveur d'un ensemble d'indicateurs intégrant autant que possible les différents aspects de la pauvreté. Le choix des indicateurs s'est opéré selon un certain nombre de critères:

- Disponibilité des données. La plupart des données proviennent nécessairement des bases de données administratives et par conséquent, elles sont surtout quantitatives.
- Les indicateurs doivent être interprétables aussi simplement que possible.
- Les informations doivent être récentes, et de préférence disponibles pour différentes années, de sorte que l'évolution dans le temps de l'indicateur puisse être analysée.
- Lorsque les données le permettent, la comparaison avec la Flandre et la Wallonie ou avec d'autres villes du pays doit pouvoir être faite. Et les différences internes au sein de la RBC devraient pouvoir être mesurées.
- Les thèmes abordés dans les *Indicateurs européens pour l'intégration sociale*, doivent autant que possible pouvoir être traités.

Les principales sources d'information sont des banques de données administratives: le Registre national, les différentes institutions chargées de la sécurité sociale, les statistiques fiscales, ... Ces sources présentent toutefois un certain nombre de limites. Les personnes les plus pauvres sont souvent ignorées par les statistiques, parce qu'elles n'ont pas accès à la sécurité sociale ou parce que leur revenu est trop bas pour compléter une déclaration fiscale, ou parce qu'elles ne sont pas reprises dans le Registre national, étant donné qu'elles sont en situation irrégulière ou sans-abri. D'autre part, le degré de chevauchement entre les différentes statistiques n'apparaît pas toujours clairement. Nous savons par exemple, que 27,7 % des bénéficiaires du minimex le reçoivent à titre complémentaire à une autre allocation (insuffisante).

On ne peut pas s'attendre à trouver une réponse claire à la question du nombre de personnes pauvres vivant dans la RBC.

Nous avons d'abord complété les données des CPAS avec les données relatives au *revenu garanti aux personnes âgées*, ce qui permet de donner une image globale du nombre des résidents de la RBC bénéficiaires d'une allocation minimale.

Ensuite, un aperçu de la population dans la RBC, sa composition et son évolution récente permettent de situer les autres indicateurs de pauvreté.

Suivent une série d'indicateurs qui mesurent la pauvreté au sens restreint du terme. On entend par là que ces indicateurs de pauvreté mesurent quelles sont les ressources dont les personnes disposent pour participer à la vie sociale: revenu, allocations, emploi et formation.

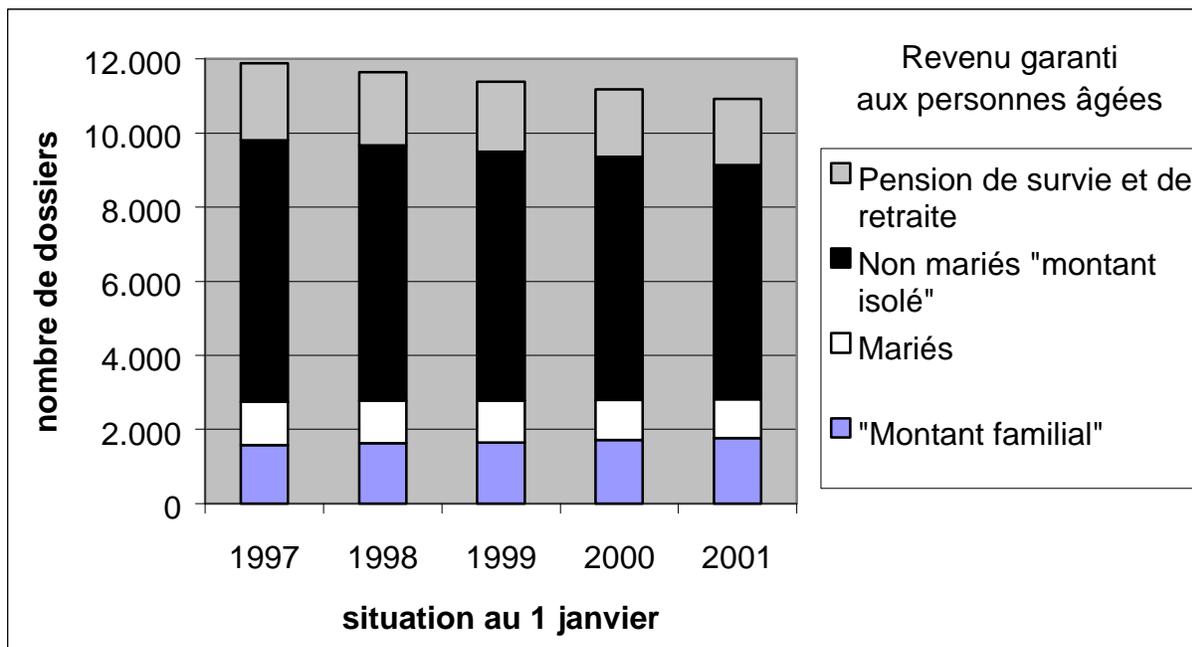
Après un aperçu des statistiques financières, on passe en revue quelques allocations de sécurité sociale de manière à donner une vision globale du nombre de ménages qui vivent d'allocations de remplacement et donc qui ne disposent que d'un revenu limité. Le lien avec l'emploi dans la RBC et la situation économique des ménages avec enfant(s) termine cette approche quantitative.

Pour une approche qualitative, des questions portant sur l'emploi, les allocations, l'activation, ... comme instruments de lutte contre la pauvreté, nous renvoyons à nouveau au *deuxième rapport bisannuel*, édité par le *Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale*. On y retrouve le rapport du groupe de travail qui a planché sur la problématique du travail. En outre, des propositions claires sont exposées pour les politiques.

## LE REVENU GARANTI AUX PERSONNES ÂGÉES

Les personnes ayant atteint l'âge requis et ne disposant pas de moyens suffisants, ont le droit de percevoir le revenu garanti aux personnes âgées. Au 1/1/2001, 10 924 personnes âgées résidant dans la RBC ont introduit une demande pour percevoir ce revenu garanti. Ce nombre a diminué au cours des dernières années, étant donné le nombre de personnes âgées dans la RBC (voir plus loin). Le groupe principal des bénéficiaires du revenu garanti est constitué de personnes non mariées qui perçoivent une allocation pour isolés (voir graphique). Etant donné que les femmes vivent plus longtemps que les hommes, en moyenne 80 % des bénéficiaires du revenu garanti aux personnes âgées sont des femmes<sup>6</sup>. A dater du 1er juin 2001, le revenu garanti aux personnes âgées a été converti en *une garantie de revenu aux personnes âgées* (Van Ouytsel et al., 2001, p. 87).

Graphique10: Evolution du nombre de bénéficiaires du revenu garanti aux personnes âgées dans la RBC



Source: Office National des Pensions.

En supposant que les ménages auxquels est octroyé ce qu'on appelle le "montant familial" soient composés de deux personnes, le nombre total de personnes âgées bénéficiaires de l'allocation est estimé à 12.695 (9.153 dossiers + 2 fois 771 dossiers pour le montant familial). Ceci représente **8 % de la population de plus de 65 ans**. Le nombre de dossiers relatif au nombre de ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans est égal à 9,5% dans la RBC, 8,3 % en Flandre et 6,7 % en Wallonie.

<sup>6</sup> On ne tient pas compte du total des membres de la famille, où le dossier est au nom de l'homme dans la plupart des cas, pour comptabiliser la proportion d'hommes et de femmes.

La proportion des bénéficiaires du revenu garanti aux personnes âgées diffère fortement d'une commune à l'autre (voir carte avec les données par code postal). **A Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode et Bruxelles-Ville** (uniquement code postal 1000, donc seulement une partie de la commune de Bruxelles), **vivent un cinquième des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans et bénéficie dudit revenu garanti**. Dans les communes du sud-est de la RBC, cette proportion est inférieure à 6%.

Carte 1: La proportion d'ayants droit au revenu garanti aux personnes âgées par rapport au nombre de ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans.

Pour obtenir un aperçu du nombre total des personnes vivant d'allocations minimales, les données du minimex et de l'équivalent-minimex doivent être complétées par les données relatives au revenu garanti aux personnes âgées.

Tableau 4: Nombre total de personnes bénéficiaires d'une indemnité de MM:

	Nombre de dossiers	Nombre de personnes à charge	Total	Proportion de la population totale
MM + EMM (décembre 2000)	20 277	15 189	35 466	3,7 %
Revenu garanti aux personnes âgées (1/1/2001)	10 924	1 771	12 695	1,3 %
Total	31 201	16 960	48 161	5,0 %
Population totale (1/1/2001)			964 405	100,0 %

Au total, entre la fin de décembre 2000 et le début de janvier 2001, **près de 50 000 personnes étaient bénéficiaires d'une indemnité de minimum de moyens d'existence (minimex, équivalent-minimex ou revenu garanti aux personnes âgées), soit 5 % de la population totale.**

## LA POPULATION DE LA RBC

L'évolution de la population constitue une donnée importante utile aux instances politiques, parce que le chiffre de la population détermine les moyens financiers de la RBC et des communes. Dans le cadre du PRD, l'augmentation de la population (ayant un statut social plus élevé) est dès lors un objectif important. A première vue, celui-ci semble être atteint.

Tableau 5: Evolution de la population dans les communes de la RBC

Population totale	1/01/1995	1/01/1996	1/01/1997	1/01/1998	1/01/1999	1/01/2000	1/01/2001
Anderlecht	87 920	87 257	87 451	87 532	87 401	87 812	88 822
Auderghem	29 316	29 126	29 033	28 867	28 931	28 804	28 916
Berchem-Sainte-Agathe	18 653	18 351	18 508	18 576	18 669	18 735	19 037
Bruxelles	135 681	133 138	133 845	134 046	134 243	133 859	134 395
Etterbeek	38 727	38 400	38 315	39 235	39 162	39 404	39 634
Evere	29 819	29 644	30 053	30 379	30 806	31 348	31 610
Forest	45 577	45 512	45 752	45 365	45 465	45 555	46 048
Ganshoren	20 003	19 912	19 735	19 637	19 816	19 757	19 861
Ixelles	72 309	72 358	71 926	72 496	72 524	73 174	72 898
Jette	38 855	38 479	38 686	38 855	39 166	39 749	40 075
Koekelberg	16 176	15 916	15 791	15 875	16 014	16 211	16 343
Molenbeek-Saint-Jean	68 406	68 513	68 912	69 380	70 075	71 219	72 380
Saint-Gilles	42 663	42 862	42 867	42 891	42 291	42 458	42 254
Saint-Josse-ten-Noode	21 522	21 640	21 911	21 889	22 076	22 097	22 208
Schaerbeek	102 599	103 422	104 042	104 757	104 748	105 692	106 641
Uccle	74 040	73 921	74 273	74 272	74 419	74 221	74 668
Watermael-Boitsfort	24 543	24 764	24 905	24 949	24 742	24 773	24 609
Woluwe-Saint-Lambert	47 077	46 796	46 506	46 171	46 056	46 528	46 215
Woluwe-Saint-Pierre	37 694	38 111	38 086	38 003	37 856	37 922	37 791
<b>RBC</b>	<b>951 580</b>	<b>948 122</b>	<b>950 597</b>	<b>953 175</b>	<b>954 460</b>	<b>959 318</b>	<b>964 405</b>
0-19 ans	219 552	219 320	220 549	221 450	222 187	224 530	226 335
65 ans et plus	164 848	164 701	164 427	163 772	162 487	160 908	159 534

Source: Registre national

En 1968, la population de la RBC atteignait son maximum, avec plus d'un million de résidents. Au cours des 24 années suivantes, la population a diminué progressivement, consécutivement à différentes vagues de suburbanisation (Lesthaeghe et al., 2001, p. 3). En 1996, la RBC ne comptait plus que 948 112 habitants. Depuis lors, on remarque une stabilisation et même une légère croissance du nombre de résidents (De Spiegelaere et al., 2001, p. 7). Le 1er janvier 2001, la RBC comptait officiellement 964 405 habitants. Cela fait 5.000 de plus qu'en 2000. Au cours de ces deux dernières années, la population a augmenté deux fois plus rapidement qu'au cours des années précédentes.

Dans le cadre de la lutte contre la pauvreté, il est important de savoir ce que cache cette évolution. Probablement le cap du million d'habitants a-t-il été légèrement dépassé depuis lors parce que nombre de personnes sans permis de séjour et de demandeurs d'asile inscrits auprès d'un CPAS d'une autre région du pays résident aussi dans la RBC.

Dans les quartiers à très forte concentration de pauvreté (tels que le bas de Molenbeek, Saint-Josse-ten-Noode ou Cureghem), une augmentation de la population n'est pas souhaitable, parce que ce sont des quartiers ayant une densité de population très élevée et peut-être surpeuplés. Les actions centrées sur l'attraction de nouveaux habitants entraînent trop souvent l'exclusion de la population résidente. Dans ces quartiers, le défi consiste à améliorer les conditions de vie des habitants.

L'évolution des chiffres de la population résulte de la conjonction complexe de deux facteurs, d'une part l'accroissement naturel: naissances et décès et d'autre part, l'immigration et l'émigration de la RBC.

L'accroissement naturel est fortement bénéficiaire de la **structure d'âge** et diffère radicalement d'un quartier à l'autre (De Spiegelaere et al., 2001, pp.12-13). Dans la RBC, on ne prévoit pas un vieillissement identique à celui de la Flandre et de la Wallonie. La RBC est l'unique région à avoir connu une lente diminution du nombre de personnes ayant dépassé l'âge de 65 ans, depuis la deuxième moitié des années '90. Le nombre de jeunes (0-19 ans) dans la RBC a augmenté au cours de la même période (voir tableau ci-dessus).

La **composition des ménages** connaît aussi une évolution: le nombre d'isolés avec ou sans enfants est en hausse, et la taille des ménages se réduit. Cela influence le risque de pauvreté. Dans la première partie de ce texte, ces glissements s'opérant dans le profil des bénéficiaires du minimex ont été clairement mis en évidence.

Les changements survenus dans la composition des ménages citadins s'accroissent par l'immigration de groupes spécifiques. Au cours de l'année 1999, la RBC avait un **solde migratoire** positif (plus d'immigration que d'émigration). Mais ce solde était uniquement positif pour les groupes d'âge entre 15 et 29 ans. Les enfants âgés de 0-4 ans présentaient le solde le plus négatif (plus d'émigration que d'immigration), ce qui indique que les jeunes familles surtout émigrent dès qu'il y a des enfants. En fonction de la situation familiale, ce phénomène se traduit par un solde migratoire positif pour les isolés, les cohabitants sans enfant(s) et les personnes en institutions, mais par un solde migratoire négatif pour les jeunes vivant encore chez leurs parents (Lesthaeghe et al., 2001, p.9).

A l'intérieur de la **RBC on déménage aussi énormément**, surtout des communes de la première vers la seconde couronne. De ce fait, on retrouve dans les communes de la première couronne des concentrations mono-ethniques, alors que les communes de la seconde couronne présentent un caractère beaucoup plus international et mixte (Lesthaeghe, 2001, pp.10-11). Actuellement, 27,2 % de la population n'a pas la nationalité belge (1/1/2001), la moitié de celle-ci est issue de la communauté européenne. L'avenir de la RBC est fortement déterminé par des flux migratoires internationaux et internes. Il faut également tenir compte d'un afflux de personnes qui ne sont jamais reprises dans les chiffres officiels.

Les **déménagements** peuvent aussi **constituer un indicateur important de la viabilité** des quartiers. Ils peuvent indiquer le caractère attractif ou non attractif des quartiers. Au 1<sup>er</sup> janvier 2000, 84,5 % de la population de la RBC résidaient depuis plus d'un an dans le même logement. Cela signifie que 15,5 % de celle-ci avaient déménagé au cours de l'année précédente. La proportion d'émigrants diffère fortement d'un quartier à l'autre et en moyenne, elle est plus élevée chez des non-Belges (21,2 %) que chez les Belges (13,3 %). Ce n'est que dans la ceinture du 19<sup>ème</sup> siècle que les Belges sont beaucoup plus mobiles que les étrangers, ce qui entraîne comme effet de renforcer les concentrations mono-ethniques. Watermael-Boitsfort est la commune la plus stable (seulement 11,5 % d'émigrants). Saint-Gilles compte la

proportion la plus importante de population résidant depuis moins d'un an dans le même logement (19,9 %); les derniers arrivés habitent surtout dans le haut de Saint-Gilles. Pour les étrangers, Schaerbeek est la commune la plus stable (seulement 18,4 % d'émigrants), et Etterbeek est la plus changeante (25,7 % d'émigrants).

Malgré la **hausse du nombre d'habitants, la part contributive des Bruxellois dans les revenus issus des impôts des personnes physiques a diminué** (MB, 2001, illustration 12). Cela signifie que les personnes aux revenus plus élevés sont plus nombreuses à quitter la région qu'à y entrer (voir cidessous: évolution du revenu). Sous cet angle, l'objectif du PRD n'est donc pas réalisé.

### ***EVOLUTION DU REVENU***

Dans le cadre d'une étude préparatoire menée pour le PRD, on a étudié en détail l'évolution des revenus dans la RBC entre 1991 et 1997 (Noël, 2000a, chapitre 3). Pour un aperçu détaillé des différents indicateurs sur base des statistiques fiscales, nous vous renvoyons à ce rapport.

Le **revenu moyen des habitants de la RBC diminue** chaque année, comparativement au reste du pays. Entre 1991 et 1999, le revenu moyen annuel par habitant en Belgique a augmenté de 4,4 % environ, mais la RBC et les grandes villes wallonnes n'ont pas suivi la croissance belge. Cela signifie que ce sont surtout les revenus des non-citadins qui ont augmenté (Roesems, 2001, p. 165). En 1999, le revenu moyen par habitant de la RBC était inférieur de 10 % à la moyenne belge. A Charleroi, il était inférieur de 21 % à la moyenne belge.

Les tendances les plus négatives ne s'observent pas dans la RBC, mais en Wallonie. Entre 1997 et 1999 (derniers chiffres disponibles), le **revenu médian** dans la RBC a augmenté aussi rapidement que dans tout le pays (+ 2,4 %). Cette évolution était extrêmement différente d'une commune à l'autre: tandis qu'à Auderghem et à Schaerbeek, on notait une baisse du revenu médian, à Etterbeek et Ixelles, on observait une hausse de plus de 5%. En Wallonie, le revenu médian demeurait à peu près stable entre 1997 et 1999, tandisqu'en Flandre il augmentait de 3,0 %.

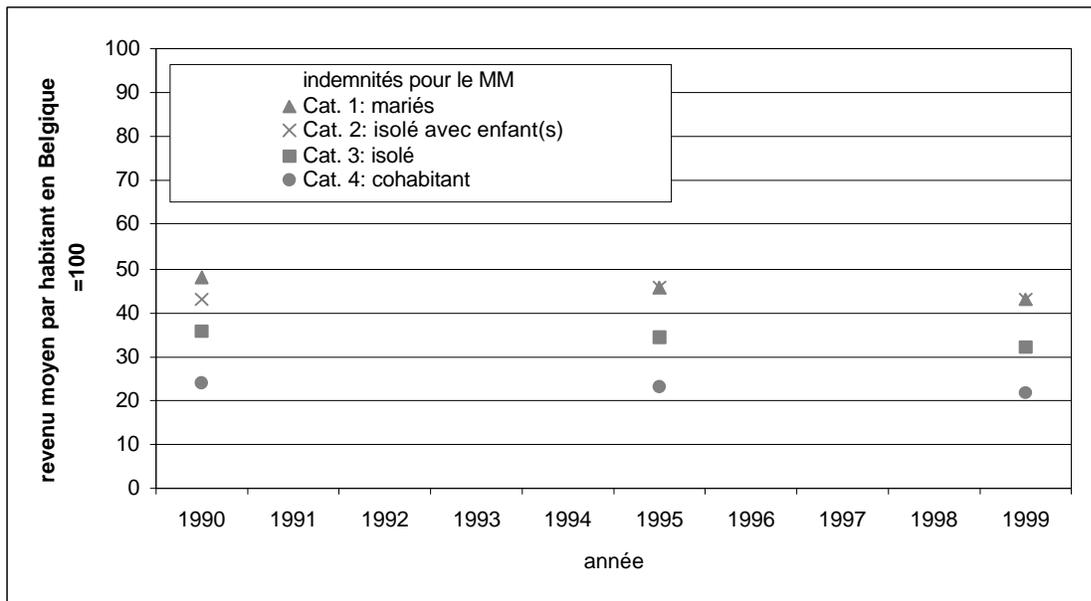
Kesteloot a étudié l'évolution du revenu au niveau des secteurs statistiques. "Dans certains quartiers, le revenu moyen a diminué entre 1993 et 1997. Dans un certain nombre de quartiers riches, la baisse s'explique par l'âge de la population concernée. Ces quartiers ont été ré-urbanisés au cours des années cinquante et soixante et la population stable y a atteint l'âge de la pension. Les autres quartiers ayant connu une baisse du revenu moyen sont pour la plupart des quartiers d'habitations sociales. Certains de ces quartiers semblent fonctionner en tant que lieux de rassemblement de groupes de populations marginalisées. Dans les quartiers situés entre le centre et la périphérie au sud-est de la ville, mais aussi dans ceux du Pentagone attirant de nouveaux citadins, on a observé une augmentation des revenus" (Kesteloot et al., 2002, pp. 110-111).

Cette analyse révèle qu'il y a **diverses causes** à la diminution du revenu moyen par habitant, par rapport au reste du pays. Une première cause est le changement de composition de la population. Du fait du vieillissement, le départ à la retraite implique pour la plupart des gens une baisse de revenu. Cela peut influencer le revenu moyen d'un quartier déterminé, mais cela n'explique pas les modifications au niveau régional .

Le **changement de composition de la population** par l'émigration a une influence importante. Un nombre réduit de quartiers attirent une nouvelle population urbaine, ce qui fait augmenter les revenus. La tendance inverse vaut toutefois pour la RBC dans son ensemble. Les ménages dotés de revenus plus élevés quittent la ville. Les ménages dotés d'un revenu moindre s'y installent.

Une deuxième cause de la diminution du revenu moyen par rapport au reste du pays, est la **diminution de la valeur des allocations** par rapport au revenu moyen. Le graphique ci-dessous compare le revenu moyen par habitant en Belgique au montant du minimex pour chaque catégorie (sans tenir compte du nombre de personnes bénéficiaires de cette aide sociale). Les allocations ont diminué par rapport au revenu moyen, parce qu'elles n'ont pas suivi la hausse moyenne du coût de la vie. A compter de janvier 2002, la hausse du minimex (revenu d'intégration) de 4 % ne compensera que partiellement cette diminution. D'autres revenus minima aussi ont diminué depuis la seconde moitié des années 80 par rapport au revenu national net par habitant (Cantillon, 2001).

Graphique11: Evolution du montant du minimex, comparé au revenu moyen belge (revenu moyen par habitant en Belgique=100).



Source: INS, statistiques fiscales et Vranken et al., 2001, p. 414.

### Assurés bénéficiant de l'intervention majorée (ou VIPOMEX)

Certains ménages percevant un revenu minimum (du CPAS ou de la sécurité sociale) ont le droit de percevoir une intervention majorée. Par un récent programme de la *Banque carrefour de la sécurité sociale* mis en place pour mettre des données à la disposition de la RBC, nous pouvons estimer le nombre de ménages concernés. Nous ne savons toutefois pas le nombre de personnes à leur charge et nous notons que les chiffres ne correspondent pas tout à fait à ceux d'autres sources rassemblant des données sur une autre base.

Tableau 6: Contribuables ayant droit à une intervention majorée (1/1/2001, RBC).

	Hommes	Femmes	Total	Dont >= 65 ans*
Veufs et veuves, invalides, pensionnés et orphelins	16 684	30 215	46 899	33 129
Les bénéficiaires d'un minimum de moyens d'existence (minimex) et les personnes qui reçoivent une aide du CPAS entièrement ou partiellement prise en charge par l'Etat fédéral	7 599	6 183	13 782	457
Les bénéficiaires d'un revenu garanti pour personnes âgées ou conservant le droit à une majoration de rente	2 081	5 973	8 054	7 719
Les bénéficiaires d'allocations pour handicapés	4 737	5 347	10 084	3 480
Les titulaires, chômeurs de longue durée, qui sont âgés de 50 ans au moins et qui, depuis un an au moins, ont la qualité de chômeur complet au sens de la réglementation relative au chômage et qui ont charge de famille ou sont isolés.	3 941	2 199	6 140	552
<b>Total général</b>	<b>35 042</b>	<b>49 917</b>	<b>84 959</b>	<b>45 337</b>

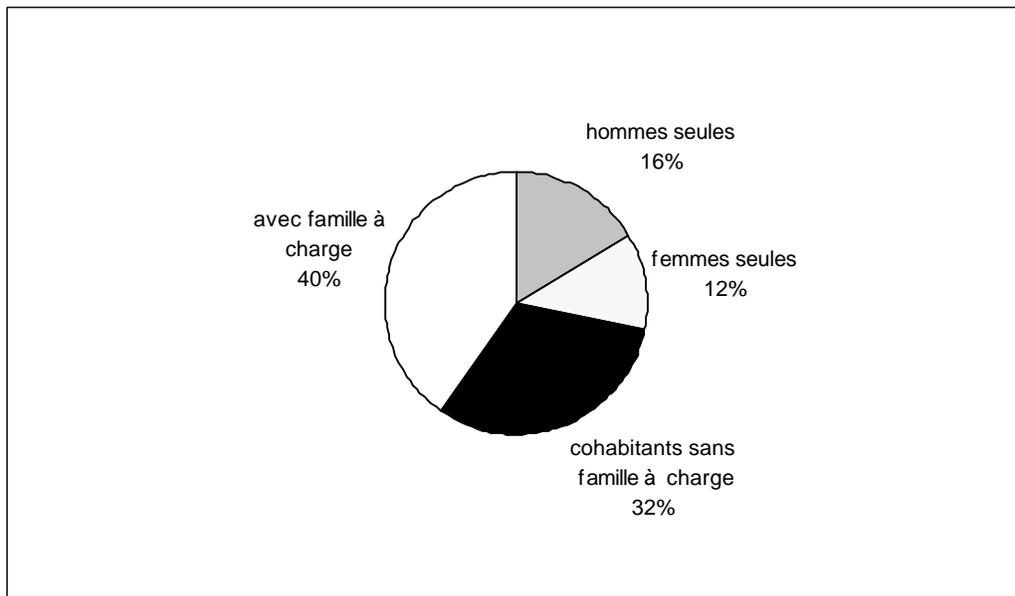
Source: Banque carrefour de la sécurité sociale. \* Le nombre des plus de 65 ans est une estimation.

Dans la RBC résident 84 959 ménages qui, en raison de leur revenu limité, ont le droit de percevoir une intervention majorée. A l'exclusion des bénéficiaires du minimex, on compte de 71 177 ménages, soit **15 % du nombre total de ménages**. Ce sont surtout des femmes de plus de 65 ans qui bénéficient de ces mesures.

### **INDEMNITÉ DE CHÔMAGE**

Souvent, les ménages devant se contenter d'une indemnité de chômage ne s'en sortent pas aisément. Plus de 17 % de la population active est au chômage. En 2000, la RBC comptait en moyenne 70 040 demandeurs d'emploi sans travail. Cela représente une diminution de 4,2 % par rapport à l'année précédente (ORBEM, 2001c, p.4). 40% des chômeurs percevant une allocation de chômage ont charge de famille.

Graphique12: Chômage complet indemnisé suivant catégorie.



Source: ONEm, 2000.

Globalement, au cours des années '90, le taux de chômage<sup>7</sup> a augmenté plus rapidement dans la RBC que dans le reste de l'Europe. A partir de 1998 toutefois, nous notons une amélioration du chômage dans la RBC, à l'instar de toute l'Europe. Malgré cette éclaircie, le taux de chômage demeure très élevé, dépassant manifestement la moyenne européenne. (Observatoire bruxellois du marché du travail et des qualifications, 2001a).

Pour l'ensemble de la Belgique, le taux de chômage des jeunes (< 25 ans)<sup>8</sup> dépasse la moyenne européenne: 23,4 % en Belgique, pour 19,1 % en Europe en 1999. Dans la RBC, la situation est plus grave encore. Le taux de chômage des jeunes s'élève à 35,3%. Cette proportion n'a cessé d'augmenter au cours des années '90 et a maintenant doublé par rapport au taux de chômage total. Parmi les 14 000 jeunes inscrits en tant que demandeurs d'emploi, près de six jeunes sur dix n'ont pas terminé le cycle d'études secondaires et plus de huit sur dix n'ont pas d'expérience professionnelle pertinente.

Le pourcentage de chômeurs de longue durée (plus d'une année de chômage) dans les chiffres totaux du chômage de la RBC oscille, depuis 1990, entre 55 % et 70 %. C'est manifestement plus élevé que la moyenne européenne mais comparable à la moyenne belge. (Observatoire bruxellois du marché du travail et des qualifications, 2001a, p.75).

Le pourcentage de chômeurs peu qualifiés demeure très élevé. Il oscille entre 60 % et 65 %. La relation négative entre le niveau d'études et le taux de chômage semble plus forte dans la RBC que dans le pays. Le taux de chômage pour le niveau d'études le plus bas s'élève à 33,1%, alors que pour les universitaires, il n'est que de 5,3 %. (Observatoire bruxellois du marché du travail et des qualifications, 2001a, p.76).

<sup>7</sup> Définition normalisée, voir ORBEM, 2001a, p.66.

<sup>8</sup> idem, p.67.

## **EMPLOI**

La RBC est cependant un important réservoir d'opportunités d'emploi. En 1999, il y avait 612 891 personnes au travail à Bruxelles. Entre 1996 et 1999, l'emploi a augmenté surtout dans le secteur des services aux personnes et aux entreprises, tandis que l'emploi chutait dans l'industrie.

Dans la RBC, l'emploi se caractérise par de hautes exigences en matière de qualification. Environ 45 % des postes de travail dans la RBC sont occupés par des travailleurs dotés d'un diplôme de l'enseignement supérieur. Pour la Belgique, ce pourcentage oscille autour de 33 %.

Le pourcentage de navetteurs a connu une croissance constante durant les années '90 et s'élève actuellement à 55%. La proportion d'habitants de la RBC est la plus basse dans des secteurs où ce sont surtout les travailleurs qualifiés qui sont au travail. Des secteurs fortement représentés tels que le secteur bancaire ou l'administration publique (régionale ou non) ont engagé proportionnellement parlant peu de résidents de la RBC, que ceux-ci soient peu ou fortement qualifiés.

La population active non qualifiée de la RBC est proportionnellement la plus fortement représentée dans les secteurs du commerce, de l'horeca et des services aux entreprises (principalement des activités de nettoyage), en d'autres termes, les secteurs caractérisés par un horaire flexible. Le travail intérimaire a plus que doublé sur une période de neuf ans. Le travail à temps partiel a connu, au cours des années nonante, une croissance beaucoup plus faible à Bruxelles qu'en Flandre et en Wallonie. Cela explique partiellement la plus faible croissance du taux d'emploi des femmes dans la RBC (Observatoire bruxellois du marché du travail et des qualifications, 2001a).

## **ALLOCATIONS FAMILIALES**

Une étude européenne comparative montre qu'en Belgique, le risque de vivre dans la pauvreté semble plus élevé pour les grandes familles que pour la population moyenne et ce, malgré les correctifs de la sécurité sociale (Cohen-Solal et Loisy, 2001, p.12). Dans les quartiers les plus défavorisés de la RBC vivent beaucoup de familles nombreuses (De Spiegelaere et al., 2001).

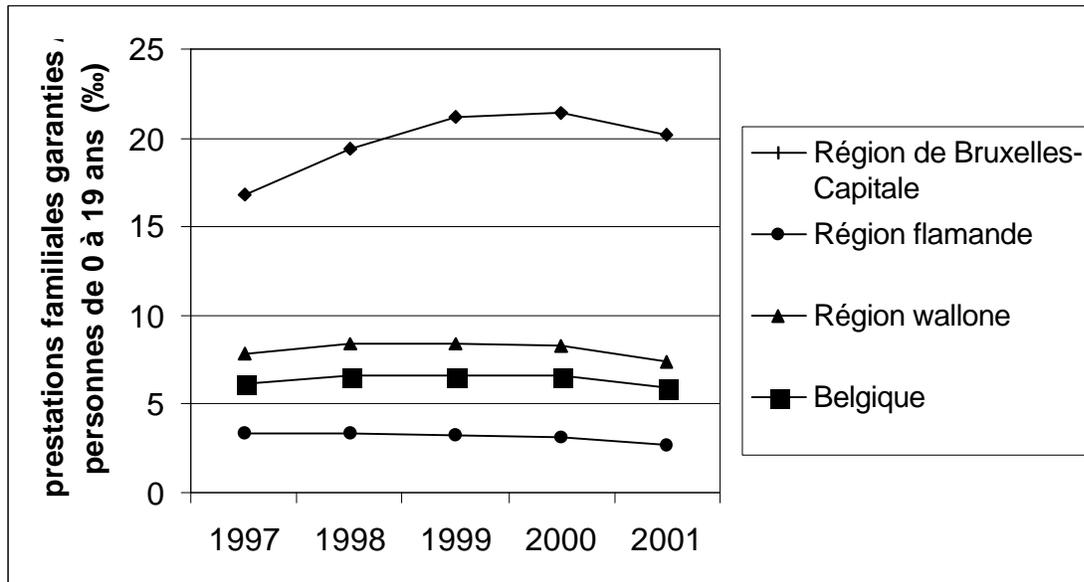
Cependant, les allocations familiales sont un instrument important de protection de la famille. Comme d'autres allocations de sécurité sociale, les allocations familiales contribuent à une réduction significative de la pauvreté et de l'insécurité d'existence. Les allocations familiales constituent pour un nombre considérable de familles un complément indispensable au revenu principal. Pour les familles dotées des revenus les plus bas, les allocations familiales ne suffisent toutefois pas pour atteindre le niveau de la sécurité d'existence. Il existe également un certain nombre de mesures défavorables en cas de placement d'enfants. (Point d'appui à la lutte contre la pauvreté, l'insécurité d'existence et l'exclusion sociale, 2001, p.109).

Les chiffres régionaux de l'*Office National d'Allocations Familiales pour Travailleurs Salariés* peuvent fournir beaucoup d'informations sur la situation économique des familles où vivent les enfants. Ce sont les familles qui vivent une situation de grande pauvreté qui font appel aux **allocations familiales garanties** parce qu'elles ne peuvent prétendre aux allocations familiales par aucun autre système (travail ou chômage). Il s'agit d'enfants à charge d'un bénéficiaire du minimex ou du *revenu garanti aux personnes âgées*, ou d'enfants issus de ménages où une enquête sociale a indiqué qu'ils disposaient de moyens d'existence insuffisants.

En janvier 2001, les plafonds de revenus pour l'octroi d'allocations familiales garanties ont été majorés de 1 333 BEF (EUR 33,04) (Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, 2001, p. 11).

Le 31/12/2000, il y avait dans la RBC 4 559 enfants relevant des allocations familiales garanties. Près du tiers (31,8 %) des enfants donnent droit aux allocations familiales garanties pour l'ensemble de la Belgique. A Bruxelles, la proportion d'enfants et de jeunes donnant droit aux allocations familiales garanties est 2,7 fois plus élevée qu'en Wallonie et 7,5 fois plus élevée qu'en Flandre (graphique 13)

Graphique 13: Evolution du rapport entre le nombre d'enfants donnant droit au régime d'allocations familiales garanties et le nombre de jeunes âgés de 0-19 ans.



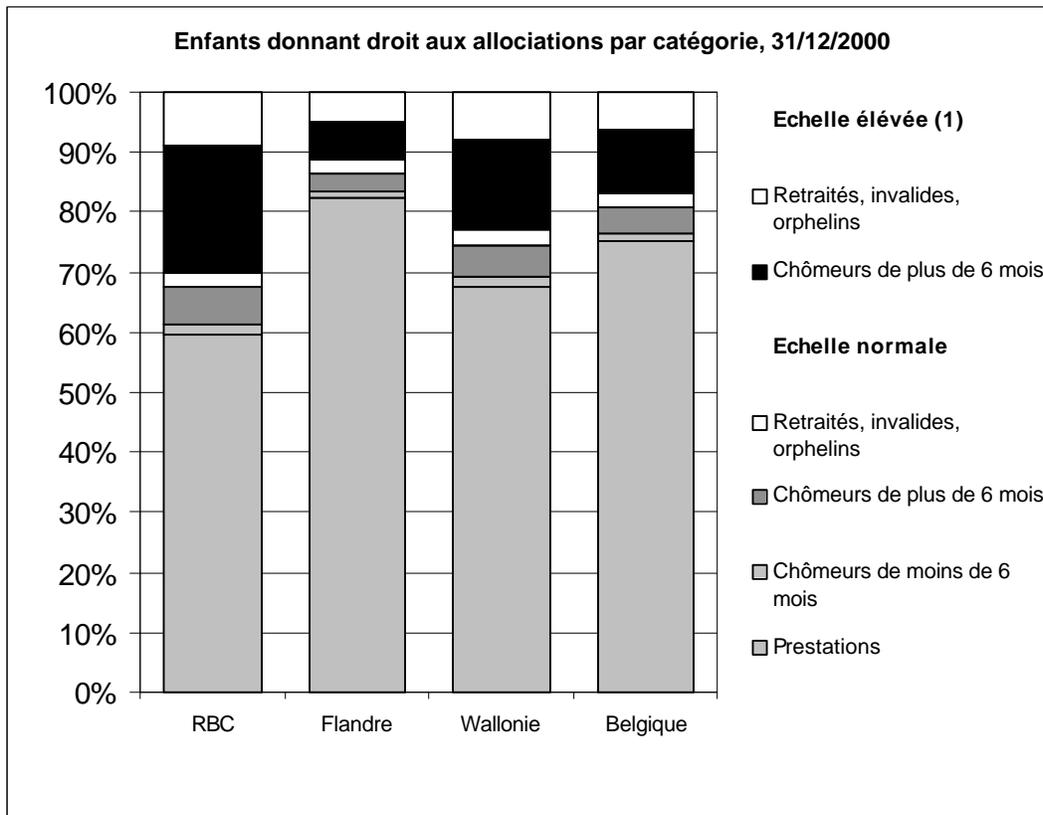
Source: Office National d'Allocations Familiales pour Travailleurs Salariés (données du 31/12/1996 jusqu'au 31/12/2000), Registre national (données du 1/1/1997 au 1/1/2001 inclus).

L'évolution du nombre d'enfants donnant droit aux allocations familiales garanties est liée à l'évolution du minimex. Malgré la diminution du nombre de bénéficiaires du minimex, la RBC a encore connu en 1999 une hausse de la proportion d'enfants donnant droit aux allocations familiales garanties. Ce n'est qu'en 2000 qu'a débuté une baisse du nombre d'enfants donnant droit aux allocations familiales dans la RBC. En Flandre, cette diminution s'était déjà marquée en 1997, en Wallonie, en 1998.

Les **allocations familiales** octroyées sous le **régime des travailleurs salariés** fournissent aussi une information intéressante sur la situation économique des familles. Environ 71 % de tous les enfants donnant droit aux allocations familiales en Belgique relèvent de cette réglementation (O.N.A.F.T.S., 2001, p. 5). Dans la suite des analyses, il n'a pas été possible de combiner ces données avec celles qui proviennent d'autres régimes, c'est-à-dire celui du secteur public, du travail indépendant ou des allocations familiales garanties.

En région bruxelloise, dans le régime des travailleurs salariés, **seuls 60 % des enfants** vivent **dans un ménage où un revenu provient du travail**. En Belgique, cette proportion est d'environ 75 %. En région bruxelloise, 20 % des enfants donnent droit aux allocations familiales majorées en raison de chômage de longue durée et de revenu limité. Cette proportion est 2 fois plus élevée que la moyenne nationale.

Graphique14: Répartition par catégorie et par région des enfants donnant droit aux allocations familiales. Echelle élevée = allocations majorées, échelle normale = régime normal.



(1) : Pour pouvoir bénéficier de l'échelle élevée, il faut répondre à quelques conditions de charge de famille, de revenu familial et d'activité professionnelle.

Source: O.N.A.F.T.S., 2001, tableau 4.

### **INDICATEURS INCOMPLETS**

On a déjà rappelé que les données administratives présentent des limites importantes. Par exemple, il est impossible de calculer le nombre de ménages vivant sans revenu, tels que les personnes sans-abri et les clandestins. Il est bien évident que bon nombre de ces personnes résident dans la RBC, souvent dans des quartiers connaissant déjà une concentration élevée de pauvreté. Pour plus d'informations sur les personnes sans-abri, nous renvoyons le lecteur à l'étude réalisée en 2001 à la demande du Collège réuni (Rea et al., 2001).

En outre, il ne faudrait pas sous-évaluer le nombre de ménages qui résident en région bruxelloise et qui perçoivent un revenu minimum d'une autre région. L'importance de ce groupe est difficile à estimer.

Enfin, il y a un certain nombre de personnes qui, suite à une série d'obstacles, ne sollicitent pas l'aide de la sécurité sociale ou du CPAS, malgré qu'elles y aient droit.

Pour estimer les besoins que doivent rencontrer les politiques sociales de la région bruxelloise, il est indispensable de tenir compte de ces groupes qu'il est difficile de recenser.

---

#### 4.4. ETUDES INTÉRESSANTES SE RAPPORTANT À LA PAUVRETÉ EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE.

---

La pauvreté s'impose jusque dans les moindres aspects de la vie quotidienne : qualité de l'habitat, santé, activités culturelles et de loisirs, contacts sociaux, développement des enfants et des jeunes, possibilités de rencontres pour les plus âgés, ...

L'information à ce sujet est limitée. Un bref résumé de quelques rapports récents portant sur des indicateurs de pauvreté et/ou sur certains aspects des conditions de vie des habitants de la RBC existe.

Le logement constituant le thème central du débat sur la pauvreté, il sera traité dans un chapitre distinct.

- CABINET DU MINISTRE-PRESIDENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2001) *Introduction au plan régional de développement*, Bruxelles.

En préparation au plan régional de développement, un certain nombre d'études sur la situation sociale et économique de la ville ont été réalisées. Elles sont résumées dans un rapport introductif. Celui-ci offre un aperçu des défis auxquels est confrontée la RBC, parmi lesquels la lutte contre la pauvreté n'est pas le moindre.

- DE CLERCQ E., GULDENTOPS F., KESTELOOT C., MISTIAEN P., VAN NIEUWENHUYZE I., VRANKEN, J. (2000) *Comparative statistical analysis at national, metropolitan, local and neighbourhood level. Belgium : Brussels and Antwerp*. Urbex no. 2, AME-Amsterdam.

Ce rapport entre dans le cadre d'un projet d'étude international qui examine la dimension spatiale de l'exclusion et l'intégration sociales urbaines dans un certain nombre de villes européennes, parmi lesquelles la RBC.

- KESTELOOT C., DE TURCK A., VANDERMOTTEN C., MARISSAL P., VAN HAMME G. (2001) *Structures sociales et quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges. Sociale structuren en buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten*. Politique des grandes villes. Grootstedenbeleid.

Dans cette étude, des secteurs sont identifiés sur base d'indicateurs communs, en fonction de leurs problèmes socio-économiques et leurs problèmes d'architecture urbaine et ce, dans les 17 principales régions urbaines belges. Par une méthode de synthèse, les quartiers sont classés suivant la gravité des problèmes rencontrés. Les quartiers les plus défavorisés de la ceinture du dix-neuvième siècle de la RBC se distinguent des quartiers défavorisés d'autres villes par leur degré d'écart de développement.

- MUSTERD S., VAN KEMPEN R. (2000) *The spatial dimensions of Urban Social Exclusion and integration: a European Comparison*. Urbex no. 8, AME-Amsterdam.

Ce rapport entre également dans le cadre du projet d'étude international cité plus haut, qui examine la dimension spatiale de l'exclusion et l'intégration sociale urbaine dans un certain nombre de villes européennes, parmi lesquelles la RBC.

- NOËL F., RODRIGUEZ D., VANDERMOTTEN C., AUJEAN S., GUISET C., ABRUZZINI S (2000), *Typologie socio-économique et urbanistique des territoires bruxellois*, CRU-IGEAT-LMTD, Secrétariat d'Etat chargé de l'Aménagement du Territoire, Bruxelles.

Cet atlas a été établi dans le cadre du Plan régional de développement. Un certain nombre d'indicateurs unidimensionnels tels que la composition et l'évolution de la population, le revenu, le logement, l'emploi, ainsi qu'un certain nombre d'indicateurs synthétiques sont présentés sous forme de cartes, au niveau des secteurs statistiques.

- NOËL F., DAWANCE J., DEGRAEF V., RODRIGUEZ D. (2000) *La problématique sociale en Région de Bruxelles-Capitale, Rapport intermédiaire*. Etude effectuée pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale, tome 15, 2 volumes, ULB-CRU, Bruxelles.

Cette étude a été exécutée dans le cadre du PRD pour le compte de Monsieur Eric André, ancien Secrétaire d'Etat à l'Aménagement du Territoire, la Rénovation urbaine, les Monuments et Sites et le Transport de Personnes rémunéré.

La première partie retrace l'histoire de l'élaboration scientifique des connaissances sur la pauvreté. Pendant 30 ans, la recherche sur la pauvreté a été élaborée uniquement en Flandre. Depuis le début des années '90, l'Université de Liège s'est également intéressée à cette question. Une série de mesures de lutte contre la pauvreté en Europe et dans les régions belges sont ensuite analysées. On y met l'accent sur le revenu, la sécurité sociale et les évolutions problématiques du marché du travail. Dans la deuxième partie, la région bruxelloise est analysée de plus près. L'évolution du revenu des habitants de la RBC est étudiée grâce aux statistiques fiscales et d'enquêtes. On y décrit en détail la paupérisation de la RBC par rapport au reste du pays. Suit un aperçu de différents rapports sur la pauvreté en RBC et l'état actuel de la pauvreté et de l'exclusion sociale. En fin de compte, la RBC est comparée à deux autres grandes villes: Anvers et Lille.

L'annexe (volume 2) constitue un outil pratique pour celui qui cherche à avoir un aperçu de la législation, des colloques et des études, ou des actions entrant dans le cadre de la lutte contre la pauvreté dans la RBC, en Belgique ou en Europe. Les tableaux ne sont toutefois pas complets, ce qui est évidemment une mission impossible.

- OBSERVATOIRE DE LA SANTE ET DU SOCIAL (2001) *Tableau de bord de la santé de la Région de Bruxelles-Capitale*.

Ce rapport tente d'intégrer différents indicateurs de santé en RBC. Les inégalités sociales face à la santé sont traitées dans un chapitre spécifique.

A Bruxelles, comme ailleurs, malgré la réduction générale de la mortalité, les progrès de la médecine et de la sécurité sociale, les personnes pauvres se trouvent dans un état de santé moins favorable que les riches. Ils meurent aussi plus jeunes. Les inégalités sont particulièrement marquées pour les très jeunes enfants. Ainsi, en région bruxelloise, les enfants d'une mère dotée au plus d'un diplôme de l'enseignement secondaire inférieur présentent 2,6 fois plus de risques de décéder avant d'avoir atteint l'âge d'un an que les enfants dont la mère a obtenu au moins un diplôme de l'enseignement secondaire supérieur.

Bien qu'il n'y ait pas de maladies qui soient spécifiques à la population pauvre, certains problèmes de santé se retrouvent nettement plus souvent chez les personnes pauvres, par exemple l'intoxication par le plomb qui touche surtout les jeunes enfants habitant les quartiers anciens de la ville ou la tuberculose qui est 3 à 4 fois plus fréquente à Bruxelles que dans le reste du pays et qui touche surtout des personnes en situation très précaire. De manière générale, les personnes socialement défavorisées à Bruxelles se sentent en moins bonne santé,

présentent plus d'affections chroniques et d'affections invalidantes. L'accès aux soins de santé est problématique pour 25 % des Bruxellois. Les difficultés d'accès aux soins portent aussi bien sur les soins préventifs que curatifs. La santé des Bruxellois non belges et des personnes en situation irrégulière est également abordée dans ce rapport.

- PROJET SANTE CULTURE QUART-MONDE AVEC LA COLLABORATION AVEC L'OBSERVATOIRE DE LA SANTE (2001) *Pour en finir avec les inégalités sociale de santé.*

Il s'agit des actes d'une journée de rencontre qui a eu lieu le 21 octobre 2000, l'occasion d'échanges de connaissances et d'expériences relatives à l'inégalité en matière de santé entre des personnes vivant en état de pauvreté et des personnes actives dans le secteur de la santé. En plus du compte-rendu de la journée elle-même, divers témoignages rendent compte des obstacles gênant l'accès à la santé et aux soins pour des personnes ayant un bas revenu ou pour celles qui vivent dans des conditions très difficiles, telles que les personnes sans-abri et les illégaux. Enfin, on y formule un certain nombre de recommandations.

- REA A., GIANNONI D., MONDERLAERS N., SCHMITZ P. (2001) *La problématique des personnes sans-abri en Région de Bruxelles-Capitale.* Collège réuni, Bruxelles.

L'objectif de cette étude est de formuler des propositions politiques en rapport avec l'organisation de l'accueil et l'orientation des personnes sans-abri dans la RBC. On y trouve d'abord un aperçu de l'offre et du fonctionnement des différents services dans la RBC. L'étude est aussi fortement axée sur des entretiens avec des personnes sans-abri, les équipes et les coordinateurs de différentes institutions. Les questions centrales ont été inventoriées et un certain nombre de propositions très concrètes sont formulées. Sur la base de ces propositions, le débat se poursuit.

- VERCAIGNE C., WALGRAVE L., MISTIAEN P., KESTELOOT C. (2001) *Verstedelijking, Sociale uitsluiting van Jongeren en Straatcriminaliteit,* SSTC, Bruxelles.

A la demande du S.S.T.C., le groupe d'étude *Jeugdcriminologie* et *l'Institut voor Sociale en Economische Geografie* de la KU Leuven a réalisé une étude portant sur les liens entre l'urbanisation, l'exclusion sociale des jeunes et la délinquance de rue dans la RBC. Les auteurs concluent que dans les groupes socio-économiques les plus marginalisés, le risque d'une délinquance plus systématique est plus grand, mais que ce risque ne se concrétise que si la situation socio-économique précaire va de pair avec un manque de contrôle des jeunes par les parents (ce qui est probablement l'aboutissement d'un déficit d'éducation plus large de la part des parents), de graves problèmes de discipline à l'école (qu'on présume être le sommet de l'iceberg en matière d'intégration dans la vie scolaire) et le fait de fréquenter la rue avec des copains en dehors de toute organisation (ce qui peut être considéré comme un indicateur de la manière de vivre ses loisirs). Selon les auteurs, ce n'est pas le statut social qui mène à la délinquance, mais bien le parcours non adéquat dans les institutions sociales, le climat d'éducation dans la famille, l'intégration à l'école (facteur principal), la fréquentation des pairs (Vercaigne et al., 2001). Les auteurs renvoient donc clairement à la nécessité de politiques qui offrent le maximum de chances de développement aux enfants et aux jeunes.

---

## 4.5. CONCLUSION

---

Dans ce rapport, les indicateurs donnent des informations sur différents aspects de la pauvreté dans la Région de Bruxelles-Capitale. Cette approche de la pauvreté reste malgré tout limitée, parce que les données de base sont de nature administrative. L'évolution favorable d'un certain nombre d'indicateurs ne doit pas masquer certains aspects moins positifs. Voici dans les grandes lignes les constats les plus positifs et les plus négatifs.

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

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

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

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

Le nombre de demandeurs d'emploi sans travail a diminué, mais le degré de chômage des jeunes demeure extrêmement élevé. En outre, 60 % des jeunes chômeurs ne possèdent pas de diplôme de l'enseignement secondaire. Les opportunités d'emploi ont augmenté dans la RBC, mais aussi le nombre de navetteurs et le nombre d'emplois précaires et mal rémunérés.

Les conditions difficiles dans lesquelles vivent les jeunes de la RBC et leurs possibilités limitées pour trouver une place sur le marché du travail, demeurent préoccupantes pour l'avenir de la RBC.

Pour les ménages à revenu modeste, il est presque impossible de trouver une habitation appropriée. L'offre de logements salubres financièrement abordables aux faibles revenus est si limitée que de nombreux ménages survivent dans de très mauvaises conditions. Le thème du logement sera traité dans un chapitre distinct de ce rapport.

## 5. Logement et pauvreté

### 5.1. INTRODUCTION

Le logement est l'un des problèmes-clés dans le cadre de la lutte contre la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale. C'est un aspect de la vie quotidienne qui se traduit par une forte exclusion sociale. Il constitue le maillon faible du système de la sécurité sociale en Belgique. Grâce aux allocations de sécurité sociale, le nombre de personnes vivant sous le seuil de pauvreté est relativement limité. En ce qui concerne le logement, les mécanismes de solidarité sont beaucoup moins efficaces. Au contraire, du fait des avantages fiscaux acquis lors de l'acquisition de propriété, ce sont plutôt les personnes plus riches qui sont avantagées.

Celui qui dispose de moyens insuffisants trouve difficilement un logement. Il n'a pas le choix et il aboutit souvent dans un logement insalubre et dans un quartier moins bien équipé. Il est lésé dans son droit à un logement décent (Article 23 de la Constitution).

Les personnes vivant dans un logement insalubre sont rapidement confrontées à une foule d'autres problèmes : problèmes de santé et situations à risque, factures énergétiques importantes, problèmes d'entretien, stress, problèmes au sein de la famille (allant même jusqu'au placement d'enfants), à l'école .(Dierckx, 2001). Quand on est bien logé, on est mieux armé pour affronter d'autres problèmes (La Rue).

Le thème du logement est très actuel dans le secteur social bruxellois. Les personnes ne trouvant pas de logement approprié ne sont pas les seules à se poser des questions. Tous les acteurs du secteur social sont confrontés quotidiennement à un manque crucial de logements décents, à un prix abordable. La multitude des groupes de travail et des forums de discussion à propos du logement, le grand nombre de textes, de témoignages et d'offres de collaboration au présent rapport, mais aussi le découragement menaçant dans de nombreuses organisations, nous ont convaincus que nous devons centrer le rapport et le débat relatif à la pauvreté sur ce thème.

Dans ce rapport, nous nous limitons aux problèmes de logement vécus par les personnes vivant en état de pauvreté et nous mettons l'accent sur les conséquences de ceux-ci dans leur vie quotidienne. L'exclusion du marché du logement sous sa forme la plus extrême, à savoir pour les personnes ne trouvant pas de logement ou exclues de celui-ci, n'est abordée que de manière limitée dans ce rapport et devrait être repris dans une analyse distincte.

Le manque de logements décents à des prix abordables atteint un grand nombre de personnes dans la population bruxelloise et ne se limite pas à celles qui vivent dans la pauvreté. Toutefois, l'intention n'est pas d'évoquer dans ce rapport la totalité des problèmes et des propositions se rapportant au logement en Région de Bruxelles-Capitale.

Ce chapitre débute par une brève présentation de **la méthodologie** utilisée dans ce rapport. Ensuite, nous donnons un aperçu de **l'information disponible sur le marché du logement** en Région de Bruxelles-Capitale et sur les ménages qui y vivent ou qui y cherchent un logement.

La présentation **des problèmes essentiels** de logement est complétée par des témoignages et est suivie **des différentes stratégies possibles** pour garantir le droit à un logement décent.

Un certain nombre de stratégies spécifiques pour améliorer l'accès au logement a déjà donné lieu à **des recommandations de l'Assemblée réunie (ARCCC)** en 1998 et font l'objet d'une

analyse distincte: les chambres meublées, la collaboration entre les sociétés de logements sociaux (SISP) et les CPAS, les agences immobilières sociales, la garantie locative, les immeubles laissés à l'abandon et l'allocation de déménagement, d'installation et de loyer.

L'énumération des stratégies et l'évaluation des recommandations sont complémentaires.

L'option choisie est de ne pas restreindre le rapport à l'analyse des recommandations parlementaires parce qu'on aurait risqué ainsi d'omettre un certain nombre de questions essentielles. L'exemple suivant en est l'illustration.

L'offre limitée de logements sociaux constitue le problème central; le nombre de ménages inscrits sur les listes d'attente représente en effet plus de la moitié de l'offre totale de logements sociaux. Les recommandations portent exclusivement sur la collaboration entre CPAS et SISP collaborent afin que les personnes en situation exceptionnellement difficile puissent trouver un logement social (recommandation 13) et en réduire les tracasseries administratives (recommandation 14).

**Une conclusion générale** reprend en résumé les principaux obstacles à une politique globale du logement, susceptible de garantir aussi le droit au logement aux habitants les plus pauvres. Enfin, cette conclusion est traduite dans un certain nombre de propositions globales formulées par l'Observatoire de la Santé et du Social.

Si vous désirez approfondir un thème spécifique, nous vous recommandons la lecture détaillée de **la bibliographie**.

---

## 5.2.MÉTHODOLOGIE

---

Pour mieux saisir les liens entre pauvreté et problèmes de logement, nous avons fait appel à la connaissance qu'en ont des personnes qui y sont confrontées quotidiennement. Nous avons attaché beaucoup d'importance à nouer des contacts avec toutes les personnes concernées. La reconnaissance des expériences vécues par les personnes en état de pauvreté est une approche prioritaire depuis l'édition du Rapport général sur l'état de pauvreté en 1994. Le présent texte ne peut certes pas être considéré comme le résultat d'un processus de dialogue<sup>2</sup>, car pour le mener à bien, nous disposons d'insuffisamment de temps et de personnel. Il s'agit d'une synthèse élaborée sur la base de la connaissance que beaucoup de personnes ont voulu partager, dans l'espoir d'améliorer leur situation ou celle des personnes pour lesquelles elles travaillent. Dans la mesure du possible, le texte reprend des témoignages.

Suite à un certain nombre d'entretiens avec des témoins privilégiés (Françoise Noël, Werner Van Mieghem, Chille Deman, Ann Pulings, Philippe Vandemeulebroucke, Pol Zimmer), l'Observatoire de la Santé et du Social a mis au point un texte martyr portant sur les atteintes à la dignité humaine. Il a été demandé à différentes organisations de débattre de ce texte, de formuler des ajouts et des remarques et d'y joindre des témoignages. La collaboration s'est réalisée de différentes manières:

---

<sup>2</sup> La méthode du dialogue a des objectifs plus larges: d'une part, apporter différents types de connaissances et construire un nouveau savoir et d'autre part, la participation structurelle des personnes pauvres à la vie politique. Le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale développe cette méthode dans son premier rapport bisannuel.

D'une part, nous avons eu des contacts avec des organisations de personnes vivant dans la pauvreté:

Le "Collectif Droit et Respect" a interpellé les organisations du quartier actives en matière de logement.

La responsable du "Comité de défense des citoyens de la ville de Bruxelles," J. Talon, a dressé elle-même une liste de questions et a interrogé nombre de locataires de logements sociaux dans sa commune.

Le "Comité des citoyens sans emploi" a rassemblé des témoignages au cours des réunions de comité.

Le "Front commun des SDF" a remanié le texte martyr lors d'une réunion organisée tout spécialement sur le thème du logement.

Quelques organisations, soutenues par des professionnels, ont organisé un groupe de discussion sur ce thème et

ont envoyé le résumé de leurs débats à l'Observatoire de la Santé et du Social (Le Groupe de parole de personnes sans-abri organisé par Article 23 et Pierre d'Angle - Hoecksteen, Chez nous – Bij ons) ou

ont invité l'Observatoire à participer au groupe de discussion (Maison de quartier Bonnevie, Wijkpartenariaat).

D'autre part, de nombreux professionnels ont témoigné:

La plupart d'entre eux ont évoqué leur expérience de travail et celle de leurs collègues (Jean-Claude Peto de La Ruelle, Chantal Anne de Molina, les Unions de locataires, Corinne Lemoine du CPAS de Molenbeek, Véronique Piret et Yves Galoppin du CPAS de Schaerbeek, Catherine Dijon du CPAS de Bruxelles, un groupe de travailleurs sociaux du "Groupe de travail Logement de l'Espace social Télé Service" et du "Groupe de travail Logement de l'Inter-Centres CASG", Anne Herscovici et Patricia Schmitz du CPAS d'Ixelles, José Garcia du Syndicat des locataires, des collaborateurs de la Bourse au logement, Stefaan Eelens, Dominique Gobert et Catherine Culot de Solidarités Nouvelles, Olivier Lendo de l' AIS Nouveau 150). Dans cette optique, quelques-uns ont sollicité l'autorisation de leur hiérarchie, d'autres ont témoigné sans limite administrative.

Nous avons été invitées à participer à une réunion de concertation de la FÉBUL, au cours de laquelle les représentants des différentes associations de locataires ont donné leur vision des défis en matière de politique du logement.

Dans les pages suivantes, nous donnons un aperçu des principales questions de logement et des réponses qui y sont apportées. Il est clair que des stratégies positives sont développées, mais que leur impact est insuffisant pour pouvoir garantir le droit au logement.

La division en sous-thèmes n'est pas toujours évidente. Rares sont les situations où un seul problème survient, où l'on applique une seule stratégie. Le signe ⇒ renvoie à d'autres parties du texte, où ces questions sont traitées. Pour certaines mesures, nous renvoyons à l'évaluation des recommandations de l'Assemblée réunie, analysées en détail.

---

## 5.3. INFORMATION SUR LE PARC DU LOGEMENT ET LES HABITANTS

---

### 5.3.1. UNE INFORMATION RESTREINTE SUR LE PARC DU LOGEMENT ...

Les données du logement ne sont pas collectées de manière systématique en RBC. Les sources existantes sont souvent incomplètes et non accessibles. Les sources intéressantes (mais réduites) sont reprises.

Il y a deux sources différentes susceptibles de donner une indication du **nombre** de logements en RBC. Lors du recensement en 1991, 459 973 logements ont été recensés. Suivant le cadastre, en 2000, il y avait 508 054 logements, dont 45 % étaient habités par leur propriétaire (Service régional d'études et de statistiques). Plus de 90 % d'entre eux relèvent du marché privé du logement. Moins d'un dixième des logements appartient à une société de logement social (recommandations 13 et 14).

**L'évolution de l'offre** pourrait être mesurée sur base des permis urbanistiques et des dossiers de prime. L'Observatoire de l'Habitat existant à cette époque a analysé les données de 1996 à 1998 et en a déduit une sous-production, en comparaison aux objectifs du PRD, à savoir 3 000 nouveaux logements par an. En 1999, un permis de bâtir a été délivré pour 2 589 nouveaux logements et pour 1 336 rénovations de logement (Service régional d'études et de statistiques, 2001, p. 159). Ces données peuvent être croisées avec les statistiques du rapport annuel de la Société de logement de la région bruxelloise (SLRB).

L'information relative à la **qualité** des logements est restreinte. La source la plus complète reste encore le recensement de la population de 1991, reprenant différents éléments sur la qualité des logements. Différentes études ont visualisé ces données par des cartes, et ont montré les grandes différences spatiales de la qualité du parc du logement bruxellois. Les anciens logements de la couronne du 19<sup>ème</sup> siècle connaissent les principaux problèmes de confort. 16 % du parc ne satisfait pas aux normes fondamentales de confort (toilettes, douche ou bain, eau courante). Il ressort de très nombreux témoignages que ce problème n'est toujours pas résolu 11 ans plus tard.

Le Sitex<sup>3</sup> **l'information au sujet des bâtiments** rassemble dans le cadre du PRD (et non pas sur les habitations). Les données les plus récentes datent de 1997, une actualisation est en cours. Le Sitex peut donner une indication du nombre de bâtiments **vides** en RBC (recommandation 34). En principe, les communes et les compagnies de distribution de l'énergie pourraient aussi fournir des informations sur l'inoccupation.

Dans le cadre de la lutte contre la pauvreté, il est utile d'étudier **les liens entre la situation socio-économique des ménages et le logement**. Dans ce but, nous nous référons aux enquêtes ou au recensement de population, dont les données disponibles les plus récentes datent de 1991.

**L'enquête sur les diversités urbaines** a été élaborée spécifiquement pour Bruxelles et a été réalisée en décembre 1997 auprès de 4 690 ménages. Cette enquête constitue la base d'un certain nombre de publications de "l'Observatoire de l'habitat" existant à cette époque et fait le lien entre titre de propriété, composition du ménage, profil des ménages et leur coût, qualité du logement, opportunités de rénovation, etc. Il est dommage que cela soit resté une initiative unique et que les données de base ne soient pas disponibles.

---

<sup>3</sup> Sitex: "situation d'existence", banque de données des bâtiments, gérée par le Ministère de la RBC.

**Le "Panel de démographie familiale"**, qui constitue en Flandre et en Wallonie la base de recherches intéressantes sur les liens entre logement et situation socio-économique des ménages, n'enquête hélas que sur un nombre insuffisant de ménages belges pour pouvoir aboutir à des analyses longitudinales similaires. Cela signifie que Bruxelles ne pourra pas bénéficier de cette enquête intéressante mais onéreuse, tant qu'on n'aura pas augmenté l'échantillon pour la Région de Bruxelles-Capitale.

**L'enquête sur les budgets des ménages** donne une information sur l'importance des coûts du logement dans le budget total des ménages (⇒ 5.4.1. Habiter est trop coûteux).

**A défaut d'un bon instrument statistique global**, un grand nombre d'organisations commencent elles-mêmes à mener des enquêtes et à en enregistrer les données. La plupart des documents établis mettent l'accent sur l'état lamentable de très nombreux logements, les innombrables problèmes d'humidité, de moisissure, de vermine, de fourniture d'énergie, d'isolation, Les hausses énormes, tant des prix locatifs que des prix de vente, sont chiffrées à de multiples reprises sur la base de données issues de brochures publicitaires. On évoque aussi le manque de logements salubres et à un prix abordable et le nombre de bâtiments inoccupés. Nous extrayons quelques citations intéressantes parmi les nombreuses sources relevées:

*L'Union des Géomètres-Experts de Bruxelles a chiffré à 16 % la hausse du prix de vente d'un logement familial moyen en 2001, et même à 19 % dans les "quartiers moins favorablement situés". Le prix de vente des appartements à 3 chambres a augmenté de 25 % en deux ans (RBDH, 2002).*

*Le nombre de logements à prix abordable sur le marché locatif privé est extrêmement limité et semble suivre une courbe descendante depuis 1999, alors que la demande a continué à croître. On observe cette tendance surtout à Bruxelles-Ville, mais aussi dans d'autres communes. Nombre de logements offrent une moindre qualité et le nombre de logements inoccupés reste élevé dans le périmètre de revitalisation du logement. (Noël, 2001, p. 3).*

*La Coordination de la Senne a constaté que le nombre total de logements diminuait chaque année. Au cours du premier semestre de 1999, 125 logements étaient disponibles chaque semaine, l'année suivante, il n'y en avait plus à la même période que 74 de disponibles. Le loyer s'élève en moyenne à 17 435 BEF (€ 432). (Espace social Télé Service, 2001).*

### 5.3.2. ... ET ENCORE MOINS AU SUJET DES HABITANTS

L'information relative au parc du logement est restreinte, mais chiffrer le nombre d'habitants et de candidats au logement est encore plus difficile. Le 1<sup>er</sup> janvier 2000, le Registre national dénombrait 468 899 ménages en RBC. Un an plus tard, il y avait déjà 473 248 ménages, soit 4 349 de plus. On note la hausse la plus importante parmi les hommes isolés et les ménages de 5 personnes et plus.

En outre, un grand nombre de candidats au logement ne sont pas inscrits au registre des communes bruxelloises: il s'agit des personnes en séjour temporaire à Bruxelles (par exemple des fonctionnaires de l'Union Européenne, des étudiants), des personnes domiciliées ailleurs en Belgique, des personnes enregistrées dans le registre d'attente, des candidats réfugiés, des personnes en procédure de régularisation, des personnes sans-abri, des illégaux...

Si l'on tient compte de l'inoccupation des logements inhabitables et du nombre de ménages non inscrits au Registre national, **le nombre de ménages candidats est supérieur à l'estimation du nombre de logements disponibles.**

### 5.3.3. CONCLUSION

L'offre de logements n'est pas adaptée à la demande. On dispose de **logements salubres et à prix abordables en nombre insuffisant.**

Il est **nécessaire de procéder à une collecte systématique de données** sur les différents aspects du logement. Les différentes administrations régionales et communales doivent augmenter l'accessibilité de leurs données. Un service statistique doit les collecter, les analyser et les mettre à la disposition du public.

Pour les données ne figurant pas dans les banques de données administratives, ce service doit développer des outils: évolution de l'offre, des prix locatifs, de la qualité des logements, du nombre de personnes sans-abri,...

Pour pouvoir suivre l'évolution du lien entre le logement et la situation socio-économique des ménages, il est indispensable de mener des enquêtes longitudinales. Etant donné le coût élevé de ce type d'enquête, la RBC ne peut que s'insérer dans le train des enquêtes belges et européennes d'ores et déjà effectuées, mais dans lesquelles peu de ménages bruxellois sont impliqués.

---

## 5.4. LA NON-EFFECTIVITÉ DU DROIT AU LOGEMENT PORTE ATTEINTE À LA DIGNITÉ HUMAINE

---

Le manque d'habitations salubres et à des prix abordables engendre nombre de problèmes de logement et des problèmes annexes. Les personnes qui y sont confrontées le vivent comme une atteinte à la **dignité humaine**. Bien que les problèmes soient très interdépendants, ils sont évoqués séparément dans ce chapitre.

*L'article 23, avec le droit à un logement décent, n'est que du vent. Il n'y a rien dans notre vie quotidienne qui garantisse notre droit au logement (Chez nous - Bij ons, 2002)*

### 5.4.1. UN NOMBRE INSUFFISANT DE LOGEMENTS A DES PRIX ABORDABLES

#### **LOGER COUTE TROP CHER**

Au cours des années précédentes, les **prix locatifs** ont augmenté plus rapidement que le pouvoir d'achat (Noël, 2001, p. 6). En outre, les Bruxellois sont contraints de consacrer une part plus importante de leur budget au loyer que le Belge moyen. En moyenne, les coûts locatifs (ou la valeur locative estimée pour les propriétaires) constituent 24,64 % des dépenses d'un ménage bruxellois; en Flandre et en Wallonie, ce taux est respectivement de 20,31 % et de 20,49 %. Mensuellement, cela représente une différence de 75,12 € (3 030 FB) à Bruxelles comparativement à la Flandre, et de 119,18 € (4 807 FB) comparativement à la Wallonie. (Enquête sur le budget des ménages, 2000). Parmi les ménages bruxellois, il y a aussi de grandes différences: les 10 % des ménages les plus riches consacrent en moyenne 20,4 % de leur budget au logement, alors que pour les 10 % de ménages les plus pauvres<sup>4</sup>, ce taux est de 37 % (Noël, 2001, p. 7).

Tableau 7: Comparaison du montant du minimex et les prix moyens de location à Anneessens.

<i>Prix locatifs Anneessens (RBDH, 2002)</i>	<i>Montant du minimex (février 2002)</i>
--	--

---

<sup>4</sup> Il s'agit des 10 %, parmi les plus pauvres, repris dans l'enquête sur le budget des ménages. Il apparaît que les plus pauvres sont sous-représentés dans ce type d'enquête et qu'en réalité, le contraste est encore plus fort.

Studio	€ 300	Studio	€ 583,66
1 chambre à coucher	€ 350	1 chambre à coucher	€ 389,11
2 chambres à coucher	€ 400	2 chambres à coucher	€ 778,41
3 chambres à coucher	€ 500	3 chambres à coucher	€ 778,41
Logement social moyen 1999 (SLRB, 2000, p. 44)	€ 200		

La **vulnérabilité** des personnes pose aussi problème. Le marché du logement est en effet axé sur des ménages à deux revenus, qui ont un revenu stable et la sécurité de l'emploi. (Noël, 2001, pp. 10-11).

*Quand un couple se sépare, c'est la plupart du temps l'un des partenaires qui assure seul le prix de location. Alors ce qui était abordable auparavant grâce à deux revenus, ne l'est souvent plus et les dettes s'accroissent (Wijkpartenariaat, 2002).*

Malgré le fait que l'**énergie** soit un aspect important de la question du logement, le thème n'a pas pu être analysé dans le présent rapport.

*Nombre de logements ont des problèmes de courants d'air et d'humidité et ne sont pas ou mal isolés, ce qui accroît fortement les coûts de chauffage (Wijkpartenariaat, 2002).*

### **IL MANQUE DES LOGEMENTS**

*Actuellement, de très nombreuses personnes cherchent un appartement. Maintenant, on donne même des caves en location (Wijkpartenariaat, 2002).*

Le nombre important de personnes qui sont à la recherche d'un logement rend le travail d'autres secteurs bien plus difficile. Les centres d'accueil ne peuvent pas remplir convenablement leur mission parce qu'ils "**colmatent les brèches**". Du fait du manque de possibilités, les personnes restent plus longtemps que prévu dans les structures d'accueil et la demande d'accueil ne cesse de croître. Les services de santé mentale et les services d'urgence sont également contraints d'accueillir des personnes confrontées en premier lieu à un problème de logement.

*Pour ces personnes, le mépris, c'est aussi le fait de mettre à leur disposition un dortoir comme Yser "qui est comme pour les cochons: on y entre propre et on en sort sale". Dans un cas extrême, ce mépris peut conduire des sans-abri jusqu'au suicide. (Groupe de parole de sans-abri, 2002).*

*"Nous sommes victimes des maisons d'accueil" déclare une personne. Et elle justifie ses propos en abordant la question de la garantie locative, qui est difficile à constituer parce que le coût trop élevé des maisons d'accueil ne permet pas de réunir la somme d'argent nécessaire. Finalement, on pense rester peu de temps dans la maison d'accueil, mais on est condamné à y rester très longtemps. (Groupe de parole de sans-abri, 2002).*

*Il manque cruellement de logements de transit dans toutes les communes bruxelloises. Beaucoup de familles ne devraient pas se retrouver en maison d'accueil si la Région disposait d'assez de logements de transit (Comité de concertation des sans-abri, 2002).*

*"Tout le monde n'est pas d'accord de passer par une maison d'accueil, on veut avoir son propre "chez soi" (Chez nous - Bij ons, 2002).*

### **LES PERSONNES S'EXPOSENT À D'AUTRES PROBLÈMES**

Tant qu'un écart trop grand subsistera entre le budget disponible des ménages et le coût d'un logement salubre, les personnes devront choisir des solutions qui entraînent de nombreuses conséquences négatives.

- vivre (rester) dans une **habitation insalubre** (⇒ logements insalubres).

*Il y a des propriétaires qui louent des taudis, des "kots" de 3 mètres sur 3 mètres avec un petit lavabo et une plaque électrique pour cuisiner. Le WC et la douche sont sur le palier et sont à partager avec d'autres locataires, parfois jusqu'à 8 personnes. Ils osent demander jusqu'à 12.000 FB/mois de loyer. Malheureusement, ce n'est qu'à ce type de*

logement qu'on a accès. Le jour où tous les logements devront répondre à certaines normes, ceux de moindre qualité vont disparaître et avec eux, nos seules possibilités de logement (Bonnevie, 2002).

La mauvaise qualité du logement affecte plusieurs couches de la population. Les plus touchées sont celles qui vivent de revenus de remplacement ou dans des logements sociaux souvent totalement insalubres: il y pleut, pas de sanitaires, isolation absente.... Une certaine classe moyenne n'y échappe pas non plus, lorsqu'elle est trop fragilisée pour pouvoir déménager. Les situations deviennent sans issue et les gens sont dans un état psychologique instable, ce qui entraîne des dépressions. (Espace social Télé Service, 2001).

- **La surpopulation (⇒ santé)**

Le coût du logement ruine les finances des familles (mauvaise isolation, fenêtres ne protégeant pas des intempéries, dépenses énergétiques exorbitantes, sanitaires insuffisants, pluie...), les détruit physiquement (allergies, asthme) et moralement (dépression, insécurité, voisin violent ou menaçant, tapage diurne et nocturne, harcèlement...). Les seuls logements abordables sont des logements insalubres. Pour en réduire le prix, les logements sont partagés par plusieurs ménages (FéBUL, 2002).

Une famille de 6 à 8 personnes dispose de 2 chambres. Comment les enfants peuvent-ils étudier pour pouvoir répondre aux attentes de l'école ? Le mauvais logement devient un facteur d'exclusion important (Espace social Télé Service, 2001).

Il arrive qu'un logement soit déclaré insalubre à cause de la surpopulation (Bonnevie, 2002).

- **La solidarité**

Lorsque quelqu'un perd son logement ou n'en trouve pas, la solidarité entre en jeu pour aider les familles à se reloger temporairement. Cependant dans ce cas, les personnes isolées qui hébergent d'autres risquent de voir leurs ressources diminuer par un changement de catégorie (passage du taux d'isolé à celui de cohabitant), ce qui constitue un frein administratif très important aux comportements de solidarité. (Bonnevie, 2002)

Un grand nombre de locataires sous-louent à des amis, parce que ceux-ci ne trouvent pas de logement. Par conséquent, les coûts de l'eau et de l'électricité augmentent. Il en résulte des problèmes avec le propriétaire et on se met soi-même à la rue (Wijkpartenariaat, 2002)

- **Les dettes**

Il y a toujours des personnes malhonnêtes, et il en sera toujours ainsi. Mais maintenant, nous sommes dans une situation que même des gens honnêtes ne peuvent plus dominer. Nous nous trouvons face à un problème économique (La juge de paix I. Brandon, durant une journée d'étude sur l'expulsion et dignité humaine le 18/05/2001).

Les propriétaires qui ne sont pas tous riches, ils se plaignent de l'explosion des impayés, de l'insolvabilité de leurs locataires, et des délais pour l'obtention d'un jugement d'expulsion (jusqu'à un an). (Olivier Hamal. Syndicat des propriétaires).

"Et puis, il y a tous les côtés pervers de la réinsertion. Quand vous trouvez une adresse, des droits sociaux, un revenu, vous avez tous les créanciers qui vous tombent dessus. Le passé vous rattrape très vite » (parole de travailleur social).

- **La propriété malgré soi**

Finalement, des personnes sont forcées d'acheter un logement parce qu'elles n'ont pas assez de moyens pour louer quelque chose de convenable ! (Bonnevie, 2002).

Les propriétaires ont également des problèmes à cause des difficultés financières de leurs locataires.

Je donne une maison en location depuis 10 ans. Je dois terminer de rembourser cette maison et j'ai de lourdes taxes à payer. Mes locataires ne payent pas leur loyer et il est très difficile de les déloger. Entretemps, mes factures s'accumulent et c'est difficile de continuer à s'en sortir sur le plan financier (Wijkpartenariaat, 2002)

Lorsque plusieurs locataires habitent une maison, les factures d'eau aboutissent automatiquement chez le propriétaire. Il y a beaucoup de discussions à propos de cette facture et de ce fait, c'est souvent le propriétaire qui écope. En cas de non-paiement, le propriétaire est toujours le 'pigeon', car c'est lui qui est cité en justice de paix, et non les locataires". (Wijkpartenariaat, 2002)

## 5.4.2. LES LOGEMENTS INSALUBRES

Nombreux sont les témoignages au sujet des logements surpeuplés, sans confort de base, presque sans sanitaires, avec de la vermine, des moisissures, des problèmes d'humidité, de la nuisance sonore, des installations de chauffage dangereuses ou absentes, sans possibilités d'aération, sans lumière, avec des coûts d'énergie disproportionnés, sans espaces verts et de possibilités de détente dans le quartier, ...

*Un homme paie 10.000 FB par mois pour une chambre de 2 personnes. Il n'y a pas de chauffage et il faut installer un radiateur à pétrole ou un radiateur électrique, ce qui coûte très cher en consommation d'énergie. Il n'y a pas de douche, ni de salle de bain. (Bonnievie, 2002).*

*L'environnement sonore des immeubles est aussi une source d'altération de la qualité du sommeil. Le bruit, la lumière, la température ou l'espace sont autant d'éléments qui interviennent dans cette qualité. Toutes les tranches d'âge sont concernées. (Espace social Télé Service, 2001)*

*Dans le logement privé, un loyer de 12.000 FB ou de 15.000 FB ne donne accès qu'à un appartement dans un immeuble vétuste, sans double vitrage, sans isolation, sans ventilation adéquate, et exigü. Souvent la douche est placée dans la cuisine et provoque une condensation intense et le développement de moisissures. Il n'y a pas de chauffage central ou pas d'appareil de chauffage installé. La location en est chère. Les locataires achètent et installent souvent des appareils qui ne sont plus conformes ou qui sont périmés. Leur santé est en danger (Peto, 2002). Une femme en témoigne: elle a 4 enfants et elle a survécu à un empoisonnement au CO<sub>2</sub> à cause d'une cheminée bouchée (Bonnievie, 2002).*

*Les maisons à Molenbeek sont infestées de cafards. On devrait prendre ce problème à bras-le-corps. Les produits sont chers et n'ont pas d'effet si tout le monde cherche des solutions individuelles."Le pire, c'est que les cafards vous tombent dessus lorsque vous dormez! Les services publics devraient tout de même désinfecter! (Bonnievie, 2002)*

*Un homme habite depuis 3 ans à Molenbeek avec sa famille. Ils ont 2 chambres. La douche se trouve dans la cuisine et est mal installée. Elle est toujours bouchée. Les toilettes sont à l'extérieur. Les moisissures leur causent des ennuis. Ils essaient de les combattre avec de l'eau de javel. Il n'y a pas d'eau chaude. Il y a beaucoup d'humidité, ce qui cause des problèmes de santé aux enfants (4 ans, 2 ans et 2 mois). Ils paient mensuellement 12 000 FB plus les charges. Ils n'ont pas trouvé d'autre logement à cause de la garantie. Ils se sont inscrits pour obtenir un logement social, mais ils doivent attendre longtemps, et il faut rassembler toutes les preuves du monde. Heureusement, un ami belge qui travaille dans le secteur immobilier, choqué de voir dans quel quartier ils habitaient, a trouvé un logement à Uccle pour 17.000 FB par mois. (Bonnievie, 2002).*

La notion de "logement inhabitable" est utilisée dans différents contextes et n'applique pas toujours les mêmes critères de base (RBDH, art 23, n°2):

- Critères communaux lors de la déclaration d'inhabitabilité par le bourgmestre
- Loi fédérale sur le loyer
- Réglementation ADIL (⇒ recommandation 35) et AIS (⇒ recommandation 15)
- Réglementation des chambres meublées (⇒ recommandation 12).
- Règlement régional en matière d'urbanisme
- Réglementation dans le secteur socio-médical

En outre, les modes de vie sont liés à la culture et il n'est pas toujours aisé de juger qu'une situation déterminée est problématique ou pas.

*Dans certains cas, il faut relativiser les choses. En effet, l'approche des assistants sociaux est celle d'une culture et d'un vécu européens. Tout signe évident d'inconfort pose question mais n'est pas ressenti de la même façon par des personnes qui ont une autre culture et vivent différemment l'espace privé (Lemoine, 2002).*

### **QUITTER LE LOGEMENT INSALUBRE N'EST PAS SIMPLE**

Nombre de personnes voudraient bien quitter leur logement insalubre, mais ne trouvent pas d'alternative. Tout déménagement s'accompagne de frais et souvent, la garantie locative est aussi un problème.

Etant donné les hausses de prix récentes, la situation est intenable, surtout pour les personnes ayant récemment déménagé. Les personnes qui cherchaient un logement l'année dernière n'ont trouvé qu'une habitation insalubre à un prix élevé, c'est un frein supplémentaire pour quitter une habitation insalubre.

*Déménager n'a pas de sens. Dans leur nouveau logement, les personnes sont confrontées aux mêmes problèmes qu'auparavant.*

*Les logements de mauvaise qualité sont toujours reloués dans les heures qui suivent le départ des locataires (FéBUL, 2002).*

### **MIEUX VAUT UN LOGEMENT INSALUBRE QUE PAS DE LOGEMENT ?**

*Pourquoi accepter de vivre dans des logements insalubres? La raison principale est la situation d'urgence dans laquelle se trouve la personne. Elle est double: il faut trouver rapidement un endroit pour dormir et il faut respecter les délais de recherche pour conserver son droit au minimex. Dans ce genre de situation, une personne explique que l'on se sent mieux à la rue que dans un taudis. Cette situation génère aussi le sentiment d'être méprisé (Groupe de parole de personnes sans-abri, 2002).*

*Les candidats réfugiés politiques acceptent n'importe quel logement pourvu qu'il y ait "un toit, une fenêtre, une porte qui ferme". Le logement est primordial parce que le contrôle de la résidence par l'assistant social du CPAS ouvre le droit à l'aide sociale.(Bonnevie, 2002)*

### **5.4.3. LES DISPOSITIONS LÉGALES NE SONT PAS RESPECTÉES**

Nous distinguons trois raisons pour lesquelles les dispositions légales ne conduisent pas au résultat souhaité.

Premièrement, un certain nombre de mesures qui devraient améliorer l'accès au logement sont trop complexes ou trop perfectionnistes (⇒ recommandations). Parfois, il manque les moyens nécessaires pour les rendre opérationnelles.

Deuxièmement, on poursuit trop peu les infractions aux règles (P recommandations).

Troisièmement, la rareté des logements salubres et à des prix abordables laisse le champ libre aux propriétaires (de logements en mauvais état) sur le marché du logement. Les candidats locataires se trouvent dans une position d'infériorité pour imposer le respect du droit. Les personnes vivant dans la pauvreté sont de ce fait particulièrement vulnérables à **l'expulsion**.

- Louer des habitations insalubres et déclarées inhabitables

*Une personne avait un appartement complètement inondé et pour lequel le propriétaire ne faisait pas de travaux. Accompagné d'un travailleur social, il a pu récupérer la garantie en menaçant de faire venir les Services d'hygiène. "Une fois la garantie récupérée, l'assistant social m'a dit de laisser tomber...mais le propriétaire relouera à quelqu'un d'autre". (Groupe de parole de personnes sans-abri, 2002).*

*Un homme habite dans une "pension" sans eau. Il est en période de régularisation. Il voulait changer d'adresse, mais ce n'est pas possible parce que le logement dans lequel il habite a été déclaré insalubre par le bourgmestre. Pourtant, il y habite, il paie ses factures d'électricité. L'agent de quartier lui déclare qu'étant donné que le logement a été déclaré insalubre par le Bourgmestre, il n'est pas possible de l'y inscrire... Les gens qui y étaient domiciliés précédemment pouvaient garder leur adresse, parce qu'ils étaient inscrits avant la déclaration d'insalubrité! (Bonnevie, 2002)*

*Enfin content d'avoir trouvé un "chez soi", c'est un mois ou deux plus tard qu'on se rend compte que l'appartement n'est pas dans le meilleur état: il y a des bestioles, de l'humidité, la salle de bain commune est souvent dégueulasse. Dès le moment où on essaie d'en toucher un mot au proprio, il justifie cela en accusant les autres locataires, il a fait des travaux récemment, si on n'est pas content, on n'a qu'à déménager. Fin de la discussion (Chez nous - Bij ons, 2002).*

*Nombre de logements nécessitent des travaux de première nécessité (escaliers pourris par l'humidité,...), mais les propriétaires se contentent d'encaisser l'argent.(Lemoine, 2002)*

- Des garanties locatives illicites (⇒ recommandation 16)
- Différentes formes de discrimination en raison du statut, de la couleur de la peau, de l'orientation sexuelle, ...

*Il est difficile de trouver un logement car dans la plupart des cas, les propriétaires sont réticents à louer à des personnes qui vivent dans la rue, dans des maisons d'accueil ou qui dépendent du CPAS. Pourquoi? Parce que ce sont des "cas sociaux", ils ne paieront pas le loyer, ils vont abîmer les lieux et inviter leurs amis... (Groupe de parole de personnes sans-abri, 2002)*

*D'autres raisons invoquées pour refuser le logement sont par exemple: "vous êtes trop nombreux, vous êtes Africains, vous n'avez pas de statut, nous voulons une garantie en argent liquide, une attestation de travail, de composition de ménage (document administratif délivré par la commune)...(Bonnievie, 2002)*

*Une mère de 6 enfants ne trouve pas de logement parce qu'"on ne loue pas à des Noirs". Entre-temps, elle a appris à mentir. Pour obtenir son logement actuel, elle n'a pas parlé de ses 6 enfants. Les garçons habitent dans la famille, quelques rues plus loin. Elle paie 20 000 FB et n'habite qu'avec ses filles. Elle a le statut de candidate réfugiée.(Bonnievie, 2002)*

*Les propriétaires parlent de leurs expériences négatives pour refuser les étrangers (Lemoine, 2002).*

*Il y a des difficultés particulières lorsque les propriétaires s'aperçoivent que les locataires sont travestis ou transsexuels...(Inter-Centres, 2001)*

*Lorsqu'on téléphone aux "petites annonces" du Vlan, et qu'on ne parle pas bien le néerlandais ou le français, ils ne veulent pas vous louer le logement" (Wijkpartenariaat, 2002)*

*Il y a de plus en plus de propriétaires qui demandent une fiche de salaire. (Chez nous- Bij ons, 2002). Un mi-temps ne suffit pas. Les demandeurs d'asile ne trouvent jamais de logement, puisqu'ils ne peuvent pas travailler! (Bonnievie, 2002).*

*Un homme habite avec ses enfants un logement qui a été déclaré insalubre. La douche est bouchée. Il a trouvé un autre logement pour 16.000 FB par mois. Le propriétaire a refusé de le lui louer parce qu'il n'avait pas d'emploi. Il reste habiter dans son logement insalubre et n'est plus inscrit. (Bonnievie, 2002)*

- Des contrats locatifs et des pratiques illicites

*Les propriétaires profitent de la situation des personnes les plus défavorisées pour leur faire signer n'importe quoi (Comité des citoyens sans emploi, 2002)*

*Il y a souvent des clauses qui violent la loi en matière d'entretien, de garantie, de préavis, de vie privée (interdiction d'héberger des amis) (Anne de Molina, 2002).*

*Par exemple, les travailleurs sociaux du CPAS de Bruxelles constatent qu'ils voient souvent des "clauses résolutoires expresse" du style: "aucune personne ne peut loger dans l'appartement sous peine de résolution immédiate du bail" ou: "après un mois de retard de loyer, le propriétaire aura le droit de mettre fin au bail sans préavis",...(Dijon, 2002)*

*On note aussi une recrudescence des préavis donnés par les bailleurs (propriétaires et acquéreurs) et ce, aux seules fins d'obtenir des augmentations de loyer. Les lois sont contournées systématiquement. (Espace social Télé Service, 2001).*

Les clauses abusives inscrites dans le contrat de bail aboutissent parfois à des expulsions extrajudiciaires tout à fait illégales. Et dans ce cas, le locataire est souvent démuné. Il n'est généralement pas informé de ses possibilités de recours judiciaire.

*"J'ai loué une chambre et après 3 jours, ils sont venus à 5, ils m'ont mis dehors avec mes affaires... Dans ce genre d'histoire, on perd de l'argent pour rien (l'argent du mois et parfois, la caution)" (Groupe de parole de personnes sans-abri, 2002)*

- Les marchands de sommeil

*Il y a aussi les marchands de sommeil qui louent à des prix exorbitants des lits entassés dans une seule pièce où les dormeurs se relayent nuit et jour.*

*Pourtant, la loi sur "la traite des êtres humains" du 13 avril 1995 prévoit des poursuites judiciaires à l'encontre des marchands de sommeil: "Est puni celui qui abuse directement ou via un intermédiaire de la position exceptionnellement vulnérable d'un réfugié suite à son manque de droits ou à sa situation administrative précaire, par la vente, la location ou l'obtention de chambres ou de n'importe quel autre espace dans l'objectif d'en tirer un profit anormal".(RBDH, 2002).*

#### 5.4.4. LE RECOURS AU JUGE DE PAIX N'EST PAS ÉVIDENT

Peu de locataires entament un recours en justice de paix. Les moyens légaux pour se défendre contre le mauvais état du logement sont hors de portée de nombre de personnes.

*A Forest, sur les 36 locataires concernés par l'enquête sur l'insalubrité (RBDH, 2001), aucun locataire ne s'est adressé au Juge de Paix, mais tous ont fini par quitter leur logement.*

*"Mais attention, il y en a quand même qui ont gagné. Les proprios ont dû faire des travaux...Ceux-là ont dû avoir un bon pro-deo, hein!!" (Chez nous - Bij ons, 2002)*

Pourquoi si peu de locataires recourent-ils à la médiation du juge de paix ?

- La peur

*Nous avons peur, nous voulons entretenir une bonne relation avec notre propriétaire, nous avons la tête pleine de toutes les nécessités auxquelles il faut pourvoir, nous manquons de confiance en nous et nous ne sommes pas crédibles en raison de nos problèmes linguistiques. (Bonnevie, 2002)*

*Certains propriétaires abusent du caractère illégal ou précaire du séjour de leurs locataires étrangers pour louer des chambres, des greniers, des caves ou des locaux insalubres et réclament des prix élevés. Une loi permet de porter plainte contre ces pratiques, mais les locataires craignent de le faire. (Dijon, 2002)*

Il subsiste un rapport de force entre le propriétaire et le locataire, qui empêche le locataire de recourir au juge de paix. Lorsqu'une expulsion a lieu, plus aucune action n'est entreprise contre le propriétaire. Un locataire entamant un recours chez le juge de paix risque lui-même d'être mis à la rue. (⇒ expulsion)

- Le coût

*La justice n'est pas accessible aux pauvres. De plus, ça prend des mois et des mois. Aller au tribunal coûte de l'argent. Envoyer une lettre recommandée au proprio est déjà une étape difficile pour nous. Si tu veux aller au juge de paix, tu as besoin de beaucoup de papiers et ça coûte! (Chez nous - Bij ons, 2002)*

- Un résultat aléatoire

*Le résultat est toujours aléatoire. Les personnes défavorisées savent que si elles ne paient pas leur loyer parce que le propriétaire ne satisfait pas à ses obligations, elles sont en tort, alors que le non-entretien du logement par le propriétaire n'est pas considéré comme une faute grave. (Chez nous - Bij ons, 2002)*

*Les personnes ont des difficultés à poursuivre la procédure contre le propriétaire, parce que lorsque celui-ci est condamné, il fait des petits travaux pas chers pour faire preuve de sa bonne foi au juge de paix et ne font plus rien ensuite. Entre-temps, les locataires ont abandonné leurs poursuites. (Comité des citoyens sans emploi, 2002)*

*De l'avis de tous les experts auprès des tribunaux, les problèmes d'humidité sont jugés de la responsabilité des locataires (aérer et chauffer). Le propriétaire ne sera jamais condamné à faire les travaux nécessaires pour pallier l'absence d'isolation des murs. Ces défauts entraînent une consommation d'énergie très élevée pour le locataire: 3.000 à 4.000 FB par mois au minimum. (Espace social Télé Service, 2001)*

*Souvent, les locataires doivent quitter le logement pendant les rénovations et risquent de devoir payer plus quand il est remis en état. (Front commun des SDF, 2002)*

*Lorsque le propriétaire fait les réparations nécessaires, il donne ensuite le préavis pour pouvoir augmenter le loyer. (Front commun des SDF, 2002)*

- Le manque d'information: on ne sait pas à qui s'adresser en cas de problèmes.

*Lorsque les locataires démunis s'adressent à la police pour faire valoir leurs droits en cas d'abus manifeste du bailleur (ex.: changement de serrure, coupure de fourniture d'énergie,...), ils ne se sentent pas aidés. (Anne de Molina, 2002)*

## 5.4.5. LES EXPULSIONS

### CAUSES

Les expulsions ne sont pas rares en RBC. Quelques milliers de ménages bruxellois en sont menacés annuellement. Il y a deux raisons pour lesquelles les habitants peuvent être mis à la porte de leur logement: l'inhabitabilité et le non-respect des obligations contractuelles.

Lorsque le **bourgmestre** déclare un logement **inhabitable**, les habitants doivent le quitter dans un délai relativement court. En faisant appel à la commune, les habitants se mettent eux-mêmes à la rue. Le relogement n'est pas garanti. La plupart des communes essaient bien de reloger les ménages exclus de leur logement, soit par l'intermédiaire du CPAS dans des habitations appartenant à la commune ou au CPAS, soit par l'intermédiaire d'une société de logement social. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de relogement.

*Quand les conditions de vie dans le logement ne sont plus tenables, les gens déménagent et le même appartement sera remis en location, après un rafraîchissement superficiel. C'est comme ça que ça tourne. Il y en aura toujours qui se feront avoir, souvent des gens pauvres et fragiles qui n'ont pas d'autres alternatives. C'est inacceptable, la commune a seulement le pouvoir d'expulser des gens pour des raisons d'inhabitabilité mais ne sait pas les reloger dans un délai acceptable. C'est le système qui ne tourne pas rond! (Chez nous - Bij ons, 2002)*

Quand les locataires manquent gravement à leurs **obligations contractuelles** (souvent, par des arriérés de loyer), le propriétaire peut introduire une plainte auprès du **juge de paix**. Le juge de paix peut décider de l'expulsion du locataire, de son ménage et de ses biens.

### UNE EXPERIENCE TRAUMATISANTE

Une personne mise à la rue est très **vulnérable**. Il est important qu'une expulsion s'opère de manière humaine afin de réduire au maximum les expériences traumatisantes.

*"En 2000, Mme M. obtient un logement communal.*

*En octobre 2001, le greffier du juge de paix lui apprend par un pli rédigé en néerlandais (langue qu'elle ne connaît pas) que son bailleur a introduit auprès du juge de paix une requête en vue de la faire expulser du logement. Entre Noël et Nouvel an, l'huissier lui signifie le jugement la condamnant par défaut à quitter les lieux. En mars, alors qu'elle était à son travail, elle reçoit un appel téléphonique pour l'inviter à se rendre d'urgence chez elle.*

*Lorsqu'elle arrive, elle trouve une dizaine d'ouvriers occupés à vider son logement sous l'autorité d'un huissier. Son aquarium est vidé par la fenêtre, l'ordinateur traîne sur le trottoir dans la pluie, ses meubles et ses effets s'entassent dans un camion...*

*Mme M. se présente au CPAS qui lui cherche un hébergement, mais il ne peut rien lui proposer en Brabant.*

*Lorsque son fils rentre de l'école, elle n'a plus rien ni pour elle, ni pour lui (pas de pyjama, pas de brosse à dents,...). Elle a dû faire tuer le chien et se résoudre à accepter la généreuse hospitalité d'une collègue.*

*Le lendemain, les contacts avec le responsable du dépôt communal sont des plus difficiles: il n'accepte l'accès qu'une seule fois. Or, il avait fallu 3 camions pour apporter le tout.*

*Les plantes vertes achetées le dimanche avant les faits ont disparu et le reste des affaires a déjà commencé à s'abîmer dans ce hangar au toit percé ou a été endommagé lors du transport.*

*A l'école communale, l'enfant reçoit des remarques de son institutrice parce qu'il n'a pas toutes ses affaires (comme son maillot de bain)..." (Propos recueillis par une assistante sociale)*

Souvent, les personnes expulsées ont des problèmes de santé mentale.

*L'état de crise est soit une cause soit une conséquence de l'expulsion. Dans ce cas, la collaboration de médecins, de l'hôpital ou de services de santé mentale est nécessaire. L'hospitalisation est parfois difficile parce qu'elle est refusée pour des raisons sociales. Les Centres de santé mentale sont aussi parfois appelés. (Piret et Galoppin, 2002).*

*Il faut pourtant reconnaître que certaines personnes refusent l'aide nécessaire au maintien de l'hygiène dans leur logement. Ce problème est réel, peut entraîner l'expulsion de ces personnes et pose des difficultés pour un*

*relogement. Cette population est souvent marginalisée par des problèmes d'assuétudes, mais ce sont aussi des personnes âgées isolées, confuses, désorientées,...(Lemoine, 2002)*

Pour qu'une expulsion soit la plus humaine possible, la *loi du 30/11/1998* stipule que le juge de paix doit informer le CPAS des différentes phases de la **procédure**. Cette loi stipule aussi dans quel délai l'huissier de justice peut procéder à l'expulsion, de quelle manière informer les personnes, comment les biens doivent être traités.

Outre la loi de 1998, les procédures d'expulsion pour le logement social en RBC ont été établies dans la *lettre circulaire du 16/11/2000 pour l'humanisation d'expulsions dans le logement social*. Malgré la réglementation, les procédures ne se déroulent pas comme il faut.

### **Informer les personnes concernées:**

La procédure prévoit la notification de la requête du bailleur, la convocation à l'audience et une invitation à demander l'aide du CPAS. Elle prévoit également la signification du jugement par huissier de justice en mains propres ou à défaut par pl recommandé, ainsi que l'avertissement par l'huissier du moment prévu de l'expulsion. Malgré cela, les personnes ne comprennent pas ce qui leur arrive lors de l'expulsion.

*Ces mesures sont souvent trop formelles (Anne de Molina, 2002).*

Le langage juridique et administratif utilisé dans les documents remis par les huissiers n'est pas compréhensible. En l'utilisant, les administrations ont l'illusion de communiquer, elles instaurent en réalité un dialogue de sourds.

*Le sous-locataire est expulsé en même temps que le locataire principal, alors qu'il n'est averti de rien ni par le locataire, ni par la commune. Il trouve simplement ses affaires à la rue. (Front commun des SDF, 2002)*

### **Conserver les biens:**

Lorsqu'un ménage est expulsé et qu'il n'est pas relogé immédiatement, la commune doit conserver les meubles et effets personnels au dépôt communal.

*"Le dépôt communal est dans un état lamentable. Les meubles sont rongés par l'humidité, les caisses contenant les affaires personnelles tombent en miettes, la vaisselle est cassée, les produits ouverts ont été laissés dans l'appartement. J'ai reçu 50.000 FB du CPAS pour me remeubler. Qu'est-ce que je peux faire avec ça?" (Collectif Droit et Respect, 2002).*

### **Informer le CPAS:**

En 2001, les juges de paix ont informé les CPAS d'au moins 3 000 cas de ménages pour lesquels ils ont reçu une demande d'expulsion (tableau 8). Les ménages ne bénéficiant pas de l'aide du CPAS sont inclus dans ce chiffre. Souvent, les CPAS se bornent à l'accompagnement de personnes bénéficiant déjà de leur aide (⇒ accompagnement de personnes).

## **5.4.6. L'INFLUENCE DU LOGEMENT SUR LA VIE SOCIALE**

Etant donné que le marché du logement est un marché privé à raison de 90%, les personnes plus riches et plus pauvres sont réparties dans la ville en fonction de la qualité des habitations. La diversité de l'offre de logements est le résultat des mécanismes socio-économiques de répartition qui ont eu lieu au moment de l'industrialisation au 19<sup>ème</sup> siècle. Il en résulte que la RBC peut être aisément partagée en quartiers pauvres, moyens et très riches.

*Les logements bon marché se trouvent presque tous dans des quartiers défavorisés (Chez nous - Bij ons, 2002)*

Les personnes les plus pauvres n'ont pas le choix et doivent se satisfaire d'avoir un toit au-dessus de la tête. Ainsi, elles s'installent surtout dans la couronne du 19<sup>ème</sup> siècle ceinturant la ville, ou dans les quartiers d'habitations sociales. Les plus riches optent pour de vastes habitations en excellent état, clairement séparées de ces quartiers pauvres et même, de temps en temps, dans des "gated communities"<sup>5</sup>.

De temps en temps, ce modèle est rompu, souvent par l'action de l'autorité publique. Les 'quartiers pauvres' de la périphérie urbaine sont la plupart du temps intégralement bâtis de logements sociaux dans le cadre de projets à grande échelle. Les "îlots plus riches" du centre urbain ont pour la plupart tiré profit de programmes de rénovation urbaine. Des quartiers rénovés attirent à nouveau des ménages plus riches, ce qui fait grimper les prix et souvent les habitants d'origine se sentent contraints de déménager. Dès ce moment, la mixité sociale n'existe plus. Jusqu'à présent, on a fait peu de choses pour contrarier cette éviction sociale.

Parfois, le modèle dual est aussi confirmé par l'autorité publique.

*L'extension des bureaux dans le PRD se situe principalement dans les quartiers plus pauvres où l'on favorise en outre la spéculation en rendant l'inoccupation et les blocs d'immeubles dotés de chancres urbains économiquement attractifs (Riso, 2000).*

Cette répartition spatiale entre zones pauvres et riches est très significative de la RBC et se traduit dans la vie sociale. Elle engendre des problèmes sociaux, tel que le sentiment d'insécurité de certaines personnes dans des quartiers déterminés. Une répartition inéquitable des infrastructures collectives a également une influence sur les possibilités des habitants du quartier (détente, enseignement, ) et sur la qualité de l'environnement.

*La propreté demeure un vrai pieux dans de nombreux quartiers (Wijkpartenariaat, 2002)*

Les principaux problèmes en matière de logement et d'environnement surviennent dans les quartiers les plus défavorisés.

*Les compteurs à eau distincts sont horriblement coûteux, de sorte que la plupart du temps, on utilise un seul compteur à eau pour les différents appartements. La plupart du temps, c'est ce qui crée les premiers conflits graves, suivis d'autres conflits. Si on avait une relation amicale avant, la plupart du temps, au bout d'un certain temps, ce n'est plus possible du fait de ces factures. Chez Electrabel, ces coûts ne sont pas tellement élevés et le plus souvent, on procède au placement. Pourquoi cela ne peut-il être aussi le cas auprès de la société de distribution d'eau ? (Wijkpartenariaat, 2002)*

## **5.4.7. L'INFLUENCE DU LOGEMENT SUR LA SANTE**

### **LES LIENS ENTRE LE LOGEMENT ET LA SANTE**

Le logement est un des mécanismes déterminant les inégalités sociales en lien avec la santé.

Dans l'analyse des liens entre pauvreté, logement et santé, plusieurs situations sont à prendre en considération : l'exclusion du droit au logement (être sans-abri), l'habitation de logements insalubres et le surpeuplement des logements, conséquence de la solidarité familiale ou amicale (jeunes adultes vivant avec leurs parents),.

Toutes ces situations ont des effets néfastes sur la santé.

Les liens de causalité entre habitat et santé sont diversifiés, complexes et intriqués.

Le mauvais état du logement est susceptible d'affecter directement la santé.

---

<sup>5</sup> Ce terme nord-américain désigne des quartiers de villas enfermés dans une enceinte, auxquelles l'accès est surveillé.

Parmi les différents facteurs environnementaux influençant la santé, ceux qui sont liés à la **pollution intérieure** représentent une part importante, étant donné que nous vivons 80% de notre temps à l'intérieur des bâtiments.

Parmi les facteurs de pollution interne, on trouve des facteurs **toxiques**:

- le plomb : ingéré ou inhalé, il peut provoquer une intoxication appelée saturnisme, plus fréquente et plus grave chez les enfants en bas âge. A Bruxelles, les peintures de logements anciens (construits avant 1948) et vétustes sont parmi les principales sources d'intoxication (De Spiegelaere 2001). ;
- le monoxyde de carbone (ou CO), dont l'intoxication est la première cause de mort toxique en Belgique. A Bruxelles pour les années 1998-99, il y a eu 473 intoxications, dont il a résulté 15 décès. Les appareils de chauffage et de production d'eau chaude défectueux ou incorrectement installés dans des locaux mal ventilés sont ici principalement en cause (De Spiegelaere 2001). ;
- Certaines moisissures peuvent dégager des substances très toxiques, qui peuvent être mortelles chez de jeunes enfants ;
- Certains pesticides et solvants ;
- Le tabagisme passif a un effet à la fois toxique et irritant, particulièrement chez les jeunes enfants.

Les **allergènes** (substances pouvant déclencher des allergies chez les personnes sensibilisées) sont également plus souvent présents en grande quantité dans les logements en mauvais état.

On peut citer entre autres la présence de blattes, de moisissures dans les espaces clos ou les matelas, d'acariens, de certains pesticides et solvants. Tous peuvent être déclencheurs de crises d'asthme chez les personnes prédisposées (Evans 2000, Somerville 2000).

D'autres facteurs, intriqués ou non, peuvent aggraver une pathologie existante ou la déclencher, par exemple, l'humidité du logement et le chauffage inadapté en hiver.

Les symptômes sont parfois aigus et facilement reconnaissables : asthme, rhinite allergique, dermatite. Le lien avec un problème de pollution intérieure peut alors s'établir plus aisément. Mais d'autres symptômes ou pathologies sont peu spécifiques, tels que les troubles neurologiques, les troubles digestifs, les cancers. Il est d'autant plus difficile de les comprendre comme étant consécutifs à un problème de pollution intérieure qu'ils ne se révèlent qu'après une longue période de latence.

Les problèmes de pollution intérieure affectent particulièrement les personnes pauvres. D'une part, ce sont surtout les populations fragilisées et défavorisées qui habitent des logements révélant de telles carences du bâti et/ou de son aménagement. D'autre part, ces personnes sont plus vulnérables aux effets nocifs, du fait de difficultés cumulées. Par exemple, les jeunes enfants issus de milieu défavorisé sont très souvent carencés en fer ; or, la carence en fer accroît la sensibilité à l'intoxication par le plomb. Le syndrome de la mort subite du nourrisson en est un autre exemple. Les facteurs de risque incriminés, outre la position ventrale de sommeil, sont le tabagisme d'un ou des parents, la pauvreté, et dans une moindre mesure, l'utilisation d'un matelas usagé (Brooke 1997). Les parents défavorisés qui fument – et ils sont nombreux – n'ont pas les moyens financiers de changer de matelas, vivent dans des logements plus exigus et souvent moins bien aérés.

Les facteurs affectant la santé, qu'ils soient toxiques ou physiques (froid, humidité) peuvent se cumuler et rendre les liens entre logement et santé d'autant plus complexes et multifactoriels du fait que les populations concernées vivent en état de pauvreté.

La pollution sonore, souvent importante dans les logements mal isolés et surpeuplés génère stress, troubles du sommeil et de la concentration, etc.

La promiscuité peut également avoir un impact non négligeable sur la santé. Elle accentue la transmission des maladies infectieuses, augmente l'impact du tabagisme passif, génère un stress, accroissant de manière générale aussi la vulnérabilité à la maladie.

La santé mentale subit également l'influence d'un habitat malsain. Une étude épidémiologique aux Pays-Bas établit un lien indirect entre des problèmes psychologiques ou comportementaux et une carence aux plans du logement et socio-économique (Stronks 1998).

Plusieurs travailleurs de terrain dans des quartiers dégradés peuvent en témoigner. Ainsi, au cours d'une recherche-action dans un quartier populaire de Bruxelles, des mamans ont expliqué leur désir de déménager dans un meilleur logement en raison de la nervosité, de l'agressivité et des troubles du sommeil engendrés par leur famille (Bruxelles Santé, 2000).

Il n'est pas rare d'entendre des familles précarisées déclarer que leur moral est brisé par le taudis qu'elles habitent, que la solitude peut en résulter, que leur manque de moyens les coince dans de mauvais logements (Hendrick 1999).

Le logement peut être vécu comme le reflet de la place qu'on occupe dans la société. La honte résultant du fait qu'il est dégradé entraîne le refus des visites à domicile proposées par les professionnels de la santé. La peur d'être mal jugé est souvent là.

La prise en charge d'un problème de santé, qu'il soit physique et/ou psychique, se complique pour les personnes défavorisées. Celles-ci doivent d'abord avoir accès financièrement aux services de santé, pouvoir se payer le traitement médicamenteux et ensuite tenter de résoudre la cause du problème rencontré. Lorsqu'un mauvais logement est à l'origine du problème, les solutions envisageables (rénovation, déménagement) sont trop souvent inabordables.

Et la santé n'est pas toujours la première des priorités. Comment choisir lorsque les revenus sont bas ? Peut-on choisir ? « Je fais soigner mon enfant, la facture de gaz-électricité attendra », mais sans chauffage, les problèmes de santé augmenteront...

Enfin, un logement insalubre ou inadapté rend souvent les soins plus difficiles (comment se soigner correctement quand on n'a pas accès à des installations sanitaires de base),.

Pour résumer, on peut donc dire que le non-droit à un logement salubre compromet le droit à la santé. Un logement dégradé affecte la santé de manière directe (agression toxique, froid, humidité, allergènes) et de manière indirecte, en augmentant la vulnérabilité à la maladie par la promiscuité, le stress, la moindre estime de soi et l'isolement. Le logement peut aussi être un obstacle à l'accès aux soins de santé lorsque la honte ou la crainte du jugement d'autrui ferme la porte aux professionnels de la santé ou lorsqu'il rend impossible des soins corrects à domicile.

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

### ***LES INITIATIVES DANS LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE***

Certaines initiatives bruxelloises ont été menées pour mieux cerner la problématique et les liens entre le logement (et son environnement) et la santé.

- En février 2000 s'est tenu le Forum Santé-Environnement organisé par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) et la Fédération des maisons médicales et des collectifs de santé francophones (FMMCSF) suite à la collaboration initiée entre les deux partenaires, en 1998.

Il a réuni des acteurs de terrain (professionnels de la santé et environnementalistes), des scientifiques, des représentants du monde associatif et du monde politique. Les exposés,

débats et réflexions doivent déboucher sur des dossiers thématiques et sur un meilleur dialogue entre les acteurs de la santé et de l'environnement, dans un souci d'approche globale et de transversalité. Des aspects plus spécifiques touchant au logement, à la mobilité, à l'urbanisation et aux problèmes socioéconomiques y ont été abordés. Leur intégration à la problématique santé-environnement a été soulignée.

- Mise en place du projet Ambulance Verte/CRIPI (Cellule régionale d'intervention en pollution intérieure) depuis la fin de l'année 2000.

Les objectifs de cette cellule sont les suivants :

- repérer dans l'habitat des pollutions pouvant engendrer des problèmes de santé en complément au diagnostic médical.
- identifier et quantifier les sources de pollution présentes à l'intérieur du logement.
- étudier et évaluer les pollutions intérieures liées à l'habitat urbain en Région de Bruxelles-Capitale afin de préparer une stratégie en vue d'actions préventives.

Les partenaires de ce projet sont l'IBGE, l'ISP (Institut scientifique de santé publique), la FARES (Fondation contre les affections respiratoires et pour l'éducation à la santé) et un expert en acarologie.

En décembre 2001, 90 enquêtes avaient été effectuées.

Les résultats des prélèvements ont mis en évidence des polluants chimiques, fongiques et acarides dans la majorité des logements visités, qu'ils soient du parc immobilier privé ou social.

Des questionnaires ont été remplis par des soignants de maisons médicales auprès des patients pour qui l'ambulance verte a été appelée. Leur dépouillement met en évidence, notamment, une proportion relativement importante de personnes fragilisées (mères seules) et de personnes ayant des difficultés sociales ou psychologiques.

Des remédiations ont été proposées et expliquées aux personnes concernées : aérer au moins une fois par jour, chauffer suffisamment et sans excès, vérifier la bonne installation du chauffage, fumer à l'extérieur du logement, changer les matelas ou le revêtement de sol, utiliser pesticides et désinfectants avec certaines précautions. Leur évaluation est en cours, mais il s'avère que certaines sont fort coûteuses.

Au cours de ces enquêtes, la participation d'acteurs du logement est apparue comme nécessaire.

- Il existe quelques exemples d'initiative locale (les Marolles, le Bas-Molenbeek, )..

#### **5.4.8. LES ARBRES CACHENT LA FORET**

##### ***DE NOMBREUX PARTENAIRES, PEU DE COORDINATION***

Il ne suffit pas de se faire une idée claire des différents problèmes de logement auxquels la RBC est confrontée, il est tout aussi important de savoir quels sont les partenaires aptes à collaborer à trouver des solutions.

Beaucoup de services et d'organisations sont impliqués d'une manière ou d'une autre dans la politique du logement. Parfois, il existe des collaborations constructives (par exemple les AIS, les contrats de quartier, ), mais il arrive souvent que les partenaires ne se connaissent pas ou trop peu et/ou ne collaborent pas.

Bien que les compétences pour le logement aient été régionalisées, celles qui ont trait à la loi sur les contrats de bail et le contrôle des prix relèvent du niveau **fédéral**. L'un des objectifs du Plan d'action national pour l'inclusion sociale consiste à modifier la loi sur les contrats de bail dans l'optique d'un meilleur rapport qualité-prix.

La **Région** est compétente pour la qualité de l'habitat. Les compétences régionales en matière de logement sont réparties entre le Ministre-Président de Donnea (Aménagement du Territoire, Monuments et Sites, Rénovation urbaine et primes y afférentes), le Ministre Tomas (Energie et Logement), le Secrétaire d'Etat Draps (Aménagement du Territoire, Monuments et Sites) et le Secrétaire d'Etat Hutchinson (Logement et Energie).

Etant donné que le logement a une incidence importante sur de très nombreux aspects de la vie quotidienne, finalement, **tout le Gouvernement Bruxellois est impliqué** dans toutes ses composantes (Gouvernement régional, Collège réuni de la Commission communautaire commune et les commissions monocommunautaires).

Outre l'administration du logement (AATL), la Région a créé des institutions para-régionales: SLRB et SDRB. L'échange de données entre ces institutions est fort limité.

Le rôle de la **commune** et du **CPAS** est aussi abordé à plusieurs reprises dans ce rapport, ainsi que celui des juges de paix, des unions de locataires, des maisons de quartier, du secteur des personnes sans-abri, des propriétaires, . Les logements sociaux des 33 SISP sont abordées dans un chapitre ultérieur.

Ces nombreux acteurs se lancent à corps perdu dans la lutte contre les mauvais logements. Lorsqu'ils sont dans l'impasse, ils en reportent la cause sur d'autres partenaires et/ou exigent une hausse budgétaire.

### **LE MANQUE D'INFORMATION ET DE FORMATION**

*De manière générale, la connaissance de la loi est très mauvaise, tant chez les locataires que chez les propriétaires. Les uns comme les autres s'estiment lésés et justifient ainsi le fait qu'ils violent la loi. Rares sont les personnes qui connaissent leurs droits (Espace social Télé Service, 2001).*

*Les propriétaires sont insuffisamment informés. On devrait par exemple les sensibiliser à louer à des personnes qui dépendent du CPAS.(Bonnevie, 2002)*

*Les travailleurs sociaux n'ont pas d'autre connaissance que celle qui est issue de leur expérience personnelle quand ils débutent leur carrière. Surtout dans les services de première ligne, ils sont très souvent confrontés à des demandes de logement. (Anne de Molina, 2002)*

---

## 5.5. STRATEGIES POUR GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT

---

Le chapitre précédent abordait les différents problèmes relatifs au logement en Région de Bruxelles-Capitale. Celui-ci et le chapitre suivant évoquent les stratégies possibles pour garantir le droit au logement. Dans la plupart des cas, il s'agit d'évaluer les stratégies existantes, mais de nouvelles stratégies sont également formulées. Ce chapitre donne les grandes lignes des propositions de nos partenaires, alors que le chapitre suivant traite des recommandations parlementaires.

Un certain nombre de stratégies sont constamment élaborées, des articles de journaux annoncent quotidiennement l'une ou l'autre mesure ou l'un ou l'autre projet. Tant que les personnes seront confrontées dans leur vie quotidienne à de sérieux problèmes de logement, différentes stratégies devront être mises en œuvre et développées.

### 5.5.1. COMBLER L'ÉCART ENTRE LE BUDGET DISPONIBLE ET LE COÛT DU LOGEMENT

Le déséquilibre entre le coût de logement et le budget disponible des ménages est trop important. Des solutions doivent être étudiées pour diminuer le coût du logement d'une part, et pour augmenter le budget disponible d'autre part.

#### **L'OFFRE DE LOGEMENTS SALUBRES À PRIX MODÉRÉS**

Un certain nombre d'organismes offrent des habitations à prix modéré:

- Les logements sociaux (⇒ recommandations 13 et 14) : 38 646 habitations en 1999
- Les agences immobilières sociales (⇒ recommandation 15): environ 600 logements
- Le Fonds du Logement bruxellois met en vente des habitations assainies
- Les communes et les CPAS donnent approximativement 10 000 habitations en location (Zimmer, 2002). Une partie d'entre elles est régie par les critères des logements sociaux.

*A Bruxelles-Ville, les logements de la Ville ne sont accessibles qu'aux catégories de revenus supérieures, parce qu'on y applique la règle selon laquelle un tiers du revenu peut être affecté au maximum au prix locatif. Le patrimoine du CPAS de Bruxelles aussi est loué en grande partie aux catégories supérieures de revenu, parce qu'il doit être rentabilisé pour financer le fonctionnement du CPAS (Table ronde sur l'état de la pauvreté, 2001).*

*Dans certaines communes, comme Bruxelles-Ville, les règles particulières d'attribution de logements appartenant à la Ville posent problème, dans la mesure où les allocations familiales ne sont pas prises en compte en tant que ressources, qui sont dès lors jugées insuffisantes pour pouvoir répondre aux obligations liées à la location. (FÉBUL, 2002).*

- En collaboration avec un partenaire privé, la SDRB construit et rénove des habitations mises en vente ou en location sous des conditions avantageuses à des ménages ayant des revenus moyens (Bral, 2001, pp. 78-79).

Les différents dispositifs ne suffisent pas pour répondre à la demande d'habitations à prix modéré. Non seulement la nécessité d'une extension de ce type de mesures s'impose, mais encore, elles sont susceptibles d'amélioration (⇒ recommandations).

Une **augmentation drastique** de l'offre de ce type de logement salubre à prix modéré est nécessaire.

A l'occasion de cette augmentation, il faudra également tenir compte des éléments suivants:

- des habitations destinées à des groupes cibles spécifiques: grands ménages, personnes handicapées, personnes psychologiquement fragiles, ...

*Il est impossible de trouver des logements situés au rez-de-chaussée pour des personnes handicapées qui ne peuvent monter les escaliers (Bonnevie, 2002).*

*Le nombre d'appartements supervisés pour les personnes relevant du secteur de la santé mentale est insuffisant. La réussite d'un retour et d'un maintien à domicile dépend pourtant de l'encadrement mis en place pour ces personnes fragiles psychologiquement et socialement (Inter-centres, 2001).*

- des habitations de transit destinées à l'accueil des personnes lors de situations de crise

Il existe différentes **propositions** en vue d'augmenter l'offre. Plusieurs partenaires dotés de compétences diverses sont sollicités à cet effet.

- Augmentation du budget affecté au logement social, au Fonds du logement, aux AIS
- Augmentation des investissements des communes et des CPAS dans leur patrimoine propre
- Introduction du droit de gestion sociale.

*Les SISF, le Fonds du logement, les communes, les CPAS, les AIS et les organisations sociales devraient obtenir d'office un droit de gestion sociale sur des habitations ayant été déclarées insalubres ou inhabitables et pour lesquelles des travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation n'ont pas été réalisés dans un délai déterminé (RBDH, 2001, p. 4)*

- Les programmes de rénovation urbaine

Il existe tout un éventail de dispositifs de rénovation urbaine (Bral, 2001). Il ne faut cependant pas exagérer l'impact de ceux-ci sur la production de logements. Entre 1995 et 2001, moins de 500 habitations ont été rénovées<sup>6</sup> dans le cadre des contrats de quartier (SDRU, 2002).

La réhabilitation de certains quartiers comporte toutefois aussi des risques d'exclusion sociale.

*Les communes sont contraintes de faire quelque chose. La plupart du temps, les prix augmentent après la rénovation du quartier. Les contrats de quartier prévoient toutefois l'obligation de donner en location un minimum de 2/3 des habitations rénovées aux tarifs appliqués dans le logement social à un public qui pourrait prétendre à un logement social. Toutefois, on ne contrôle pas si la règle est respectée. La commune est bénéficiaire des contrats de quartier, car la Région paye les 2/3 des investissements, le locataire en assume le 1/3. Pour respecter les règles du contrat de quartier, les communes devraient établir un registre des personnes pouvant avoir accès aux habitations rénovées dans ce cadre. (P problème 4: les dispositions légales ne sont pas respectées) (FéBUL, 2002).*

*Le coordinateur du contrat de quartier est rémunéré par les communes. Il collabore avec les organismes locaux, de sorte qu'à un moment donné, par définition, il survient un conflit avec la commune. La position du coordinateur du contrat de quartier devrait être améliorée (Fébul, 2002).*

*La rénovation du quartier pose d'autres problèmes parce qu'elle entraîne inévitablement la hausse brutale des loyers. Qui habitera alors le quartier? Que deviendront ses habitants actuels? (Inter-centres, 2001).*

- Réquisitionner les habitations inoccupées (⇒ recommandation 34).
- Promouvoir des logements aux étages des commerces.

Cette proposition semble plus simple qu'elle ne l'est en réalité. Des normes strictes relatives à la porte d'accès séparée compliquent cette stratégie. Le RBDH lance un projet pilote sur ce thème.

- Affecter des immeubles de bureaux au logement (Peto, 2002).
- Favoriser la collaboration entre communes, organisations (ex.: AIS, associations sociales de formation par le travail,) et investisseurs privés.

---

<sup>6</sup> Il faut savoir que de nombreux projets de logements ne sont pas encore repris puisque le chiffre n'indique que les logements pour lesquels on a procédé à l'adjudication des travaux.

A petite échelle, il existe un certain nombre d'expériences intéressantes, tels que par exemple, les projets de collaboration des unions de locataires avec les communes, les CPAS, les propriétaires privés.

*Place Lemmens: L'AIS assure la construction, l'association des locataires assure l'accompagnement social. Les associations de locataires disposent de moyens financiers insuffisants pour ce type de projets. (FéBUL, 2002).*

Au niveau régional, le Plan national belge d'action pour l'inclusion sociale prévoit un certain nombre de mesures destinées au logement qui sont susceptibles d'influencer l'offre d'habitations salubres à des prix abordables:

- développer le patrimoine social et en améliorer la qualité
- soutenir les initiatives des sociétés de logement social locatif (rénovation d'habitations et location à des prix 'modérés')

### **LA RÉDUCTION DU COÛT LOCATIF**

La discussion sur le **contrôle des prix locatifs** sur le marché privé est trop souvent qualifiée de piste impossible dans la RBC.

Pour exercer un contrôle des prix, la RBC est tributaire des initiatives de l'autorité fédérale, étant donné que les aspects juridiques, contractuels et de prix locatif du parc privé relèvent des compétences de l'autorité fédérale. Cela signifie qu'une concertation est nécessaire entre les différents niveaux de pouvoir.

D'autre part, la RBC pourraient bien vérifier le prix du loyer dans le cadre du contrôle de qualité (RBDH, 2002).

*Il n'y a aucun contrôle des prix. Une seule chambre peut être louée à 25.000 FB par mois. Pour d'autres produits de première nécessité, il existe un contrôle des prix (prix du pain, maisons de repos...) (FéBUL, 2002)*

*Le logement devrait être considéré comme un bien universel, comme l'eau. Or, c'est le marché qui en fixe le prix (Espace social Télé Service, 2001).*

### **UNE AUTRE REDISTRIBUTION DES IMPOTS ET AVANTAGES FISCAUX**

- Organiser de manière plus équitable l'impôt sur la propriété, à savoir le revenu cadastral (matière fédérale) et les droits d'enregistrement (matière régionale). Les deux pistes sont d'ores et déjà étudiées et débattues dans les gouvernements respectifs.
- Organiser les avantages fiscaux de manière plus redistributive lors de l'acquisition d'une habitation, de sorte que les personnes ayant des revenus inférieurs puissent aussi en profiter.
- Limiter la réduction fiscale forfaitaire accordée pour l'entretien du logement aux habitations ayant réellement subi des travaux d'entretien.

### **L'AUGMENTATION DU BUDGET DISPONIBLE DES MÉNAGES**

Il existe un certain nombre de dispositifs d'aide financière des ménages qui favorisent l'accès au marché locatif.

- L'allocation de déménagement, d'installation et de loyer (⇒ recommandation 35: ADIL)
- Les prêts pour la garantie locative et les prêts hypothécaires à coût réduit du Fonds du logement. Les personnes recevant une aide du CPAS et sauf exception celles qui ont des dettes, ne sont pas prises en considération pour les prêts pour la garantie locative. (⇒ recommandation 16: la garantie locative).

Le Fonds du logement dispose d'un parc immobilier de 879 habitations, pour lesquelles une aide locative est octroyée (Zimmer, 2002).

- Un certain nombre de CPAS accordent un soutien financier au paiement du loyer. Les treize<sup>7</sup> CPAS qui ont répondu au questionnaire sont intervenus en 2001 en faveur de 1158 ménages (voir le tableau 8). En tête de la liste figurent Anderlecht (286 ménages), Uccle (248) et Saint-Josse-ten-Noode (149).
- La RBC octroie des primes à la rénovation et au ravalement des façades. Le dispositif actuel des primes à la rénovation a pour but d'accorder la priorité aux propriétaires ayant les revenus les plus bas, issus des quartiers aux habitations en très mauvais état. Cependant, c'est précisément ce groupe qui s'avère difficile à atteindre. L'une des raisons réside dans le fait que les primes ne sont remboursées qu'après l'exécution des travaux. La personne qui rénove doit avancer les frais de travaux avant de percevoir la prime venant de la Région (RBDH, 2002, p. 4).

Les dispositifs destinés à augmenter le budget disponible des ménages ne suffisent pas non plus pour garantir l'accès à une habitation salubre. Le défi consiste à trouver un système susceptible de garantir un **minimum de moyens d'existence après avoir payé le prix du loyer**.

*A quoi ça sert d'avoir un toit au-dessus de sa tête si on ne sait même plus vivre décemment au quotidien? Le loyer (eau, gaz et électricité compris) ne devrait pas dépasser 50 % des revenus. (Chez nous - Bij ons, 2002)*

*Le montant des allocations et des revenus de remplacement est trop limité. Il est impossible de vivre avec le minimex, de payer un loyer décent, les factures de consommation d'énergie, les dépenses de santé et la nourriture (Peto, 2002).*

*Les personnes qui perçoivent le minimex ou un autre revenu de remplacement doivent y dépenser plus de la moitié, parfois jusqu'aux deux tiers de leurs revenus. Par exemple: avec un revenu de 30 à 40.000 FB/mois, la moitié du revenu est consacrée au logement: (12.000 + 3.000 gaz/électricité + 800 FB eau). L'autre moitié est consacrée à se nourrir et se soigner car l'humidité favorise le développement des allergies et des maladies respiratoires chroniques. (Espace social Télé Service, 2001).*

## **5.5.2. ACCOMPAGNER LES PERSONNES DANS LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT À UN PRIX ABORDABLE**

**La recherche de logement nécessite une grande énergie** et de nombreuses démarches que beaucoup de personnes ne sont pas à même d'effectuer, pour diverses raisons

- l'état de santé physique: possibilités de se déplacer ;
- la fragilité psychologique: les démarches infructueuses sont sources de découragement ;
- les obstacles socioculturels.

*Etant donné que je ne comprends pas suffisamment la langue, un certain nombre de formulaires n'ont pas été complétés et j'ai perdu mon indemnité de chômage, malgré le fait que j'avais travaillé durant une longue période. De ce fait, j'ai eu des problèmes pour payer mon loyer (Wijkpartenariaat, 2002)*

- la complexité

*Une dame ayant 4 enfants habite un logement insalubre. Elle paie 18 500 FB par mois, plus les charges. Elle cherchait un autre logement, mais s'est heurtée à des problèmes administratifs. Elle dépend d'un CPAS en Flandre. Le propriétaire est d'accord de signer un contrat avec 2 partenaires: le CPAS et le locataire. Il a proposé un contrat très détaillé en français. Le CPAS flamand n'accepte pas un contrat en français et exige une traduction. Le propriétaire est d'accord, mais il veut que ce soit fait par un traducteur juré. Il n'y a pas de budget pour un traducteur juré (Bonnevie, 2002).*

---

<sup>7</sup> Pas de réponse de Auderghem, Evere, Ganshoren, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles et Schaerbeek.

Grâce à **différentes initiatives**, les personnes sont accompagnées dans leur recherche de logement approprié.

- Les unions de locataires ont été créées au cours des années '70 pour apporter aux personnes un soutien à la recherche d'un logement convenable. Elles les accompagnent en cas de problèmes. Depuis lors, elles se sont multipliées dans différents quartiers.
- Les agences immobilières sociales travaillent comme intermédiaire entre les propriétaires et les locataires (voir recommandation 15).
- La Bourse du logement est un service de l'AATL. Elle récolte sur le terrain l'information relative aux logements disponibles et la met à la disposition du public. Un nombre sans cesse croissant de personnes se présente aux permanences pour obtenir de l'aide. Toutefois, l'offre de logement a fortement diminué au cours de ces dernières années.
- Les maisons de quartier et les organisations locales essayent d'offrir une aide aux personnes pour répondre aux questions de logement.

*La médiation d'un service social permet parfois d'instaurer un dialogue avec les propriétaires. Les maisons de quartier y jouent un rôle important. Lorsque les personnes se sentent soutenues, elles peuvent prendre des initiatives spontanées. A cet effet, ces services mettent à leur disposition des listes de logements libres, un téléphone, une écoute, un soutien. (Fébul, 2002)*

- Nombre de **travailleurs sociaux** tant du secteur privé que du secteur public accompagnent les ménages dans leur recherche d'un logement. Ils disposent de moyens limités mais d'une énergie sans bornes. Ils essayent de sauver ce qui peut l'être et de choisir la solution la moins mauvaise possible.

*Vu l'insuffisance de nos moyens, écouter les doléances des locataires est aussi pénible que regarder les façades lépreuses et taguées, les corniches dégoulinantes, les gouttières crachantes, les châssis pourris, que nous longeons avant de rejoindre notre lieu de travail enfin sain et coquet (Espace social Télé Service, 2001)*

*Pour chaque ménage pour lequel on trouve une solution après de nombreux efforts, cinq autres sont en attente (Van Mieghem, 2002).*

*L'assistante sociale fait tout ce qu'elle peut pour nous. Elle nous aide pour rédiger des lettres, téléphoner, ... Elle travaille dur. Et nous vivons quand même dans un taudis. (Bonnevie, 2002)*

## **LE CPAS**

En tant que service de première ligne, le **CPAS** est confronté chaque jour à des questions de logement:

- les travailleurs sociaux constatent les conditions de logement lors de leurs visites à domicile
- les personnes demandent elles-mêmes l'aide du CPAS
- le juge de paix avertit le CPAS lorsqu'un ménage est menacé d'expulsion.

Les CPAS disposent de différentes possibilités pour aider les personnes à trouver un logement approprié.

Au fichier signalétique de l'année 2001, l'Observatoire de la Santé et du Social a joint un questionnaire sur l'aide apportée par le CPAS en termes de logement pendant l'année.

Tableau 8: Aide au logement apportée par le CPAS pendant l'année 2001

	Anderlecht	Auderghem Berchem Sainte Agathe	Bruxelles	Etterbeek	Evere	Forest	Ganshoren	Ixelles	Jette	Koekelberg Worenbeek Saint Jean	Saint-Gilles Noode Noode Saint- Josse-ten- Noode	Schaerbeek	Uccle	Watermael-Boitsfort Woluwe Saint Lambert	Woluwe-Saint-Pierre	Total **
<i>A combien de ménages avez-vous accordé une adresse de référence?</i>	10	1	21	34	9			24	2	1	2	25	2	6	1	138
<i>Combien de ménages sollicitent-ils une prime d'installation pour sans-abri?</i>	4	4	49	10	10			56	3	5	5	6	1	4	0	157
<i>Pour combien de ménages le CPAS est-il intervenu en faveur du paiement du loyer?</i>	286	23	83	68	29			66	54	20	149	248	17	65	50	1158
<i>Pour combien de ménages le CPAS est-il intervenu en faveur du paiement de la garantie locative? *</i>	46 (71)	38	258 (528)	43	52			4	59	33	113	168	53	90	63	716
<i>Pour combien de ménages le CPAS est-il intervenu pour trouver une habitation?</i>	?	2	212	± 25	?			262			?		0	27	± 60	503
<i>De combien d'expulsions le CPAS a-t-il été averti par le juge de paix (Loi du 30/11/1998)?</i>	523	35	781	± 80	422			408	219	34	106	332	61	78	± 30	2999
<i>La coordination sociale de votre commune travaille-t-elle sur le thème du logement ?</i>	non		oui	non	oui			oui	oui		?		pas enc ore		oui	

\* Anderlecht et Bruxelles ont opéré une distinction entre les garanties payées et le nombre de lettres de garantie (entre guillemets).

\*\* Le total pour la RBC est incomplet

Le nombre des personnes sans-abri auxquels le CPAS octroie une adresse de référence demeure extrêmement limité.

L'accompagnement des personnes ayant des problèmes de logement requiert énormément de temps, dont les travailleurs sociaux ne disposent souvent pas. Les CPAS peuvent quand même prendre l'initiative

#### Dans les **dossiers individuels**:

- intervention immédiate lorsque des ménages ont un arriéré de loyer, pour éviter des problèmes plus graves
- renvoi au service de médiation de dettes et aux organisations externes
- utiliser plus souvent le dispositif des adresses de référence pour les personnes sans-abri
- organiser l'accompagnement des personnes risquant d'être expulsées de leur logement.

*Le CPAS de Bruxelles-Ville est organisé de la façon suivante:*

*centralisation du courrier des justices de paix dans le service logement*

*vérification de la compétence du CPAS. S'il n'est pas compétent, il transmet au CPAS qui l'est.*

*S'il est compétent et que le locataire est aidé par le CPAS, le suivi est assuré par l'assistante sociale de secteur. S'il n'est pas aidé: le locataire est invité à prendre contact avec le Service logement du CPAS (164 demandes en 2000).*

*Le CPAS de Schaerbeek est organisé de la façon suivante:*

*Lorsqu'il y a expulsion, un service spécialisé au sein du CPAS en assure le suivi, les contacts avec les intervenants de terrain (huissiers, police, SISF, service d'urbanisme). Il aide l'assistant social de la personne expulsée dans la recherche de solutions. Il assiste à toutes les expulsions, prend des mesures, accompagne éventuellement les personnes en crise dans les services médicaux spécialisés ou les hôpitaux.*

*Tant à Schaerbeek qu'à Bruxelles, le travailleur social essaie de jouer le rôle de médiation entre propriétaire et locataire pour empêcher l'expulsion.*

#### Au niveau de l'**organisation du CPAS**:

- développer le patrimoine propre
- créer un service logement
- spécialiser certains travailleurs sociaux dans la problématique du logement (exemple d'Ixelles).
- utiliser un service de médiation de dettes
- organiser la coordination sociale sur le thème du logement (voir tableau 8)
- jouer un rôle plus actif dans la revendication de logements.

### **5.5.3. L'AMELIORATION QUALITATIVE DE L'HABITATION**

Les différentes pistes d'amélioration de la situation du locataire d'un logement insalubre sont reprises très clairement dans le deuxième numéro de la revue de la RBDH, Article 23. Ceci nous permet dans ce texte d'aborder globalement la problématique et de mettre l'accent sur le lien avec d'autres problèmes. Grâce à un certain nombre de témoignages, nous expliquons pourquoi les stratégies ne fonctionnent pas toujours.

#### **LE ROLE DE LA REGION**

Dans le volet bruxellois du *Plan d'action national pour l'inclusion sociale*, on annonce "l'introduction d'un 'permis de louer' imposant un certain nombre de normes de qualité avant de pouvoir mettre l'habitation en location."

Cela devrait être l'un des moyens d'action du *code de logement* bruxellois tant attendu, dont le but est de développer des outils pour lutter contre l'exclusion sociale et pour garantir l'accès à une habitation salubre pour tous.

Le secrétaire d'Etat au logement travaille en concertation avec quelques organisations à l'élaboration de ce code du logement. La création d'un conseil consultatif de l'habitat est aussi annoncée, ce qui permettra aux acteurs de terrain de donner leur avis aux politiciens.

Il faudra évaluer ultérieurement l'impact du code du logement sur la qualité des habitations bruxelloises.

#### **LE ROLE DE LA COMMUNE**

L'article 135 de la nouvelle loi communale stipule que le bourgmestre doit veiller à la santé publique, à la sécurité et à l'hygiène. Pour ce faire, il peut aussi ordonner des enquêtes. Toute personne peut introduire une plainte au service d'hygiène de la commune ou au bourgmestre. Lorsque l'enquête du service révèle l'existence de sérieux défauts dans le logement, le bourgmestre peut en première instance, adopter des mesures de protection et demander au propriétaire d'exécuter des travaux de réparation. Si le propriétaire ne fait pas exécuter ces travaux, le bourgmestre peut procéder à une déclaration d'inhabitabilité, qui entraînera le départ à court terme du locataire. (RBDH, 2001, p. 10). Dans ce cas, la commune devrait aider le ménage à trouver un nouveau logement.

*Faire venir le service d'hygiène? Ce n'est pas une solution. On risque de se retrouver à la rue, oui! La commune expulse et n'est pas obligée de reloger, elle dispose rarement d'un logement adapté pour les expulsés. Ils sont obligés de garder les meubles pendant 6 mois, ça oui, mais reloger? Oublie! (Chez nous - Bij ons, 2002)*

Chaque commune organise cette mission à sa manière, ce qui dans certains cas, conduit à un morcellement des compétences dans la commune. La plupart des communes disposent d'un service d'hygiène et/ou d'un service d'urbanisme. Parfois, le service de l'environnement est impliqué. Le conseil communal peut aussi établir un règlement communal à cet égard ou un règlement de police.

La plupart des communes bruxelloises adoptent toutefois une attitude assez passive, et réagissent uniquement aux situations graves.

*Les gens ont peur d'être expulsés s'ils demandent au bourgmestre d'obliger le propriétaire à faire les travaux nécessaires. D'ailleurs, cette possibilité n'est pas connue du public (Front commun des SDF, 2002)*

*Quelqu'un explique qu'il avait tenté de contacter le service d'hygiène mais que sa demande n'a servi à rien. Le service a refusé de se déplacer. Dans la réalité, il n'y a aucun contrôle sur la décence des logements. (Groupe de parole de personnes sans-abri, 2002)*

Etterbeek, Saint-Gilles et Jette ont adopté une attitude plus active, notamment pour améliorer la qualité du parc immobilier.

*La commune de Saint-Gilles a, dans son règlement de police, divers articles qui permettent de lutter contre l'insalubrité: "Le bourgmestre peut interdire l'habitation de maisons dont la malpropreté, le manque d'eau potable, le défaut d'aération ou d'écoulement des eaux ménagères compromettent la salubrité publique".*

*La commune d'Etterbeek a pris une ordonnance de police qui a pour but de faire cesser l'habitation d'immeubles insalubres non améliorables, d'immeubles insalubres améliorables lorsque les travaux d'assainissement ne sont pas exécutés et de logements insalubres par surpeuplement si cette situation perdure. Elle a organisé un service dont la mission est de contrôler systématiquement la qualité du logement lors de chaque nouvelle inscription à la commune.*

*La commune de Jette étudie la possibilité d'octroyer des primes communales aux particuliers dans certains quartiers et pour certains travaux afin de rénover l'habitat.*

Le **bourgmestre** est le seul à pouvoir régler les problèmes récurrents survenus du fait d'un même propriétaire. Il faut qu'il exerce cette prérogative qui est la sienne. Dans cette optique, il est important que les différents acteurs collaborent, qu'ils soient ou non des services communaux. La **coordination sociale** peut aussi jouer un rôle important à cet égard (voir tableau 8).

*Au niveau de l'inscription des ménages dans le registre de la population, il est difficilement compréhensible que les agents de police de quartier soient parfois chargés de refuser d'inscrire un ménage à une adresse, sous le prétexte que le logement n'est pas adapté, alors qu'ils inscrivent nombre d'autres ménages dans de véritables taudis. Une politique du logement pourrait être assurée avec le concours des agents de police de quartier, à condition qu'il y ait une volonté politique et administrative. Ils pourraient avoir une fonction de signalement au service d'hygiène communal, celle d'alerter les propriétaires du mauvais état de leur logement et de la connaissance qu'en a l'autorité communale. (Anne de Molina, 2002)*

*Dans le Bilan de Santé du Bas-Molenbeek, les informateurs-clés suggèrent la création d'un réseau de vigies (information anonyme) en étroite collaboration avec les services communaux et les associations. Dans une première phase, on peut s'attaquer aux habitations inoccupées, pour lesquelles le locataire a déjà trouvé une alternative. De cette manière, le locataire reste tout à fait hors d'atteinte. (Logo, 2000).*

## **LE JUGE DE PAIX**

La loi fédérale des baux à loyer définit les critères minimaux auxquels doit satisfaire un logement mis en location. Quand un locataire veut inciter le propriétaire à améliorer la qualité du logement, il peut introduire une plainte auprès du juge de paix.

Le juge de paix peut forcer le propriétaire à exécuter les travaux et/ou à réduire (temporairement) le prix du loyer. Le locataire peut même percevoir une indemnité et/ou le contrat peut être résilié (RBDH, 2001).

Toutefois, le recours à la Justice de paix reste trop rare (⇒ 5.4.4. Le recours en justice de paix n'est pas tellement évident).

## **5.5.4. AMELIORER L'ACCES A LA JUSTICE**

### **L'ASSISTANCE JUDICIAIRE**

Il existe déjà un certain nombre de dispositifs pour accompagner les personnes à franchir le pas du recours à la justice (de paix). Ceux-ci devraient pouvoir être renforcés.

- L'assistance judiciaire ou l'expertise gratuite

Pour obtenir l'assistance judiciaire ou l'expertise gratuite, les formalités administratives sont nombreuses: faire appel au CPAS, fournir une preuve de revenu, la composition de famille, une enquête de police, .Cela reste des étapes difficiles à franchir pour le locataire.

*La procédure de conciliation, pourtant gratuite, n'est pas proposée par les greffes et les frais des autres procédures rebutent ceux qui ont de trop bas revenus, malgré la possibilité de gratuité réservée aux plus pauvres, qui nécessite quelques démarches administratives. (Anne de Molina, 2002).*

*J'ose parler de justice de classes: les avocats pro-deo sont une bénédiction mais ils ne sont pas toujours bien suivis ou pas toujours motivés pour travailler. Il en résulte que les personnes ne sont pas toujours bien représentées. Nous proposons que les avocats pro-deo soient mieux suivis et perçoivent une meilleure rémunération (De Schutting, 2002)*

- L'aide des services

Certains services agréés accordent une aide juridique, même si ce dispositif est encore insuffisamment connu.

Un service n'est pas autorisé à ertamer un recours en justice de paix au nom des locataires.

*Seuls les locataires peuvent s'adresser au Juge de Paix. Les services sociaux ne peuvent ester en justice en leur lieu et place. Leur rôle ne peut être que d'apporter leur expertise, leurs contacts, voire d'interpeller les services d'hygiène et/ou le Bourgmestre (FéBUL, 2002)*

*La RBDH a créé un fonds juridique (€ 8676), pour améliorer l'accès à la justice de paix.*

### **FACILITER LES PROCEDURES**

- Le rapprochement des institutions envers le citoyen

Malgré la création des maisons de justice, de l'assistance judiciaire et de la décentralisation des bureaux de consultation, la justice reste difficilement accessible.

*Souvent, ils déclarent ne pas avoir reçu la convocation à la séance du tribunal à laquelle la décision d'expulsion a été adoptée (Anne de Molina, 2002).*

- La création d'une commission de litiges ou d'un service pouvant verbaliser. Un certain nombre de personnes de contact se sont posé la question de savoir si un grand nombre de problèmes ne pourraient pas être réglés de cette façon.

L'examen de la création de commissions de médiation destinées à régler les conflits relatifs aux problèmes locatifs en dehors des tribunaux a été repris dans le volet fédéral du Plan d'action national pour l'inclusion sociale.

### **L'APPROCHE COLLECTIVE**

*Par ailleurs, il est illusoire de faire assumer la responsabilité du logement des personnes en difficulté au seul niveau local, car c'est faire l'impasse sur le contexte global et les enjeux économiques du marché locatif privé et des leviers du secteur public local, régional, fédéral. Sur le plan juridique, il s'agit d'une question collective d'application du droit au logement. Il ne s'agit pas d'une question sociale individuelle qui s'arbitre par des juges et les plaidoiries dans les tribunaux. Si certains de ces jugements sont des aiguillons pour un droit au logement de qualité, ils restent tributaires de leur effectivité lorsqu'ils sont « coulés en force de chose jugée » (Gobert, 2002).*

## **5.5.5. UNE APPROCHE TRANSVERSALE ET COORDONNEE**

Pour éviter que ...

les prestataires des services de première ligne restent impuissants face aux demandes auxquelles ils sont confrontés quotidiennement

la politique du logement en RBC ne se caractérise par des situations absurdes

- bâtiments inoccupés alors qu'il y a des personnes sans-abri et des centres d'accueil bondés
- expulsions du domicile sans solution de relogement

*Le non-respect de règles déterminées conduit à des situations absurdes, par exemple, quand le bailleur n'est pas empêché de relouer son habitation déclarée inhabitable, mais que le locataire ne peut s'inscrire auprès de la commune. (Bonnevie, 2002)*

l'utilisation non optimale de budgets limités et le gaspillage d'énergie

... il faut développer des dispositifs qui favorisent une approche transversale et coordonnée:

Une politique de logement impliquant **tous** les ministres bruxellois, grâce à leurs compétences tant régionales que communautaires. La nécessité d'objectifs clairs et planifiés, s'impose. A cet égard, le PRD est trop peu utilisé.

Une approche pro-active sur le plan communal, dans laquelle la coordination sociale peut être un outil essentiel. Tant les services communaux que le CPAS et d'autres acteurs doivent y être impliqués.

*Certains CPAS ont établi une liste des logements insalubres. Il serait intéressant de pouvoir les visibiliser afin d'en éviter la relocation (Inter-Centres, 2001)*

*Par exemple, pour éviter des expulsions de logement, une coordination entre le juge de paix, le CPAS et les autres prestataires d'aide est nécessaire.*

Un travail communautaire sur le plan local

De très nombreuses initiatives sont adoptées dans le but d'intégrer les habitants du quartier dans la vie sociale: le travail communautaire, les maisons de quartier, les groupes d'habitants et les associations actives dans ces quartiers. Dans différents quartiers de logements sociaux, des projets de cohésion sociale ont été mis sur pied (P recommandations 13 et 14: logement social).

La diffusion d'informations et la formation tant pour les habitants que pour les travailleurs sociaux et de santé, les services administratifs, ...

L'intégration des prestataires de soins dans une approche transversale par exemple, des problèmes de santé liés au logement

- Une conscientisation des professionnels de la santé sur les liens entre la pollution intérieure et les problèmes de santé doit être organisée et des outils doivent être mis à leur disposition.
- Les professionnels de première ligne occupent une position privilégiée pour dépister les problèmes de santé communautaire (conditions de logement par exemple), les recenser et les relayer aux responsables de la santé publique. La mise en commun, la réflexion et la discussion de ces constatations peuvent se faire au sein d'associations, des CPAS et de la coordination sociale locale.
- Pour ce faire, ils doivent bénéficier d'une (in)formation adéquate tant au niveau d'un premier diagnostic qu'au niveau des remédiations. Des recherches-actions avec et par des généralistes sur les problèmes de logement d'un quartier peuvent être utiles pour un recensement des liens importants entre le logement et la santé, et pour la mise en place d'un réseau local d'intervention. Des fiches thématiques pour chaque polluant et/ou symptôme peuvent être élaborées et diffusées.
- Des intervenants spécialisés de seconde ligne doivent être reconnus et financièrement accessibles (exemple de la cellule CRIPI).

---

## 5.6. EVALUATION DES RECOMMANDATIONS DE L'ASSEMBLÉE RÉUNIE FORMULÉES EN 1998

---

### 5.6.1. INTRODUCTION

L'ordonnance sur l'état de la pauvreté prévoit les étapes qui suivent l'élaboration du rapport: une table ronde de concertation réunissant les acteurs (CPAS, communes, travailleurs sociaux et usagers) et les parlementaires, et ensuite un débat au sein de l'ARCCC.

Depuis plusieurs années, les parlementaires concluent leur débat par des recommandations adressées à l'intention des Gouvernements, qu'ils soient régionaux ou fédéraux.

En 1998, 35 recommandations ont été adoptées par l'ARCCC. Elles portent sur 6 grands thèmes: la mission des CPAS, l'accès aux soins de santé, le logement, l'emploi et la formation, la fourniture minimale d'énergie et d'eau, l'accès aux droits et d'autres actions.

4 recommandations avaient fait l'objet d'une évaluation dans le rapport 2000 sur l'état de la pauvreté (Observatoire de la Santé et du Social, 2001). Le débat qui y a fait suite a mis en lumière l'importance primordiale de la problématique du logement. C'est pourquoi, le présent rapport fait l'évaluation des 7 recommandations parlementaires ayant trait au logement.

#### **En 1998:**

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

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

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

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

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

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

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

**En décembre 2001**, l'ARCCC a pris de nouvelles recommandations, qui s'ajoutent à celles de 1998. Nous ne reprenons ici que les nouveautés:

- L'accès au logement et la qualité de celui-ci doivent constituer une priorité dans les politiques mises en œuvre au niveau régional et local pour lutter contre la pauvreté. À cet égard, une évaluation des outils régionaux et locaux doit être réalisée afin d'améliorer l'efficacité des dispositifs existants et d'assurer leur accessibilité aux personnes les plus pauvres. Cette évaluation doit être incluse dans le prochain rapport sur l'état de la pauvreté.

- Disposer de données fiables sur l'état du parc locatif privé et public en région bruxelloise est nécessaire. A cette fin, un Observatoire du Logement devra être mis en place au niveau régional, utilisant notamment le cadastre actualisé par les SISP.
- Les recommandations de 1998 portant sur l'approche intégrée CPAS-secteur du logement social, est complétée: Cette disposition concerne également les logements publics assimilés au logement social (selon le cas logements communaux et de CPAS, AIS, régies foncières communales,).
- De même, la qualité des logements tant au niveau public qu'au niveau privé doit être améliorée.
- Il est nécessaire de trouver les moyens budgétaires permettant d'assurer la rénovation du parc de logements sociaux existants.
- Pour répondre à la demande de logement des grandes familles, l'offre en logements sociaux adaptés (et assimilés) doit être augmentée.
- Il est recommandé aux autorités compétentes de mobiliser leurs compétences en matière d'urbanisme, de rénovation, de fiscalité, de salubrité et de sécurité, par des incitants mais aussi des mesures coercitives, applicables et effectivement appliquées, maîtriser les augmentations de loyer et contrôler la salubrité et la qualité des logements.

*L'évaluation des recommandations de 1998 relatives au logement sont réalisées dans le présent rapport.*

## **5.6.2. LES LOGEMENTS MEUBLÉS**

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

(Source: ARCCC, 1998).

#### ***DÉMARCHE POURSUIVIE***

1. Le contexte de l'ordonnance.
2. Le dispositif législatif régional et fédéral des logements meublés, parfois appelés "garnis".
3. Une approche quantitative donne quelques chiffres au sujet du nombre de meublés, les caractéristiques des populations qui y habitent et des bailleurs.
4. L'approche qualitative cerne certains points essentiels et apporte l'éclairage critique des acteurs: autorités publiques, travailleurs sociaux ou défenseurs des locataires de meublés.
5. Des conclusions
6. Des propositions de l'Observatoire de la Santé et du Social terminent ce chapitre.

#### ***1. LE CONTEXTE DANS LEQUEL A ÉTÉ PRISE L'ORDONNANCE***

En 1992, le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale se préoccupe de la situation des meublés, dont l'état est jugé déplorable. Il introduit une proposition d'ordonnance et en décrit les motivations dans l'exposé des motifs.

Phénomène typique des grandes villes, les logements meublés accueillent à cette époque des personnes qui sont récemment arrivées dans la ville et qui ne sont guère nanties, ou qui par suite d'accidents de la vie se trouvent dépouillées de toute attache: perte d'emploi, rupture familiale,...

Les meublés se situent souvent dans d'anciens quartiers commerçants qui ont été peu à peu abandonnés, dans des maisons qui n'étaient pas construites pour cet usage et dont le propriétaire a divisé la surface pour en augmenter le rendement.

La qualité de ces logements est à cette époque "franchement mauvaise" et les risques d'incendie sont réels:

- les chambres sont trop petites, l'état des murs, du plafond et du plancher sont déplorables
- l'aération est insuffisante
- 10% de ces logements ont des problèmes d'humidité
- l'eau courante se trouve dans le couloir dans 20% des cas.
- 30% des chambres disposent d'eau chaude
- 20% possèdent un bain ou une douche
- dans 40% des cas, les installations électriques sont trop vieilles et inadaptées

- l'équipement en chauffage se répartit en
 

gaz butane:	15%
charbon:	15%
gaz naturel:	35%
chauffage central:	33%
pas de chauffage:	2%.

L'objectif du Conseil régional bruxellois est de remédier à cette situation, de protéger les habitants et de prévenir les problèmes.

Il s'agit d'associer les normes de qualité et de sécurité, dites de "qualité minimale". Elles concernent:

- La santé et l'hygiène
- L'équipement en matière de sanitaires, de chauffage, d'aération, de mobilier, de cuisine, ...
- La protection du caractère individuel du logement
- La protection contre l'incendie (normes complémentaires à la compétence fédérale)
- La fourniture de gaz, d'électricité et d'eau. Dans ce cas, il s'agit de trouver une solution aux problèmes spécifiques de facturation de la consommation.

Il s'agit également de définir clairement les pouvoirs des communes en matière d'octroi, de refus de permis et en matière de contrôle de la réglementation.

(Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 1992)

## **2. LE DISPOSITIF LÉGISLATIF**

### **2.1. Sur le plan fédéral** (Ministère fédéral des affaires sociales, 2001).

La loi relative aux baux à loyer, appelée loi Wathélet, (loi de 1991, modifiée le 13 avril 1997 parue au MB le 21 mai 1997 et AR du 8 juillet 97 paru au MB le 21 août 1997) a une portée générale. Donc, elle vise aussi les meublés.

Elle détermine notamment les conditions minimales auxquelles un bien immobilier destiné à être loué comme résidence principale doit répondre pour être en concordance avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Si ces conditions ne sont pas remplies, le locataire peut demander la résiliation du bail ou exiger que les travaux nécessaires soient exécutés. En attendant, le juge de paix peut ordonner une réduction de loyer pouvant aller jusqu'à la gratuité.

### **2.2. Sur le plan bruxellois**

#### ➤ ***Une ordonnance est adoptée en 1993.***

La proposition, déposée par le parlement bruxellois, a abouti à l'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés et aux arrêtés des 15 juillet 1993, 9 novembre 93 et 30 juin 94.

Ils s'appliquent aux "logements meublés quelle que soit la durée d'occupation de ceux-ci, à moins que l'immeuble où ils se situent soit habité par le bailleur et qu'il n'y loue pas plus de deux logements meublés".

Il s'agit de pièces meublées affectées à la location à des personnes qui ne font pas partie du ménage du bailleur et dont le preneur a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment, y compris les parties autres que les pièces d'habitation et qui sont affectées à l'utilisation commune des habitants. Une cave peut être utilisée comme logement meublé uniquement si une ou plusieurs ouvertures sont prévues.

L'ordonnance fixe les normes de qualité et de sécurité et détermine les obligations d'octroi du permis pour une durée de 6 ans, de même que l'équipement minimum, tel que les meubles, mais aussi l'existence d'une cuisine.

Le permis doit être délivré par la commune suite à une déclaration de location par le bailleur, accompagnée d'un certificat de sécurité délivré par le Service Incendie et d'une attestation de respect des normes de qualité délivrée par les personnes ou services agréés par la Région. Le délai de mise en conformité est de 3 ans.

➤ ***Les arrêtés d'application sont abrogés en 1998.***

Cependant, par défaut de procédure, les arrêtés d'application de l'ordonnance sont abrogés et dès lors ils ne peuvent plus être appliqués. En effet, il est requis que les arrêtés d'application fixant les normes techniques au sens des directives européennes soient notifiés à la Commission européenne. Comme cela n'a pas été le cas, un nouvel arrêté daté du 5 mars 1998 annule l'application des arrêtés précédents pour éviter une condamnation par la Cour de Justice des Communautés européennes.

Cependant, la réglementation des baux à loyers reste d'application.

***Les conséquences.***

Les articles abrogés ont trait aux dispositions techniques: appareils électriques, de gaz, utilisation de gaz dérivé de pétrole, effet de résistance au feu des murs, éclairage électrique et extincteurs). Il s'agit de mesures de protection pour les occupants. Dès lors, le Service Incendie estime qu'il ne dispose pas d'outils juridiques suffisants pour garantir son intervention. En conséquence, les meublés ne sont plus contrôlés et les locataires ne sont plus protégés contre les abus.

➤ ***Deux nouvelles initiatives du Parlement bruxellois***

Deux propositions d'ordonnance ont été déposées en 2001 au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, la première par Mme F. Schepmans F. et Monsieur J.-P. Cornelissen, la seconde par Messieurs A. Daems et Y. Pesztat.

Ces propositions élargissent respectivement le champ d'application aux logements dits modestes et aux logements collectifs ou petits logements individuels loués ou mis en location à titre de résidence principale.

L'idée de la proposition Schepmans/Cornelissen est de renforcer l'inspection a posteriori et non d'imposer des permis préalables, ainsi que de simplifier les procédures administratives pour permettre un contrôle réel.

L'objectif est de désarmer les "marchands de sommeil" en

- luttant contre l'exploitation de locaux surpeuplés et insalubres dont sont victimes les personnes plus démunies

- garantissant l'insertion, l'adaptation et la coordination concrète des normes de qualité et de sécurité des logements modestes afin d'assurer la sécurité légale de ses habitants.

La proposition Daems/Pesztat maintient l'idée d'un permis répondant à plusieurs critères:

- la définition du champ d'application
- la simplification et l'harmonisation des critères de qualité
- la simplification de la procédure et de son moindre coût
- l'octroi de primes à la mise en conformité
- l'amélioration du contrôle et
- la fixation de sanctions proportionnelles.

### **2.3. Des dispositions communales.**

Outre les dispositifs fédéraux et régionaux, chaque commune peut prendre des règlements pour décider des modalités d'application de certaines mesures, telles que la salubrité et la sécurité des logements et leur contrôle.

A notre connaissance, peu de communes bruxelloises s'impliquent dans ce processus, à l'exception de quelques-unes d'entre elles, notamment Etterbeek et Saint-Gilles.

## **3. APPROCHE QUANTITATIVE**

### **3.1. Le recensement des meublés.**

La seule donnée quantifiable est la demande de permis.

- Ayant répondu à plusieurs questions écrites et à 2 interpellations, **le Ministre du Logement** dispose des chiffres suivants: Fin 1997, seulement 501 permis auraient été accordés, et 3 plaintes déposées, alors que l'on estime à environ 15.000 le nombre de logements meublés (Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 2001).
- En 1999, le **Ministère du logement de la Région de Bruxelles-Capitale** a reçu 455 demandes de permis pour meublés (une demande = un propriétaire), ce qui correspond à 3.347 logements pour lesquels 787 permis auraient été accordés.
- **Un sondage téléphonique réalisé fin 1999 par l'Observatoire de la Santé et du Social dans les 19 communes bruxelloises** révèle que la connaissance de la réalité est très approximative.

Certaines communes recourent aux informations collectées conjointement par plusieurs services au cours de leur travail quotidien afin d'estimer le nombre de meublés (service de la population, service d'urbanisme, service de la taxation ou police). La plupart des immeubles affectés à cette destination regroupent plusieurs chambres meublées.

### **Résultats de ce sondage:**

Comme l'application de la législation a été bloquée suite à l'abrogation des arrêtés relatifs aux dispositions techniques, le présent tableau n'a dès lors qu'une *valeur indicative* et n'est repris qu'à titre d'information.

Tableau 9: Sondage téléphonique relatif au nombre de meublés dénombrés par les communes.

Commune	Permis recensés au Service régional du logement en 1998	Demandes de permis transmises à la Commune en 1999	Nombre de meublés estimés par la Commune en 1999
Anderlecht	38	néant	Néant
Auderghem	5	23 enrôlés (taxes)	
Berchem-Sainte-Agathe	Néant	Néant	Néant
Bruxelles-Ville	184	433 dans 50 immeubles	1.000
Etterbeek	96	88 permis accordés sur 161 demandes	237 recensés
Evere	Néant	Néant	Néant
Forest	Néant	Néant	Néant
Ganshoren	Néant	Néant	Néant
Ixelles	92	Difficilement quantifiable	277 taxés sur 1.500 meublés
Jette	80	95	Néant
Koekelberg	Néant	Néant	Enquête: 20 réponses
Molenbeek-Saint-Jean	1	Renvoie au PRAS	
Saint-Gilles	69	20 à 25 demandes	
Saint-Josse-ten-Noode	15	2 à 3 demandes	30
Schaerbeek	29		97 non-résidents
Uccle	Néant	Néant	Néant
Watermael-Boitsfort	6	3 demandes	Néant
Woluwé-Saint-Lambert	15	26 pour 59 logements	
Woluwé-Saint-Pierre	<i>Pas de réponse</i>		

(Source: Sondage téléphonique de l'Observatoire de la Santé et du Social, 1999)

### **3.2. Les caractéristiques de la population des meublés**

Les meublés hébergent une population traditionnelle, mais aussi de nouvelles catégories de personnes.

#### ***D'abord des populations très vulnérables:***

1. **Les personnes pauvres** qui occupent plutôt les meublés proches des gares et au-dessus des cafés.
2. **Les personnes se trouvant en situation de rupture:** perte d'emploi, rupture conjugale ou familiale...
3. **Les candidats réfugiés politiques** qui ont acquis le statut ou en ont fait la demande. Ces personnes se sont installées légalement en Belgique mais elles ne connaissent pas l'une de nos langues nationales, ce qui rend les contacts fort difficiles. Elles vivent dans l'insécurité parce que les bailleurs utilisent l'intimidation.
4. **Les clandestins.** Cette population, du fait de sa situation illégale, ne se fait pas défendre par des associations de locataires ou les services sociaux en général. Les moyens légaux sont inexistants.
5. **Les personnes qui étaient auparavant sans abri.** Certaines personnes qui ont vécu à la rue reproduisent dans leur logement un comportement acquis dans la rue. Par exemple, même lorsqu'elles ont un chauffage central, elles acquièrent un poêle à mazout. Certaines "capitalisent" de nombreux objets et il peut y avoir des phénomènes de détérioration de l'habitat. Dans ce cas, l'accompagnement social est essentiel .
6. **Les non-résidents,** des personnes qui, suite à la globalisation des allocations de remplacement par ménage et plus particulièrement des allocations de chômage et du minimex, prennent une adresse pour pouvoir être considérés comme isolées. On a vu se propager de telles situations depuis environ 10 ans.
7. **Les personnes souhaitant ne pas être officiellement reconnues.** Ces personnes habitent en meublé parce qu'elles peuvent ainsi échapper au refus d'ouverture des compteurs d'eau et d'énergie. Dans les meublés, les compteurs sont généralement ouverts au nom du propriétaire. Habiter un meublé permet parfois de ne pas devoir se domicilier et d'échapper ainsi aux dettes et aux huissiers.

#### ***Ensuite, une population aisée ayant choisi ce mode de logement parce qu'il est transitoire.***

Il s'agit d'étudiants pendant la durée de leurs études et de cadres de haut niveau qui viennent travailler sporadiquement ou temporairement à Bruxelles. Ces catégories ne seront pas traitées dans le présent rapport.

### **3.3. Les bailleurs**

Il y a un nombre croissant de "marchands de sommeil" à Bruxelles, qui exploitent les populations les plus vulnérables notamment les illégaux et les candidats réfugiés politiques. Il s'agit de bailleurs qui subdivisent les logements en une infinité de petits espaces loués individuellement.

En 1999, il y a eu un cas exemplatif à Anderlecht détecté par le Syndicat des locataires. Un appartement composé de deux chambres à coucher et d'une mansarde était loué à 14 personnes, le bailleur avait subdivisé ce logement en autant de petites pièces, avec deux points d'eau dans les couloirs et deux cuisines communes dans les couloirs.

Parfois les bailleurs font partie de véritables mafias. (Garcia J., 1999)

#### **4. APPROCHE QUALITATIVE**

➤ **4.1. La population la plus vulnérable vit en meublé parce qu'elle n'a pas d'autre choix.**

**Selon le Syndicat des locataires**, on ne choisit pas de vivre dans des meublés. La question est plutôt de les éviter. Si l'on y vit, c'est par obligation, notamment parce que le marché locatif n'est plus accessible. Les meublés ne sont pas considérés comme un tremplin vers un logement plus stable. L'utiliser comme moyen de réinsertion est une aberration.

Les CPAS sont au courant de la situation locative de leurs usagers par la visite à domicile ou par la copie du contrat. Ils paient parfois le loyer directement au bailleur. **Selon le Syndicat des locataires**, certains CPAS trouvent commode de loger les demandeurs d'asile dans des meublés sur le territoire d'autres communes (distantes). Il s'agit là d'une façon "d'exporter" les problèmes et de les rendre invisibles sur son propre territoire (Garcia, 1999).

➤ **4.2. La qualité du logement est impayable. Dès lors, l'insalubrité se conjugue au quotidien**

**Les travailleurs sociaux de CPAS** soulignent la grande précarité des logements meublés, souvent insalubres et aux loyers excessifs. (Dijon, 2002)

La question essentielle concerne l'application de la législation par le bourgmestre. S'il a des moyens d'actions vis-à-vis des propriétaires (soit les obliger à faire les travaux nécessaires tout en maintenant le locataire, soit prononcer un arrêté d'inhabitabilité), il manque vis-à-vis des locataires de possibilités de relogement dans un logement décent à un prix qui correspond à leurs moyens (Garcia, 1999)

La législation de 1993 est aussi inapplicable parce que le coût des travaux aurait notablement augmenté le loyer. Payer un prix exorbitant pour un taudis est impossible pour les personnes défavorisées qui vivent avec des ressources aussi limitées que le minimex.

De plus, devoir quitter le logement et le quartier provoque la désintégration de communautés de vie implantées depuis longtemps.

➤ **4.3. Un manque d'information**

**Le Ministère du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale** considère que les propriétaires sont peu ou pas informés de leurs obligations. Lorsqu'ils le sont, c'est par la presse. Certaines communes utilisent le journal communal à cette fin.

➤ **4.4. Une tendance à contourner la loi**

**Selon les travailleurs sociaux**, lorsque la réglementation était encore d'application, des bailleurs ont trouvé une échappatoire en louant séparément logement et meubles, d'autres ont "dèmeublé" leurs logements, ce qui a obligé les locataires à les quitter. C'est ainsi qu'à cette époque le nombre de meublés a chuté de manière spectaculaire et celui des flats et studios a considérablement augmenté (RDBH, 2001).

**Le Ministre du Logement** confirme cette facilité de contourner les textes législatifs. La législation avait pour lui plusieurs défauts en termes de champ d'application, de normes, de mode de contrôle et de sanctions. (Conseil de la RBC, 2001).

➤ **4.5. Une impossibilité de contrôler suite à l'abrogation de la législation**

**L'objectif du Service Incendie** est d'offrir un niveau de sécurité acceptable pour tous les logements meublés existants: conformité de l'électricité, du gaz et du chauffage.

Le Service Incendie est responsable du rapport technique et est demandeur d'une réglementation claire. Ses conclusions sont transmises au bourgmestre, qui signe l'attestation de conformité et le permis d'exploiter. C'est lui qui engage dès lors sa responsabilité. Le bourgmestre est compétent en matière de sécurité et de salubrité sur son territoire, ainsi que pour les plaintes et la fermeture des immeubles et notamment des meublés.

A l'heure actuelle, le Service Incendie effectue environ 8.000 visites par an (écoles, permis d'urbanisme, maisons de repos...). Dans la mesure où une réglementation devait être appliquée, il doit prévoir des visites supplémentaires de l'ordre de 10.000 meublés par an.

**Le Ministère du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale** considère que les normes de sécurité et de qualité doivent être vérifiées par le Service Incendie. L'abrogation de ces normes a pour effet de vider ce contrôle de son contenu et d'empêcher la fourniture de l'attestation de conformité. Dès lors, le processus d'attribution de permis est bloqué, ce qui rend l'application de l'ordonnance caduque.

Actuellement, le contrôle n'est effectué que sur plainte et est classé sans suite puisque les conditions (attestation de sécurité) ne peuvent plus être remplies.

Plus de 30 dossiers de plaintes auraient été transmis au Parquet de Bruxelles depuis plusieurs années. Ils ne sont pas traités. Des logements ont été fermés, parfois à la demande des CPAS. Les locataires se sont trouvés sans logement et les propriétaires abusifs ne sont pas poursuivis (Solidarités nouvelles 2001).

➤ **4.6. Légiférer est essentiel dans ce domaine.**

L'avantage d'une réglementation est de fixer une base légale, identique pour tous, ce qui évite tout arbitraire. Les normes fixées en 1997 étaient applicables à tous les logements meublés quels qu'ils soient et où qu'ils soient situés.

**Le rapport général sur la pauvreté de 1994** souhaite que l'instauration d'une réglementation sur les chambres meublées s'accompagne des dispositions nécessaires de transition et d'éventuelles primes à la réhabilitation pour que les propriétaires aient le temps et les moyens d'adapter les logements en conséquence. La condition à l'obtention de primes éventuelles doit être de maintenir le loyer dans des limites raisonnables. Il est indispensable de prévoir un système efficace de contrôle du respect du décret ainsi que des sanctions (Rapport général sur la pauvreté, 1994).

## **5. CONCLUSIONS**

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

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

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

La législation adoptée en 1993 n'est pas appliquée pour de multiples raisons: un défaut de procédure, mais aussi des normes étaient trop sévères, trop contraignantes et difficilement applicables. Leur application aurait augmenté sensiblement le coût du logement si le propriétaire avait mis le logement en conformité et fait les travaux de rénovations exigés.

Pour certains travailleurs sociaux, la législation des meublés est un échec pour les raisons suivantes:

- le manque d'information. Aucune campagne d'information n'a été organisée par la Région ou les communes.
- les normes imposées et les procédures trop strictes
- le coût de l'agrégation trop élevé.
- le coût des travaux trop élevé.
- le manque de contrôle et de sanctions (RBDH, 2001).

L'absence de logements salubres à prix modestes réduit considérablement le champ d'action du bourgmestre en matière d'habitabilité. Les communes s'impliquent peu dans l'application des normes générales d'habitabilité et de salubrité. Etterbeek et Saint-Gilles sont des exceptions et ont investi leur service d'urbanisme de cette mission spécifique.

Deux nouvelles propositions d'ordonnance sont déposées au Parlement bruxellois dont le champ d'application est élargi aux petits logements modestes.

Il semblerait que le code du logement, en préparation au cabinet du Secrétaire d'Etat au logement, pourrait régler cette question.

## **6. PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL**

Deux possibilités existent: soit l'obtention d'un permis locatif préalable (qui nécessite des contrôles), soit l'organisation stricte de contrôles au moment de la location, portant à la fois sur l'affectation du logement, son prix et sur sa qualité.

Etant donné les lourdeurs administratives et la nécessité d'organiser de toutes façons le contrôle, la seconde solution semble plus propice.

Un certain nombre de propositions sont identiques pour les logements meublés et pour l'ensemble du bâti. Nous ne reprendrons ici que les propositions spécifiques et renvoyons aux propositions générales.

### **Propositions générales:**

1. **Alléger les normes.**
2. **Simplifier les procédures administratives.**

3. **Informez les acteurs, notamment les propriétaires.**
4. **Prévoez des loyers objectifs**

**Propositions spécifiques:**

1. **Évaluer les effets favorables et les effets pervers des codes du logement wallon et flamand** pour en tirer des enseignements positifs.
2. **Étendre l'application d'une ordonnance à tous les types de logements en y incluant des règles spécifiques pour les logements meublés pour éviter de multiplier des législations spécifiques.** C'est déjà le cas en région wallonne.  
Les règles spécifiques doivent inclure dans la définition du logement meublé (coucher, rangement et cuisine) la présence de mobilier mis à disposition du locataire au moment de la conclusion du bail ou de l'entrée dans le logement. Cette définition a l'avantage d'exclure le double contrat qui évite l'application de la loi.
3. **Développer une offre de qualité en impliquant les communes dans le contrôle des logements et des meublés en particulier**, grâce à une collaboration efficace entre le Service Incendie régional, le service d'hygiène des communes et les services de police. Il faut notamment prévenir la subdivision sauvage des logements existants en de multiples meublés et prévoir en cas d'abus des sanctions réellement applicables. Le contrôle doit porter notamment sur la vérification sur place de la conformité de l'utilisation du bien à sa destination et à l'application des sanctions.
4. **Favoriser la gestion des logements meublés par des bailleurs agréés**, tels que les AIS, les SISF, les communes, les CPAS,...
5. **S'il s'agit de vérifier l'application des normes dans plus de 15.000 logements meublés, le problème des effectifs** est dès lors fondamental. Il faut prévoir suffisamment de moyens et de personnel pour rendre la réglementation simplement applicable.

### **5.6.3. LES COLLABORATIONS CPAS-SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE SERVICE PUBLIC (SISP DE LOGEMENT SOCIAL)**

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

(Source: ARCCC, 1998)

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

(Source: ARCCC, 1998)

Ces deux recommandations, formulées par les parlementaires bruxellois en 1998, sont les seules qui portent sur le logement social. L'Observatoire de la Santé et du Social a élargi le contexte des logements sociaux aux questions cruciales qui s'y posent.

Sans en négliger aucunement l'intérêt, nous ne pourrions pas traiter dans le présent chapitre les logements appartenant aux communes et aux CPAS.

#### ***DÉMARCHE POURSUIVIE***

1. L'approche quantitative donne quelques chiffres qui permettent de situer l'offre de logements sociaux, les besoins et le profil des locataires (composition des ménages, revenus, caractéristiques socio-professionnelles, )..
2. Pour rassembler les informations au sujet des collaborations existantes entre les CPAS et les Sociétés immobilières de service public, communément appelées SISP ou sociétés de logement social, l'Observatoire de la santé et du social a adressé un questionnaire aux 19 CPAS bruxellois et deux rappels. Des rapports d'activités et des notes de politique générale, ont été compulsés à la recherche d'informations complémentaires
3. Nous avons également abordé l'évolution des missions des SISP dans le champ de l'action sociale et de ses partenaires en termes d'aide individuelle, d'action communautaire et de formes de médiation. Cette action implique les habitants.
4. La préférence pour certaines communes et l'inclusion des quartiers de logements sociaux dans la ville
5. Des conclusions.
6. Des propositions de l'Observatoire de la Santé et du Social terminent ce chapitre.

## 1. L'APPROCHE QUANTITATIVE

### 1.1. L'offre de logements sociaux

#### 1.1.1. Le nombre de logements sociaux disponibles

Tableau 10

Année	Nombre total de logements dans la région bruxelloise	Parc des logements sociaux
1998	505.341	38.682 *
1999		38.646

(source: SLRB, 2000 et 2001)

\*Ce chiffre ne tient pas compte des 86 logements du "Home des infirmières", supprimé depuis lors et intégré au Foyer bruxellois.

La proportion de logements sociaux est de 7,6 % de l'ensemble des logements bruxellois.

#### 1.1.2. Quels sont les logements réellement occupés?

Tableau 11

Année	Parc des logements sociaux	Logements sociaux occupés	Logements sociaux inoccupés ou autre destination
1998	38.682	36.981	1.701
1999	38.646	37.002	1.644

(source: SLRB, 2000 et 2001)

Dans la mesure où 1,11% des logements connaissent une autre destination que le logement, il subsiste 3,2 % des logements sociaux inoccupés.

**1.1.3. Le nombre de chambres des logements sociaux** démontre que la priorité est donnée aux petits logements.

Tableau 12: En 1999:

Grandeur du logements	Occupation	Inoccupation	Nb de logements inoccupés/nb de logements sociaux de cette catégorie
Studio	2.639	81	2,9 %
1 chambre	9.769	367	3,6 %
2 chambres	14.901	456	2,9 %
3 chambres	8.111	247	2,9 %
4 chambres	1.205	61	4,8 %

5 chambres et +	378	3	0,7 %
<b>Total</b>	<b>37.003</b>	<b>1.215</b>	<b>3,2 %</b>

(source: SLRB, 2000 et 2001)

Un tiers des logements sont destinés à des locataires vivant seuls ou à deux (studios ou appartements 1 chambre). Les logements de deux chambres représentent 40 % des logements sociaux et seul 1/4 des logements peuvent accueillir des familles avec plusieurs enfants.

## **1.2. Les besoins, le manque de logements sociaux et les délais d'attente**

Le délai d'attente pour l'obtention d'un logement social est un réel problème.

Il varie entre 1 à 6 ans.

Il faudrait pouvoir contrôler l'ordre de la liste d'attente (Depauw, 2002).

*Les "anciens" ont eu un accès facile à leur logement social. Les délais d'attente étaient alors de 6 mois, les candidats locataires devaient fournir un certificat de bonne vie et mœurs. Actuellement, les délais varient jusqu'à 6 ans. Le sachant, les gens ne s'inscrivent qu'en extrême urgence. En attendant, ils se voient contraints d'accepter un flat (dans les logements privés) pour ne pas être à la rue. Lorsque la famille est grande, les conditions de vie sont d'une extrême promiscuité. Les "anciens" se sentent désarmés devant cette situation. (Talon, 2002)*

Trop peu d'appartements sont adaptés pour les personnes handicapées. Elles vivent des situations critiques. (Observatoire de la Santé, 2001).

Comme l'offre de logements sociaux est limitée et la demande importante, il aurait été intéressant de connaître le nombre de demandes insatisfaites. Malheureusement, il n'existe pas de chiffres précis en la matière. La Société de logement de la région bruxelloise (SLRB) évalue forfaitairement les candidatures en attente de 40.000. Jusqu'à présent, il faut tenir compte du fait qu'un nombre important de ménages s'inscrivaient dans plusieurs sociétés afin d'augmenter leurs chances d'obtenir un logement social. Ce chiffre sera temporisé à la suite de la mise en œuvre du système d'inscription multiple, il pourrait diminuer à 15.000 ou 20.000.

En effet, une ordonnance du 8 juin 2000 crée un système d'inscriptions multiples qui permet, grâce à une inscription unique, d'avoir accès aux offres de logement de toutes les sociétés mentionnées. L'objectif est d'accroître la transparence et de simplifier les procédures. Ce système limite le volume et le coût des démarches administratives et du nombre de documents à fournir (Noël, 2001). Il pourrait permettre aussi de réaliser une évaluation précise de la demande et donc de la demande insatisfaite.

Le système est opérationnel depuis janvier 2002 et une première photographie vient d'être faite sur les *nouvelles* demandes introduites depuis cette date, soit 1.891 demandes dont 1.031 (près de 55%) pour des logements à une chambre (Claeys, 2002).

## **1.3. Les difficultés d'accès**

*L'accès au logement social étant limité aux ménages à faibles revenus, il requiert toute une série de documents de preuve au niveau de la procédure. Les personnes défavorisées doivent montrer "patte blanche" pour obtenir un logement social et ont l'impression qu'elles doivent raconter "tout le temps leur histoire à tout le monde" (Projet Santé Culture Quart Monde, 2000)*

*Le locataire reçoit les clefs après avoir signé l'état des lieux à l'entrée. Dès lors, ce document est bâclé au détriment des locataires: ils signent pour pouvoir entrer le plus vite possible, ce qui pose problème à la sortie. Exemple: S'il manque une clef sur une porte à l'entrée, l'employé*

SISP déclare que ce n'est pas grave, mais il réclame 750 FB (18 €) à la sortie (L'aura-t-il aussi réclamée au précédent locataire?)

En outre, lors de l'entrée dans le logement social, le relevé détaillé des charges locatives fait défaut, à l'exception des charges de chauffage, d'eau et de redevance pour la télédistribution. Il est difficile d'obtenir des explications de la part des SISP (Espace social Télé Service, 2001).

## **1.4. Le profil des locataires**

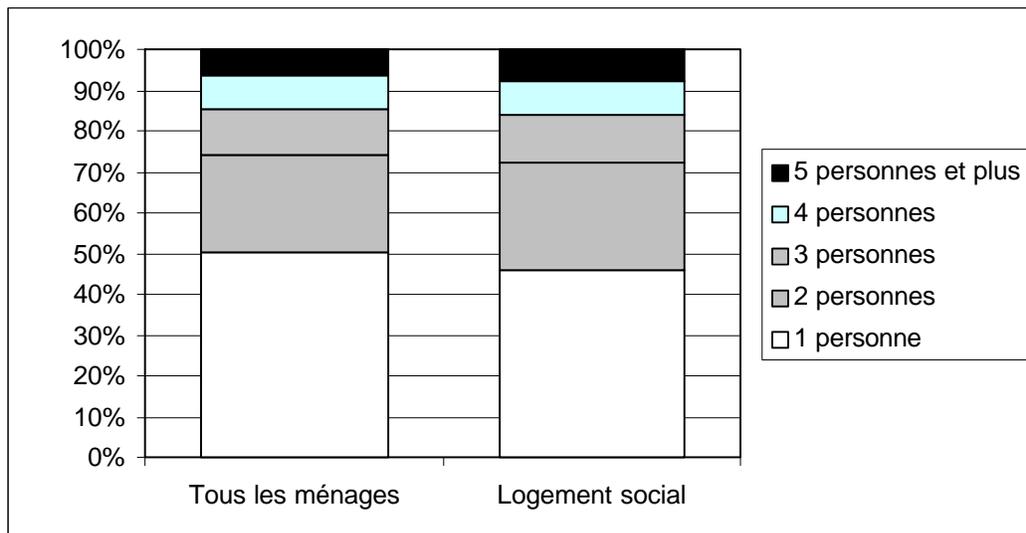
8,2 % de la population bruxelloise habite dans un logement social (SLRB, 2000 et 2001), soit 78.228 personnes en logement social sur 953.175 bruxellois (au 1.1.1998, INS).

En termes de nombre de ménages 7,89 % habite en logement social.

### **1.4.1. Taille des ménages**

La répartition des habitants des logements sociaux en terme de taille des ménages est très proche de celle de la population bruxelloise. La taille moyenne des ménages est de 2,13 unités pour 2,04 pour la région.

**Graphique : Répartition des ménages selon leur taille**



Source: SLRB + INS, calcul Observatoire de la Santé et du Social

Les ménages composés d'une ou de deux personnes représentent 72,1 % des locataires sociaux (73,2 % de la population bruxelloise).

En ce qui concerne les nouvelles demandes introduites depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, sur 1.250 demandes, 67 % (832) émanent de personnes isolées et 33 % (418) de ménages de 2 personnes (Claeys, 2002). L'analyse de l'offre montre cependant que seuls 1/3 des logements leur est théoriquement destiné.

Les grands ménages (5 personnes et plus) sont largement sur-représentées dans le logement social (8% dans le logement social alors qu'elles représentent 6,3 % des ménages bruxellois) et 25 % du parc leur est consacré.

Cependant, les besoins en logements sociaux sont particulièrement importants pour ces familles nombreuses qui trouvent difficilement un logement suffisamment grand à un prix abordable sur le marché privé.

#### 1.4.2. Age des locataires chefs de ménage

Les statistiques par tranche d'âge des "chefs de ménages" sont intéressantes notamment pour déterminer quelles sont les populations qui habitent le plus en logement social.

Tableau 13

	Total	Moins de 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 59 ans	60 ans et plus	Plus de 65 ans
Ménages en logement social (31/12/99)	100 %	1,84 %	12,00 %	18,21 %	16,46 %	7,52 %	43,96 %	
Ménages en RBC au 1.1.2001	100 %	4,85 %	20,88 %	19,89 %	29,98 %			24,40 %

(source: SLRB 2001, Registre national 2001)

La population âgée de plus de 60 ans est un groupe important dans les logements sociaux. Il y a évidemment celles qui y habitent depuis longtemps et celles qui y sont entrées déjà âgées. Dans ce cas-là, elles souffrent souvent de déracinement et de rupture des liens sociaux.

#### 1.4.3. La paupérisation est devenue une caractéristique générale de la population des logements sociaux.

Il y a une centaine d'années, la majorité des locataires étaient pour la plupart des ouvriers, des manœuvres, des petits employés ( Leenen, 2000). Dans les années 1970 et 1980, le logement social attirait plutôt un public appartenant à la classe moyenne inférieure (avec des variations selon le niveau socio-économique de la population communale) et les ménages les plus pauvres étaient refoulés vers le secteur locatif résiduel. Aujourd'hui, certains quartiers de logements sociaux apparaissent comme nouveaux réceptacles de populations marginalisées. La baisse du revenu moyen par habitant concerne presque tous les quartiers de logements sociaux. Ce phénomène relativement nouveau est généré par les effets conjoints de la crise qui a marginalisé économiquement la clientèle traditionnelle des logements sociaux et par l'application stricte des priorités d'accès au logement social. (Kesteloot, 2002).

##### a) Les revenus des ménages.

Le prix de location du logement social est déterminé notamment en fonction des ressources de la famille. La présence d'adultes et donc de ressources complémentaires est déterminante dans le prix de location.

*Il n'est pas exceptionnel de trouver des familles "décomposées" en deux familles dites monoparentales qui, pour des raisons exclusivement "comptables" utilisent ce système pour obtenir un loyer plus abordable (Talon, 2002).*

*De telles situations se sont propagées depuis un peu moins de 10 ans (Garcia J. 1999).*

*Les effets en termes de cohésion familiale sont évidemment catastrophiques (Inter-centres, 2001)*

Si l'on tient compte du montant du loyer, 68 % de locataires paient moins de 7.500 FB (185 €) de loyer par mois, alors qu'en 1998 ce pourcentage s'élevait à 65% (SLRB, 2000 et 2001). Cela signifie que les catégories de population les plus défavorisées prennent de l'ampleur.

Tableau 14: Revenus, sur base de la déclaration d'impôts des 2 années antérieures:

<b>Catégorie de revenus* (en FB<sup>8</sup>)</b>	<b>Nombre de ménages locataires sociaux</b>	<b>% des locataires sociaux</b>	<b>Nombre de ménages en région bruxelloise</b>	<b>% des ménages bruxellois</b>	<b>Proportion de locataires du logement social parmi les ménages bruxellois</b>
<b>&lt; 250 000</b>	1508	4,1 %	35.288	9,2 %	4,3 %
<b>250.000 à 500.000</b>	20753	56,1 %	89.234	23,4 %	23,2 %
<b>500.000 à 750.000</b>	7828	21,2 %	95.032	24,9 %	8,2 %
<b>750.000 à 1.000.000</b>	3409	9,2 %	59.877	15,7 %	5,7 %
<b>&gt; 1.000.000</b>	3483	9,4 %	102.521	26,8 %	3,4 %
<b>total</b>	36981	100 %	381.952	100 %	9,7 %

\*revenu total net imposable – Revenus de l'année 1995, ayant servis de base au calcul des loyers pour l'année 1998.

(Source : Zimmer 2000)

60 % des locataires sociaux ont un revenu net imposable inférieur à 500.000 FB (12.395€). La classe de revenus compris entre 250 et 500.000 Fb est la plus représentée parmi les locataires du logement social (56 %). Près d'un quart des ménages bruxellois ayant un revenu situé dans cette tranche est locataire du logement social.

Les revenus les plus faibles sont sous-représentés parmi les locataires du logement social : ils représentent 9 % des ménages bruxellois mais seulement 4 % des locataires sociaux. Cette proportion diminue encore en 1999 (3 %) (SRLB 2001).

Parmi les demandes introduites depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, 69 % des ménages ont un revenu situé entre 250 et 500.000 FB (Claeys, 2002).

<sup>8</sup> Etant donné qu'il s'agit de données de l'année 1998, les montants sont exprimés en FB. Les montants équivalents en euros sont les suivants : 250.000 FB = 6197 €, 500.000 FB = 12.395 €, 750.000 FB = 18.592 € et 1.000.000 FB = 24.789 €

## **b) Les caractéristiques socio-professionnelles des locataires**

A titre d'exemple, au Foyer bruxellois (Bruxelles-Ville), 20,6% des locataires sont des travailleurs, 73,9% vivent de revenus de remplacement ou de l'aide sociale du CPAS (SLRB, 2001).

Au Foyer anderlechtois, 49,61% des locataires vivent d'allocations de remplacement dont 3,44% de l'aide du CPAS, et 8,65% sont des travailleurs (Seront K., 2000).

En ce qui concerne les demandes formulées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, **55%** des demandes (1.037 sur 1.891) émanent de personnes dont les ressources proviennent du minimex et du chômage. Les motivations sont d'abord financières (21,5 %), ensuite dues à l'état du logement actuel (19 %) et enfin dues à la perte du logement ( 12,5 %) (Claeys, 2002).

### **1.4.4. La stabilité des locataires**

Contrairement à ce que l'on pourrait imaginer, le logement social ne se conjugue pas avec stabilité des locataires ayant les revenus les plus modestes. Parmi les locataires sociaux dont le revenu est inférieur à 250.000 FB, 14,1 % ont quitté le logement social en 1999. Cette proportion est de 7,4 % pour les locataires dont le revenu se situe entre 250 et 500.000 FB et de 6,4 % pour les locataires dont le revenu est supérieur à 500.000 FB (SRLB 2001).

Le taux de rotation des ménages aux revenus les plus faibles est donc élevé. Il serait intéressant de pouvoir déterminer quelle proportion de ces départs est liée à une expulsion. (⇒ 5.4.5.).

## *2. LES CONVENTIONS CPAS/ SOCIÉTÉS DE LOGEMENTS SOCIAL.*

### **2.1. Evolution de la situation en 1999/2001**

La Région de Bruxelles-Capitale a voulu répondre aux difficultés rencontrées par les SISF et à leur inquiétude face à l'appauvrissement de leurs locataires, de même que face aux problèmes de cohabitation liés à la concentration de populations très précarisées. Il a ainsi instauré un système de "contractualisation des attributions", système qui permet d'attribuer des logements, non en fonction de la liste des priorités, mais conformément à un programme négocié avec la SLRB ou avec le CPAS qui prend la forme d'une convention avalisée par le Gouvernement régional (Noël F., 2001).

Il s'agit de déterminer quels sont les CPAS qui ont conclu une convention de collaboration avec les SISF afin de permettre un accès préférentiel de leurs usagers en situation d'urgence sociale. Pour ce faire, l'Observatoire de la Santé et du Social a envoyé un questionnaire en octobre 1999 et en octobre 2001 aux CPAS bruxellois.

14 CPAS sur 19 ont répondu, 11 en 2000 et 3 en 2001.

## 2.1. Accès aux logements pour cause d'urgence sociale (recommandation n°13).

Tableau 15

CPAS	Conventions	Moyens
Anderlecht	Convention avec le Foyer anderlechtois, avec un maximum de 10% du parc.	
Auderghem	Aucun rapport avec la SISP.	
Berchem-Sainte-Agathe	Convention avec la Cité Moderne, revue annuellement. Le nombre de logements réservés est proportionnel à la libération de logements avec un maximum de 10%.	En cas de nécessité ou d'urgence et sur base d'une enquête sociale, obtention rapide d'un logement social. Le loyer est payé en déduction du minimex.
Bruxelles	<b><i>Pas de réponse du CPAS</i></b>	
Etterbeek	Pas de mention dans la réponse	
Evere	Pas de convention	
Forest	Pas de mention dans la réponse	
Ganshoren	Convention avec les "Villas de Ganshoren". Un membre du bureau permanent est au CA.	4 logements pour les cas urgents. Signalement des cas prioritaires. Gestion des dossiers d'expulsions signalés par le Juge de Paix.
Ixelles	Convention avec le "Foyer ixellois". Mise à disposition d'un maximum de 10% de logements.	Le CPAS donne la préférence à l'aide à la rénovation ou à l'insertion socio-professionnelle et à la réhabilitation de logements. De plus, il possède des logements propres et les réserve aux personnes aidées.
Jette	<b><i>Pas de réponse du CPAS</i></b>	
Koekelberg	<b><i>Pas de réponse du CPAS</i></b>	
Molenbeek-Saint-Jean	Convention avec le "Logement molenbeekois". Gestion par le CPAS de 10 logements sociaux rénovés. Projet de rénovation de 7 appartements sociaux. Transformation de logements (dans la maisons de repos) en logements réservés aux personnes âgées et handicapées.	
Schaerbeek	"Symbiose" avec "Foyer schaarbeekois". Collaboration avec l'Agence schaarbeekoise immobilière sociale.	Permanence d'un délégué du Foyer au CPAS. Accord en ce qui concerne les garanties locatives: un tiers doit être payé et le solde est remboursé via un plan de paiement.

Saint-Gilles	<b><i>Pas de réponse du CPAS</i></b>	
Saint-Josse-ten- Noode	Pas de convention	Concertations et débats entre travailleurs sociaux lors de l'introduction de dossiers à l'appui de candidatures dans les logements sociaux.
Uccle	Le CPAS n'a pas de logements sociaux réservés.	Attribution du patrimoine immobilier et intervention dans le loyer.
Watermael- Boitsfort	Convention avec une SISP au sein de laquelle les pouvoirs publics sont majoritaires. Contacts avec les autres SISP.	Intervention préventive, avec l'accord de l'intéressé, lors de retards inhabituels de paiement de loyer. A permis d'éviter toute expulsion.
Woluwé-Saint- Lambert	<b><i>Pas de réponse du CPAS</i></b>	
Woluwé-Saint- Pierre	Convention en voie d'élaboration avec les "habitations sociales" (8.2.2000)	

Certains CPAS ont complété l'information par des commentaires ou par une copie de la convention. Les CPAS de Bruxelles et de Schaerbeek ont communiqué leurs réflexions et inquiétudes quant aux difficultés rencontrées par eux en matière de logement et celui d'Ixelles a transmis sa note de politique générale relative au logement.

Ainsi il apparaît qu'à **Anderlecht**, la convention a un double objectif. Elle vise à

- faciliter l'accès des personnes les plus défavorisées et les plus précarisées au logement social de qualité, adapté à leurs besoins
- offrir aux habitants la possibilité de rester dans le cadre de vie dans lequel ils sont intégrés.

C'est le Comité spécial du service social qui examine les candidatures pour cette location prioritaire. Cet examen se base sur un rapport social qui stipule les motifs économiques et/ou psycho-sociaux, les motifs de santé ou de logement.

Un Comité de concertation et d'évaluation est constitué paritairement entre CPAS et la SISP.

**A Molenbeek**, tant en matière d'octroi qu'en cas de mutation, la convention a un double objectif. Elle vise à

- faciliter l'accès au logement social de qualité adapté aux besoins des personnes les plus défavorisées et les plus précarisées d'une part, et
- assurer une plus grande mixité des revenus dans l'ensemble du parc immobilier de la SISP pour lutter contre les ghettos d'autre part.

Un Comité de concertation et d'évaluation est constitué paritairement entre CPAS et SISP afin d'aplanir les différends éventuels et d'évaluer quantitativement et qualitativement les objectifs fixés. Le Comité est saisi d'une procédure de conciliation avant d'ester en justice.

**A Ixelles**, le patrimoine public est insuffisant pour répondre aux demandes, particulièrement celui du CPAS qui compte bien moins de logements (environ 80) que celui de la commune et du Foyer ixellois. Actuellement, il n'existe aucune procédure de réception et de traitement des demandes de logements. Les usagers sont renvoyés d'un service à l'autre (Herscovici, 2002).

Par contre, des travaux de rénovation légère et de finition de logements sociaux sont effectués par des travailleurs dits "article 60" mis au travail par le CPAS. Ils bénéficient ensuite de

dispositions prioritaires d'accès ou à défaut, les logements sont octroyés à des personnes émergeant au CPAS qui sont engagées dans un processus d'insertion socio-professionnelle. Des priorités sont définies. Ici aussi, un Comité d'accompagnement, composé paritairment, est chargé d'évaluer les travaux effectués et le suivi de la convention.

Une réflexion globale a récemment débuté au CPAS d'Ixelles sur la problématique du logement et les solutions possibles.

Le CPAS de **Saint-Josse-ten-Noode** mentionne la mise à disposition des offres de la Bourse du logement aux usagers, qu'ils soient ou non aidés par le CPAS.

A noter que le CPAS de **Watermael-Boitsfort** oriente ses efforts sur la prévention des expulsions en logement social, en intervenant à la demande et avec l'accord des locataires lors de retards inhabituels de paiement de loyer. Cette action a pour effet de diminuer les expulsions.

**A Woluwé-Saint-Pierre**, des logements d'accès urgents sont mis à disposition par la commune.

Le CPAS de **Bruxelles-Ville** maintient ou recrée des logements locatifs économiquement accessibles à des ménages à revenus faibles ou moyens. Il a initié un programme de construction de logements sociaux pour personnes âgées, aménagés afin de favoriser le maintien à domicile de ces personnes (CPAS de Bruxelles, 1995).

La pratique des conventions avec les SISF semble un outil essentiel pour l'existence d'une collaboration. Sans convention, la collaboration est quasiment nulle. Même des courriers motivés, accompagnés d'un rapport social, signés par la direction du CPAS, peuvent rester sans suite auprès des SISF.

**Des assistants sociaux** se plaignent qu'au-delà des bonnes intentions, les rapports sociaux qu'ils produisent pour justifier l'urgence d'obtention d'un logement social, n'aboutissent effectivement pas (Lemoine, 2002). Ils sont souvent démunis devant une demande de logement urgente. Dans des cas où l'urgence est manifestement prouvée (par exemple, suite à un incendie), il faut pourtant attendre plusieurs mois pour obtenir un logement social (Dijon, 2002).

D'autres assistants sociaux de CPAS se plaignent de ne pas être informés de l'existence d'une convention de leur CPAS avec les SISF, des critères d'attribution ou de priorité, du nombre de ménages concernés, ou encore de l'évaluation de leur fonctionnement. Ils se plaignent dès lors d'un manque de transparence interne et de contrôle interne et externe. Ils se posent même la question de savoir si ceci n'est pas une stratégie (Association des assistants sociaux, 2002).

## **2. 2. Information relative aux procédures administratives d'accès aux logements sociaux (recommandation n°14).**

Si la majorité des CPAS ont répondu aux questionnaires portant sur la première recommandation, ce n'est pas le cas pour la seconde. Trois formes d'informations sont répertoriées.

### **1) L'information écrite**

Il faut constater que l'information sous forme écrite fait fréquemment défaut dans les CPAS. Il est vrai que la matière est extrêmement complexe.

L'Observatoire de la Santé et du Social est en possession de 6 brochures d'information émanant des CPAS de Anderlecht, Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles-Ville, Molenbeek-Saint-Jean, Uccle et Woluwé-Saint-Pierre.

Elles ne contiennent pas d'informations sur l'accès au logement social et sur les conventions éventuelle du CPAS avec les SISF, à l'exception de la brochure de Bruxelles-Ville et de Woluwé-Saint-Pierre. Ces deux derniers CPAS ont un site internet.

Les brochures d'information font état de l'existence d'un service logement dans 2 CPAS: Anderlecht et Bruxelles-Ville. Woluwé-Saint-Pierre l'annonce sur son site internet.

Ceci n'exclut pas l'existence de services spécialisés dans d'autres CPAS bruxellois.

**Le CPAS de Bruxelles-Ville** mentionne l'existence d'un service logement axé sur 4 orientations:

- les logements de transit et d'insertion
- la gestion des garanties locatives
- la collaboration avec l'Agence immobilière sociale de Bruxelles.
- les activités de partenariat avec d'autres organismes pour le suivi des expulsions, les logements insalubres, la gestion de la caution morale et les situations d'urgences.( CPAS de Bruxelles-Ville. 1999)

**Le CPAS de Woluwé-Saint-Pierre** propose trois types de services (CPAS de Woluwé-Saint-Pierre. 1999):

- les logements de transit, au nombre de 3 appartements (maximum 3 mois) pour des usagers ayant un problème aigu de logement et pour lesquels un accompagnement est assuré afin de trouver une solution stable.
- La gestion des garanties locatives
- La collaboration avec les Habitations sociales de la commune.

La note de politique générale du **CPAS d'Ixelles** mentionne les services suivants: (CPAS d'Ixelles, 2001)

- les garanties locatives et le paiement du loyer
- la fourniture de mobilier
- les factures de consommation d'énergie et d'eau.

La note de politique générale du **CPAS de Saint-Josse-ten-Noode** mentionne les services suivants: (CPAS de Saint-Josse-ten-Noode, 2001)

- aide aux déménagements
- lettre de garantie locative
- accès aux aides régionales.

## 2) L'information collective

Le CPAS de **Saint-Josse-ten-Noode** signale qu'une séance d'information sera organisée en 2002 au sujet du règlement sur l'inscription multiple dans les SISF.

## 3) L'information individuelle

La loi organique des CPAS du 8 juillet 1976 fixe les obligations du CPAS en matière d'information dans l'article 60 § 2: "Le centre fournit tous conseils et renseignements utiles et effectue les démarches de nature à procurer aux intéressés tous les droits et avantages auxquels ils peuvent prétendre dans le cadre de la législation belge ou étrangère." Les bénéficiaires sont donc informés individuellement des possibilités existantes pour résoudre leurs difficultés tout au long de leur parcours d'aide.

Il est à supposer que la permanence mise sur pied par le "Foyer schaarbeekois" au CPAS de **Schaerbeek** a vraisemblablement un contenu d'information et d'aide à la procédure (voir tableau 15).

**En ce qui concerne la politique d'information, la SLRB** estime que la production et la conception de l'information est l'apanage des pouvoirs publics. Un rôle d'observatoire, conçu en tant qu'aide à la décision politique, devrait être joué par les acteurs publics régionaux.

Selon le SRLB, les secteurs associatifs doivent seulement jouer un rôle de diffusion coordonnée et décentralisée des informations nécessaires au public en étant attentives aux possibilités d'actions décentralisées avec les communes (et les CPAS?). (Zimmer P.2000).

A noter que les entités locales (communes, CPAS) ne sont pas définies ici comme des acteurs dans la politique de l'information (ou est-ce un oubli?), laquelle serait plus régionale.

### **3. SE DONNER LES MOYENS D'AMÉLIORER LA QUALITÉ DE LA VIE DANS LE LOGEMENT SOCIAL.**

#### **3.1. La qualité du bâti et de son équipement**

Au niveau de la qualité des logements sociaux, **des assistants sociaux** rappellent que la salubrité n'est pas toujours le credo des logements sociaux (Dijon, 2002).

*Les logements sociaux ont été construits il y a plusieurs années. Ils sont souvent vieux, mal équipés et en mauvais état (Peto, 2002). Nombre de logements sociaux ne répondent pas aux normes ADIL, surtout le parc ancien (Dijon, 2002).*

*Trop souvent les nouveaux locataires doivent effectuer des travaux à leurs frais: chauffe-eau, placement d'appareils de chauffage, ... (Espace social Télé Service, 2001).*

*Une personne a averti sa société de logements sociaux, le Foyer laekenois, de l'insalubrité de son logement. Comme elle n'a pas obtenu de réponse, elle s'est vu contrainte de faire appel au service d'hygiène communal qui a constaté les faits. D'autres appartements sont dans le même état, mais les locataires ont préféré se résigner (Talon, 2002)*

**Les personnes défavorisées** dénoncent des situations dramatiques.

*Auparavant, on pouvait cocher une case dans les formulaires des logements sociaux lorsqu'on habitait dans un logement insalubre depuis plus de 2 ans. C'est bien long.*

*Le groupe de la Maison de quartier Bonnevie a eu un entretien avec le président du CPAS de Molenbeek. Ils ont demandé pourquoi, en cas d'insalubrité, ils ne peuvent pas faire appel aux logements sociaux malgré leur situation précaire. Ils leur a répondu: "la situation n'est pas assez urgente et exceptionnelle". (Bonnevie, 2002)*

*De plus, les rénovations destinées à remettre des logements sociaux sur le marché sont prévues dans un délai de 4 ans (Bonnevie, 2002)*

*Un homme explique qu'il a participé à des réunions organisées par ATD Quart Monde. Là il a appris qu'une somme de 124 millions a été débloquée spécialement pour l'amélioration du logement. Les gens se demandent où va cet argent. Leur état de précarité ne leur donne pas la priorité. Quelqu'un dit que lorsqu'il s'agit de récolter des fonds, on va jusqu'à se servir d'eux ou de leur image: "Ils m'ont pris pour faire de la publicité au Babbelkot de Jette. Ensuite, ils se sont acheté des appartements qu'ils ont loué 20.000 FB (495 €)" (Groupe de parole de personnes sans abri, 2002)*

#### **3.2. La qualité relationnelle et la participation des locataires**

**Des travailleurs sociaux** mettent en exergue le comportement paternaliste de certains membres du personnel des SISP et des propos du style "Vous avez obtenu un logement social, dès lors vous devez être content et vous taire".

### ➤ **Les sociétés coopératives**

Historiquement, les SISP sont formées en sociétés anonymes ou en sociétés coopératives qui incluent d'office la coopération des locataires à la gestion de la société. Il s'agit d'une sorte de "contrat interne".

On peut citer comme exemple, le Home familial bruxellois (Hargot P. 1999). Dans cette forme de société, les locataires sont directement associés au conseil d'administration et donc à la gestion de la coopérative.

Au-delà de la gestion du patrimoine, la société accomplit un travail d'accompagnement social sur le plan individuel, mais elle est aussi soucieuse de susciter des liens d'entraide et de solidarité entre les habitants. Elle a initié la création d'une maison de quartier et de locaux communautaires dont certains sont gérés et animés par les locataires.

### ➤ **L'action sociale des SISP**

Une évolution se marque depuis quelques années. La mission sociale des logements sociaux a pris de l'ampleur. Il ne s'agit plus seulement de fournir un logement bon marché à des familles dont les moyens financiers sont limités. Consciente des difficultés rencontrées par la population habitant dans les logements sociaux, la SRLB souhaite apporter une réponse aux personnes en situation de précarité, au point de vue économique, social et relationnel.

Pour ces raisons, le programme d'action de la SLRB tourne autour de 4 axes:

- assurer un cadre de discussion entre tous les intervenants du secteur pour identifier les besoins des locataires et des candidats-locataires et y apporter les solutions les plus adéquates
- assurer le soutien financier, le montage et la contractualisation des projets transversaux de renforcement de la cohésion sociale et de développement local intégré (formation des acteurs de terrain comme les concierges et les personnes en contact avec le public, accompagnement des PTP)..
- assurer un rôle de coordinateur par l'élaboration de cahiers de charges "social" ou de chartes à l'usage des SISP en termes d'accueil, d'accompagnement social, d'expulsions, de gestion des arriérés,...
- assurer la continuité de service public en faveur des citoyens en étant le garant de la mémoire des actions entreprises et en améliorant l'information: centralisation des données des projets sociaux et évaluation à la bibliothèque de la SLRB.

**Pour réaliser cet objectif, une série de missions ont été confiées à la SLRB, qui est chargée de:**

- Favoriser la mixité sociale par l'intégration des locataires sociaux dans du bâti plus classique;
- Réaliser le cadastre des logements sociaux (inventaire précis de la qualité du logement);
- Superviser les projets de cohésion sociale dans les immeubles de logements sociaux;
- Poursuivre le projet d'accompagnement social des locataires ( Noël F. 2001).

### **Les moyens utilisés visent à**

- améliorer la qualité de vie dans les logements, la convivialité et les relations entre habitants et propriétaires notamment par l'action communautaire
- résoudre les conflits au moyen de la médiation

- aider les locataires à résoudre leurs difficultés personnelles, par l'action individuelle.

Ces projets, basés sur la convivialité, la réduction des conflits et la résolution des problèmes individuels, nécessitent une participation active de la population pour qu'ils puissent aboutir.

### **3.2.1. les conventions entre SISP et organismes privés pour les projets dits de "Cohésion sociale"**

Les projets dits de "Cohésion sociale" lient par convention la Région de Bruxelles-Capitale, les SISP et des services sociaux.

Il s'agit d'un travail communautaire qui se développe également en partenariat avec les habitants. Quelle place donnera-t-on aux locataires? Donne-t-on la priorité à l'ouverture sur le quartier, le désenclavement du site de logements sociaux? Veut-on réellement œuvrer pour la cohabitation harmonieuse des cultures, même dans les services administratifs? ( de Carrière, 2001).

Ces projets en sont à leurs débuts, mais deux journées de travail organisées en septembre 2000 sur la question du logement social ont mis en exergue l'intérêt de ce travail et la nécessité d'en assurer la pérennité. (De Heneau P.-A. 2000)

Dans la plupart des projets, le travail communautaire avec les habitants a permis de débloquent des situations figées depuis longtemps. Le dialogue devient possible entre habitants et avec la SISP. La définition des rôles respectifs est extrêmement importante pour éviter les amalgames. Ce sont les habitants qui font le relais entre les associations du terrain, qui ont parfois du mal à se concerter et à se coordonner.

Les activités d'animation (écoles de devoirs, ateliers, groupes de parole, fêtes, événements,...) favorisent la rencontre des habitants. La mise à disposition des locaux communautaires est déterminante pour la réussite des activités et l'absence d'infrastructures un frein important.

*Les contacts entre locataires dépendent des conditions de logement. Les habitants ont une demande pressante et impatiente par rapport à l'amélioration de leurs conditions de logement. (Deman, 2002).*

La formation des habitants est au centre de la cohésion sociale.

La **Fédération bruxelloise des Unions de locataires** propose de mettre l'accent sur trois éléments:

- l'importance de la formation continue des habitants et des professionnels
- l'importance de systématiser les expériences de travail communautaire, de promouvoir les expériences positives et d'analyser le pourquoi des échecs et la nécessité de créer des contacts entre les différents projets de cohésion sociale
- les avantages de la mise sur pied ou de l'existence d'associations ou d'agences de conseil en formation auxquels les habitants et les instances officielles peuvent faire appel. (Deman C. 1999).

*Ces projets semblent bien acceptés par les locataires des logements sociaux de Bruxelles-Ville, l'atmosphère et le local sont conviviaux (Talon, 2002).*

### **3.2.2. La médiation**

Par convention, le Syndicat des locataires exerce un rôle de médiateur entre le Foyer anderlechtois et le locataire.

Les motivations de cette convention précisent que:

- les partenaires entendent définir une politique commune de gestion optimale des relations entre la SISP et le Syndicat
- le Syndicat, en tant que "groupe expert", a pour objectif essentiel l'information, la formation et la défense des locataires
- le Syndicat bénéficie d'un service social (propre ou en partenariat) pour la mise en ordre des dossiers administratifs, la recherche de ressources et la guidance budgétaire des ménages endettés.
- les partenaires entendent privilégier la prévention des conflits et pour ce faire considèrent le Syndicat comme un médiateur dont le rôle est la communication entre intéressés, l'échange d'informations, des lieux de rencontre et d'écoute mutuelle, la prise en compte des intérêts des interlocuteurs
- En cas d'aboutissement du litige devant le Juge de Paix, le Syndicat peut assister le locataire.

**Le Syndicat des locataires** se réjouit de l'existence d'une expérience pilote avec une SISP qui permet de faire appel à un tiers pour optimiser les relations existant entre locataires et SISP et aplanir les différends éventuels. Un pas qualitatif lui semble franchi dans les rapports locatifs (Garcia J. 2000).

### **3.2.3. L'aide individuelle.**

La Région a créé une association de travailleurs sociaux dont la mission est l'aide individuelle aux locataires. Celle-ci met des travailleurs sociaux à disposition des SISP. 8 missions ont été définies pour ces travailleurs sociaux: chaque SISP opère un choix parmi ses missions en fonction de sa réalité locale. Le projet a été lancé très récemment et il est trop tôt pour pouvoir évaluer les effets.

**Les SISP** pensent que des missions de support sont tout aussi importantes pour le logement social que la mission de base. Elles accordent une priorité à l'accompagnement social des locataires, tant sur le plan individuel que collectif, mais ont besoin de moyens humains et financiers à cet effet. La précarité est un problème complexe qui doit être traité pluridisciplinairement et via des partenariats. L'accompagnement social des locataires doit être mené par du personnel compétent qui est lié à une structure dans laquelle ses tâches peuvent être évaluées. On pourrait imaginer des collaborations régionales avec maintien de l'autonomie des organismes respectifs (SLRB 2000)

### **3.2.4. La création par ordonnance d'un conseil consultatif des locataires au sein des SISP.** (Conseil de la RBC, 2000).

Cette initiative répond à la fois à la demande des SISP et des locataires. Il s'agit d'impliquer les locataires, d'être à leur écoute et de nouer un dialogue entre les locataires et les SISP. Le SLRB serait ici un organe de contrôle. Une formation serait organisée pour les délégués et l'information des locataires serait assurée afin de faciliter le dialogue entre les partenaires.

En ce qui concerne le conseil consultatif, **le Syndicat des locataires** considère que la préparation des candidats locataires est extrêmement importante pour améliorer le bien-être dans les logements sociaux, car leur avis est obligatoire pour toute une série de questions (fixation des loyers, des charges, etc), d'autant plus que 2 membres de ce conseil consultatif

feront partie du Conseil d'administration de leur société de logement avec voix consultative (Garcia J. 2001).

**La Fébul** est quelque peu réservée. Les conseils consultatifs ne vont pas résoudre tous les problèmes et de plus, les personnes qui s'y investissent sont déjà les plus actives et y consacrent beaucoup de temps et d'énergie. Représentent-elles réellement l'ensemble des locataires sociaux?

*Les locataires de logements sociaux rencontrés pensent que les conseils consultatifs sont tout à fait inutiles. Peu de gens en connaissent l'existence et ceux qui les connaissent estiment qu'ils ne servent strictement à rien car les doléances des locataires restent sans suite. Un effet pervers possible est que la structure représentative fonctionne comme écran entre les habitants et les responsables. Elle entrave tout contact humain entre les parties et est jugée en tant que telle comme contre-productive (Talon, 2002).*

#### **4. LA PRÉFÉRENCE POUR CERTAINES COMMUNES ET L'INCLUSION DES QUARTIERS DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LA VILLE.**

Au niveau des nouvelles demandes, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, les communes les plus prisées sont Molenbeek avec 14 % des demandes (263) et Bruxelles-Ville avec 13 % des demandes (254) (Claeys, 2002).

**La SLRB** souligne l'importance de favoriser l'inclusion des quartiers de logements sociaux dans la ville. Trop longtemps, ils ont été considérés comme des îlots dans la ville.

L'analyse proposée par Pol Zimmer semble particulièrement pertinente en ce domaine: "A l'heure où de plus en plus, on lit l'exclusion sociale comme la sortie des réseaux sociaux et donc aussi indirectement de la sphère des services, force est de reconnaître que certaines parties du patrimoine (des logements sociaux) sont de plus en plus déqualifiées de ce double point de vue. Le secteur doit non seulement se ré-arrimer à la ville, mais aussi à la société" (Zimmer, 2000).

#### **7. CONCLUSIONS**

Il est clair que l'offre de logements sociaux est insatisfaisante eu égard

- à la faible proportion des ménages disposant de revenus salariaux
- au manque de disponibilité de logements adaptés aux familles nombreuses
- à la présence marquée de familles monoparentales
- à une proportion importante de personnes âgées
- à un temps d'inoccupation important entre les périodes de locations d'un même appartement (Seront, 2000).

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

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

Les conventions de collaboration entre CPAS et SISP ne constituent pas la majorité des pratiques. Cependant, cette tendance commence à se marquer. Par contre, le déficit en information des usagers de CPAS est très clair. Seuls 6 CPAS ont des brochures d'information et 2 seulement y mentionnent les services fournis dans le domaine du logement.

Le champ de compétences du CPAS est tellement vaste et complexe qu'il est difficile d'informer clairement et en peu de mots les personnes aidées de leurs droits et devoirs. C'est une des tâches auxquelles il faudrait s'adonner de manière urgente. Tous les acteurs le constatent (débat de la table ronde du 10 mai 2001 et ARCCC, 2001).

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

De plus en plus de SISP sont soucieuses de développer une action sociale en faveur des locataires par trois approches:

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

## **6. PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL.**

### **En ce qui concerne l'offre:**

1. Augmenter l'offre de logements sociaux dans tous les quartiers de la ville et en assurer la mixité sociale.
2. Augmenter l'offre de logements sociaux pour les grandes familles dans les communes centrales
3. Réaffecter les logements des ménages dont le nombre de membres a diminué.
4. Augmenter sensiblement l'offre de logements de transit pour pouvoir répondre à l'urgence.
5. Mettre tous les logements sociaux disponibles sur le marché en accélérant la rénovation des logements insalubres.
6. Pour augmenter l'offre de logements publics (appartenant à la commune et au CPAS), alléger considérablement les procédures administratives nécessaires à la rénovation du parc immobilier appartenant aux communes et aux CPAS.

### **En ce qui concerne les collaborations SISP/CPAS:**

7. Favoriser les collaborations entre CPAS et SISP pour favoriser l'accès des personnes aidées en situation de crise.
8. Stimuler les collaborations entre SISP et services sociaux publics et privés au sein des projets de cohésion sociale. Elargir et systématiser le travail communautaire dans les quartiers de logement social. Engager du personnel compétent.
9. Augmenter la qualité des services SISP et de l'accueil offert aux habitants.

### **En ce qui concerne l'information et les procédures d'accès:**

10. Généraliser la publication de brochures d'information dans les CPAS (notamment au sujet du logement social), en concertation avec les CPAS et les comités d'usagers afin d'en vérifier la lisibilité et la compréhension.

11. Utiliser les CPAS et les services sociaux comme canaux d'information sur les procédures d'accès au logement social, comme cela a déjà été le cas pour le lancement du système d'inscription multiple.
12. Définir des critères d'accès privilégié aux logements bon marché (via contrats de quartier, logements publics des communes et CPAS, etc) et tenir un registre communal (à la commune ou au CPAS) dans ce but.

**En ce qui concerne le rôle des communes et des CPAS:**

13. Stimuler les CPAS et les communes à ouvrir des logements de transit, soit par convention avec la SISF, soit avec des agences immobilières sociales.
14. Stimuler la responsabilité des communes dans la mise en place d'un dispositif de contrôle de la qualité des logements, y compris dans les logements sociaux.
15. Etudier la question des expulsions à Bruxelles. Les prévenir en logement social par une offre d'accompagnement par le CPAS dès qu'il y a retard de paiement. Etudier les effets favorables de l'expérience du CPAS de Watermael-Boitsfort.

**En ce qui concerne la participation des habitants:**

16. Mettre des locaux à disposition des habitants des logements sociaux pour organiser des lieux de rencontre et des services sociaux indépendants de la SISF
17. Mettre en application le conseil consultatif des locataires en logement social.

**En ce qui concerne les outils d'évaluation**

18. Le système d'inscription multiple va faciliter et simplifier les procédures administratives. Il sera intéressant d'utiliser également ce système pour faire une évaluation régulière de la demande, des listes d'attentes, de la durée d'attente, du profil des candidats locataires, des motifs de départ du logement social,...

#### **5.6.4. LES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES**

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

(Source: ARCCC, 2001)

#### ***DÉMARCHE POURSUIVIE***

1. Le contexte examiné se réfère à la situation de crise du prix des loyers, vécue au début des années 1990. Cette situation a donné lieu à une première proposition d'ordonnance organisant les agences immobilières sociales (AIS).
2. Le dispositif législatif.
3. Une approche quantitative donne quelques chiffres qui permettent de situer l'action des AIS et le profil de la population aidée par ce dispositif.
4. L'approche qualitative tient compte de la réalité du dispositif législatif actuel et du projet de nouvelle ordonnance. Elle est illustrée par l'avis des acteurs: autorités publiques, travailleurs sociaux et usagers de services, par l'intermédiaire de la fédération des unions de locataires.
5. Des conclusions
6. Des propositions de l'Observatoire terminent ce chapitre.

#### **1. LE CONTEXTE DE L'ORDONNANCE**

Dans les années 1970, les démolitions et les expulsions des immeubles du quartier Nord ont donné lieu à de multiples réactions. L'une d'entre elles est la création de la première Union des Locataires (UL) en 1975 dont l'objectif est la recherche de logements communautaires et l'autogestion.

Simultanément, les services sociaux privés cherchent des solutions d'accès au logement à des prix modérés pour un public bénéficiant de faibles ressources. Ils jouent un rôle de médiateur entre les propriétaires et les locataires.

Suite à une forte hausse des loyers des logements privés à la fin des années 1980, des agences immobilières sociales (AIS) voient le jour dans l'ensemble du pays.

La Région wallonne en 1993 et la Région flamande en 1997 donnent une assise légale à ce système de "socialisation" des logements privés.

En 1995, une proposition d'ordonnance est soumise au Conseil régional créant les AIS à Bruxelles. L'objectif est de résoudre la question du manque de logements décentes adaptés au niveau des revenus des Bruxellois.

## **2. LE DISPOSITIF LÉGISLATIF**

Les agences immobilières sociales sont nées de l'expérience associative. Elles sont régies par l'ordonnance du 12 février 1998 et par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 novembre 1998.

**Elles ont pour objectifs** de permettre l'accès au secteur locatif privé de personnes en difficulté et d'augmenter le parc locatif par le maintien, ainsi que la création ou la réintroduction d'un maximum de logements sur le marché locatif privé. On parle de "socialisation" du logement privé.

Les AIS exercent une fonction de médiation entre les propriétaires et les locataires. Les avantages sont réciproques.

Pour le propriétaire, il s'agit d'une garantie de paiement régulier du loyer (indépendamment des éventuels vides locatifs), de bonne gestion de son bien et de remise en état à la fin du bail. En échange, le propriétaire concède un loyer moins élevé que celui du marché privé pour des biens d'un degré d'équipement et de localisation comparables.

Pour les personnes défavorisées, il s'agit d'accéder à un logement décent pour un loyer raisonnable, de rester dans son quartier et d'éviter les ghettos. Les AIS sont destinées aux ménages dont les revenus sont identiques aux revenus d'admission dans le logement social. Des dérogations sont prévues en cas de surendettement. Cependant, 1/3 des logements peuvent être attribués à des familles disposant de revenus supérieurs de 50% à ce montant. (Conseil RBC. 1995).

### ***Des objectifs secondaires sont réalisés par cette disposition.***

- Renforcement de la mixité sociale dans les quartiers
- Adéquation aux normes de salubrité (correspondant à celles des ADIL)
- Collaborations avec des communes, des CPAS et/ou des SISP (sociétés de logements sociaux).
- Accompagnement social des habitants (bien que non obligatoire) grâce à un partenariat avec un CPAS ou une association d'insertion sociale.
- Création de logements de transit (maximum de 10%) destinés à des personnes et ménages en crise de logement et proposés à titre de dépannage pour une durée limitée.

Il faut différencier ce type de logement de "l'habitat accompagné" agréé et subventionné dont l'objectif est de fournir un logement aux personnes provenant de maisons d'accueil et qui font la démarche de vivre de manière autonome tout en souhaitant maintenir une forme d'accompagnement.

**Un nouveau projet d'ordonnance** modifiant l'ordonnance du 12 février 1998 a été déposé et discuté le 20 novembre 2001 au Conseil de la région de Bruxelles-Capitale suite au travail du comité d'accompagnement et dans le souci de répondre au droit à un logement décent pour tous, inscrit dans la Constitution belge.

Ses objectifs sont les suivants:

- la mise en place d'incitants au développement du parc des logements AIS

- un subventionnement plus efficace des frais de fonctionnement des AIS afin de diminuer leur répercussion sur le coût des loyers et spécialement sur le loyer des locataires dont le revenu est inférieur au revenu d'admission du logement social
- une gestion facilitée des logements de transit.

Les modifications de l'ordonnance portent sur plusieurs points:

1. la définition du logement de transit étendue au type de population, à l'accompagnement social et à une durée maximale de location de 18 mois.
2. l'obligation de localiser les logements subventionnés en région bruxelloise
3. la suppression de la participation aux frais de gestion de l'AIS pour les ménages dont le revenu est inférieur au revenu d'admission des logements sociaux
4. un renforcement des conditions d'accès (interdiction d'être propriétaire)
5. une obligation de collaboration entre AIS et commune(s) ou CPAS, qui permet de réserver un quota de logements AIS pour le public sélectionné par la(es) commune(s) ou le CPAS
6. un assouplissement des normes d'occupation en vue de répondre à la problématique des familles monoparentales et des grandes familles
7. une restriction du nombre de logements de type public reconnus comme AIS afin de favoriser la socialisation des logements privés
8. un élargissement des preuves de revenus et l'uniformisation des documents.
9. un nombre minimum de 50 logements par AIS.
10. une grille de référence pour le calcul des loyers en fonction du type de logement, afin d'éviter la concurrence entre AIS et de favoriser la transparence de l'offre (exposé introductif du secrétaire d'Etat Alain Hutchinson au projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 12 février 1998).

La Région de Bruxelles-Capitale a affirmé en 1995 sa volonté de développer **un parc locatif de transit**. ( Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, 1995).

Cette possibilité existe aussi dans le cadre des conventions SISP-CPAS, ce qui viendrait compléter les possibilités existantes au sein des agences immobilières sociales.

### **3. L'APPROCHE QUANTITATIVE**

#### **3.1. Le nombre d'AIS dans la région bruxelloise**

En 2000, les 12 agences immobilières sociales bruxelloises gèrent près de 650 logements (Alter Echo).

Il s'agit de : AIS B, AIS Quartiers, Baïta, AIS Hector Denis, Habitat et Rénovation, IRIS, Logement pour tous, le Nouveau 150, Les Trois Pommiers, AIS S, AIS U, AIS de Jette.

L'Observatoire de la santé et du social leur a demandé communication du rapport d'activité 2000. Seuls AIS H. Denis, AIS U ne l'ont pas communiqué. AIS Jette a été créé tout récemment et n'en a pas encore.

Une "Association des AIS" a vu le jour à Bruxelles en juin 2001.

#### **3.2. La typologie des AIS**

Il existe plusieurs types d'AIS:

- les asbl existant avant le vote de l'ordonnance, essentiellement des associations privées

- les AIS créées par le secteur associatif et des mandataires publics
- les AIS communales créées généralement après le vote de l'ordonnance.

### **3.3. Répartition par localisation**

Tableau 16

Communes	Nombre de logements (n=658, mars 2001)	Proportion du total des logements AIS	Proportion des ménages AIS/nb total des ménages bruxellois (pour mille)
Anderlecht	68	10,3 %	1,6 ‰
Auderghem	0	-	-
Berchem-Ste Agathe	0	-	-
Bruxelles	254	38,6 %	3,7 ‰
Etterbeek	79	12,0 %	3,6 ‰
Evere	12	1,8 %	0,8 ‰
Forest	30	4,6 %	1,4 ‰
Ganshoren	0	-	-
Ixelles	26	4,0 %	0,6 ‰
Jette	1	0,2 %	0,1 ‰
Koekelbergh	4	0,6 %	0,5 ‰
Molenbeek-St-Jean	42	6,4 %	1,3 ‰
Schaerbeek	100	15,2 %	2,0 ‰
St-Gilles	15	2,3 %	0,7 ‰
St-Josse-ten Noode	0	-	-
Uccle	22	3,3 %	0,6 ‰
Watermael-Boitsfort	0	-	-
Woluwé-St-Lambert	2	0,3 %	0,1 ‰
Woluwé-St-Pierre	3	0,5 %	0,2 ‰
Total	658	100%	1,4 ‰

(Source: Association des AIS, 2001 et INS, population au 1.1.2001)

Pour 1.000 ménages bruxellois, 16 ménages habitent les logements AIS.

### **3.4. Montant moyen du loyer demandé aux locataires**

Tableau 17

Studio	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	6 ch.	7 ch.
7.975	9.057	9.849	13.087	15.201	17.912	16.685	25.864

(Source: Association des AIS, 2001)

### **3.5. Répartition par taille du logement**

Tableau 18

Taille	Nombre (n=658, mars 2001)	Proportion/total AIS
Studios	188	28,6 %
1 chambre	205	31,2 %
2 chambres	141	21,4 %
3 chambres	72	10,9 %
4 chambres	44	6,7 %
5 chambres	4	0,6 %
6 chambres	3	0,5 %
7 chambres	1	0,2 %
	658	100 %

(Source: Association des AIS, 2001)

19 % des logements AIS ont 3 chambres ou plus, 29 % d'entre eux sont des studios.

### **3.6. Composition des ménages**

La population logée est très majoritairement constituée de personnes isolées et de familles monoparentales.

Cependant, les données statistiques ne sont pas assez complètes dans les rapports d'activité des AIS pour pouvoir donner des chiffres précis.

### **3.7. Origine des revenus**

Ici également, les données statistiques ne sont pas assez complètes.

Cependant, les ressources des habitants en AIS proviennent principalement du CPAS. Les personnes qui bénéficient de revenus d'un travail sont la plupart du temps des personnes travaillant dans des contrats précaires.

### **3.8. Les logements de transit** (Association des AIS, 2001)

4 AIS sur 12 gèrent des logements de transit.

Il s'agit de 30 logements, soit 4,6% du total, auxquels il faut ajouter les 42 "logements de crise" des Trois Pommiers, ce qui est loin de répondre aux besoins.

## **4. L'APPROCHE QUALITATIVE**

### **➤ 4.1. Le dispositif AIS relève de mesures de socialisation du logement privé.**

Le parc de logements sociaux étant limité, les AIS permettent de le compléter par des logements privés à prix abordables, qui sont destinés à une population défavorisée.

Les AIS sont le résultat d'une capacité d'innovation du secteur associatif et de la société civile. Ce sont des associations privées implantées depuis de longues années sur le terrain bruxellois et qui travaillent à l'insertion par le logement qui ont inventé le dispositif. L'ordonnance stabilise ces initiatives innovantes qui ne résultent pas de politiques "descendantes" c'est-à-dire initiées par les autorités publiques (Jennes I. 2001).

Ce dispositif associe des petits propriétaires âgés et lassés de gérer leur bien eux-mêmes, voire des sociétés immobilières dont le patrimoine est installé dans des quartiers défavorisés. Cependant, l'évolution actuelle du marché du logement, dont les prix augmentent et la qualité baisse, freine considérablement l'évolution de ce secteur dans la mesure où la demande de logements est forte quelle que soit son état (Fébul, 2002).

**Pour la FEBUL (Fédération bruxelloise des Unions de locataires),** les AIS constituent un interface entre locataires et propriétaires et s'inscrivent dans l'économie sociale. Chacun y est considéré comme un acteur et respecté en tant que tel. Ce travail intermédiaire génère la confiance des propriétaires et permet aux locataires défavorisés d'accéder à un logement décent.

**Les travailleurs sociaux** rappellent que l'objectif des AIS est de "socialiser" les logements privés et non d'utiliser cette structure pour y inclure la gestion des logements publics.

Ils plaident pour le développement d'autres formules permettant d'élargir l'accessibilité des logements privés et publics.

**L'association des AIS de la région bruxelloise** constate que le secteur a tendance à s'adapter au marché dans la mesure où les AIS travaillent sur des zones plus étendues qu'une seule commune même si leur priorité est locale.

➤ **4.2. Le dispositif est basé sur une trilogie: pouvoirs publics, secteurs associatifs et propriétaires privés.**

Nombre d'AIS associent à leur action la commune et/ou le CPAS. C'est le principe de subsidiarité qui gouverne ces relations (Bernard N. 1999).

L'objectif est double:

- un apport en subventions et/ou en aides non financières pour la recherche de nouveaux logements, la réduction des frais liés à la location de surfaces de bureau, l'achat d'appareils logistiques, la réalisation de prospectus de prospection...
- un contrôle interne relatif à l'adéquation des modalités avec la finalité sociale et les objectifs fixés, au mode d'attribution des logements, au mode d'établissement et de tenue des registres d'inscription, aux baux de location et/ou mandats de gestion, au mode de calcul des loyers versés et payés aux propriétaires. (Jennes I. 2001).

Un projet de nouvelle ordonnance prévoit un accès privilégié de personnes sélectionnées par les communes ou CPAS lorsqu'il existe une convention de partenariat.

➤ **4.3. Les AIS réalisent un objectif de mixité sociale et de participation des habitants.**

Les logements AIS sont éparpillés dans différents quartiers.

L'accompagnement social dont bénéficient les locataires couvre les relations de voisinage et de quartier et leur participation au réseau local.

➤ **4.4. La formule AIS procure un logement aux personnes les plus défavorisées.**

**Au niveau législatif**, la dimension sociale se réalise dans deux aspects:

- le plafond de revenus.
- l'accompagnement social.

**L'association des AIS de la région bruxelloise** a établi un bilan après deux ans d'expérience. Les AIS estiment remplir leurs missions d'octroi de logement décent aux familles ayant un pouvoir d'achat limité et non aux familles disposant d'un revenu supérieur (ce qui rencontre les soucis exprimés par les parlementaires le 16/1/98).

**Le coût du loyer, les conditions et les procédures d'admission garantissent le caractère social des logements.**

- Le loyer doit être inférieur au coût du marché. La législation bruxelloise est la seule à l'exiger (Bernard N. 1999). La grande majorité des AIS négocie un loyer ne dépassant pas le tiers des revenus des ménages, et dans le cas contraire, ils aident à ouvrir le droit aux ADIL, mais dans ce cas cette aide est limitée par le montant et dans le temps.
- Certaines AIS renforcent les conditions légales d'admission par d'autres conditions, étant donné la pression exercée par une demande importante (listes d'attente):
  - une préférence pour les habitants de la commune
  - une préférence pour les personnes envoyées par des services sociaux, quels qu'ils soient
  - une préférence pour les personnes envoyées par quelques services sociaux partenaires.
- Des problèmes administratifs rendent l'accès à ces logements difficiles.
  - Il faut fournir la preuve des revenus pour une période de référence. Des disparités existent selon qu'on produit l'avertissement-extrait de rôle ou un certificat du CPAS ou du Ministère des Finances.
  - le Ministère des Finances n'est pas "un service de distribution des attestations de revenus" et ne fournit pas l'attestation pour les AIS
  - les locataires ne reçoivent pas d'attestation lorsqu'ils ne paient pas d'impôts.
  - le problème se pose également lorsqu'un candidat n'émerge pas au CPAS. (chômeurs, pensionné, sans papier)..
- **Des travailleurs sociaux** constatent que ce type de logement est "saturé". Les listes d'attente sont trop longues. Pour ces raisons, elles ne sont guère utiles aux assistants sociaux lorsqu'ils doivent répondre à une demande d'aide à la recherche d'un logement (Association professionnelle des travailleurs sociaux de CPAS, 2002).

**L'accompagnement social et les collaborations avec les services sociaux.**

- Les AIS assurent toutes elles-mêmes un accompagnement social en matière de logement, bien que ce ne soit pas obligatoire.
- Si nécessaire, les AIS "sous-traitent" un accompagnement global des locataires avec les services sociaux partenaires ou avec les services par lesquels passent les locataires pour être admis comme candidats.

Ces services sociaux jouent un rôle dans

- la sélection des candidats locataires
- leur accompagnement social global et préventif (questions d'endettement et d'arriérés, etc.)

- l'augmentation des moyens financiers et en personnel de l'AIS
- la publicité
- la recherche de nouveaux logements...

**Des services sociaux** constatent que certaines AIS conditionnent la location à un accompagnement social qui dépasse le cadre des aspects locatifs.

Même si cette pratique est de nature à rassurer l'AIS, l'effet pervers de telles exigences est de favoriser des comportements d'assistés. Cet accompagnement "forcé" n'est pas considéré comme étant de "bonne pratique" par ces services sociaux.

➤ **4.5. Les logements de transit doivent servir de dépannage.**

Les logements de transit sont limités par la durée de l'occupation, qui est actuellement fixée à un an.

L'attribution de ces logements ne peut se faire que par l'intermédiaire des services partenaires, qui assurent un accompagnement social spécifique des personnes hébergées, notamment les maisons d'accueil dont le public est constitué de personnes sans-abri.

La durée de location pose problème dans la mesure où elle n'est pas en adéquation avec l'évolution de la situation des locataires. C'est la raison pour laquelle certaines AIS refusent cette possibilité.

Le projet de nouvelle ordonnance étend la définition des logements de transit à un public spécifique, bénéficiant d'un accompagnement social et dont la durée d'occupation ne dépasse pas 18 mois.

**Le Comité de concertation en matière de politique d'insertion des sans abris** constate que les AIS, qui peuvent affecter 10% de leur parc immobilier aux logements de transit, ne le font pas systématiquement. Chaque commune devrait pouvoir en disposer sur son territoire. Il manque des logements de ce type alors que le besoin existe (Comité de concertation en matière de politique d'insertion des sans abris et Table ronde au sujet du rapport 2000 sur l'état de la pauvreté, 2001).

➤ **4.6. Les AIS favorisent la rénovation du bâti. Les normes d'habitabilité sont strictes.**

Les AIS doivent répondre aux normes ADIL, notamment en termes de salubrité et de surfaces habitables.

Bien que ceci constitue un progrès théorique indéniable, ces normes sont tellement strictes qu'elles sont inapplicables dans la majorité des logements bruxellois, y compris les logements qu'on peut qualifier de confortables. En effet, nombre de logements sont issus de la division d'anciens logements, de petite surface et équipés en fonction d'habitudes de confort anciennes et donc élémentaires. Dès lors, l'application de ces normes limite sensiblement les possibilités de logements AIS à Bruxelles, même après rénovation (Association des AIS, 2001).

**La rénovation est-elle une mission des AIS?**

- Il faut relever par ailleurs que les primes à la rénovation demandées par les AIS sur le plan régional ne leur seraient plus octroyées, partant du principe que leur mission n'est pas de rénover le bâti.

- Cependant, l'Association des AIS rappelle qu'elles peuvent jouer un rôle important dans la rénovation des logements:
  - logements en mauvais état (prime majorée pour logements AIS)
  - augmentation du nombre de chambres destinées aux familles nombreuses
  - normes de salubrité.

➤ **4.7. Le contrôle du secteur reflète une mise en oeuvre récente.**

Il est d'usage que le contrôle des organismes publics et privés agréés et/ou subventionnés soit assuré par les services administratifs et d'inspection des ministères compétents.

Jusqu'à présent, la mise en oeuvre des AIS a été pilotée par le cabinet du Ministre du Logement et le contrôle est toujours assuré par le cabinet du Ministre. Cette mission doit être attribuée au service administratif compétent (ministère).

➤ **4.8. L'évaluation du dispositif est effectif.**

- La législation a prévu la création d'un comité d'accompagnement dont la mission est de suivre, d'évaluer et de poursuivre la réflexion sur les AIS. Il s'est réuni 2 fois et s'est penché sur 3 dossiers:
  - la modification des dispositions légales
  - les collaborations avec des maisons d'accueil
  - l'homogénéisation des rapports d'activité.

Il a proposé un projet d'ordonnance afin de renforcer le mécanisme de subventionnement.

L'idée est d'augmenter l'offre sociale de logements tout en évitant les dérapages de hausse des loyers (effet limité et ciblé) (Association des AIS, 2001).

La décision politique est souvent éclairée par une instance consultative dont la mission est de rendre des avis à la demande du gouvernement ou d'initiative, d'exécuter d'initiative des études et analyses et de soumettre des propositions au Gouvernement (Ordonnance du 29 mars 2001). Le Conseil consultatif du logement permettra un travail d'évaluation permanente. Il a été créé par ordonnance du 29 mars 2001, mais n'est pas encore fonctionnel. Sa composition s'étend à différentes catégories de spécialistes de la question, employeurs, organisations de travailleurs, usagers et experts. Un représentant des AIS en sera membre.

➤ **4.9. La demande est forte et le dispositif est trop peu connu par les propriétaires**

**Des travailleurs sociaux** constatent un manque d'information au sujet des AIS notamment en ce qui concerne les conditions d'accès. Une harmonisation de la procédure entre AIS et une information seraient utiles: introduction des demandes, critères d'attribution, fourchettes de prix, délais d'attente, (Dijon, 2002).

**L'Association des AIS** constate que les agences rencontrent les difficultés suivantes dans leur prospection de nouveaux logements:

- la méconnaissance des AIS par les propriétaires
- la négociation du loyer, étant donné qu'il doit être inférieur aux prix du marché.
- le manque de logements de 3 chambres et plus pour les familles nombreuses
- l'état des logements.

➤ Le nombre de logements disponibles.

Pour développer l'offre, les AIS projettent de mettre en place un système de transmission de l'information sur les propriétés à louer (Association des AIS, 2001). La Bourse du logement peut aussi être un outil de prospection.

## 5. CONCLUSIONS

Il manque des logements accessibles tant sociaux que privés, et ils sont trop chers.

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

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

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

Les logements de transit sont faits pour les familles en crise de logement. Ils sont aussi un moyen de stabiliser et de réinsérer les personnes fragilisées dans le circuit du logement. L'offre n'est pas suffisante. La définition doit être adaptée aux besoins réels des locataires.

Pour la FEBUL (Fédération bruxelloise des Unions de locataires), les difficultés rencontrées par les AIS sont d'ordre technique, relationnel ou administratif.

- *d'ordre technique*: adaptation difficile des logements aux grandes familles, appel aux corps de métiers de qualité à des prix et dans des délais raisonnables, guidance technique et habitudes culturelles des locataires (habitudes alimentaires et type de cuisson, aération des pièces, nombres d'enfants par chambre...).
- *d'ordre relationnel*. Si la participation des locataires est facilement acquise dans la phase de recherche d'un logement, leur mobilisation est difficile lorsqu'il s'agit de les impliquer ensuite dans la gestion des logements.
- *d'ordre administratif*. La protection de la vie privée est mise à mal par la production des preuves nécessaires pour pouvoir satisfaire aux conditions d'octroi. De plus, la production des preuves est un réel problème: l'avertissement-extrait de rôle ne couvre pas la situation actuelle, mais les revenus d'années antérieures.

Les moyens mis en œuvre pour évaluer le dispositif- même si les AIS se plaignent du peu de réunions qui ont eu lieu - ont été efficaces dans la mesure où le politique a tenu compte des remarques et suggestions du secteur et où elles ont débouché sur des modifications rapides de l'ordonnance et de l'arrêté organisant ce secteur.

Pour les AIS, nombre de problèmes sont irrésolus:

- l'étroitesse du marché du logement social et du logement privé "socialisé"
- l'insalubrité des logements.
- le manque de logements adaptés pour les grandes familles.

- la sévérité des normes.

## **6. PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL.**

Les AIS auront un rôle de plus en plus important à jouer. Leur action restera toutefois limitée par rapport aux besoins et il est important que les pouvoirs publics mènent des politiques volontaristes au niveau régional et communal en faveur d'une augmentation de l'offre sociale globale de logements.

Une série de propositions générales s'appliquent aux logements AIS et quelques propositions sont particulières à ce secteur. A cet effet, nous renvoyons au chapitre général.

### **Propositions spécifiques:**

#### **Augmenter l'offre.**

1. Réduire les centimes additionnels communaux pour les propriétaires qui mettent un logement à disposition des AIS
2. Examiner la possibilité de transformer des surfaces de bureaux en logements AIS.
3. Stimuler la création de logements de transit pour arriver aux 10% prévus.
4. Soutenir les AIS dans leur prospection de logements privés, notamment par des campagnes d'information grand public
5. Créer un réseau d'information sur les propriétés bruxelloise susceptibles d'entrer dans le dispositif et mettre en place un bureau central de prospection, travaillant avec l'ensemble des AIS. Renforcer le rôle de la Bourse du logement dans ce travail.
6. Développer un réseau de partenariat avec les propriétaires.
7. Favoriser les conventions de collaboration entre AIS et associations dont l'objectif est la rénovation immobilière.

#### **Assouplir les normes**

8. Revoir l'application des normes ADIL aux logements AIS et spécialement les normes de surfaces en tenant compte des spécificités du bâti bruxellois et en tenant compte de toute la surface du logement et non pièce par pièce.

#### **Favoriser la mixité sociale et la participation des habitants.**

9. Evaluer le travail du secteur en analysant les améliorations apportées dans la gestion du logement par les locataires et les critères de convivialité, d'intégration et de participation des locataires dans le quartier en relais avec le réseau social

#### **Privilégier un public défavorisé.**

10. Créer un groupe de travail entre les AIS et les maisons d'accueil et le secteur d'aide aux personnes sans abri et articuler les compétences des AIS avec celles des services sociaux pour privilégier l'accès au logement des personnes les plus précarisées (sans abri).
11. Veiller à avoir des critères stricts et objectifs d'accès prioritaire pour les familles sélectionnées par la commune ou le CPAS lorsqu'il y a partenariat.

## **5.6.5. LES GARANTIES LOCATIVES**

**16- "Les dispositions législatives récemment prises en matière de garanties locatives seront mises en oeuvre rapidement".**

(Source: ARCCC, 2001)

### ***DÉMARCHE POURSUIVIE***

1. La législation fédérale
2. Le Fonds de garanties locatives: le contexte de sa création, la législation régionale, l'approche quantitative et qualitative, commentées par les acteurs institutionnels, les travailleurs sociaux et les usagers de services.
3. les aides sociales octroyées par les CPAS en matière de location: la législation fédérale, l'approche quantitative et qualitative, commentées par les acteurs institutionnels, les travailleurs sociaux et les usagers de services.
4. D'autres possibilités en matière de garanties locatives
5. Des conclusions
6. Des propositions de l'Observatoire de la Santé et du Social.

### ***1. LA LÉGISLATION FÉDÉRALE***

En Belgique, il est d'usage de fournir une garantie locative au propriétaire pour lui certifier la remise de l'appartement dans un état convenable, en tenant compte de l'usure normale. Généralement, le propriétaire demande 3 mois de loyer à titre de garantie pour couvrir d'éventuels dégâts commis par le locataire pendant la durée du bail. La loi du 20 février 1991 régit cette situation dans son article 10. Elle limite la constitution d'une garantie locative à un dépôt d'argent en banque sur un compte bloqué. Les intérêts bénéficient au locataire pendant toute la durée du bail et ce, sur un montant équivalent à maximum 3 mois de loyer.

Dès lors, l'accès au logement reste un problème pour les familles dont les revenus couvrent uniquement les besoins au jour le jour et ne permettent pas d'économiser le montant d'une garantie locative.

### ***2. LE FONDS DE GARANTIES LOCATIVES***

#### **2.1. Le contexte de la création du Fonds.**

En 1990, certaines associations bruxelloises, et parmi elles le Forum bruxellois de lutte contre la pauvreté, ont interpellé le ministre du logement pour alimenter un fonds de prêt de garanties

locatives permettant aux familles les plus défavorisées d'accéder au logement. A cette époque, quelques organismes ont été reconnus par la Région de Bruxelles-Capitale comme "associations favorisant l'intégration par le logement".

En 1995, la Ligue des Familles a lancé une réflexion sur le thème "Conditions de niveau de vie". Elle a mobilisé ses sections locales pour réunir une somme suffisante afin de couvrir les demandes prioritaires émanant des familles et des jeunes foyers. Il s'agissait de prêts alloués à certaines conditions. Une enquête vérifiait l'état du logement et un comité de gestion attribuait le prêt dans un délai rapide.

Après deux ans d'expérience, en butte au manque de moyens financiers, la Ligue des familles a interpellé le ministre bruxellois du logement pour obtenir la constitution d'un fonds régional.

Le Fonds du Logement des Familles reprend le flambeau à partir de 1998 en instaurant un "Fonds de garanties locatives" (Delperdange et Gabele, 2000).

Actuellement, trois types de dispositifs co-existent: un Fonds bruxellois de garanties locatives, les aides sociales octroyées par les CPAS, des dispositifs créés par d'autres secteurs de la vie économique et sociale.

## **2.2. La législation régionale**

L'ordonnance du 16 juillet 1998 et deux arrêtés d'application du 10 décembre 1998 et du 16 novembre 2000 organisent une aide régionale à la constitution de garantie locative dans le but de "pouvoir accéder à un logement décent". Le Fonds du logement des familles se voit confier l'organisation d'un système octroyant des prêts et des cautions bancaires au profit de personnes en difficulté. Ils sont remboursables sans intérêts.

A partir de 1998, les prêts sans intérêt ne sont pas seulement accordés aux familles mais aussi aux personnes isolées. Ils sont à rembourser dans un délai de 18 mois maximum.

Il est prévu que des guichets du Fonds s'installent dans les communes, les CPAS, dans des associations sans but lucratif.

Pour obtenir le prêt, le locataire doit remplir les conditions suivantes:

- être âgé d'au moins 18 ans
- signer ou s'engager à signer un contrat de location pour une durée minimale d'un an pour un logement sis sur le territoire de la région bruxelloise.
- se domicilier dans ce nouveau logement dans les 3 mois de la signature du bail
- déclarer lui-même que le logement répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité)
- remplir les conditions de revenus, de patrimoine et d'admission identiques à celles du logement social.
- ne pas avoir de dettes envers le Fonds en matière de garantie locative
- avoir des revenus suffisants pour payer le loyer et le remboursement échelonné de la garantie.
- enregistrer le bail afin de se protéger.

Le logement pris en location peut évidemment appartenir à un propriétaire privé, mais sont exclus ceux qui appartiennent à la Société de logements de la RBC, à une Société immobilière de service public (logements sociaux) ou au Fonds du logement.

Par contre, suite au dernier arrêté d'application, il peut appartenir à une commune, à un CPAS, à la Société de développement régional de Bruxelles ou à une agence immobilière sociale.

Le montant du prêt est de maximum 90% de la garantie locative.

Les procédures d'octroi sont rapides dès le moment où l'emprunteur a réuni les documents nécessaires et a trouvé le logement qu'il souhaite louer. Selon le Fonds, son dossier est généralement réglé en 48 heures.

Par convention, le Fonds peut déléguer les tâches relatives au suivi administratif et social des dossiers à la commune ou au CPAS qui en fait la demande, ou à une association oeuvrant à l'insertion par le logement.

## 2.2. L'approche quantitative et qualitative

**2.3.1. Le budget de la Région de Bruxelles-Capitale** a inscrit en 1998 une somme de 25 millions (620.000 €) et en 1999 de 27 millions de FB (670.000 €).

### 2.3.2. Les ménages aidés:

Quelques chiffres sont joints en annexe.

En 2000, **193 ménages** ont reçu le prêt. Un "ménage" est une entité administrative. Il peut être composé d'une personne isolée ou de plusieurs personnes.

**Composition:** La majorité des prêts sont octroyés à des personnes isolées (près de 40% des demandes en 2000). Viennent ensuite les ménages avec 1 enfant (près de 30%).

**Statut socio-professionnel:** 36 % des demandes émanent de chômeurs et 28 % des employés.

**Age:** Ce sont les jeunes de 20 à 30 ans qui font le plus appel au Fonds (plus de 44%). Cette tendance sera vraisemblablement accentuée suite à la campagne de sensibilisation par affiches, qui met l'accent sur la population jeune.

### **Commune d'origine et commune du nouveau logement:**

Par ordre d'importance, les demandeurs sont issus de Bruxelles-Ville (15%) et d'Ixelles (14,4%). Ils ont trouvé un logement à Bruxelles-Ville (14%), Ixelles (près de 13%) , Jette (près de 11%) ou Saint-Gilles (près de 11%) (Fonds du Logement des familles, 2001).

### 2.3.3. L'évaluation

La collaboration informelle avec des associations oeuvrant à l'insertion par le logement s'est accrue.

Cependant, à l'exception d'Evere, aucune commune n'a signé de convention de collaboration avec le Fonds, mais les services communaux assurent un rôle de relais informel, de même que les CPAS. C'est dans les communes où les services sociaux et/ou les mandataires publics ont assuré un large relais à la publicité que les candidats sont les plus nombreux. Une campagne récente tend à mieux faire connaître ce dispositif.

Selon le Fonds, le service assure les qualités de souplesse et de rapidité voulues par le législateur puisque quel que soit le nombre d'opérations par mois, un prêt est accordé avec un minimum de contraintes administratives et dans des délais généralement courts.

Le Fonds aide très peu de familles bruxelloises. Le nombre de ménages qui ont pu accéder aux prêts de garantie locative est nettement en deçà des projections établies lors de la mise en place de ce service (193 ménages en 2000).

Malgré qu'il soit issu de la Ligue des Familles, ce sont curieusement les isolés qui font le plus appel au Fonds, peu d'ouvriers et peu de grandes familles.

Le Fonds constate que de nombreux bailleurs restent dubitatifs quant à l'exigence légale de déposer la garantie locative sur un carnet de dépôt ouvert au nom du locataire. Ils préfèrent les garanties en argent, ce qui n'est pas autorisé. Cette exigence laisse le locataire défavorisé très démuni, parce qu'il dispose de peu de moyens de défense et la demande de logements bon marché est très forte, ce qui le fait accepter un logement à n'importe quelles conditions.

Au niveau de la procédure, chaque adulte du ménage doit signer le formulaire de demande de prêt. Il est co-responsable. Ceci revient à solidariser financièrement chaque adulte de la famille, même s'il n'est pas signataire du bail ou considéré d'office comme tel (dans la mesure où il est le conjoint légal du locataire).

Le prêt ne sera pas accordé si le ménage ne présente pas de garanties de solvabilité suffisantes. Les défauts de remboursement sont signalés à la Banque centrale de données de la Banque nationale. Avant d'accepter la demande, le Fonds consultera cette banque pour savoir si le ménage est connu pour être un débiteur défaillant (Brochure d'information, 1999).

Dans certains cas, le prêt ne sera accordé que sous certaines conditions complémentaires: limitation de la somme prêtée, intervention d'un aval, engagement à signer un acte de cession de rémunération, engagement à être suivi par un centre de médiation de dettes,...

D'autres conditions sont parfois appliquées telle que l'exigence d'une durée de bail d'au minimum 12 mois (Gabele, 2002).

*On sait que les personnes qui sont répertoriées par la banque nationale comme "mauvais payeur" n'y ont pas accès. Il nous faut aussi l'aide de l'un ou de l'autre service social pour constituer un dossier, pour expliquer ce que c'est au propriétaire, pour remplir le rôle d'intermédiaire des deux côtés.*

**Les travailleurs sociaux** apprécient le système mis en place car les décisions sont rapides dès que le dossier est complet.

L'avantage de ce système est que les personnes restent responsables de la gestion de leur garantie locative (Piret V. et Galoppin Y., 2002).

Si cette initiative est intéressante et répond aux besoins des locataires, elle a une action limitée dans les faits parce qu'elle reste hors de portée des ménages les moins bien nantis: comme il s'agit d'un prêt, il doit être remboursé. Une garantie de 45.000 FB (1.115 €) (3 mois à 15.000 FB), à rembourser en 18 mois maximum, signifie un remboursement mensuel de 2.500 FB (61 €) pour un ménage qui pourrait ne disposer que de 30 à 35.000 FB (743 à 867€) par mois. Cette somme extrêmement importante grève son budget (RBDH, 2001).

Le fait de consulter la Banque centrale de données de la Banque nationale exclut nombre de personnes les plus pauvres.

Il apparaît cependant dans le rapport d'activité 2000 du Fonds du logement que des prêts ont pu être accordés à des personnes surendettées faisant l'objet d'un règlement collectif de dettes par un médiateur désigné dans le cadre de la nouvelle législation.

Les personnes aidées par les CPAS n'ont pas accès au fonds des garanties locatives. Il leur est conseillé de s'adresser au CPAS qui pratique également une aide à la garantie locative.

Dès lors, les comités des citoyens sans emploi ne comprennent pas pourquoi une publicité est affichée dans la salle d'attente de certains CPAS, ce qui induit les usagers en erreur (Bonnevie, 2002 et Comité des citoyens sans emploi, 2002).

La garantie du Fonds du logement est une alternative que les personnes défavorisées ne connaissent pas bien.

### **3. LES AIDES SOCIALES OCTROYÉES PAR LES CPAS.**

#### **3.1. Le dispositif légal**

Il entre dans la mission du CPAS d'assurer d'une façon ou d'une autre le logement des personnes sans ressources. Ce fait a été confirmé par un arrêt de principe du Conseil d'Etat le 8 mai 1981 et par la jurisprudence.

Dans le cadre de l'aide sociale, les CPAS peuvent apporter une aide à la garantie locative ou une lettre de garantie en tant que caution solidaire du preneur. Il s'agit de ce qu'on appelle les aides sociales attribuées par les CPAS. L'on se trouve dans le champ des compétences liées à l'autonomie communale et son application est donc diversement appliquée en fonction de la politique mise en œuvre par le CPAS.

Le Tribunal du travail peut contraindre les CPAS à payer une garantie locative ou à payer un loyer.

C'est ainsi que le Tribunal du Travail de Namur a pris d'une part, une décision d'octroi d'aide sous forme de soutien dans la recherche de logement et d'autre part, une décision de principe de prise en charge de la caution locative et du premier loyer, fut-ce à concurrence d'un montant défini (TT Namur, 9 décembre 1995 JDJ 1996, n° 151, p.32) (Gobert, 2002).

Deux formes de garantie locative sont possibles:

- soit le dépôt d'une garantie bancaire
- soit une lettre de caution (engagement moral) pour couvrir les frais locatifs éventuels.

Tout ou partie des loyers échus ou à échoir peuvent également être alloués par le CPAS.

#### **3.2. L'approche quantitative et qualitative**

Les assistants sociaux des CPAS doivent vérifier l'état de besoin des usagers par une visite domiciliaire. C'est à cette occasion qu'ils peuvent constater l'état du logement.

Le CPAS subordonne son intervention à une analyse des éléments propres au logement concerné: son coût, la salubrité, etc...

Il refuse parfois l'aide soit lorsqu'il estime que le logement ne permettra pas d'y mener une vie conforme à la dignité humaine, soit parce que le coût du loyer grèverait trop le budget des ménages, soit pour d'autres raisons.(Gobert 2002)

##### **3.2.1.Le nombre de garanties octroyées par quelques CPAS bruxellois.**

- Une enquête du groupe "Inter-Centres" rassemblant tous les centres d'action sociale globale agréés par la Commission communautaire française a été lancée dans tous les CPAS bruxellois. Malgré des rappels, seuls 11 CPAS sur 19 ont répondu (Inter-centres, 2002).

L'enquête révèle que sur les 11 CPAS qui ont transmis des réponses, tous accordent une aide sociale pour les garanties locatives des personnes minimexées, soit sous forme de lettre de garantie locative (6 sur les 11 CPAS), soit sous forme de garanties bancaires (4 sur les 11 CPAS).

- A la demande de l'Observatoire de la Santé et du social, le questionnaire annexé à la demande de fichier signalétique 2001 des CPAS bruxellois a été complété par le nombre de garanties locatives octroyées:

Tableau 19: **Nombre de garanties octroyées au cours de l'année 2001**

Anderlecht	117 dont 46 en liquide et 71 lettres de garanties
Auderghem	32
Berchem-Sainte-Agathe	38
Bruxelles-Ville	258
Etterbeek	43
Forest	52
Ixelles	4
Jette	59
Koekelberg	33
Saint-Josse-ten Noode	113
Woluwé-Saint-Lambert	90
Woluwé-Saint-Pierre	63
<b>Total pour 9 communes</b>	<b>902</b>

Le total des garanties locatives octroyées par ces 9 CPAS est 4,5 fois plus élevé que le nombre de garanties locatives octroyées par le Fonds des garanties locatives (193 octrois du Fonds en 2000).

Les CPAS bruxellois utilisent plusieurs moyens pour répondre à la demande.

**Le CPAS de Bruxelles-Ville** utilise par exemple trois types de garantie locative:

- la lettre de caution morale
- la garantie sur un compte bloqué
- la garantie bancaire de la banque Dexia (Michielsens, 2002).

Le nombre de dossiers traités cumulé sur plusieurs années est de 782. Il se répartit comme suit:

Tableau 20

Lettre de caution morale	536	(68,5 %)
Garantie sur un compte bloqué	125	(16 %)
Garantie bancaire de la banque Dexia	121	(15,5 %)
Total	782	(100 %)

(CPAS de Bruxelles, 2001)

### 3.2.2. Le remboursement ou la "reconstitution" de la garantie locative.

Une décision du tribunal du travail de Liège a condamné un CPAS à octroyer une aide destinée à louer un logement et ce, sous la forme d'avance récupérable (1.000 FB ou 24€ par mois), versée pour la première fois au moment où elle présente la copie du bail signé (TT Liège, 9 novembre 1994 Inéd. RG n° 237 893).

Dans le même ordre d'idées, une décision condamnant un CPAS à constituer une garantie locative a prévu une subrogation du CPAS à récupérer la garantie locative du logement loué actuellement (Gobert, 2002).

L'enquête du groupe "Inter-Centres" révèle que 6 CPAS sur les 11 CPAS qui ont répondu à l'enquête, en exigent systématiquement le remboursement et 5 sur 11 en exigent parfois le remboursement.

Afin de responsabiliser le locataire, le CPAS de Bruxelles-Ville demande toujours le remboursement de la garantie locative à raison d'un montant moyen de 22,9€ par mois soit par versement, soit par retenues. Si ce n'est pas possible, le dossier est soumis au Conseil de l'aide sociale.

En 2000, la durée moyenne de la reconstitution est de 32 mois, tandis que la durée maximale est de 102 mois (CPAS de Bruxelles, 2001).

Le CPAS de Woluwé-Saint-Pierre annonce clairement la récupération de la garantie locative auprès des personnes aidées, en tenant compte de leur budget, arguant qu'il s'agit d'un contrat conclu entre propriétaire et locataire et n'engageant que ces parties (information diffusée sur internet).

### **3.3.3.L'évaluation.**

**Les travailleurs sociaux et les usagers** soulèvent les problèmes posés par les garanties locatives attribuées par les CPAS.

➤ **Les CPAS décident librement de leur octroi ou non, à titre d'aide sociale.**

Si dans le cadre de l'aide sociale, les CPAS peuvent apporter une aide à la garantie locative ou une lettre de garantie en tant que caution solidaire du preneur, ces mesures ne sont néanmoins soumises à aucun dispositif législatif spécifique. Leur montant et les modalités d'octroi relèvent de l'appréciation des CPAS et elles sont diversement distribuées selon les CPAS. Comme chaque CPAS a son règlement en matière de garantie locative, il n'y a aucune transparence ni information (Solidarités Nouvelles 2001).

Certains CPAS d'ailleurs refusent d'accorder l'aide à la garantie (RBDH, 2001).

➤ **Le délai de réaction du CPAS est trop lent.**

*Le CPAS ne peut pas réagir assez rapidement. Une personne avait trouvé un logement. Le propriétaire était d'accord d'accepter une lettre de caution du CPAS comme garantie locative, à condition que le CPAS paie immédiatement le loyer. Le candidat-locataire a mis une semaine avant de pouvoir contacter son assistant social. Entretemps, le logement était loué à quelqu'un d'autre. (Bonnevie, 2002)*

➤ **Un problème d'accès à l'information**

Ceci renvoie aux questions générales de l'obligation d'information des CPAS envers le public.

➤ **Certains propriétaires refusent toute forme de garantie proposée par les CPAS.**

Ils utilisent aussi cet argument pour refuser la population aidée par les CPAS.

Les lois sont actuellement contournées parce que la demande de logement est actuellement très forte (Lemoine, 2002). Le marché locatif est peuplé de plus en plus de nouveaux propriétaires qui ne connaissent pas la législation (Dijon, 2002).

Nombre de propriétaires refusent la lettre de garantie des CPAS car ils la veulent

- soit en monnaie sonnante et trébuchante au mépris de la loi (Espace social Télé Service, 2001) avec dans les meilleurs cas, la délivrance d'un reçu,
- soit sur leur compte personnel.

Il est possible de demander au juge de paix de verser la garantie versée en argent comptant, sur un compte bloqué. C'est naturellement une démarche importante pour les gens (Bonnevie, 2002).

*Les usagers parlent de discrimination lorsque les propriétaires refusent d'accepter certaines formes de garanties proposées par les CPAS. "Donc, tes chances de trouver un appartement augmentent ou diminuent selon le CPAS, ce qui n'est pas juste. Si en plus, t'as encore un chien...bonne chance". (Chez nous- Bij ons, 2002).*

➤ **La plupart des CPAS exigent le remboursement, essentiellement en prélevant de manière échelonnée une somme mensuelle sur le montant du minimex.**

La conséquence est de diminuer clairement le minimum des moyens d'existence des personnes aidées, ce qui ne leur assure plus ce minimum. Cela les place dans des situations encore plus difficiles et ils développent des stratégies d'évitement...

➤ **D'autres difficultés.**

- le manque de preuves. Parfois le CPAS néglige ses obligations vis-à-vis du locataire en ne lui fournissant pas la preuve ou le décompte de sa participation dans le paiement de la garantie locative
- Lors de la rupture de bail, certains propriétaires refusent de rembourser la garantie locative, invoquant des retards de paiement du loyer ou des dégâts locatifs, sans permettre au locataire de se défendre.
- Le manque d'expertise peut jouer en défaveur du CPAS dans la mesure où l'état des lieux a été rédigé à tort en faveur du propriétaire. Dès lors, le CPAS ne récupère pas la garantie.
- Le manque de contrôle reste un problème majeur de la qualité du logement par le pouvoir public. Ni le CPAS, ni le Fonds du Logement ne disposent des moyens techniques, financiers ou humains nécessaires pour assurer une aide au locataire et s'assurer que l'aide est utilisée dans un logement qui répond aux critères d'habitabilité. (RBDH, 2001).

#### **4. AUTRES POSSIBILITÉS.**

- Une banque peut aussi constituer une garantie locative, par exemple par l'ouverture d'un compte bloqué à double signature. Un remboursement échelonné est prévu à l'égard du CPAS. C'est ce qui est pratiqué par Dexia Banque (Piret V. et Galoppin Y., 2002).
- Il existe quelques petits fonds de garanties locatives mis sur pied (avec beaucoup de difficultés) par certains services sociaux privés, notamment le RBDH. Ces fonds se double d'un travail plus large: convention avec une AIS, visite d'appartements, vérification des baux pour aider le locataire à mieux comprendre ses engagements juridiques,...

#### **5. CONCLUSIONS**

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

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

Peu de ménages y font appel: 193 en 2000.

Alimenté par la Région de Bruxelles-Capitale, le Fonds est utilisé majoritairement par des chômeurs. Comme il exclut les personnes aidées par les CPAS, il n'est d'aucune utilité pour ceux-ci. Le nombre de personnes qui font appel au CPAS pour constituer la garantie locative est au moins 4 fois supérieur au nombre de personnes aidées par le Fonds.

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

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

Le fait d'être aidé par un CPAS déconsidère les personnes auprès des propriétaires qui les excluent d'office pour cette raison. S'ajoute à cela le fait que certains CPAS ne déposent que des garanties morales.

Les CPAS exigent le remboursement du montant de la garantie locative en diminuant à due concurrence le montant du minimex, ce qui pose nombre de problèmes aux personnes aidées et ne garantit plus le minimum des moyens d'existence.

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

#### **6. PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL**

**Par rapport à la Région de Bruxelles-Capitale**

1. permettre aux usagers de CPAS d'avoir accès au Fonds de garanties locatives via un arrêté du Gouvernement pour
  - éviter leur stigmatisation vis-à-vis des propriétaires
  - éviter d'amputer encore le montant du minimex du remboursement de la garantie locative
  - pour alléger la charge financière des CPAS ou
2. mener une campagne d'information auprès des propriétaires pour illustrer l'avantage des garanties délivrées par les pouvoirs publics ( les CPAS ne seront jamais en faillite)..
3. prévoir des délais de remboursement adaptés aux possibilités financières des ménages qui disposent de très faibles revenus

### **Par rapport aux communes et aux CPAS**

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

4. faire appel à d'autres fonds de garanties locatives pour éviter la diminution du minimex
5. favoriser la continuité de l'aide aux personnes les plus fragiles et la proximité en installant des guichets d'aide dans les communes et/ou dans les CPAS ou même dans des services sociaux privés
6. en vue de remplir le même objectif, déléguer par convention les tâches relatives au suivi administratif et social des dossiers à la commune ou au CPAS qui en fait la demande ou à une association oeuvrant à l'insertion par le logement
7. ne pas exclure les ménages les plus défavorisés mais prévoir des mesures d'accompagnement efficaces qui n'entravent pas leur responsabilité
8. utiliser tous les dispositifs existants y compris l'appel aux dispositifs mis en place par les banques par l'intermédiaire du CPAS.

## **5.6.6. LES IMMEUBLES LAISSÉS À L'ABANDON**

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

### ***DÉMARCHE POURSUIVIE***

1. Le contexte de la loi dite "loi Onkelinx" en matière de réquisition d'immeubles abandonnés.
2. Les différents moyens législatifs: les communes disposent de 3 outils juridiques: la réquisition selon la loi dite "Onkelinx", l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés et l'outil fiscal.
3. L'approche quantitative et qualitative reprend des informations transmises par la Région de Bruxelles-Capitale et par les communes. Un exemple de pratique d'une association d'intégration par le logement complète le tableau. Ces approches sont illustrées par l'avis des acteurs: autorités publiques, travailleurs sociaux et des usagers de services.
4. L'auto-réquisition telle qu'elle est pratiquée par des personnes sans abri qui squattent les immeubles vides, avec le soutien de leurs associations de défense.
5. Des conclusions
6. Des propositions de l'Observatoire de la Santé et du Social terminent ce chapitre.

### ***1. LE CONTEXTE DE LA "LOI ONKELINX"***

En 1992, un groupe d'associations, comprenant notamment ATD Quart Monde et la Ligue des Familles, se rassemble pour rédiger un "Programme d'urgence pour une société plus solidaire" en vue de lutter contre la pauvreté.

La loi du 12 janvier 1993 reprend ce programme et a inséré dans la nouvelle loi communale, la possibilité pour le Bourgmestre de réquisitionner les immeubles abandonnés pour les mettre à disposition des personnes sans abri.

### ***2. LES DIFFÉRENTS MOYENS LÉGISLATIFS***

**Les communes disposent de trois types d'outils juridiques:**

- 2.1.1. La réquisition selon la loi dite "Onkelinx"
- 2.1.2. L'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés
- 2.1.3. La taxe sur les immeubles abandonnés.

#### **2.1. La réquisition selon la loi "Onkelinx".**

L'article 134 bis de la nouvelle loi communale, modifiée par l'arrêté royal du 24 juin 1988 et l'arrêté d'application du 6 décembre 1993 autorisent les communes à réquisitionner les immeubles abandonnés.

## **Les points essentiels:**

### **1. L'inventaire**

Les bourgmestres doivent disposer d'un inventaire des immeubles publics et privés (sans obligation d'exhaustivité) abandonnés depuis plus de 6 mois dans leur commune. Il doit être mis à jour tous les 6 mois.

Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 1996 précise les modalités de la tenue de cet inventaire ainsi que les formulaires à compléter et à renvoyer à l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement.

### **2. Les limites**

Le bourgmestre a la possibilité de réquisitionner un immeuble bâti manifestement abandonné depuis plus de 6 mois afin de le mettre à disposition de personnes sans abri. S'il ne le réquisitionne pas dans un délai de 6 mois, le droit de réquisition devient inapplicable. S'il ne peut agir que sur demande du président du CPAS, il conserve cependant un pouvoir d'appréciation pour lancer ou non la procédure de réquisition.

Le bourgmestre ne peut réquisitionner que dans la mesure où la commune ou le CPAS ne disposent pas en nombre suffisant d'immeubles abandonnés qui ne nécessitent pas des travaux importants.

Ne sont pas considérés comme abandonnés, les immeubles qui:

- font l'objet d'un bail en cours ou qui donnent lieu à une occupation et/ou une affectation effective et dans lesquels des travaux lourds de réparation ou d'amélioration sont en cours ou sur le point d'être entrepris par le propriétaire, preuves à l'appui;
- sont inoccupés pour des raisons légitimes c'est-à-dire compatibles avec l'exercice normal du droit de propriété (congés annuels, succession ou mise en vente ou en location infructueuse,..). La spéculation n'est pas un motif légitime d'inoccupation (Blondiau P, 1999).

## **La procédure:**

1. Les propriétaires doivent recevoir notification de leur inscription dans le registre.
2. Les présidents des CPAS peuvent adresser au Bourgmestre de leur commune une requête déterminant les besoins en logements pour les personnes sans abri (nature et nombre) et la durée de la réquisition souhaitée.
3. Le bourgmestre détermine sur base de son inventaire,
  - quels sont les immeubles à réquisitionner
  - les travaux à effectuer (par la commune, le CPAS, les SISF ou toute autre personne morale de droit public ou privé).
4. Le Bourgmestre donne un avertissement au propriétaire de son intention de réquisitionner dans un délai de 6 mois.
5. Le propriétaire peut s'opposer à cette décision.

6. Le Bourgmestre invite le propriétaire à conclure une convention qui détermine la durée de l'occupation, la nature des travaux et le montant du juste dédommagement du propriétaire.
7. A défaut de convention, le Bourgmestre peut
  - prendre un arrêté de réquisition
  - saisir le juge de paix pour fixer le juste dédommagement.

## 2.2. **L'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés**

Les communes et CPAS peuvent obtenir des subventions pour rénover le parc immobilier. Pour rappel, grâce à deux arrêtés pris par la région bruxelloise (19 juillet 1990 et 12 février 1998), les communes et les CPAS bruxellois peuvent bénéficier de subsides pour l'acquisition d'immeubles abandonnés et pour l'acquisition, la rénovation ou la démolition suivie de reconstruction d'immeubles.

## 2.3. **L'outil fiscal**

Les communes peuvent prendre des règlements communaux en matière de taxes sur les immeubles abandonnés.

C'est le cas de la plupart des communes bruxelloises (voir infra.)

## **3. L'APPROCHE QUANTITATIVE ET QUALITATIVE ET L'AVIS DES ACTEURS.**

**La Région de Bruxelles-Capitale** a fait le relevé suivant :

Tableau 21

Commune	Nombre d'immeubles ou parties d'immeubles vides	Nombre total d'immeubles sur la commune	Proportion d'immeubles vides, totalement ou partiellement
Anderlecht	442	20.560	2,1 %
Auderghem	91	8.557	1,1 %
Berchem-Sainte-Agathe	79	5.081	1,6 %
Bruxelles-Ville	1.493	31.589	4,7 %
Etterbeek	192	9.061	2,1 %
Evere	77	5.849	1,3 %
Forest	236	9.433	2,5 %
Ganshoren	34	3.576	0,9 %
Ixelles	422	15.860	2,7 %
Jette	128	7.995	1,6 %
Koekelberg	42	2.843	1,5 %
Molenbeek-Saint-	415	11.440	3,6 %

Jean			
Saint-Gilles	235	8.523	2,8 %
Saint-Josse-ten Noode	166	4.078	4,1 %
Schaerbeek	718	21.945	3,3 %
Uccle	326	20.712	1,6 %
Watermael-Boitsfort	56	7.047	0,8 %
Woluwé-Saint-Lambert	95	10.073	0,9 %
Woluwé-Saint-Pierre	100	10.150	1 %
A cheval sur les limites régionales	46	938	4,9 %
Région de Bruxelles-Capitale	5.393	215.310	2,5 %

(Région de Bruxelles-Capitale, SITEX, 1997)

Il y aurait donc près de 5.400 immeubles ou parties d'immeubles vides dans la région sur un totale de 215.000, soit 2,5 %. Les communes les plus atteintes sont Bruxelles-Ville, Saint-Josse-ten-Noode et Molenbeek-Saint-Jean.

### **3.1. Les dispositifs légaux**

#### **3.1.1. L'inventaire et la réquisition**

##### **➤ Dans la Région de Bruxelles-Capitale**

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté du 4 avril 1996, seule la commune de Watermael-Boitsfort a transmis une partie de son inventaire - celle relative aux terrains non bâtis - à l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement (AATL) en octobre 1997.

En novembre 2001, cette administration n'est pas en possession d'autre inventaire transmis par d'autres communes. Il apparaît que la plupart d'entre elles ne réalisent pas d'inventaire systématique sauf dans certains cas, lorsqu'elles prélèvent des taxes sur les immeubles à l'abandon. Cet inventaire n'est toutefois pas réalisé dans le cadre de l'article 179, mais pour répondre à un règlement de la taxe (Conseil de la RBC, 2001).

L'Observatoire de la Santé et du Social a recueilli des informations par questionnaire en février et mars 2002. Il était adressé au Bourgmestre et à l'Echevin de l'urbanisme ou des finances. Seules 13 communes ont répondu.

Les questions posées sont les suivantes:

- Le président du CPAS vous a-t-il adressé une requête déterminant les besoins en logements?
- Quel est le nombre d'immeubles abandonnés répertoriés dans votre commune?
- Avez-vous procédé à des réquisitions d'immeubles privés?
- Dans ce cadre, avez-vous ordonné des travaux à effectuer dans des immeubles publics et/ou privés? Et si oui, pour combien d'immeubles?

Les communes étaient aussi invitées à transmettre leurs avis, remarques, commentaires, suggestions, effets pervers de la législation. Seule la commune de Jette a saisi l'occasion pour expliciter sa politique du logement.

Tableau 22

Commune	Requêtes à la demande du CPAS	Nombres d'immeubles abandonnés	Réquisitions	Travaux ordonnés
Anderlecht	<b><i>Pas de réponse</i></b>			
Auderghem	<b><i>Pas de réponse</i></b>			
Berchem-Sainte-Agathe	Néant	11 immeubles soit 6 de logements et 12 terrains	Jamais	
Bruxelles-Ville		115 (propriétés privées appartenant à une personne morale) + 71 appartenant à 32 propriétaires différents	Jamais	Arrêtés de travaux d'assainissement
Etterbeek	<b><i>Pas de réponse</i></b>			
Evere	<b><i>Pas de réponse</i></b>			
Forest	A l'étude (26/03)			
Ganshoren	Néant	1	Néant	néant
Ixelles	A l'étude			
Jette	Néant	28	Néant	
Koekelberg	<b><i>Néant</i></b>	15	Néant	néant
Molenbeek-Saint-Jean	Néant	21. Un recensement plus actif est prévu.	Néant	Procédure: - arrêté - lieux vidés éventuellement - le bâtiment n'est plus inscrit - demande de régularisation et mise en ordre
Saint-Gilles	<b><i>Pas de réponse</i></b>			
Saint-Josseten Noode	Néant	4 immeubles soumis à la taxe en 2001	Néant	
Schaerbeek	Néant	85	Néant	Voir infra

Uccle	Néant.	Environ 1000 dont 25 taxés en 2001	Néant	- travaux de désinfection dans 1 appartement
Watermael-Boitsfort	Néant	15	néant	
Woluwé-Saint-Lambert	<b>Pas de réponse</b>			
Woluwé-Saint-Pierre	1 requête en vue de la rénovation de 2 immeubles et de la mise à disposition de logements supplémentaires	1 (via la taxe) 3 autres mais pas encore taxés (ne répondent pas aux critères de la taxe)	Néant	Néant

Le présent tableau reprend les informations communiquées directement par les communes. Il n'est pas en concordance avec le relevé de la Sitex, qui relève de la région bruxelloise.

Si les communes reconnaissent qu'elles n'ont pas appliqué la loi sur les réquisitions, plusieurs d'entre elles ont néanmoins utilisé divers procédés pour favoriser la remise sur le marché locatif des immeubles abandonnés:

**La commune de Berchem-Sainte-Agathe** n'a jamais procédé à la réquisition d'immeubles privés, mais elle a acquis et rénové plusieurs bâtiments en vue d'y installer des logements sociaux locatifs de qualité dans le programme de rénovation urbaine.

Au sujet de la loi Onkelinx, elle constate que la procédure administrative à mettre en place (arrêté du Bourgmestre, constat d'inoccupation, )..est fort lourde à gérer pour de petites communes qui ne possèdent pas à proprement parler de service ou de régie foncière.

**La commune de Bruxelles-Ville** n'est jamais intervenue en vertu de la loi "Onkelinx" en raison principalement du contenu de l'arrêté (article 4 §1, 2<sup>ème</sup> alinea) qui selon elle, restreint considérablement la possibilité de mise en œuvre du droit de réquisition.

Par contre, la commune exerce des pressions sur les propriétaires en vue de la réhabilitation de leurs biens. Elle exerce un suivi régulier de ce type de dossier grâce à son département d'urbanisme et elle a mis sur pied une commission interdépartementale avec les départements d'urbanisme, des finances, de la démographie et la police.

**La commune de Jette** émet une série de remarques.

Elle constate que la qualité des logements jettois est globalement satisfaisante et aucun chancre important n'est situé sur son territoire.

La commune a pris divers contacts avec les propriétaires des immeubles abandonnés afin de connaître les raisons de cet abandon (sortie locative, décès, indivision,..). Elle préfère inciter les propriétaires à rénover eux-mêmes leurs biens plutôt que de se lancer dans de complexes procédures d'expropriation. Elle les oriente à cet effet dans les arcanes des procédures de subventionnement et assure le lien avec les promoteurs privés.

La commune étudie la possibilité d'octroyer des primes aux particuliers dans certains quartiers et pour certains travaux afin de rénover leur habitation.

Jette préfère rénover des immeubles par le biais de subventions régionales (arrêté organique du 12 février 1998 de la rénovation ou de la démolition suivie de reconstruction d'immeubles des communes et des CPAS).

**La commune de Molenbeek-Saint-Jean** précise qu'elle n'est pas fort impliquée dans le sujet et n'a donc pas de suggestions ou commentaires à formuler.

**La commune de Schaerbeek** lutte contre les immeubles abandonnés en augmentant le parc de logements communaux. Le moyen utilisé est l'acquisition d'immeubles par négociation à l'amiable ou par voie d'expropriation. Elle les rénove ensuite grâce à des subventions régionales importantes (en vertu de l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 et de l'arrêté du Gouvernement du 12 février 1998).

**La commune de Woluwé-Saint-Pierre** mentionne qu'elle dispose d'une dizaine de logements dont 4 ont été rénovés. Par le biais de sa politique de logement, la commune tente de trouver une solution ponctuellement et régulièrement aux problèmes de logement urgent pour des personnes aidées par le CPAS, des personnes à faibles revenus, des personnes qui ont perdu leur emploi, des personnes surendettées, des personnes inscrites sur la liste d'attente des logements sociaux locaux, des personnes qui ont perdu leur logement pour force majeure.

**Certains acteurs publics** relèvent l'extrême lourdeur des procédures d'autorisation de rénovation auxquelles doivent satisfaire les services publics avant de pouvoir entamer des travaux de rénovation. Entretemps, les immeubles restent vides pendant des mois, voire des années, affectant ainsi tout le tissu urbain du quartier concerné.

#### ➤ **Ailleurs dans le pays.**

Fait unique dans le pays, l'expérience d'une petite ville wallonne doit être rapportée. En effet, apparemment une seule commune belge aurait procédé à une réquisition en vertu de la loi Onkelinx, Philippeville. Elle a fait un rapport d'évaluation de cette expérience.

A Philippeville, l'effet dissuasif et préventif de cette loi s'est vérifié. En effet, anticipant la réquisition qu'ils craignaient, des propriétaires ont fait des travaux, loué ou vendu leur immeuble afin d'échapper à une procédure de réquisition.(Bernard, 2000).

La commune de Philippeville a signé une convention avec la Région wallonne pour un travail de recherche-action évaluant la mise en œuvre des dispositions légales.

#### ➤ **Conclusion**

La loi de réquisition serait restée lettre morte par manque de volonté politique, mais aussi à cause d'une procédure très lourde.

Il aurait sans doute mieux valu adopter un dispositif plus "consensuel" qui puisse "s'insinuer par diffusion lente dans les mentalités", plutôt que de s'attaquer de front à un système. Légiférer dans les grandes lignes tout en laissant aux juges et au pouvoir réglementaire un large pouvoir d'appréciation, semble plus productif qu'une attaque frontale (Bernard, 2000).

### **3.1.2. L'acquisition d'immeubles abandonnés**

L'Observatoire de la Santé et du Social ne dispose pas d'informations à ce sujet.

### 3.1.3. L'outil fiscal

L'outil traditionnel de lutte contre les immeubles abandonnés est l'outil fiscal. Bruxelles n'a pas de taxe régionale, contrairement aux deux autres régions. Chaque commune est libre de lever et de percevoir une taxe sur les immeubles abandonnés.

Les informations manquent pour certaines communes. Cependant, toutes les communes bruxelloises lèvent une taxe sur les immeubles vides. Le taux de la taxe varie d'une commune à l'autre, mais il apparaît qu'elles appliquent globalement le même tarif.

Les règlements communaux visent généralement le même type d'immeubles et le même type d'exonérations surtout quand il s'agit de bâtiments publics.

Le document du Ministère ne contient pas d'indication sur le nombre de taxations appliquées effectivement (voir annexe).

**Des travailleurs sociaux** constatent que les taxes restent trop souvent formelles.

*Dans la pratique, les communes taxent trop peu les propriétaires. Les prétextes utilisés par certaines communes sont d'ordre financier : les frais de procédure seraient plus élevés que l'apport financier de la taxe ou les propriétaires seraient insolvables. Il est évident que la perception des taxes devrait couvrir les frais de perception, mais aussi de procurer des moyens qui permettent la mise en place d'incitants à la location ou à la vente des immeubles abandonnés (Anne de Molina, 2002).*

Si cette taxe intimide les petits propriétaires, les plus roués arrivent à ne pas la payer (Bernard N. 2000). En effet, dans beaucoup de communes, cette taxe peut être encore trop facilement contournée. Les gros propriétaires engagent des avocats chevronnés qui mettent en route des procédures d'appel qu'une commune hésite à suivre et à payer (RBDH, 2001).

### 3.2. La pratique d'associations de terrain: le relevé et l'offre de services aux propriétaires.

**Convivence/Samenleven** est une association dont les activités sont reconnues en tant que service d'insertion par le logement. Son action complète avantageusement l'action des services publics.

Elle inventorie les immeubles ou parties d'immeubles vides et/ou à l'abandon dans certains quartiers, en recherche les propriétaires et les contacte pour tenter de les inciter à remettre leur bien en ordre et de le mettre en location (via AIS éventuellement) ou en vente.

En 2001, elle a repéré dans 48 rues, 252 immeubles vides. Une prospection systématique du quartier du Petit-Château a été entreprise dans lequel 84 immeubles abandonnés ont été repérés comme entièrement ou partiellement vides.

Suite aux contacts pris avec les propriétaires, 10 d'entre eux ont pris connaissance des services offerts par l'association, notamment l'aide en vue d'améliorer leur bien. Le but est de les conseiller, de les guider et d'obtenir un effet d'entraînement positif de rénovation.

L'ASBL est convaincue de l'utilité du recueil de ces informations, même si ce travail est fastidieux, mais elle souhaite qu'il puisse servir à divers services et "échelons" pour les faire bénéficier de son expérience, notamment l'administration communale.

Par contre, en ce qui concerne la sensibilisation des propriétaires et de l'administration communale, elle pense qu'il faut rendre l'action plus visible en utilisant d'autres moyens que la communication des courriers et les rapports, par exemple squatter des immeubles abandonnés (Convivence/samenleven, 2002).

#### **4. L'AUTO-RÉQUISITION**

**Avec l'appui du Front commun des SDF**, les personnes sans abri occupent des logements vides (parfois une ambassade)..afin d'obtenir un toit mais aussi pour forcer les autorités publiques à prendre des dispositions nécessaires pour remettre ces logements sur le marché locatif.

Le Front mène aussi des actions de sensibilisation en Belgique et sur le plan européen, telles que l'opération "Il dort dans la rue, et des logements sont vides", des manifestation et des pétitions.

Cette sensibilisation a abouti à la rencontre des ministres européens du logement au cours de laquelle les ministres belges se sont engagés à porter à l'ordre du jour de la réunion européenne sur le logement la question des logements abandonnés et de leur réquisition.

Le mouvement commence non seulement à s'amplifier, mais aussi à se diversifier. Certaines auto-réquisitions sont tolérées par l'administration. D'autres immeubles sont souvent occupés avec l'accord oral du propriétaire. Mais que se passe-t-il en cas de décès de celui-ci?

Suite à l'expulsion forcée d'un immeuble squatté, le CPAS de Bruxelles a proposé une maison pour les personnes expulsées, maison qu'elles ont gérée elles-mêmes.

A Anvers, Charleroi, Louvain-la-Neuve et Liège, des squatteurs ont entrepris des actions pour occuper des logements vides, parfois en dialogue ou en collaboration avec les CPAS ou les autorités communales. Pour ces personnes, cela signifie un nouveau départ.

*Malheureusement, en région bruxelloise, cette sorte de collaboration ne semble pas possible (Front commun des SDF, 2001).*

Le souhait du Front commun des SDF est d'aller plus loin: avoir une sécurité d'existence, un contrat d'occupation à titre précaire pour résoudre la gestion de l'énergie, l'eau, les poubelles,...

La plate-forme d'associations réunies au sein du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat souhaite qu'on puisse ouvrir à Bruxelles un "immeuble squatté habitable", de préférence dans le dialogue, avec l'accord et le soutien des autorités concernées et des services sociaux (RDBH, 2001).

#### **5. CONCLUSIONS**

Il est clair qu'un grand nombre de logements sont vides alors que des personnes ne peuvent y accéder.

Les communes disposent d'un arsenal juridique suffisant pour lutter contre les immeubles abandonnés.

Leur recensement n'est pas uniforme, on note qu'il y a des différences nettes selon l'instance qui le réalise (communes ou le dispositif du ministère régional bruxellois, le SITEX).

Il existe aussi des associations sans but lucratif qui procèdent à des recensements.

Dans les faits, aucune procédure de réquisition d'immeubles abandonnés n'a été initiée dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Seule la ville de Philippeville a mené jusqu'au bout une procédure de réquisition. Selon cette commune, cette loi est applicable en faisant preuve de courage, de patience et de détermination.

Toutes les mesures de réquisition semblent entraîner des stratégies d'évitement pour ne pas aboutir à la réquisition.

Les communes bruxelloises développent par préférence des stratégies diverses pour convaincre les propriétaires de rénover leur bien et de le remettre sur le marché locatif.

Quelques communes développent une politique volontariste en termes de logement, telle que Jette.

A l'opposé, Molenbeek-Saint-Jean ne s'est pas "fort impliquée" dans le sujet. Or, c'est une des trois communes où la proportion d'immeubles vides est la plus forte (3,6 %) et dépasse largement la moyenne régionale. Les besoins y sont criants, comme en témoignent tant les associations que les habitants.

Saint-Josse-ten-Noode, très touchée par le nombre d'immeubles vides (4,4 %), n'a pas répondu au questionnaire envoyé aux communes.

La multidimensionnalité du problème du logement (santé, emploi,) appelle une diversification des réponses et la question des immeubles abandonnés requiert une palette de mesures. (Bernard, 2000).

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

## **6. PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL.**

### **Propositions envers l'Etat fédéral**

1. Evaluer les effets de l'expérience de Philippeville et analyser les conclusions de la recherche-action qui sera menée par la Région wallonne.

### **Propositions envers la Région de Bruxelles-Capitale**

2. Coordonner l'action des différents acteurs
3. Mieux utiliser les outils juridiques de lutte contre les immeubles vides.
4. Alléger considérablement les procédures administratives nécessaires à la rénovation du parc immobilier appartenant aux communes et aux CPAS.
5. Fournir des moyens financiers et/ou en personnel aux communes pour établir le répertoire et en assurer le suivi
6. Instaurer une taxe régionale sur les immeubles vides, à l'instar de l'expérience wallonne: cadre juridique, niveau de base imposable, procédures d'appel. L'inventaire et le contrôle pourraient rester de la compétence des communes. Comme en Wallonie, une part de la taxe wallonne pourrait être versée aux communes qui collaborent à l'inventaire et au contrôle
7. Autoriser la réquisition d'immeubles par le pouvoir régional pour faciliter les réquisitions nécessaires ou
8. Instaurer un comité de pilotage sur le plan régional pour aider les communes bruxelloises lors de réquisitions.

9. Inciter les propriétaires à faire appel aux AIS
10. Autoriser la gestion sociale de plein droit par la commune, le CPAS ou une asbl agréée, des immeubles déclarés insalubres ou inhabitables et pour lesquels aucune rénovation, amélioration ou adaptation constatée n'a été réalisée dans un délai déterminé (existe en Flandre et Wallonie)

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

11. Recenser systématiquement les immeubles vides
12. Affecter les recettes de la taxe sur les immeubles abandonnés ou de la taxe sur les bureaux à la rénovation de logements communaux ou à l'acquisition de nouveaux logements, qui seront loués aux personnes défavorisées.
13. Rembourser la taxe après contrôle des travaux, lorsque la rénovation a eu lieu
14. Créer des synergies entre tous les partenaires afin de développer des projets de rénovation avec participation de la commune, du CPAS, des associations d'intégration par le logement, des associations de formation par le travail et les futurs locataires par l'intermédiaire de régies de quartier.
15. Ouvrir des espaces de médiation entre propriétaires d'une part, autorités publiques et associations d'intégration par le logement d'autre part.
16. Instaurer une collaboration entre communes et associations d'intégration par le logement pour pouvoir trouver le propriétaire via le cadastre.

## **5.6.7. LES ALLOCATIONS DE DÉMÉNAGEMENT, D'INSTALLATION ET DE LOYER (ADIL)**

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

(Source: ARCCC, 1998)

"Les ADIL? Un vrai scandale".. Parole de travailleur social.
--

### ***DÉMARCHE POURSUIVIE***

1. Le contexte de la création du dispositif.
2. La législation régionale
3. L'approche quantitative donne quelques chiffres émanant du Service du logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale sur le nombre de demandes et leur répartition.
4. L'approche qualitative met l'accent sur certains points de fonctionnement des ADIL et donne l'éclairage des acteurs au sujet des effets pervers de la mesure.
5. Des conclusions
6. Des propositions de l'Observatoire de la Santé et du Social terminent ce chapitre.

### **1. LE CONTEXTE DE 1989.**

Ce double dispositif a été mis en place en mars 1989, avant la création de la Région de Bruxelles-Capitale.

Son objectif est d'une part d'aider les personnes qui vivent dans un logement insalubre et d'autre part, d'aider les personnes âgées ou handicapées.

Il s'agissait dès lors de définir des normes qui permettent d'accéder à un logement sain pour les uns et d'avoir une vie la plus normale possible pour les autres dans un logement adapté à leur handicap physique ou mental.

### **2. LE DISPOSITIF LÉGISLATIF RÉGIONAL BRUXELLOIS**

#### **2.1. Les principes généraux et leur évolution**

Deux arrêtés royaux du 13 mars 1989 organisent l'octroi en Région de Bruxelles-Capitale d'une allocation de déménagement, d'installation et de loyer.

➤ **Types d'allocations**

- L'allocation de déménagement ne peut être octroyée qu'une seule fois sauf lorsque le déménagement du bénéficiaire est la conséquence d'une expropriation pour cause d'utilité publique, d'un arrêté d'inhabitabilité, d'une opération de rénovation urbaine ou de la résiliation du bail pour une raison indépendante de sa volonté.
- Le montant de l'allocation de loyer s'élève à la différence entre le loyer de l'habitation évacuée et le nouveau loyer, avec un plafond.

➤ **Bénéficiaires et type de logement**

- Un arrêté est pris en faveur des personnes âgées ou handicapées afin de permettre l'évacuation d'une habitation fonctionnellement inadaptée, en vue de l'occupation d'une habitation adaptée.

Il s'agit de

- chefs de ménage âgés de 60 ans au moins ou dont le conjoint est âgé de 60 ans au moins;
- chefs de ménage atteints d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale de 66% au moins, du chef d'une ou de plusieurs affections ou des chefs de ménage dont le conjoint est atteint d'une telle insuffisance ou diminution de capacité.
- Un autre arrêté est pris en faveur des personnes qui quittent une habitation insalubre ou une habitation faisant l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'une autorisation de démolir pour occuper un logement salubre.

➤ **Conditions**

Les conditions fixées par ces deux arrêtés sont:

- ***Les conditions de logement:***

L'habitation évacuée doit être reconnue fonctionnellement inadaptée et la nouvelle habitation fonctionnellement adaptée par le Ministre du logement.

Est insalubre au sens de cet arrêté, l'habitation qui

- est déclarée inhabitable et non améliorable par le roi ou par le bourgmestre;
- est déclarée insalubre par surpeuplement;
- est déclarée insalubre améliorable
- fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'une autorisation de démolir.

Les allocations ne sont pas attribuées lorsque le locataire a loué l'habitation alors qu'il existait un arrêté d'inhabitabilité, d'expropriation ou une autorisation de démolir.

- ***Les conditions de revenus*** : le plafond de revenus est limité.

- ***Les conditions patrimoniales***: Les demandeurs et les cohabitants ne peuvent avoir de propriété ou bénéficier d'usufruit. Des dérogations à la dernière condition existent lorsque l'habitation est insalubre par nature et non susceptible d'assainissement. Dans ce cas, il faut un arrêté d'inhabitabilité, une reconnaissance ministérielle d'insalubrité ou une reconnaissance comme telle par le Ministre du Logement. Le propriétaire doit s'engager à démolir l'habitation insalubre ou à ne plus la faire servir d'habitation. Le contrôle de cet engagement est effectué par le Bourgmestre.

## **La circulaire explicative d'octobre 1997 du Ministère de la RBC définit l'objectif et le champ d'application des ADIL.**

Les ADIL sont destinés à favoriser l'amélioration des conditions de logements des Bruxellois.

### ➤ **Les conditions**

Pour en bénéficier, il faut avoir quitté depuis moins de 6 mois un logement insalubre (situé en Belgique) pour occuper un logement salubre (situé en région bruxelloise) ou avoir l'intention de le faire. Pour les personnes âgées de plus de 60 ans ou handicapées, le logement de départ doit être inadapté et le nouveau logement doit être adapté.

L'allocation loyer peut également être octroyée au locataire d'une habitation insalubre rendue salubre par des travaux d'assainissement et qui a continué à occuper son logement pendant la durée des travaux.

L'octroi des ADIL dépend du respect de conditions relatives au demandeur et de conditions relatives au logement.

- Conditions relatives au demandeur.
  - Ne pas dépasser un plafond de revenus pour le demandeur et son conjoint,
  - ne pas avoir de propriété ou d'usufruit sauf si cette propriété est insalubre.
- Conditions relatives au logement (en annexe).
  - Conditions de salubrité physique et fonctionnelle (éclairage naturel et ventilation, équipement, circulation dans l'espace) et en fonction de l'occupation (nombre de pièces habitables, superficie habitable).
  - les habitations faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité ou d'expropriation ou d'autorisation de démolir sont assimilées aux logements insalubres.
  - Le logement adapté est un logement salubre qui permet au demandeur de mener une vie normale, compte tenu de son âge et/ou de son handicap. Les critères d'adaptation du logement se réfèrent à l'accessibilité à partir de la voie publique, à l'accessibilité interne et à l'équipement.

### ➤ **Le montant de l'allocation déménagement/installation**

- soit elle est forfaitaire et elle est fixée pour 2002 à 500€, majorés de 10% par personne à charge, sans pouvoir excéder le maximum de 645€.
- Soit elle est basée sur la production de justificatifs et correspond aux frais réels justifiés, avec un plafond de 870 €.

- **Le montant de l'allocation de loyer** est calculée sur la différence entre l'habitation prise en location et le loyer de l'habitation évacuée. Cette différence est limitée à 125 € augmentée de 10% par personne à charge au sens fiscal du terme. Elle est accordée pendant une période de 10 ans (5 ans à ce montant et 5 ans à la moitié de ce montant). Les personnes âgées et handicapées la perçoivent pendant 6 ans et elle peut être renouvelée pour des périodes de 3 ans sans limitation de durée.

## **2.2.L'extension de ces règles aux agences immobilières sociales.**

Actuellement, les normes ADIL doivent être également appliquées aux logements mis en location par les agences immobilières sociales.

### 3. L'APPROCHE QUANTITATIVE:

#### 3.1. Nombre de dossiers et traitement des demandes

Tableau 23: Année 2000

Type	Nombre demandes	Rejets	Nombre d'octrois	Dossiers en suspens	Dossiers sortis du système	Nombre total de dossiers ouverts
Logements inadaptés	298	65 (22 %)	226	94	3	1.360(*)
Logements insalubres	779	189 (24 %)	567	264	34	1.560
Total	1.077	254 (23,6 %)	793	358	37	2.920

Tableau 24: Année 2001

Type	Nombre demandes	Rejets	Nombre d'octrois	Dossiers en suspens	Dossiers sortis du système	Nombre total de dossiers ouverts
Logements inadaptés	233	72 (31 %)	187	41	11	1.191(*)
Logements insalubres	678	197 (29 %)	436	227	47	1.289
Total	911	269 (29,5 %)	623	268	58	2.480

(Source: Service Logement, Ministère RBC, 2002)

(\*) Il y a en permanence un nombre indéfini de dossiers en procédure de révision pour cause de fin de période d'octroi (3, 5 ou 6 ans) et/ou pour cause de redéménagement.

La proportion reste constante entre les dossiers "logements adaptés" et les dossiers "logements salubres" entre 2000 et 2001, sauf en ce qui concerne les dossiers en suspens. Cependant, le nombre de demandes a diminué globalement entre 2000 et 2001 de 15% et le nombre de refus a augmenté de 6 %.

#### 3.2. Répartition des aides octroyées

Tableau 25: Année 2000

type	Allocations déménag.-install.	Allocations loyer	total
------	-------------------------------	-------------------	-------

Logements inadaptés	139	87	226
Logements insalubres	326	241	567
Totaux	465	328	793

Tableau 26: Année 2001

type	Allocations déménag.-install.	Allocations loyer	total
Logements inadaptés	120	67	187
Logements insalubres	254	182	436
Totaux	374	249	623

(Source: Service Logement, Ministère RBC, 2002)

Il y a moins d'octroi d'allocations loyer que de demandes d'allocations de déménagement/installation. On note une diminution globale de 21% des demandes entre 2000 et 2001.

Le Ministère du logement signale qu'il y a nettement plus de demandes introduites pour obtenir l'allocation en logement social qu'en logement privé.

#### **4. L'APPROCHE QUALITATIVE: AVANTAGES ET EFFETS PERVERS**

##### **➤ 4.1.Des critères de qualité très stricts**

Le nouveau logement doit répondre à des critères de qualité, de sécurité, ainsi que de nombre et de superficie des pièces par rapport à la taille du ménage. Ces critères sont joints dans l'annexe au présent chapitre.

Deux critères parmi d'autres sont pointés:

- La cuisine doit avoir minimum 6 mètres carrés, ce qui n'est plus le cas dans les nouvelles constructions. Si la cuisine et le séjour ne forment qu'une entité, le problème de surface subsiste. Une famille de 7 personnes devrait avoir une cuisine de plus de 30 mètres carrés!
- La salle de bains dans laquelle se trouve le WC nécessite une surface minimale de 6 mètres carrés..Si elle communique avec la cuisine alors que le WC s'y trouve, il doit y avoir un sas entre la cuisine et la salle de bains. Pour respecter les normes, il faut dans la plupart des cas, sacrifier une chambre.

A titre d'exemple, sur 89 visites effectuées à Ixelles en 2000 par Habitat et Rénovation, 56% des logements visités respectaient les normes ADIL, 23,5 % d'entre eux dérogeaient à une norme bien qu'ils soient en bon état général et 45 % pouvaient être qualifiés d'insalubres dangereux.

La circulaire explicative d'octobre 1997 a permis cependant une première adaptation de la législation dans le sens d'un assouplissement. En effet, elle permet maintenant à 3 enfants de moins de 10 ans de partager la même chambre pour autant qu'elle soit suffisamment spacieuse (plus de 12 mètres carrés).

#### **Reproches des travailleurs sociaux:**

En 2000, le service de médiation de dettes d'Espace social Télé Service n'a pas rencontré une seule famille qui ait trouvé un logement correspondant aux exigences techniques nécessaires pour obtenir des ADIL, car cette réglementation est en décalage avec la réalité du marché.

Les agences immobilières sociales rencontrent des difficultés du même ordre (Espace social Télé Service, 2001). Une bonne partie des logements sociaux n'y correspond même pas (Dijon, 2002).

Par ailleurs, il faut se rendre compte que les critères des ADIL correspondent à notre conception culturelle du logement. Cette conception n'est pas nécessairement partagée par les personnes d'autres cultures, notamment en termes de surfaces et d'équipements (Lemoine, 2002).

#### ➤ **4.2. Des ADIL limitées dans la durée de l'octroi.**

Elles sont accordées pour une période de 10 ans (2 x 5 ans) en ce qui concerne l'aide au logement salubre et ce, sur base du revenu perçu lors de la demande (dernier avertissement-extrait de rôle), et pour 6 ans, renouvelables par période de 3 ans, pour les logements adaptés.

Dans la pratique, les ADIL sont revues au bout de la première période sur base des revenus et du logement. Si le logement ne répond plus à un seul des critères imposés (une nouvelle naissance, par exemple), le locataire sera obligé de déménager pour pouvoir continuer à bénéficier de l'aide. Si ses revenus dépassent les plafonds, l'aide lui sera retirée.

#### ➤ **4.3. Un loyer du nouveau logement obligatoirement plus élevé que celui du logement quitté.**

Etant donné le marché actuel, un loyer plus élevé n'inclut pas nécessairement une meilleure qualité du logement.

L'allocation devient marginale et sans intérêt si le nouveau loyer est nettement plus élevé que celui de l'ancien logement insalubre parce que l'allocation ne compense pas l'augmentation du loyer (Fébul, 2002).

#### ➤ **4.4. Les lourdeurs administratives**

Pour bénéficier des ADIL, il faut avoir quitté le logement insalubre depuis moins de 6 mois ou avoir l'intention de le faire.

L'octroi n'est obtenu qu'après la signature du contrat, le plus souvent même après le déménagement.

Par ailleurs, l'incertitude règne sur l'octroi ou non des ADIL, étant donné la complexité des dossiers.

**Selon certains travailleurs sociaux**, cette durée de 6 mois pose problème dans la mesure où il arrive souvent que le logement que les personnes ont quitté ne soit plus accessible car il est déjà reloué ou le propriétaire ne veut pas y donner accès.

La procédure administrative est trop complexe. Seules les personnes instruites en viennent à bout. (Dijon, 2002). Le locataire n'ose s'engager avec si peu de certitude d'aboutir et il perd pied devant la complexité des démarches à effectuer (RBDH, 2001).

Le locataire doit faire la preuve qu'il a payé régulièrement le loyer des mois précédents, ce qui est parfois difficile vu l'instabilité de cette population et le manque de culture de l'écrit puisque les documents sont peu ou mal conservés (Dijon, 2002).

L'information circule mal, notamment en direction des CPAS et des services sociaux de terrain (Dijon, 2002).

➤ **4.5. Le coût de la procédure (constitution du dossier) lié aux règlements communaux.**

Le dossier est formé d'une composition de ménage, d'une copie conforme de l'enregistrement-extrait de rôle ou d'un certificat de revenus, d'une attestation de l'enregistrement, d'un formulaire de la caisse d'allocations familiales. Enfin, il faut envoyer la demande par lettre recommandée.

Chaque commune règle librement le coût des documents. Les disparités entre communes sont inévitables.

Par exemple, à Bruxelles-Ville, une demande d'ADIL coûte 686 FB (17 €), y compris l'envoi recommandé. A Forest et Jette, elle ne coûte que 386 FB (9 €), parce que les documents dits "sociaux" sont délivrés gratuitement.

(RDBH, 2001)

➤ **4.6. Des personnes exclues du bénéfice de ce dispositif.**

- Les ADIL sont accordées sous forme de remboursement de dépenses déjà effectuées.

Ceci signifie qu'une fois de plus, les personnes doivent pouvoir avancer la somme couvrant les frais qu'ils devront engager. Faire appel au CPAS est dans ce cas de peu d'utilité puisqu'ils refusent d'avancer les ADIL, spécialement dans le cas des ménages qui ne dépendent pas du minimex.

- En outre, l'attribution des ADIL implique une certaine stabilité et donc l'existence d'un contrat de location.

Les ADIL restent ainsi inaccessibles pour la majorité des personnes les plus pauvres dans la mesure où elles ne disposent évidemment pas de ressources suffisantes pour pouvoir avancer les sommes nécessaires, surtout au début d'une location, laquelle doit avoir lieu avant la notification d'octroi.

- Le départ d'un logement insalubre et l'accès à un logement salubre doivent être en lien direct.

Ces dispositions excluent d'office les personnes sans abri, les occupants des chambres meublées et celles qui quittent une maison d'accueil pour s'installer dans leur logement. Les personnes les plus fragiles ne peuvent dès lors pas bénéficier de ce type d'aide.

- L'octroi des allocations n'est pas garanti, même si l'on répond aux conditions.

**Les travailleurs sociaux** constatent que tout refus (lequel intervient après un déménagement) plonge le locataire dans des difficultés insurmontables qui entraînent un endettement (loyers et/ou factures d'énergie impayées) ou une rupture de contrat de bail (avec paiement d'indemnités de rupture au propriétaire) et un départ obligatoire vers un logement de piètre qualité (avec de nouveaux frais).

➤ **4.7. Le manque d'information des travailleurs sociaux**

**Selon les travailleurs sociaux**, l'information circule mal, notamment en direction des CPAS et des services sociaux de terrain (Dijon, 2002)

Enfin, les travailleurs sociaux s'interrogent sur l'implication du PRD qui privilégie les logements moyens. Va-t-il mettre en péril le financement des ADIL? (Anne de Molina, 2002)

➤ **4.8. Un manque de personnel et une application très stricte de la réglementation lors des contrôles.**

Un enquêteur doit visiter les deux logements concernés, l'ancien et le nouveau. Si certains fonctionnaires font clairement la différence entre l'esprit et la lettre de la législation, d'autres font état de quelques centimètres carrés manquants pour conduire au refus d'ADIL.

De plus, l'administration semble manquer de personnel.

Par ailleurs, la visite du logement insalubre ne se fait que dans le cadre de la demande d'ADIL. Dès lors, aucune suite n'est donnée au rapport de visite établi par le contrôleur.

**Les travailleurs sociaux** sont choqués de voir la rapidité avec laquelle les logements insalubres sont reloués (parfois le jour même).

Les logements insalubres quittés peuvent donc être remis en location sur le marché, par manque de suivi des contrôles et par manque de relais avec les autorités communales. Ce n'est que lorsqu'un propriétaire ou un usufruitier quitte ce logement et s'engage soit à démolir soit à ne plus l'utiliser comme habitation qu'il y a un suivi (théorique) du contrôle dans le chef de la commune.

## **5. CONCLUSIONS**

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

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

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

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

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

## **6. PROPOSITIONS DE L'OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL**

### **Propositions générales**

Il convient de se référer au chapitre général.

#### **1. Alléger les normes.**

## **2. Simplifier la procédure et en alléger le coût**

## **3. Avoir du personnel de contrôle en suffisance.**

## **4. Organiser des campagnes d'information**

La communication reste un outil essentiel pour faire connaître et prôner l'utilisation des dispositifs légaux (comme pour la garantie locative). Il faut néanmoins que l'administration ait la capacité et les effectifs nécessaires pour répondre à la croissance de la demande.

## **5. Réglementer le coût des loyers pour favoriser l'accès de tous à un logement décent.**

### **Propositions spécifiques:**

En ce qui concerne ces propositions, des spécificités propres aux ADIL complètent les propositions générales mentionnées ci-dessus.

## **6. Adapter le dispositif au bâti bruxellois**

## **7. Garantir le financement correct de ce dispositif.**

## **8. Alléger les normes.**

Aucun logement bruxellois moyen ne parvient à correspondre à ces normes irréalistes.

Il faut tenir compte du bâti actuel. Plutôt que d'édicter des normes idéales et inapplicables, il vaudrait mieux démarrer avec des normes minimales: coin cuisine, salle de douches, lumière, surfaces. Par contre, des surfaces réalistes en fonction du nombre de personnes logées sont utiles afin de diminuer les tensions familiales et avec le voisinage.

Seules les nouvelles constructions devraient répondre à des normes plus contraignantes.

## **9. Simplifier la procédure et en alléger le coût**

Puisqu'il s'agit d'aider des personnes en situation difficile, il faut alléger et simplifier la procédure administrative, raccourcir les délais de décision, réduire les frais de procédure et supprimer l'obligation d'apposer des **timbres fiscaux** sur le formulaire de demande.

Appliquer un tarif harmonisé entre communes pour les documents administratifs serait une mesure qu'apprécierait la population.

## **10. Le coût des loyers doit être réglementé pour éviter les distorsions.**

### **A défaut, adapter le montant de l'allocation au montant des loyers.**

La différence entre le loyer précédent et le loyer suivant risque d'être plus importante que la prime et finalement le locataire y perd financièrement.

De plus, il faut éviter que le propriétaire soit mis au courant de l'octroi d'une allocation, sans quoi il risque d'augmenter le loyer de telle façon qu'il devient finalement le bénéficiaire de l'allocation.

Dans les deux cas, il n'y a aucun intérêt à déménager dans un logement salubre, il restera impayable et donc inaccessible. Il vaut mieux peser sur le coût des loyers que d'adapter les allocations au coût (démessuré) du logement.

## **11. Envisager un système d'allocation logement attribué au ménage et non au logement.**

Le système français d'allocation de logement pour un grand nombre de ménages devrait être évalué dans ses effets favorables et éventuellement défavorables afin d'en déterminer l'intérêt pour la population bruxelloise.

**12. Etendre le système aux personnes qui quittent une maison d'accueil pour s'installer dans un logement individuel.**

**13. Eviter de remettre les logements insalubres sur le marché locatif.**

Tout l'arsenal juridique existe. Ce qui manque, c'est la volonté politique, le suivi administratif et la volonté de coopération entre niveaux de pouvoir (régional et communaux dans ce cas-ci). Il faut prévoir la transmission d'informations entre le service des ADIL et les communes pour contrôler les abus (remise sur le marché de logements insalubres).

## 6. Conclusion

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

Le nombre de personnes qui ont des problèmes de logement augmente sensiblement. Cette évolution hypothèque le travail d'une série de secteurs connexes (action sociale générale, secteur des personnes sans abri, santé y compris santé mentale, urgences,..). A titre d'exemple, les maisons d'accueil auraient plus de disponibilités s'il existait suffisamment de logements salubres et abordables.

L'absence de logement adéquat provoque d'autres problèmes: le droit à la protection de la santé s'amenuise, de même que le réseau relationnel, le développement scolaire, l'accès à l'emploi,... Les moyens financiers des habitants sont insuffisants. Ils sont fortement amputés par le coût du logement, les gens croulent sous les dettes. La dignité humaine est un idéal qui ne se conjugue plus pour les personnes pauvres...

L'amélioration de l'offre (en nombre et à prix abordable) et de la qualité du logement sont fondamentaux dans la lutte contre la pauvreté.

*"Dès qu'on a un bon logement, tout va mieux. La paix revient dans la maison. Les enfants ne sont presque plus malades. Ils font des progrès à l'école. Les adultes reprennent courage. Des enfants placés peuvent plus facilement revenir à la maison" (un militant de ATD Quart Monde).*

Le parc du logement bruxellois est tellement détérioré qu'il ne suffit pas de prendre quelques "mesurettes". Il faut mener une politique publique globale volontariste et pro-active claire.

Les solutions proposées ne sont pourtant pas si faciles.

Il y a des dilemmes. Trouver le bon équilibre est le défi majeur.

1. Les problèmes de logement ne peuvent se régler seulement de manière individuelle, grâce aux arbitrages des juges de paix. Il s'agit aussi d'une question collective relative aux enjeux économiques du marché locatif privé. Sur le plan juridique, il est question d'application du droit au logement.
2. Les logements sont en mauvais état. Le besoin en logements salubres et abordables est pressant. Il faut développer d'urgence des projets de rénovation urbaine à grande échelle. Cependant, les efforts faits pour rendre la ville plus attrayante pourraient aboutir à chasser les populations les plus pauvres.
3. La responsabilité du logement des personnes en difficulté doit être prise au niveau local. Mais il est important que les dispositifs publics impliquent tous les niveaux de pouvoir: le local, le régional, le fédéral.
4. Les dispositifs existants pour améliorer l'accès au logement pêchent par manque de contrôle. Mais dans la mesure où les contrôles sont bien organisés et qu'ils appliquent des normes maximales, le nombre de logements salubres et abordables serait encore en diminution. Dès lors, il est important de prévoir des mesures transitoires pour améliorer graduellement la qualité du logement, sans que les habitants ne soient sacrifiés.
5. Il y a des lacunes dans les législations existantes. On a tendance à prendre de nouvelles mesures alors que les dispositifs existants restent inopérants. Ni les gens ni les travailleurs sociaux ne s'y retrouvent plus. Comment rendre ces dispositifs plus efficaces sans que l'ensemble ne devienne plus complexe?

En ce qui concerne la politique du logement, la règle générale reste valable: si elle est bien conçue, il n'est pas nécessaire d'élaborer des politiques spécifiques pour les groupes défavorisés. Tant que ce n'est pas le cas, des mesures spécifiques sont parfois nécessaires telles que les allocations de loyer pour permettre aux familles d'élever le montant de leurs ressources.

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

Certains acteurs sont complètement découragés devant l'ampleur d'une tâche qui les dépasse. D'autres pointent l'un ou l'autre du doigt. C'est une réaction compréhensible étant donné le jeu complexe des acteurs dans la problématique du logement et la diversité des problèmes auxquels les gens se heurtent. Les intervenants sociaux réagissent à la mesure de leurs moyens: l'accompagnement des personnes dans leur recherche de logement, l'analyse des législations pour les aider à y accéder, .Mais tant qu'il manquera des logements salubres et abordables, il y a des limites aux possibilités d'accompagnement.

La problématique du logement en région bruxelloise requiert une approche transversale: la santé, l'habitat, l'environnement, la vie sociale, les implications juridiques sont autant d'aspects de la solution.

Les réseaux locaux, tant privés que publics, peuvent y jouer un rôle important. Il faut organiser la cohérence et la continuité de l'action publique par la concertation entre les différents niveaux fédéral, régional et local.

Pour que l'exercice des droits fondamentaux soit effectif, le logement doit être une priorité politique.

Il semble donc nécessaire que les décideurs politiques bruxellois organisent un débat public sur les défis les plus importants à rencontrer.

La politique du logement est-elle une priorité des différents gouvernements bruxellois, pour les communes et les CPAS? Jusqu'où vont-ils s'impliquer? Comment organiser une politique volontariste à long terme?

Les budgets constituent un outil d'analyse dont l'exercice n'a pas été fait dans ce rapport.

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

## 7. Propositions de l'Observatoire de la Santé et du Social

Les présentes propositions générales de l'Observatoire de la Santé et du Social sont élaborées autour des questions générales. Par contre, les propositions spécifiques aux sujets traités dans les recommandations parlementaires sont formulées en fin de chaque recommandation. Nous y renvoyons le lecteur (meublés, collaborations CPAS-logement social, AIS, garanties locatives, immeubles à l'abandon, ADIL).

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

Les solutions doivent être cherchées pour garantir le droit au logement et la dignité humaine,

1. D'une part dans de nouveaux budgets:

- Le renforcement des programmes de rénovation urbaine dans lesquels les effets de migration vers d'autres communes sont limités par l'anticipation des effets positifs et négatifs. (par exemple en pesant sur les prix grâce à l'implantation de logements sociaux à prix concurrentiels dans le quartier)
- L'attribution de moyens supplémentaires pour augmenter le logement social et les logements assimilés (AIS, propriétés des communes et CPAS, régies foncières, logements de transit, logements d'insertion,...)
- L'attribution d'une allocation de loyer aux ménages à faibles revenus, allant de pair avec des mesures d'accompagnement
- La création d'un service logement dans les CPAS qui puisse prendre le relais suite aux constatations faites lors des visites à domicile
- La mise en œuvre du contrôle des prix
- La modification de la fiscalité immobilière pour favoriser le bon entretien et la rénovation des logements
- Le relèvement des minima sociaux et/ou la garantie du maintien d'un minimum de ressources après paiement du loyer

2. D'autre part, dans l'adaptation des dispositifs existants et leur opérationnalité:

- L'adaptation de la loi sur les immeubles vides
- L'assouplissement des procédures telles que l'accès aux logements sociaux, l'obtention des primes, l'autorisation de rénovation (spécialement pour les communes et les CPAS), ...
- L'uniformisation des différentes normes pour des logements habitables (loi sur les baux à loyer, ADIL, ...)
- Le contrôle de la qualité des logements loués

3. Enfin dans nouvelles voies:

- La diversification suffisante de l'offre, de telle sorte que des groupes spécifiques (grandes familles, personnes fragiles sur le plan mental, personnes handicapées, personnes sans abri,...) puissent trouver un logement à Bruxelles.

- La diminution du seuil d'accès à la justice de paix;
- L'organisation des services de contrôle de qualité du logement et les doter de moyens coercitifs
- La limitation du nombre d'expulsions par le traitement immédiat des problèmes dès qu'ils se posent
- La coordination des dispositifs et des mesures prises, pour que les logements insalubres ne soient pas chaque fois reloués.
- Le renforcement de l'information via des guichets qui rassemblent toute l'information nécessaire à toutes les parties: informations juridiques et administratives, sur les primes, conseils technique et financier en rénovation, plan individuel de rénovation, diagnostic, arcanes des aides possibles. Eventuellement, extension de la mission à l'accompagnement des propriétaires pour le diagnostic technique, les travaux et la gestion du bien.
- L'organisation de la formation des locataires, des propriétaires, des travailleurs sociaux et d'autres intervenants
- La visibilité et l'échange des pratiques positives (AIS par exemple).
- L'absence de pénalisation de la solidarité.

Toutes ces mesures exigent des collaborations entre les différents partenaires et les différents niveaux de pouvoir:

- La collaboration entre pouvoirs fédéral et bruxellois pour adapter la fiscalité et la loi sur les baux à loyer
- La collaboration entre communes et Région pour améliorer le parc de logements
- La collaboration entre services communaux et CPAS pour lutter contre les mauvaises pratiques
- La mise en œuvre d'actions transversales. Il existe un dispositif de coordination sociale locale élaboré par la loi relative aux CPAS. La problématique du logement doit faire l'objet d'une collaboration intersectorielle réunissant les CPAS, les autres services sociaux, les médecins généralistes, les services d'accueil pour les personnes sans abri, les services de santé mentale, les services communaux, les juges de paix, .....dans le but d'une amélioration de la situation des habitants.
- L'implication maximale des citoyens. Il faut cependant être réaliste dans l'importance de la participation qu'on peut attendre.

La politique de logement doit être basée sur la connaissance du marché du logement.

Il est nécessaire d'avoir une meilleure centralisation et un recueil de données de qualité au sujet de

- L'offre de logement (tant privé que logements sociaux, AIS, CPAS, communes,) et sa qualité
- La demande et l'évolution de la demande
- Le déséquilibre entre l'offre et la demande
- Les effets de la rénovation urbaine
- L'influence du logement sur d'autres aspects de la vie quotidienne
- La politique du logement dans les régions et pays limitrophes

Enfin, il faut aussi prendre en main la répartition inégale de la richesse, afin de donner des possibilités aux personnes d'accéder à un logement décent. Il ne s'agit pas uniquement de réorganiser les avantages fiscaux, desquels profitent surtout les classes moyennes et les ménages plus riches. Il s'agit aussi d'augmenter les chances de chacun au sein de l'école, sur le marché de l'emploi, à l'obtention d'allocations sociales, afin de permettre à tous de vivre dans la dignité.

## 8. Glossaire

BHG: Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bestaande uit 19 gemeenten	RBC: Région de Bruxelles-Capitale, composée de 19 communes
BROH : Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting	AATL: Administration de l'aménagement du territoire et du logement
VIHT: Verhuis-, Installatie- en Huurtoelage	ADIL: Allocations de déménagement, d'installation et de loyer
SVK: Sociaal Verhuurkantoor	AIS: Agence immobilière sociale
VVGGC: Verenigde Vergadering van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie	ARCCC: Assemblée Réunie de la Commission communautaire commune
Brussel: de gemeente Brussel of Brussel-stad. Deze gemeente omvat de vijfhoek, Laken, Neder-Overheembeek, Haren, en een uitbreiding naar de Louizalaan en de Wetstraat.	Bruxelles: la commune de Bruxelles ou Bruxelles-Ville. Cette commune comprend le pentagone, Laeken, Neder-Over-Heembeek, Haren, et s'étend vers l'avenue Louise et la rue de la Loi.
	CASG: Centre d'action sociale globale
GGC: Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie	CCC: Commission communautaire commune
OCMW: Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Werk	CPAS: Centre public d'aide sociale
EBM: equivalent bestaansminimum	EMM: équivalent-minimex
BF: Belgische Frank	FB: Francs belges
	Fébul: Fédération des Unions de locataires
Signalementskaart: fiche waarop de 19 Brusselse OCMW's jaarlijkse statistieken invullen	Fichier signalétique: fiches statistiques complétées par les 19 CPAS bruxellois
Meervoudige inschrijving: nieuw systeem van de BGHM, waarbij de kandidaat bewoners zich via één OVM kunnen inschrijven voor meerdere OVM's.	Inscription multiple : nouveau système mis en place par la SLRB, qui permet aux candidats-locataires de logement social de s'inscrire une seule fois auprès de plusieurs SISP.
BM: Bestaansminimum	MM : minimex ou minimum de moyens d'existence
Observatorium voor Gezondheid en Welzijn	Observatoire de la Santé et du Social
BGDA: Brusselse Gewestelijke Dienst voor Arbeidsbemiddeling	ORBEM: Office régional bruxellois de l'emploi
NAPincl: Nationaal Actieplan voor sociale insluiting.	PANincl: Plan d'action nationale pour l'inclusion sociale
GBP: Gewestelijk bestemmingsplan	PRAS: Plan régional d'affectation du sol
GeWOP: Gewestelijk Ontwikkelingsplan	PRD: Plan Régional de Développement
promille: per duizend	Promille: pour mille
BBROW: Brusselse Bond Recht op Wonen	RBDH: Rassemblement bruxellois pour le droit

	à l'habitat
KI: kadastraal inkomen	RC: revenu cadastral
GIB: Gewaarborgd inkomen voor bejaarden	Revenu garanti aux personnes âgées
GOMB: Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij	SDRB: Société de développement régional de Bruxelles
OVM: Openbare Vastgoedmaatschappij (Sociale woningmaatschappij)	SISP: Société immobilière de Service public (sociétés de logements sociaux)
BGHM: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij	SLRB: Société du Logement de la Région bruxelloise
GSSO : Gewestelijk secretariaat voor stedelijke ontwikkeling	SRDU : Secrétariat régional au développement urbain
DWTC: Federale diensten voor wetenschappelijke, technische en culturele aangelegenheden.	SSTC: Services fédéraux pour les affaires scientifiques, techniques et culturelles.
Huurdersvereniging.	UL: Unions de locataires

## 9. Bibliographie

Tous les documents peuvent être consultés à la bibliothèque de l'Observatoire de la Santé et du Social.

AIS BRUXELLOISES (2001) <i>Bilan après deux ans en attendant des subventions renforcées.</i> In Alter Echos, 2 juillet 2001.	
AIS IRIS (2000) <i>Rapport d'activités 2000.</i>	
AIS QUARTIERS (2000) <i>Rapport d'activités 1999</i>	
AISB (2000) <i>Rapport de gestion 2000</i>	
ALTER ECHOS. 2001. <i>Cohésion sociale: la Fébul recourt aux "bonnes pratiques" anglaises.</i> In: Alter Echos n° 111, décembre 2001.	
ANNE DE MOLINA C. (2002) <i>Notes et réflexions sur la problématique du logement.</i>	
ARRETE ROYAL DU 13 MARS 1989 <i>concernant l'octroi pour la Région de Bruxelles-Capitale d'une allocation de déménagement, installation et d'allocations de loyers en faveur de personnes âgées ou handicapées.</i>	KONINKLIJK BESLUIT VAN 13 MAART 1989 <i>betreffende het verlenen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, van een verhuis- en installatietoelage en van huurtoelagen ten voordele van bejaarden en minder-validen.</i>
ARRETE ROYAL DU 13 MARS 1989 <i>concernant l'octroi pour la Région de Bruxelles-Capitale d'une allocation de déménagement, installation et d'allocations de loyers en faveur de personnes évacuées d'habitations insalubres ou d'habitations faisant l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'une autorisation de démolir.</i>	KONINKLIJK BESLUIT VAN 13 MAART 1989 <i>betreffende het verlenen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, van een verhuis- en installatietoelage en van huurtoelagen ten voordele van personen die een ongezonde woning of een woning waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of een sloopvergunning is afgegeven, ontruimd hebben.</i>
ASSEMBLEE REUNIE DE LA COMMISSION COMMUNAUTAIRE COMMUNE (2001) <i>Session ordinaire 20/12/2001, Rapport sur l'état de la pauvreté In la Région de Bruxelles-Capitale. Année 2001. Propositions et recommandations</i>	VERENIGDE VERGADERING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE (2001) <i>Gewone zitting 20/12/2001, Verslag over de staat van de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Jaar 2001. Voorstellen en aanbevelingen</i>
ASSOCIATION DES AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE.(2001) <i>Conférence de presse du 19 juin 2001.</i>	DE VERENIGING VAN SOCIALE VERHUURKANTOREN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST. (2001) <i>Persconferentie van 19 juni 2001.</i>
ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES TRAVAILLEURS SOCIAUX DES CPAS DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2001) <i>Quelle est la fonction d'un travailleur social In</i>	PROFESSIONELE VERENIGING VAN DE MAATSCHAPPELIJKE WERKERS VAN DE OCMW'S VAN HET BHG (2001) <i>Wat is de functie van een maatschappelijk werker in een OCMW?,</i>

<i>un CPAS?</i>	
BERNARD N. (1996) <i>L'octroi d'aides publiques à la constitution de garanties locatives comme instrument de mise en œuvre du droit au logement</i> . In: Droit en Quart Monde, n°12.	
BERNARD N. (1999) <i>Agences immobilières sociales: la troisième voie du logement?</i> In : Journaux des Tribunaux n°5916. Bruxelles	
BERNARD N. (1999) <i>Le droit fondamental à un logement décent: l'article 23 de la Constitution</i> . In : Travailler le social, n°25.	
BERNARD N. (2000) <i>"La production du logement à Bruxelles" Introduction de l'atelier "Lutte contre les immeubles abandonnés"</i> . Colloque RBDH	
BLONDIAU P., BOLLEN S., BOVERIE M., DESPRETZ P., ROBERT J. (1999) <i>Les missions du Bourgmestre</i> . Union des villes et communes wallonnes.	
BRAUWERS A. (1999) <i>Les Agences immobilières sociales. Une réponse à la problématique du logement</i> .	
BROOKE H.; GIBSON A.; TAPPIN D. AND AL. <i>Case-control study of sudden infant death syndrome in Scotland, 1992-5</i> . BMJ 1997; 314 (7093):1516	
CENTRE PUBLIC D'AIDE SOCIALE DE BRUXELLES. 1977-1995. <i>18 ans au service des Bruxellois</i> .	OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN BRUSSEL: 1977-1995: <i>18 jaar ten dienste van de Brusselaars</i>
CENTRE PUBLIC D'AIDE SOCIALE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. (2001). <i>Budget de l'exercice 2001. Note de politique générale</i>	OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN SINT-JOOST TEN NODE, <i>Begrotingsjaar 2001. Algemene beleidsnota</i>
CENTRE PUBLIC D'AIDE SOCIALE D'UCCLE. <i>Brochure d'information 2000</i> .	OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN UKKEL. <i>Infobrochure 2000</i> .
CHEZ NOUS - BIJ ONS. 2002. <i>Compte rendu d'une discussion avec nos usagers (11) sur le thème "Accès au logement"</i> .	
CLAEYS J. 2002. <i>Logement social. Statistique. Les "une chambre" ont le plus de succès</i> . In: Le Soir.	
COHEN-SOLAL P., LOISY C. (2001), <i>Transferts sociaux et pauvreté en Europe</i> . In : Etudes et Résultats, Direction de la recherche des études de l'évaluation et des statistiques (DREES), Paris, 104.	
COMITE DE CITOYENS SANS EMPLOI (2002) <i>Le logement. Résumé sur base des plaintes</i> .	
COMITE DE CONCERTATION EN MATIERE DE POLITIQUE D'INSERTION DES SANS ABRIS.	

(2001). <i>Position du secteur par rapport à la politique visant la réorganisation du secteur sans abri dans la région de Bruxelles-Capitale.</i>	
COMITE DE LA PROTECTION SOCIALE (2001) <i>Rapport sur les indicateurs dans le domaine de la pauvreté et de l'exclusion sociale.</i> Union européenne.	COMITE VOOR SOCIALE BESCHERMING. (2001) <i>Verslag over de indicatoren op het gebied van armoede en sociale uitsluiting.</i>
COMMUNE DE PHILIPPEVILLE. (1998). <i>La réquisition d'immeubles abandonnés. Première application de la procédure de l'article 134bis de la nouvelle loi communale. L'expérience de Philippeville.</i> In Mouvement communal.	
COMMUNE D'ETTERBEEK. (1999). <i>Ordonnance du police du 18 janvier 1999.</i>	
CONFEDERATION CONSTRUCTION BRUXELLES-CAPITALE. (2002) <i>Le logement à Bruxelles. Vers une approche qualitative. Rapport annuel 2001.</i>	CONFEDERATIE BOUW BRUSSEL-HOOFDSTAD (2002) <i>Huisvesting te Brussel. Naar een kwalitatieve benadering. Jaarverslag 2001.</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE ( 1992) <i>Projet d'ordonnance concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés. Exposé des motifs.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD (1992) <i>Ontwerp van ordonnantie betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormes voor gemeubelde woningen. Memorie van toelichting.</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (1995). <i>Proposition d'ordonnance portant création des agences immobilières sociales et locales et portant création du Conseil de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD. (1995). <i>Voorstel van ordonnantie tot oprichting van de sociale en plaatselijke woningbureaus en tot oprichting van de Raad voor de huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (1998). <i>Ordonnance du 21 février 1998 portant création des agences immobilières sociales.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD. (1998). <i>Ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van de sociale woningbureaus.</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (1998). <i>Séance plénière du 16 janvier 1998. Compte-rendu intégral.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD. (1998). <i>Plenaire vergadering van 16 januari 1998. Volledig verslag.</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (2000). <i>Proposition d'ordonnance portant création d'un conseil consultatif des locataires au sein des SISF. Rapport de la Commission Logement et Rénovation urbaine.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD. (2000). <i>Voorstel van ordonnantie tot oprichting van een adviesraad van de huurders in de OVM's. Verslag van de Commissie voor de Huisvesting en de Stadsvernieuwing</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (2000). <i>Proposition d'ordonnance portant création d'un conseil consultatif des locataires au sein des SISF.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD. (2000). <i>Voorstel van ordonnantie tot oprichting van een adviesraad van de huurders in de OVM's.</i>

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (2001) <i>Projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD. (2001). <i>Ontwerp van ordonnantie houdende wijziging van de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale woningbureaus.</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (2001). <i>Ordonnance du 29 mars 2001 portant création du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD. (2001). <i>Ordonnantie van 29 maart 2001 houdende de oprichting van de Adviesraad voor huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (2001). <i>Proposition d'ordonnance relative aux normes de qualité et de sécurité de logements modestes (Schepmans F. et Cornelissen, J.P.).</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD. (2001). <i>Voorstel van ordonnantie betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor bescheiden woningen (Schepmans F. et Cornelissen, J.P.).</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (2001). <i>Proposition d'ordonnance relative aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale (Daems A. et Pesztat Y.).</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD. (2001). <i>Voorstel van ordonnantie betreffende de meergezinswoningen en de kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd of te huur worden gesteld (Daems A. et Pesztat Y.).</i>
CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE.(2001). <i>Projet d'ordonnance du 29 novembre 2001 contenant le budget général des Voies et Moyens de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année budgétaire 2002.</i>	BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD.(2001). <i>Ontwerp van ordonnantie van 29 november 2001 houdende de Middelenbegroting van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest voor het begrotingsjaar 2002</i>
CONVIVENCE/SAMENLEVEN ASBL. (2002). <i>Rapport annuel 2001. Proposition à discuter et à approuver lors de l'AG du 19 mars 2002, au titre de l'insertion par le logement.</i>	
CPAS D'ANDERLECHT. <i>Centre public d'aide sociale. Brochure d'information 2000.</i>	OCMW ANDERLECHT. <i>Openbaar centrum voor maatschappelijke welzijn. Informatiebrochure 2000.</i>
CPAS DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE. <i>CPAS. L'aide sociale. Vous y avez droit.</i>	OCMW SINT-AGATHA BERCHEM, OCMW: <i>Recht op sociale hulp.</i>
CPAS DE BRUXELLES.( 2001). <i>Rapport annuel 2000.</i>	OCMW BRUSSEL. (2001). <i>Jaarverslag 2000.</i>
CPAS DE BRUXELLES-VILLE. (1999). <i>CPAS. Solidarité à Bruxelles</i>	OCMW BRUSSEL. (1999). <i>OCMW. Solidariteit te Brussel.</i>
CPAS DE BRUXELLES-VILLE. (200)1. <i>Rapport d'activités 2000.</i>	OCMW BRUSSEL. (2001). <i>Jaarverslag 2000.</i>
CPAS DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN. (1996). <i>Centre public d'aide sociale. Molenbeek-Saint-Jean.</i>	OCMW SINT-JANS-MOLENBEEK. (1996). <i>Openbaar centrum voor maatschappelijke welzijn. Sint-Jans-Molenbeek.</i>
CPAS de Woluwé-Saint-Pierre (2002) <i>Aide</i>	OCMW Sint-Pieters-Woluwe(2002) <i>Sociale</i>

sociale, In: <a href="http://www.cpas-ocmw1150.irisnet.be/nl/aidesoc/logmt.htm">www.cpas-ocmw1150.irisnet.be/nl/aidesoc/logmt.htm</a>	Hulp. In: <a href="http://www.cpas-ocmw1150.irisnet.be/nl/aidesoc/logmt.htm">www.cpas-ocmw1150.irisnet.be/nl/aidesoc/logmt.htm</a>
CPAS DE WOLUWE-SAINT-PIERRE. (1999). <i>Solidarité. Proximité.</i>	OCMW SINT-PIETERS-WOLUWE. 1999. <i>Solidariteit. Nabijheid.</i>
CPAS D'IXELLES. (2001). <i>Note de politique générale. Budget 2002.</i>	OCMW ELSENE (2001) <i>Algemene beleidsnota. Begroting 2002</i>
DAVID L.,ROSENSTREICH,M.D., AND AL. <i>The role of cockroach allergy and exposure to cockroach allergen in causing morbidity among inner-city children with asthma.</i> NEJM 1997 ;19(336):1356-1363	
DE CARRIERE S. (2001). <i>Projet de cohésion sociale Hof-ten-Berg. Rapport d'activités Wolu-Services. Phase 1.</i>	
DE HENEAU P.-A. (2000). In <i>Rapport de deux journées de travail les 6 et 7 décembre 2000.</i> In: L'accompagnement social. SRLB.	
DE SPIEGELAERE M., WAUTERS I., ROESEMS T. (2001) <i>Tableau de bord de la Santé 2001, Région de Bruxelles Capitale, Observatoire de la Santé de Bruxelles-Capitale.</i>	DE SPIEGELAERE M., WAUTERS I., ROESEMS T. (2001) <i>Gezondheidsindicatoren Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Observatorium voor Gezondheid van Brussel-Hoofdstad.</i>
DELPERDANGE L. (2000). <i>Les Fonds de garantie locative, pour un meilleur accès au logement.</i> In Le Ligueur.	
DEMAN C. (1999). <i>La participation des locataires, rapport d'un voyage d'étude en Angleterre,</i> In: <i>Logement social: un état des lieux pour demain.</i>	
DEMAN C., (2002). <i>Les projets de cohésion sociale (PCS). Constats, points forts, difficultés et perspectives. Rapport intermédiaire.</i>	
DIJON C., (2002). <i>Quelques réflexions sur la problématique du logement pour l'Observatoire de la Santé.</i> CPAS de Bruxelles.	
DIRECTION INTERDEPARTEMENTALE DE L'INTEGRATION SOCIALE (2001) <i>Premier Rapport sur la cohésion sociale en Région wallone, Jambes.</i>	
DRISU- Délégation régionale interministérielle aux solidarités urbaines. 2000. <i>La politique du logement à Bruxelles.</i> In Solidarités urbaines n°65. Bruxelles.	GIASS (2000) <i>Het woonbeleid in Brussel.</i> In: <i>Stedelijke solidariteit, n° 65</i>
ESPACE SOCIAL TELE SERVICE. (2001). <i>Approche plurielle de la problématique du logement.</i>	
EVANS J.,HYNDMAN S., AND AL. <i>An epidemiological study of the relative importance of damp housing in relation to adult health.</i> J Epidemiol Community Health 2000; 54(9):677-686	

FEBUL (2002). <i>Résumé de la réunion du 25/02/02 avec l'Observatoire de la Santé et du Social</i>	FÉBUL (2002). <i>Samenvatting van de vergadering van de 25/02/02 met het Observatorium voor gezondheid en welzijn</i>
Fiches de propositions et remarques des personnes et organismes concernés en vue de la préparation du débat annuel au sujet de la pauvreté au Parlement bruxellois (2001)	Fiches van voorstellen en opmerkingen van betrokken personen en instellingen ter voorbereiding van het jaarlijks debat over armoede in het Brussels Parlement (2001)
FONDATION ROI BAUDOUIIN (1994) <i>Rapport général sur la pauvreté</i>	KONING BOUDEWIJNSTICHTING (1994) <i>Algemeen rapport over armoede.</i>
FONDATION ROI BAUDOUIIN. (1996). AIS. <i>Rapport des tables rondes organisées en collaboration avec la Fébul</i>	
FONDATION TRAVAIL-UNIVERSITE (FTU). (1994). <i>Evaluation des projets d'insertion par le logement, à la demande du Ministre du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.</i>	
FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (1999). <i>Rapport annuel. Exercice 1998.</i>	
FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (2000). <i>Rapport annuel. Exercice 1999.</i>	
FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (2001). <i>Rapport annuel. Exercice 2000.</i>	
FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (1999). <i>Brochure d'information. Prêts régionaux pour garantie locative.</i> In Mémo n° 348	
FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (2001) <i>Prêts régionaux pour garantie locative - Règlement général des opérations.</i> Brochure d'information.	
FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (2002). <i>Prêts régionaux pour garantie locative.</i> Brochure d'information.	
FRONT COMMUN DES SDF. (2002). <i>Avis du groupe sur le respect de la dignité humaine In le logement</i>	
FRONT COMMUN DES SDF. (Année 2001). <i>Bulletins de liaison.</i>	
GABELE F. (2000). <i>Au Fonds du logement bruxellois: des prêts intéressants.</i> In Le Ligueur.	

GABELE F. (2000). <i>Des aides efficaces</i> . In Le Ligueur.	
GABELE F., (2002). <i>Comment payer la garantie locative sans taper les copains</i> .	
GARCIA J. (1999). <i>Propos recueillis par A. Perdaens</i> . Syndicat des locataires.	
GARCIA J. (2000). Syndicat des locataires. <i>Farde de presse</i> .	
GARCIA J. (2001). In Le Phare.	
GOBERT D., (2002). <i>Note contributive In le cadre de l'élaboration du rapport pauvreté 2001 de la RBC</i> . Solidarités Nouvelles Bruxelles.	
GOETTIGHEBEUR T. (2002). <i>Méthodes et techniques en sciences humaines. Entretien semi-directif</i> .	
GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (1995). <i>Déclaration de politique régionale ayant trait à la politique du logement et à la rénovation urbaine</i> .	
GROUPE DE PAROLE DES PERSONNES SANS ABRI. (2002). <i>"Dignité et logement. Parlons-en!"</i>	
HABITAT ET RENOVATION. (2001). <i>Agence immobilière sociale</i> .	
HARGOT P. (1999). <i>Le point de vue d'un gestionnaire de logement social</i> . In Santé et logement. Regards neufs sur la question.	
HENDRICK P. (1999) <i>Logement et santé : qu'en est-il lorsqu'on vit</i> In La pauvreté ? Santé conjugée n° 10 : 85-86.	
HERSCOVICI A. (2002). <i>Le CPAS et la problématique du logement. Note de politique générale</i> .	
HOFFMAN A. ET AL (2001) <i>"Ensanter" l'habitat. Coup d'œil sur les problèmes de santé liés à l'habitat et sur les réponses qui se mettent en place</i> .In : Santé Conjugée n° 18.	
INTER-CENTRES CASG. (2001). <i>L'Inter-Centres - Groupe Logement</i>	
INTER-CENTRES CASG. (2002). <i>Enquête au sujet des aides sociales accordées par les CPAS bruxellois. Résultats provisoires</i> .	
JENNES I. (200)1. <i>Ordonnance bruxelloise du 12 février 1998 portant création des Agences immobilières sociales: stabilisation</i>	

<i>d'initiatives privées vers une politique sociale et régionale ou vers une politique communale du logement?</i> Mémoire de fin d'études.	
KESTELOOT C., ROESEMS T., VANDENBROECKE H. (2002). <i>Pauvreté et quartiers défavorisés In la Région de Bruxelles-Capitale</i> , In: Dossiers de l'Observatoire de la Santé et du Social, 2002/01	KESTELOOT C., ROESEMS T., VANDENBROECKE H. (2002) <i>Kansarmoede en achtergestelde buurten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i> , In: Dossiers van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2002/01.
KESTELOOT, C. E.A. (2001), <i>Structures sociales et quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges</i> . Politique des Grandes Villes.	KESTELOOT, C. E.A. (2001), <i>Sociale structuren en buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten</i> . Grootstedenbeleid.
L'INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT ( IBGE) ET LA FEDERATION DES MAISONS MEDICALES ET DES COLLECTIFS DE SANTE FRANCOPHONES (FMM/CSF) (2000) <i>Santé et environnement. Actes du forum des 17 et 18 février 2000</i> , Bruxelles Santé.	BRUSSELS INSTITUUT VOOR MILIEUBEHEER EN DE FEDERATION DES MAISONS MEDICALES ET COLLECTIFS DE SANTE FRANCOPHONES (2001), <i>Gezondheid en leefmilieu : verslagen van het forum 17 en 18 februari 2000</i> .
LA RUE (2000) <i>Rapport 1999 du programme "Intégration par le logement"</i>	
LA SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION BRUXELLOISE (SLRB) (2000) <i>Besoins en matière d'accompagnement social des locataires. Le point de vue de 30 SISF en Région de Bruxelles-Capitale</i> .	BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ (BGHM) (2000) <i>Behoeften inzake sociale begeleiding des huurders. Het standpunt van 30 OVM's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i> .
LA SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION BRUXELLOISE (SLRB) (2000) <i>Rapport annuel, exercice 1999</i> .	BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ (BGHM) (2000) <i>Jaarverslag, dienstjaar 1999</i> .
LA SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION BRUXELLOISE (SLRB) (2000) <i>10 ans de politique du logement social bruxellois</i> .	BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ (BGHM) (2000) <i>10 jaar sociaal huisvestingsbeleid in Brussel</i> .
LALOUX B. (2002). <i>Le point de vue du Syndicat des propriétaires concernant la question de la salubrité des logements</i> . In Logements insalubres:et en pratique?	LALOUX B. (2002). <i>Standpunt van het Algemeen Eigenaarsyndicaat over ongezonde en bewoonbare woningen</i> . In Ongezonde woningen:en in de praktijk?
LE MINNEZ S.,LHOMMEAU B., PUCCI M. (2002) <i>L'impact des prestations familiales sur le revenu des ménages en 2001. Une estimation à l'aide au modèle de microsimulation INES</i> . In: Etudes et résultats, DREES n°174, Paris.	
LE NOUVEAU 150 (2001). <i>Assemblée générale. Exercice 2000</i> .	
LEENEN. (2000). <i>Les changements de la population In le logement social</i> . In L'accompagnement social. SLRB.	
LEMMENS Y. (2000). <i>Rapport de deux journées de travail les 6 et 7 décembre 2000</i> ,	

In L'accompagnement social SLRB.	
LEMOINE C. (2002). <i>Témoignage oral sur la pratique d'une travailleuse de CPAS à propos du logement à Molenbeek-Saint-Jean.</i>	
LES TROIS POMMIERS. (2000). <i>Rapport de l'année 2000. Bruxelles</i>	
LESTHAEGHE R., DEBOOSERE P, WILLAERT D. (2001) <i>The Brussels Capital Region: Demographic and Social Futures.</i> In: Interuniversity papers in demography, 2001/3.	
LOGEMENT POUR TOUS ASBL. (2001) <i>Rapport annuel 2000.</i>	
MAISON DE QUARTIER BONNEVIE. (2002). <i>Entretien du 17 avril 2002 au sujet du logement avec des candidats-réfugiés et des réfugiés reconnus à Molenbeek</i>	BUURTHUIS BONNEVIE. (2002). <i>Gesprek rond huisvestingsproblemen van asielzoekers en erkende vluchtelingen in Molenbeek van 17 april 2002.</i>
MICHIELSEN L. (2002). <i>Semaine portes ouvertes institutions pour personnes sans abri.</i>	
MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (1997). <i>Allocation de déménagement-installation et de loyer. Circulaire explicative concernant l'octroi par la Région de Bruxelles-Capitale d'allocations de déménagement-installation et d'allocations de loyer en faveur de personnes évacuées d'habitations insalubres ou d'habitations faisant l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'une autorisation de démolir et en faveur de personnes âgées ou handicapées.</i>	
MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (1997). <i>SITEX, tableau 1: Bâtiments totalement vides.</i>	
MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (1998). <i>Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales.</i>	
MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (2000). <i>Inventaire de la taxation sur les immeubles vides In les communes bruxelloises.</i>	
MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. SERVICE DES ETUDES ET DE LA STATISTIQUE REGIONALE.( 2001). <i>Indicateurs statistiques bruxellois. Tableaux.</i>	MINISTERIE VAN HET BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST, DIENST STUDIËN EN STATISTIEK (2001) <i>Statistische indicatoren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</i>
MINISTERE FEDERAL DES AFFAIRES SOCIALES, DE LA SANTE PUBLIQUE ET DE L'ENVIRONNEMENT. CELLULE PAUVRETE.	

(2001). <i>Mise en oeuvre du rapport général sur la pauvreté. Rapport d'avancement.</i>	
NOËL F. (1998) <i>La ville rapiécée. Les stratégies de la réhabilitation à Bruxelles</i> , ULB.	
NOËL F. (2001) <i>Pauvreté et accès au logement. Etat des lieux – Marché du logement – Politiques publiques.</i> Formation en management communal. Séminaire résidentiel « Bruxelles : riche et pauvre ».	
NOËL F. ET PRAILE D. (1998). <i>Observatoire de l'habitat. Qualité et rénovation du parc de logements en RBC.</i>	
NOËL, F. E.A. (2000A) <i>La problématique sociale en Région de Bruxelles-Capitale, Rapport intermédiaire.</i> Etude effectuée pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale (tome 15) (2 volumes). ULB-CRU.	
NOËL, F. E.A. (2000B) <i>Typologie socio-économique et urbanistique des territoires bruxellois.</i> Etude effectuée pour le Secrétariat d'Etat chargé de l'Aménagement du Territoire.	
O.M.S. – Europe. 2002. <a href="http://www.euro.who.int/healthy-cities">www.euro.who.int/healthy-cities</a>	
O.M.S. – Europe. Wilkinson R., Marmot M. Social Determinants of Health : « the Solid Facts ». 1998.	
OBSERVATOIRE BRUXELLOIS DU MARCHE DU TRAVAIL ET DES QUALIFICATION (2001a) <i>Le marché de l'emploi bruxellois : Tendances et diagnostic des années '90.</i>	BRUSSELS OBSERVATORIUM VAN DE ARBEIDSMARKT EN KWALIFICATIES (2001a) <i>De Brusselse arbeidsmarkt: Tendensen en diagnose van de jaren '90.</i>
OBSERVATOIRE BRUXELLOIS DU MARCHE DU TRAVAIL ET DES QUALIFICATION (2001b) <i>Rapport mensuel sur l'évolution du marché de l'emploi.</i>	BRUSSELSE GEWESTELIJKE DIENST VOOR ARBEIDSBEMIDDELING (BGDA) (2001b), <i>Maandverslag met betrekking tot de evolutie van de arbeidsmarkt.</i>
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT (1998) <i>Les propriétaires-occupants en région de Bruxelles-Capitale.</i>	WONINGOBSERVATORIUM (1998) <i>De eigenaars-Bewoners van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</i>
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT (1999) <i>La production de logements neufs en 1996, 1997 et début 1998.</i>	OVERZICHT VAN HET WONINGPARK (1999) <i>De productie van nieuwe woningen in 1996, 1997 en begin 1998 .</i>
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT (1999) <i>Qualité et rénovation du parc des logements privés en RBC.</i>	OVERZICHT VAN HET WONINGPARK (1999) <i>Kwaliteit en renovatie van het privé woningpark in het BHG</i>
OBSERVATOIRE DE LA SANTE.( 2001). <i>Résumé (et texte intégral) de la table ronde du 10 mai 2001 en vue de débattre des actions concertées à mener pour lutter contre la</i>	OBSERVATORIUM VOOR GEZONDHEID EN WELZIJN (2001) <i>Samenvatting (en integrale tekst) van het rondetafelgesprek van 10 mei 2001 over de gezamenlijke acties die</i>

<i>précarité, la pauvreté, l'exclusion sociale et les inégalités d'accès aux droits In la Région de Bruxelles-Capitale.</i>	<i>gevoerd moeten worden ter bestrijding van de kansarmoede, de armoede en de sociale uitsluiting en de ongelijke toegang tot de rechten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</i>
OBSERVATOIRE DES LOYERS (1996) <i>Les loyers à Bruxelles. Etat des lieux.</i>	
OBSERVATOIRE LOCAL DE L'ETAT DE LA PAUVRETE A ANDERLECHT (2001) <i>Rapport annuel sur l'état de la pauvreté à Anderlecht</i> , document de travail.	PLAATSTELIJK OBSERVATIECENTRUM KANSARMOEDE TE ANDERLECHT (2001) <i>Rapport annuel sur l'état de la pauvreté à Anderlecht</i> , werkdocument.
OFFICE NATIONAL D'ALLOCATIONS FAMILIALES POUR TRAVAILLEURS SALARIES (2001) <i>Recensement régional 1999, 2000 des familles allocataires et des enfants bénéficiaires du régime d'allocations familiales pour travailleurs salariés</i>	RIJKSDIENST VOOR KINDERBIJSLAG VOOR WERKNEMERS (2001) <i>Geografische telling 1999, 2000. Regionale verdeling van de bijslagtrekkende gezinnen en de rechtgevendende kinderen van de kinderbijslagregeling voor werknemers</i> ,
OFFICE NATIONAL DE L'EMPLOI (ONEM) (2001) <i>Rapport annuel 2000</i>	RIJKSDIENST VOOR ARBEIDSBEMIDDELING (RVA) (2001) <i>Jaarverslag 2000</i>
OFFICE REGIONAL BRUXELLOIS DE L'EMPLOI (ORBEM) (2001c), <i>Rapport statistique 2000.</i>	BRUSSELSE GEWESTELIJKE DIENST VOOR ARBEIDSBEMIDDELING (BGDA) (2001c), <i>Statistisch verslag 2000.</i>
P.N.U.D. (1999) <i>Faire équipe contre la pauvreté.</i> <a href="http://www.undp.org/housing">www.undp.org/housing</a>	
PEÑA-CASAS R., DEGRYSE C., POCHET P. (2001) <i>La stratégie européenne de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale</i> , Observatoire social européen, p.23.	PEÑA-CASAS R., DEGRYSE C., POCHET P. (2001) <i>De Europese strategie inzake armoede en sociale uitsluiting</i> . Observatoire social européen, p. 23.
PETIT CHATEAU (2001) <i>Rapport Annuel 2000</i>	KLEIN KASTEELTJE (2000) <i>Jaarverslag 2000</i> ,
PETO JEAN-CLAUDE. (2002). <i>A propos de la problématique du logement à Saint-Josse-ten-Noode: témoignage.</i>	
PIRET V. ET GALOPPIN Y. (2002). <i>Logement. Etat des lieux.</i> CPAS de Schaerbeek.	
PLATE-FORME DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS. (2001). <i>texte de plate-forme</i> , 11/04/01, RDBH-OCIV-Ciré-Brusselse Cel Vluchtelingen-Steunpunt Mensen zonder papieren-Link Brussel.	PLATFORM RECHT OP WONEN VOOR IEDER (2001) <i>Platformtekst</i> , 11/04/01, BBRoW - OCIV-Ciré-Brusselse Cel Vluchtelingen-Steunpunt Mensen zonder papieren-Link Brussel
PROJET SANTE CULTURE QUART MONDE - OBSERVATOIRE DE LA SANTE (2000) <i>Pour en finir avec les inégalités sociales de santé. Actes de la journée de rencontre et de réflexion du 21 octobre 2000</i>	PROJECT GEZONDHEID, CULTUUR VIERDE WERELD - CENTRUM VOOR GEZONDHEIDSOBSERVATIE (2000) <i>Om een einde te maken aan de sociale ongelijkheid op gezondheidsvlak. Verslag van de ontmoetingsdag van 21 oktober 2000</i> ,
RBDH (2001) <i>Mémorandum Droit à l'Habitat</i> In : Art. 23, 2001, n° 4.	BBRoW (2001) <i>Memorandum Recht Op Wonen</i> . In: Art. 23, nr. 4.
RBDH (2002). <i>Formation de base 25/2/2002:</i>	BBRoW (2002) <i>De huisvestingsactoren in het</i>

Les acteurs du logement dans la Région de Bruxelles-Capitale.	Brusselse Gewest. Basisvorming 25/2/2002:
RBDH. (2001) <i>Vous avez dit (in)salubrité</i> . In Art.23, n°2.	BBROW (2001) <i>(On)gezonde woning – betaalbare woning</i> . In: Art. 23, nr. 2.
RBDH. (2002) <i>Logements insalubres:...et en pratique?</i> . In Art.23, n°6.	BBROW (2002) <i>Ongezonde woningen: ... en in de praktijk?</i> In: Art. 23, nr. 6.
RDBH (2002) <i>Rapport d'activités 2001</i>	BBROW (2002) <i>Activiteitenverslag 2001</i>
REA, A. E.A. (2001) <i>La problématique des personnes sans-abri en Région de Bruxelles-capitale</i> , ULB	REA, A. E.A. (2001), <i>De problematiek van de thuislozen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i> . ULB.
RECKELBUS M. (1999). <i>Propos recueillis par A. Perdaens (validé)</i> . Fédération bruxelloise des Unions de locataires, Fébul.	
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2001). <i>Arrêté du 16 octobre 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant le projet de plan régional de développement</i> .	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, (2001) <i>Besluit van 16 oktober 2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ontwikkelingsplan</i> .
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (1998). <i>Arrêté du 10 décembre 1998 portant exécution de l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement</i> .	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST. (1998). <i>Besluit van 10 december 1998 tot invoering van de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting</i> .
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (1998). <i>Ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement</i> .	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST. (1998). <i>Ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting</i> .
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (2000). <i>Arrêté du 16 novembre 2000 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution de l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement</i> .	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST. (2000). <i>Besluit van 16 november 2000 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van artikel 2 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 december 1998 tot invoering van de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting</i> .
ROBERT F. (2000). <i>Le logement social fait son nid In le marché locatif privé!</i> In Le Soir, 3 novembre 2000.	
ROESEMS T., PERDAENS A., DE SPIEGELAERE M. (2001) <i>Rapport sur l'état de la pauvreté In la Région de Bruxelles-Capitale, rapport</i>	ROESEMS T., PERDAENS A., DE SPIEGELAERE M. (2001) <i>Rapport over de staat van de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk</i>

annuel 2000. Observatoire de la Santé de Bruxelles-Capitale.	Gewest. Jaarverslag 2000. Centrum voor Gezondheidsobservatie van Brussel-Hoofdstad.
SANDRA A. (2002). <i>Comité de citoyens sans emploi. Avis sur la problématique du logement.</i>	
SERONT K. (2000). <i>Projet de cohésion sociale. Etude des différents profils sociaux et économiques des locataires des "Goujons 1".</i>	
SERVICE DE LUTTE CONTRE LA PAUVRETE, LA PRECARITE ET L'EXCLUSION SOCIALE (2001) <i>Premier rapport bisannuel. En dialogue, six ans après le Rapport Général sur la Pauvreté</i>	STEUNPUNT TOT BESTRIJDING VAN ARMOEDE, BESTAANSONZEKERHEID EN SOCIALE UITSLUITING (2001) <i>Eerste tweejaarlijks verslag. In dialoog, zes jaar na het Algemeen Verslag over de Armoede.</i>
SERVICE DES ETUDES ET DE LA STATISTIQUE REGIONALE (2001) <i>Indicateurs statistique de la Région de Bruxelles-Capitale</i> , Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.	DIENST STUDIËN EN STATISTIEK (2001) <i>Statistische indicatoren van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i> , Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
SINNAEVE O., BERTHIER M., GUILLARD O., PERAULT MC., ORIOT D. <i>Chronic lead poisoning in children today. A pathology of poverty and social exclusion.</i> Arch Pediatr 1999 ;6(7):762-767.	
SLRB. (2001). <i>Rapport annuel 2000.</i> Bruxelles	BGHM. 2001. <i>Jaarverslag 2000.</i>
SOLIDARITES NOUVELLES, (2001). <i>Rapport 2001 en matière de pauvreté dans le secteur du logement.</i>	
SOLIDARITES NOUVELLES. (1999). <i>Les immeubles insalubres et le rôle du Bourgmestre.</i> Formation "Logement-Santé".	
SOMERVILLE M., MACKENZIE I., OWEN P., MILES D. <i>Housing and health: does installing heating in their homes improve the health of children with asthma?</i> Public Health 2000 ;114(6)434	
STEENHOUT A. (1999) <i>Santé et logement. Regards neufs sur la question.</i> In : Les cahiers de la Santé de la Commission Communautaire Française, n°13	
STRONKS K., VAN DE MHEEN HD. AND MACKENBACH JP. (1998) <i>A higher prevalence of health problems in low income groups: does it reflect relative deprivation?</i> J Epidemiol Community Health ;52(9):548-557	
STROOBANT L. (2002). <i>Séance d'information sur les interventions de la commune en matière de salubrité.</i> CAFA.	
TALON J. (2002). <i>Comité de défense des citoyens sans emploi. Enquête sur la qualité du logement social à Bruxelles.</i>	
TELE SERVICE. (2001). <i>Approche plurielle de la problématique du logement.</i>	

TONG S.; VON SCHIRNDING Y.; PRAPAMONTOL T. (2000) <i>Environmental lead exposure: a public health problem of global dimensions. Bulletin of the World Health Organization</i> , 78(9): 1068-1077	
VAN HAELEN D. (2000). <i>La santé, le logement. Accéder et vivre In un logement de qualité à un prix abordable: une priorité dans le domaine de la santé pour la Commission communautaire française.</i>	
VAN NAYPEN D. (200). <i>Habitabilité. Salubrité. Surpopulation. Hygiène.</i>	
VANDEMEULEBROUCKE P. (2000) <i>Typologie du marché locatif privé &amp; étude des loyers – 1999</i> , Observatoire des loyers en Région de Bruxelles-Capitale, AATL	
VERCAIGNE C., WALGRAVE L., MISTIAEN P., KESTELOOT C. (2001) <i>Urbanisation, exclusion sociale des jeunes et criminalité de rue</i> , SSTC	VERCAIGNE C., WALGRAVE L., MISTIAEN P., KESTELOOT C. (2001) <i>Verstedelijking, Sociale uitsluiting van Jongeren en Straatcriminaliteit</i> , DWTC.
WAUTERS I. (2000), <i>Bilan de Santé vieux-Molenbeek. Phase 1 entretiens avec des témoins privilégiés</i> , Brussels Gezondheidsoverleg (Logo).	WAUTERS I. (2000), <i>De wijk in gezondheidsperspectief. Gezondheidsportret Laag-Molenbeek. Fase : gesprekken met de sleutelinformanten</i> , Brussels Gezondheidsoverleg (Logo)
ZIMMER P. (2000). <i>SLRB, dix ans de politique du logement social bruxellois. SLRB.</i>	
ZIMMER P. (2002) <i>La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-capitale</i> . In : Courrier hebdomadaire, n° 1746-1747, CRISP.	
	BAITA (2001) <i>Jaarverslag 2000.</i>
	BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU (2001) <i>Mag het iets meer zijn. Stadsvernieuwingsinstrumenten in Brussel en toepassing op het Stevindossier</i> . Bral.
	CANTILLON B., DE MAESSCHALCK V., VAN DAM R. (2001) <i>Welvaartsvastheid en adequaatheid van de sociale minima 1970-2001</i> . In: Berichten Centrum voor Sociaal Beleid, UFSIA Antwerpen.
	DE KEULENAER F., DE WILDE C. (2001) <i>Op weg naar een multi-aspectuele armoedemaat</i> . In VRANKEN J., GELDOLF D., VAN MENXEL G., VAN OUYTSEL J., <i>Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2001</i> . Acco, Leuven. p 135-149.
	DEHAES V., PAUWELS K., LAMBRECHTS E., WYNS M. (2000) <i>De bijstandspopulatie in Vlaanderen: feiten en reflecties</i> . CGBS-

	<i>Werkdocument,11.</i>
	DEMAN C. (1999) <i>De sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Huurders, maatschappijen, verenigingen. Stand van zaken, uitdagingen en denkpijstes voor de toekomst.</i>
	DIERCKX D. (2001) <i>Moeder, waarvan leven wij? Over armoede in België</i> , Cera Foundation, Leuven.
	MINISTERIE VAN SOCIALE ZAKEN – BESTUUR VAN DE INFORMATIE EN STUDIËN (2001) <i>Sterkte/zwakte analyse van de sociale bescherming in België</i> . Voorbereiding ronde tafel. Ontwerptekst 8/11/2001.
	OPBOUWWERK BRUSSEL (2000), <i>Brussel samen bouwen? Het ontwerp Gewestelijk Bestemmingsplan II gewogen</i> In: Nieuws uit RisoBrussel, jrg. 16
	OPBOUWWERK BRUSSEL (2001), <i>Recht op wonen voor ieder, ook voor vluchtelingen en daklozen</i> In: Nieuws uit RisoBrussel, jrg. 17
	OPBOUWWERK BRUSSEL (2002), <i>RisoBrussel-meerjarenplan 1997-2002 een algemene terugblik</i> In: Nieuws uit RisoBrussel, jrg. 18
	ROESEMS T. (2001) <i>Armoede in Brussel</i> . In VRANKEN J., GELDOF D., VAN MENXEL G., VAN OUYTSEL J., <i>Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2001</i> . Acco, Leuven. p 163-170.
	VAN DEN BOSCH K., VAN DAM R. (2001) <i>Woonkosten en de meting van inkomensarmoede</i> . In: Vranken e.a. <i>Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2001</i> , Acco, Leuven.
	VAN OUYTSEL J., GELDOF D., VAN MENXEL G., VRANKEN J. (2001) <i>De bodemuitkeringen</i> . In VRANKEN J., GELDOF D., VAN MENXEL G., VAN OUYTSEL J., <i>Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2001</i> . Acco, Leuven. p 87-104.
	VRANKEN J., GELDOF D., VAN MENXEL G., VAN OUYTSEL J. (2001) <i>Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2001</i> . Acco, Leuven.

## 10. Annexes

---

### *APERÇU DES DONNÉES DES FICHIERS SIGNALÉTIQUES 1999*

***APERÇU DES DONNÉES DES FICHIERS SIGNALÉTIQUES 2000***

















***EVOLUTION DU NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES DU MINIMUM DE MOYENS D'EXISTENCE***

(ministère des Affaires Sociales, de la Santé Publique et de l'Environnement)

## **ENSEMBLE EUROPÉEN D'INDICATEURS D'INTÉGRATION SOCIALE**

(du document du Comité de protection sociale, octobre 2001)

### Indicateurs primaires

1. Taux de bas revenus après transferts avec seuil de bas revenu fixé à 60% du revenu médian (avec répartitions par sexe, âge, statut professionnel le plus fréquent, type de ménage et régime d'occupation ; à titre d'exemple, les valeurs pour les ménages typiques)
2. Répartition des revenus (ratio des quintiles de revenus)
3. Persistance de bas revenus
4. Ecart médian de bas revenus
5. Cohésion régionale
6. Taux de chômage de longue durée
7. Personnes vivant dans des ménages sans emploi
8. Jeunes quittant prématurément l'école et ne poursuivant pas leurs études ou une formation quelconque
9. Espérance de vie à la naissance
10. Auto-évaluation de l'état de santé

### Indicateurs secondaires

11. Répartition de part et d'autre du seuil à 60 % du bas revenu médian
12. Taux de bas revenu établi à un moment « t »
13. Taux de bas revenus avant transferts
14. Distribution de revenu (coefficient de Gini)
15. Persistance de bas revenu (sur la base de 50 % du revenu médian)
16. Part du chômage de longue durée
17. Taux de chômage de très longue durée

Personnes à faible niveau d'études

**STATISTIQUES DU FONDS DES GARANTIES LOCATIVES**







**TAXE SUR LES IMMEUBLES ABANDONNES DANS LES 19 COMMUNES BRUXELLOISES**

<b>Commune</b>	<b>Immeubles concernés</b>	<b>Taxation</b>	<b>Exonérations</b>
Auderghem	Inachevés et abandonnés	15.000 FB le mètre courant de façade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat, provinces et communes</li> <li>- SISP</li> <li>- Les particuliers dans certaines conditions</li> </ul>
Bruxelles-Ville	Abandonnés et partiellement abandonnés, terrains laissés à l'abandon	15.000 FB le mètre courant de façade, sauf si l'immeuble ne touche pas à la rue (1.500 FB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les personnes morales de droit public</li> <li>- le propriétaire du seul bien taxé</li> <li>- les immeubles frappés d'un plan d'expropriation</li> <li>- les immeubles sinistrés (exonérés pendant 2 ans)</li> <li>- la force majeure</li> <li>- les terrains non bâtis mis gratuitement à la disposition de la ville.</li> </ul> <p>Des remises sont prévues dans certains cas</p>
Etterbeek	Inachevés, inoccupés et terrains non bâtis	10.000 FB le mètre courant de façade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pouvoirs publics pour immeubles affectés à un service d'utilité publique ou à la rénovation urbaine</li> <li>- le particulier en cas de force majeure</li> <li>- le particulier s'il occupe le bien</li> <li>- en cas de conditions sociales et économiques</li> </ul>
Evere	Abandonnés ou partiellement abandonnés	5.000 FB le mètre courant de façade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- particulier si c'est son seul bien</li> <li>- immeubles frappés d'un plan d'expropriation</li> <li>- en cas de sinistre</li> <li>- en cas de force majeure</li> </ul>
Forest	Inachevés ou abandonnés, partiellement abandonnés, terrains laissés à l'abandon	15.000 FB le mètre courant de façade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat, régions et province pour les immeubles affectés à un service d'utilité publique ou de rénovation urbaine</li> <li>- SISP</li> <li>- Particulier du seul bien</li> <li>- Terrains mis à disposition gratuitement de la commune</li> </ul>
Ixelles	Inachevés ou abandonnés, partiellement abandonnés, terrain laissés à l'abandon	15.000 FB le mètre courant de façade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrains mis à disposition gratuitement de la commune</li> <li>- Raison majeure</li> <li>- Bien qui a cessé d'être abandonné ou inoccupé</li> <li>- Terrain nivelé, clôturé, déblayé</li> </ul>

			ou nettoyé et dont le trottoir fait l'objet d'un entretien
Jette	Immeubles abandonnés et partiellement abandonnés	4.000 FB le mètre courant de façade, 400 FB si la construction ne touche à aucune rue	<ul style="list-style-type: none"> <li>- propriétaires du seul bien imposé (valable 1 an)</li> <li>- immeubles frappés de plans d'expropriation</li> <li>- immeubles accidentellement sinistrés</li> <li>- état d'abandon pour force majeure</li> <li>- parcelles mises gratuitement à disposition de la commune</li> </ul>
Molenbeek-Saint-Jean	Immeubles inachevés, abandonnés et partiellement abandonnés		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat, provinces, agglomération, RBC, SDRB, les communes pour immeubles affectés à un service d'utilité publique ou une opération de rénovation urbaine</li> <li>- SISP</li> <li>- En cas de force majeure</li> <li>- Si plan d'expropriation</li> </ul>
Schaerbeek	Immeubles inachevés, abandonnés et partiellement abandonnés	18.000 FB le mètre courant de façade, augmentée de 100% au cas où l'immeuble sert de support publicitaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat, provinces, agglomération, RBC, SDRB, les communes pour immeubles affectés à un service d'utilité publique ou une opération de rénovation urbaine</li> <li>- SISP</li> <li>- Communautés et Régions pour immeubles affectés à un service d'utilité publique ou une opération de rénovation urbaine</li> </ul>
Saint-Gilles	Immeubles inachevés, abandonnés et partiellement abandonnés, terrains laissés à l'abandon	15.000 FB le mètre courant de façade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat, provinces, agglomération, RBC, SDRB, les communes pour immeubles affectés à un service d'utilité publique ou une opération de rénovation urbaine</li> <li>- SISP</li> <li>- propriétaires du seul bien imposé</li> <li>- parcelles mises gratuitement à disposition de la commune</li> <li>- si travaux de remise en état entrepris</li> <li>- force majeure</li> <li>- si plan d'expropriation</li> </ul>
Saint-Josse-ten Noode	Immeubles inachevés, abandonnés et	4.000 FB le mètre courant de façade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat, provinces, les communes pour immeubles affectés à un service d'utilité publique ou</li> </ul>

	partiellement abandonnés, terrains laissés à l'abandon		<p>une opération de rénovation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SISP</li> <li>- propriétaires du seul bien imposé</li> <li>- parcelles mises gratuitement à disposition de la commune</li> <li>- force majeure</li> </ul>
Uccle	Immeubles inachevés, abandonnés et partiellement abandonnés	1.500 FB le mètre courant de façade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- personnes morales de droit public</li> <li>- si travaux de réhabilitation</li> <li>- force majeure</li> </ul>
Watermael-Boitsfort	Immeubles inachevés, abandonnés et partiellement abandonnés, terrains laissés à l'abandon	8.700 FB le mètre courant de façade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- - pouvoirs publics pour immeubles affectés à un service d'utilité publique ou une opération de rénovation urbaine</li> <li>- SISP</li> <li>- parcelles mises gratuitement à disposition de la commune pour l'utilisation de zones de repos, de jardins ou aires de jeux</li> <li>- si travaux de remise en état entrepris</li> <li>- force majeure</li> <li>- si plan d'expropriation</li> </ul>
Woluwé-Saint-Lambert	Immeubles inachevés, abandonnés et partiellement abandonnés, terrains laissés à l'abandon	15.000 FB le mètre courant de façade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etat, provinces, agglomération, région et communes pour immeubles affectés à un service d'utilité publique ou une opération de rénovation urbaine</li> <li>- SISP</li> <li>- parcelles mises gratuitement à disposition de la commune pour l'utilisation de zones de repos, de jardins ou aires de jeux</li> </ul>
Woluwé-Saint-Pierre	Immeubles inachevés, inoccupés	10.000 FB le mètre courant de façade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- immeubles en construction appartenant à des personnes de droit public</li> <li>- force majeure</li> <li>- si l'inachèvement résulte du fait de l'entrepreneur</li> <li>- du fait de l'autorité publique</li> </ul>

Source: Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, 2000.