



# ASSISES DU LOGEMENT ET DU TRAVAIL SOCIAL

Actes du colloque du jeudi 18 avril 2024

*Le jeudi 18 avril 2024, un colloque sur le logement et le travail social a été organisé à Bruxelles. Il s'est tenu au cinéma Nova à l'initiative du Syndicat des Locataires, avec le soutien du CPAS d'Anderlecht, de Mme Nawal Ben Hamou, Secrétaire d'État au Logement. Cette journée de réflexion et de débat fait suite à un processus de concertation entre acteurs associatifs et publics débuté fin 2023 qui avait pour but de soumettre des recommandations vers les candidat.es aux scrutins 2024. Le Stics asbl s'est vu confier l'organisation des ateliers préparatoires et de la journée.*

*Le matin, le Dr Nicolas Bernard, professeur et doyen de la Faculté de droit à l'Université Saint-Louis, a cadré la rencontre par une analyse de la situation juridique du logement. Des représentant.es des différents partis politiques francophones ont ensuite présenté leurs points de vue et programmes en la matière : Vincent De Wolf pour le MR, Joëlle Maison pour Défi, Christophe De Beukelaer pour Les Engagés, Pierre-Yves Lux pour Écolo, Françoise De Smedt pour le PTB et Martin Casier pour le PS.*

*L'après-midi a été consacrée à des interventions de spécialistes et de militant.es. Maître Isabelle de Viron et Maître Véronique van der Plancke ont apporté leur expertise juridique sur la complexité des droits des locataires et les implications de la législation actuelle. Maître Melvin Ouedraogo a quant à lui souligné les défis judiciaires rencontrés par les locataires en situation de précarité. M. Yves Lemmens, Directeur général de la SLRB, et Mme Camille Roekaerts, assistante sociale au CPAS d'Anderlecht, ont exposé les initiatives et les contraintes institutionnelles en réponse aux enjeux du logement à Bruxelles. Leurs interventions ont été complétées par les témoignages de MM. Jean Flinker, Félicien Dufoor et Younes Chikri, acteurs du monde associatif qui ont partagé leurs expériences directes avec les populations affectées par la crise du logement.*

*Le colloque s'est conclu sur les souhaits et engagements de José Garcia, Secrétaire Général du Syndicat des Locataires, et de Mme Deborah Gustin intervenant au nom de Mme Nawal Ben Hamou, Secrétaire d'État au Logement.*

# INTRODUCTION

Éric Luna, administrateur délégué du STICS, ouvre la journée en remerciant les participants, soulignant que leur nombre témoigne de l'importance et de l'intérêt porté au sujet. Il rappelle l'organisation d'une série d'ateliers préparatoires ayant réuni environ une centaine d'acteur.rices sociaux.ales pour discuter des problématiques actuelles du logement, formuler des hypothèses de transformation et réfléchir à des initiatives novatrices méritant d'être amplifiées.

José Garcia, Secrétaire Général du Syndicat des Locataires, souligne l'importance de documenter les débats. Il évoque également la récente sauvegarde du cinéma Nova, lieu de l'événement, grâce à la générosité des Bruxellois. Il se demande si, à l'instar du cinéma, des réponses concrètes pourront être apportées aux locataires bruxellois.es à travers les débats de la journée.

Joël Van Cauter présente une synthèse des réflexions issues des ateliers préparatoires. Ceux-ci ont rendu compte de l'ambiguïté de la situation. D'une part, trois dangers ont été identifiés. Le premier est la dégradation du logement, particulièrement pour les populations les plus précaires. Ce constat est soutenu par des indicateurs clairs, tels que l'écart entre les revenus et les coûts du logement, ainsi que par de nombreux témoignages de difficultés et de situations de détresse. Un deuxième péril est la dégradation du travail social et collectif. Des études montrent une pression croissante sur les travailleur.euses sociaux.ales, accompagnée de témoignages de découragement et de colère face aux conditions de travail difficiles. Un troisième élément est l'inefficacité des politiques publiques. À Bruxelles, 50 000 ménages sont sur liste d'attente pour un logement social, mais seulement 200 nouveaux logements sociaux sont mis sur le marché chaque année.

D'autre part, il existe des solutions prometteuses. Ainsi, il y a des moyens financiers et humains considérables, ainsi que des initiatives réussies telles que Housing First qui a prouvé son efficacité au niveau international. Les rencontres préparatoires ont souligné l'importance de la collaboration entre les acteurs publics et associatifs, et entre les acteurs associatifs eux-mêmes pour prévenir les expulsions et optimiser les ressources.

La question clé est alors de savoir comment les solutions peuvent répondre aux périls. Cela nécessite de travailler à trois niveaux : des recommandations spécifiques, la méthode d'action, et la dynamique collective. Il faut tester et mettre en œuvre de nouvelles mesures, adopter des méthodes différentes et créer une dynamique de coopération pour éviter l'isolement des acteur.rices.

# CADRAGE

Le Dr. Nicolas Bernard structure son intervention sur les pistes de modification législative qui permettraient de renforcer le droit au logement. Il se concentre sur cinq sujets : les loyers, les baux, la fiscalité, la cohabitation et l'inoccupation.

## LOYER

L'orateur commence par le thème des loyers, notant qu'un certain nombre de propositions existent déjà dans les textes de loi, mais ne sont pas appliquées. Il souligne la nécessité de rendre ces lois effectives plutôt que de les modifier. Il rappelle également que de nombreuses propositions relèvent de la compétence régionale, mais qu'il ne faut pas négliger le pouvoir fédéral, surtout avec les élections fédérales et régionales ayant lieu le même jour.

Pour illustrer ses propos, il mentionne l'article 241 du Code Bruxellois du Logement qui prévoit le lissage des loyers pour les baux de courte durée. Cette loi stipule que si un.e bailleur.eresse change fréquemment de locataires sur des périodes courtes (trois ans ou moins), les loyers doivent rester identiques, seules les indexations pouvant les faire évoluer. Cependant, cette loi est rarement appliquée. Il explique que pour appliquer cette régulation, il serait nécessaire que le.la locataire actuel.le connaisse le loyer payé par le.la locataire précédent.e, ce qui n'est pas possible sans un registre centralisé des loyers. Il évoque la possibilité que la région bruxelloise légifère pour que les baux soient enregistrés au niveau régional plutôt qu'au niveau fédéral. Si cela se concrétise, il suggère que la région en profite pour créer et rendre accessible une base de données des loyers, afin de permettre enfin l'application de l'article 241 du Code Bruxellois du Logement.

Il aborde ensuite une deuxième mesure concernant les loyers. Il exprime ses réserves vis-à-vis des régies foncières, ces organismes communaux qui gèrent le patrimoine immobilier de la commune et du Centre Public d'Action Sociale (CPAS). Il déplore le fait que ces régies, censées être des acteurs publics exemplaires, n'acceptent pas tous.les candidat.es locataires, notamment ceux.celles aux revenus modestes. Plusieurs régies foncières, y compris celle de la ville de Bruxelles, excluent en effet des candidat.es locataires qui ne peuvent pas affecter plus de 40 % de leurs revenus au paiement du loyer. Cette pratique est d'autant plus choquante qu'elle est formellement prohibée par l'article 27 du Code Bruxellois du Logement, qui stipule que l'inscription au registre communal ne peut être refusée pour des motifs liés aux revenus minimaux. Il appelle à des actions concrètes pour mettre fin à cette contradiction flagrante entre la loi et les pratiques des régies foncières.

La troisième mesure, adoptée en octobre 2021, concerne la réduction des loyers abusifs. Cette ordonnance permet aux locataires de saisir un juge pour obtenir une révision du loyer si celui-ci est considéré comme excessif. Toutefois, il note que, deux ans et demi plus tard, l'arrêté d'exécution de cette ordonnance n'a toujours pas été voté, ce qui empêche sa mise en œuvre effective. Il exprime l'espoir que cette

législature ne s'achève pas sans que l'ordonnance entre en vigueur. Il propose deux ajustements à cette ordonnance. Premièrement, il suggère de supprimer le délai que les locataires doivent attendre avant de pouvoir saisir le juge pour une révision de loyer abusif. Deuxièmement, il plaide pour que, si le juge ordonne une révision du loyer, cette révision soit rétroactive, c'est-à-dire que le nouveau loyer révisé s'applique à compter de la signature du bail.

## LES BAUX

Concernant les baux, l'orateur commence par rappeler que la réglementation actuelle du bail, entrée en vigueur le 1er janvier 2018, est globalement satisfaisante. Cependant, il y a encore des améliorations à apporter pour concrétiser le droit au logement.

La première amélioration concerne la durée du bail. Actuellement, un.e bailleur.eresse peut conclure des baux de courte durée successifs avec le.la même locataire, pourvu que la durée totale n'excède pas trois ans. Cela permet au.à la bailleur.eresse de multiplier les contrats de trois mois, par exemple, créant une situation précaire pour le.la locataire tenu.e en permanence dans l'incertitude. Il suggère de revenir à la situation antérieure, où cette pratique n'était autorisée qu'une seule fois, pour renforcer la stabilité des locataires.

Deuxièmement, il critique la possibilité pour le.la bailleur.eresse de résilier un bail de neuf ans sans motif, moyennant une indemnité. Il considère cette disposition comme une violation du principe selon lequel une convention signée doit être respectée. Une simple indemnité ne suffit pas à compenser les effets d'une éviction prématurée, d'autant plus que la Belgique a déjà été condamnée sur le plan international pour cette pratique. Il propose de supprimer cette possibilité de résiliation unilatérale.

La troisième mesure concerne les garanties bancaires. Depuis 1948, la loi permet aux banques de prêter de l'argent sans intérêt aux locataires pour constituer une garantie bancaire. Cependant, cette disposition est rarement appliquée, car les banques imposent des frais d'ouverture de dossier prohibitifs. Il propose soit de supprimer cette disposition inefficace, soit de prendre un arrêté pour encadrer les pratiques des banques afin de rendre cette possibilité réellement accessible aux locataires.

Quatrièmement, il souligne l'importance de l'enregistrement du bail. En cas de vente d'un bien loué, un bail non enregistré risque de ne pas être opposable à l'acquéreur, ce qui peut entraîner l'éviction du.de la locataire. Il propose de suivre l'exemple de la Flandre où le bail est automatiquement opposable à l'acquéreur, même sans enregistrement, simplifiant ainsi la protection des locataires.

Cinquièmement, il suggère de rendre le bail type impératif. Étant donné que la loi sur le bail est impérative et que les parties ne peuvent y déroger, il serait logique de standardiser le bail pour éviter les erreurs et garantir que toutes les possibilités

contractuelles prévues par la loi soient bien présentes dans les contrats. Il propose que la rédaction de ce bail type soit confiée à la commission paritaire locative, composée de représentant.es des bailleur.resses et des locataires.

Enfin, il aborde les régimes spécifiques de colocation et de bail étudiant.e. Bien que ces régimes existent, ils sont peu utilisés car leur application dépend du consentement des parties. Il propose de rendre ces régimes applicables de facto lorsque les conditions sont remplies, sans nécessiter le consentement explicite du.de la bailleur.resse.

## LA FISCALITÉ

Passant au troisième registre, le Dr. Bernard aborde la fiscalité immobilière. Il évoque l'abattement sur le droit d'enregistrement, une réduction fiscale de 25 000 euros pour l'achat d'un bien immobilier. Il interroge l'absence de conditions de revenu pour cette aide, suggérant que l'accès à cette aide soit conditionné aux ressources des bénéficiaires pour éviter que des personnes qui n'en ont pas besoin en profitent. Il propose également d'assouplir la condition de résidence principale pour permettre la mise en location du bien via une agence immobilière sociale ou selon une grille de loyers régulée, rendant ainsi les logements plus abordables.

L'orateur aborde ensuite la fiscalité immobilière, soulignant l'absence de taxation sur les plus-values immobilières réalisées lors de la revente d'un bien. Actuellement, si un bien est revendu au moins cinq ans après son achat, la plus-value obtenue n'est pas soumise à l'impôt, même si le marché immobilier a considérablement augmenté entre-temps. Nicolas Bernard critique cette situation, car elle favorise la spéculation immobilière, en encourageant les comportements d'achat et de revente qui peuvent exacerber la crise du logement. Il appelle à une réflexion sur cette question pour aligner la fiscalité sur le logement avec la vision du logement comme un bien fondamental, et non une simple marchandise.

Il aborde ensuite la taxation des revenus immobiliers. Actuellement, les revenus locatifs sont taxés sur une base forfaitaire, le revenu cadastral, souvent bien en dessous de la valeur réelle du marché. Cette méthode ne favorise pas la modération des loyers, car les bailleur.resses qui proposent des loyers modérés ne bénéficient d'aucun avantage fiscal. Il soutient la proposition de taxer les revenus locatifs réels plutôt que forfaitaires, une mesure qui a été envisagée dans le cadre de la réforme fiscale abandonnée du gouvernement fédéral.

## LA COHABITATION

Concernant la cohabitation, Nicolas Bernard indique les difficultés rencontrées par les allocataires sociaux.ales qui choisissent de cohabiter pour réduire leurs coûts de logement et retisser des liens sociaux. Il explique que ces personnes, qu'elles soient bénéficiaires du chômage, du revenu d'intégration sociale (RIS), de la garantie de

revenu aux personnes âgées (GRAPA) ou d'allocations de handicap, risquent de perdre leur taux favorable d'allocation en cas de cohabitation, le "taux cohabitant".

Il note que les bénéficiaires sont pénalisés par des règles qui ne favorisent pas la cohabitation. Bien que les allocations soient gérées au niveau fédéral, la Région dispose d'un levier pour contourner ce problème : le label habitat solidaire. Ce label est prévu par l'article 262 du code du logement et pourrait être utilisé pour certifier que les projets de cohabitation répondent aux objectifs régionaux de solidarité et de cohésion sociale. La mise en place d'un label habitat solidaire permettrait à la Région de certifier auprès des instances fédérales (comme l'ONEM ou les CPAS) que les logements en question ne sont pas des fraudes, mais des initiatives soutenues par la Région. Cela aiderait à convaincre les autorités fédérales de ne pas appliquer les pénalités financières liées au taux cohabitant.

Nicolas Bernard souligne l'injonction contradictoire où les personnes sont encouragées à être actives et créatives dans leurs solutions de logement, mais sont pénalisées financièrement lorsqu'elles le font. Il appelle à une coopération régionale et fédérale pour mettre en place ce label. Il mentionne également la circulaire ministérielle du SPF Intérieur sur la domiciliation, qui prévoit des exceptions pour les nouvelles formes d'habitat collectif et renvoie la gestion de ces cas aux régions. Des précédents existent déjà pour une approche plus flexible et adaptée aux réalités locales.

## L'INOCCUPATION

L'orateur aborde enfin l'inoccupation des logements, soulignant que même si certains sont physiquement occupés, comme ceux transformés en bureaux ou utilisés pour des locations touristiques sans autorisation urbanistique, ils sont considérés comme inoccupés selon le code du logement. Il est crucial que les communes et la Région enclenchent des sanctions contre ces logements qui ne sont plus utilisés conformément à leur destination initiale.

Actuellement, le droit de plainte concernant les logements inoccupés est limité aux communes et à un nombre restreint d'associations agréées. L'orateur propose d'élargir ce droit à d'autres types d'associations et à tout tiers justifiant d'un intérêt, comme cela se fait déjà pour les cas d'insalubrité. Cela permettrait de mobiliser davantage de ressources et d'expertise pour lutter contre l'inoccupation.

Il est également nécessaire de corriger une bizarrerie législative qui considère un bien inoccupé seulement 12 mois après une interdiction de location due à l'insalubrité. Cette disposition est illogique puisque le bien est déjà inoccupé dès l'interdiction. Corriger cette erreur permettrait d'appliquer les sanctions plus rapidement et de manière plus cohérente.

L'action en cessation est une procédure permettant aux associations agréées et aux pouvoirs publics de viser un logement inoccupé et d'agir en justice pour ordonner la fin de l'infraction. Cette procédure, bien que validée juridiquement, n'est pas assez connue ni utilisée. Seules certaines communes, comme Bruxelles-Ville et Molenbeek, y ont recours. Il serait bénéfique que toutes les communes et Assises du logement et du travail social – 240925 Actes colloque 18 avril 24



associations se saisissent de cette opportunité. Une association pourrait même être dédiée à cette activité, comme cela se fait pour la négociation des loyers.

Concernant l'occupation précaire ou temporaire, le Dr. Nicolas Bernard soutient l'idée d'utiliser des conventions d'occupation précaire pour des biens en attente d'événements futurs incertains, tels que l'octroi d'un permis d'urbanisme ou la liquidation d'une succession. Il estime que ce type de convention, soustrait aux règles relatives au bail, offre une liberté contractuelle précieuse et permet d'éviter que des biens restent inoccupés. Cependant, il suggère d'apporter deux améliorations : une facilitation urbanistique pour reconnaître les occupations précaires au-delà de six mois, car cette durée est souvent insuffisante pour des projets de revalidation sociale ; et la suppression de l'obligation de remettre le bien dans son état initial, car ces occupations doivent permettre de tester de nouveaux usages et préfigurer les futures utilisations du bâtiment.

Enfin, il aborde la question de la sous-occupation, où des parties de bâtiments restent inoccupées. Il rappelle que l'amende régionale et les taxes communales peuvent s'appliquer à ces fractions de biens inoccupées. Il mentionne également l'habitat intergénérationnel, où des espaces vacants dans les logements de personnes âgées peuvent être utilisés par des étudiants, par exemple. Cependant, la majoration du revenu cadastral lors de la mise en location constitue un frein à ce type d'initiatives. Il propose de lever ce frein pour les projets d'habitat intergénérationnel à finalité sociale, encadrés par des associations, afin de les encourager et de les accompagner.

## ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

Ces assises doivent permettre des témoignages et des échanges avec le public. La parole est donc donnée aux participant.es pour formuler des questions et réflexions. Elles ne sont toutefois pas reprises ici de façon exhaustive.

Une intervenante de l'Assemblée de Logement du CPAS d'Uccle souligne que la règle demandant que le revenu soit trois fois supérieur au loyer est discriminatoire, surtout car elle exclut les aides comme les colis alimentaires, compliquant ainsi la location pour les personnes en difficulté. En réponse, Nicolas Bernard précise qu'aucune loi n'impose de gagner trois fois le montant du loyer, même si cette pratique est courante pour protéger les finances des locataires. Il reconnaît toutefois que cette règle peut être perverse et discriminatoire.

Le co-living, de plus en plus courant quoique encore limité, soulève la question de l'existence d'outils ou de réglementations pour encadrer cette pratique. Un vide législatif vient d'être comblé avec un nouveau règlement d'urbanisme contenant des règles spécifiques pour le co-living.

Concernant le vieillissement de l'habitat et l'inoccupation des logements sociaux communaux, un déficit structurel de 300 millions de la SLRB est régulièrement évoqué. Ces fonds, prévus dans le budget 2024, incluent 150 millions de prêts. La



SLRB dispose de 40 000 logements pouvant servir de garantie pour emprunter et financer de nouveaux projets.

Pour les délais d'attente pour un logement social, un participant estime qu'il est crucial de revoir les critères et les processus d'attribution pour éviter d'attendre 15 ans pour un logement inadapté. Une réforme pourrait inclure une évaluation régulière des besoins des demandeurs et une meilleure adéquation des logements proposés. L'intervenant n'a cependant pas eu le temps de développer en quoi la révision des critères pourrait constituer une solution.

En ce qui concerne la discrimination envers les bénéficiaires du CPAS, la loi interdit de refuser un.e locataire en fonction de l'origine de ses revenus. Les bailleur.resses peuvent évaluer la capacité de paiement du loyer avec des justificatifs de revenus, sans pouvoir discriminer selon la source de ces revenus. En cas de discrimination présumée, il est possible de déposer une plainte auprès des autorités compétentes.

Sur la socialisation des loyers dans les logements communaux et CPAS, il est crucial que les critères d'attribution soient transparents et équitables. Les logements socialisés doivent bénéficier aux personnes les plus nécessiteuses, et il est problématique que certains ménages soient exclus pour des raisons financières strictes. Une évaluation précise des besoins réels des demandeur.euses et une harmonisation des critères d'attribution entre les communes pourraient aider à résoudre ces injustices.

Pour le partenariat entre les CPAS et les logements privés, il est important de connaître le pourcentage de logements disponibles afin d'évaluer l'efficacité de ce partenariat. Le co-living pourrait être une solution pour beaucoup, mais il est nécessaire de clarifier les règles et de faciliter l'inscription des occupant.es pour éviter les pénalités liées au statut de cohabitant.e.

## PANEL POLITIQUE

Une question simple est posée à chaque représentant.e de parti : demain, si vous êtes réélu.e, quelle sera votre principale priorité pour faciliter l'accès au logement et rencontrer ce droit au logement ?

Plus précisément, quel impact visez-vous en nombre de personnes parmi les plus défavorisées qui bénéficieraient de vos mesures, et dans quel délai ?

## VINCENT DE WOLF, MR

Vincent De Wolf exprime sa détermination à étendre l'allocation au loyer, une aide financière actuellement restreinte à certaines catégories de personnes en situation de précarité. Il critique l'incapacité du système à couvrir les besoins des nombreux.ses demandeur.euses et propose d'élargir cette aide à tous.tes les bénéficiaires de l'intervention majorée (BIM), incluant les familles monoparentales et les personnes aux revenus modestes. Cette extension pourrait aider des centaines de milliers de personnes à accéder à un logement décent.

Vincent De Wolf soutient que l'élargissement de cette allocation répondrait plus efficacement à la crise du logement en augmentant le nombre de bénéficiaires. Il suggère de simplifier et d'étendre les critères d'éligibilité, couvrant non seulement ceux.celles en attente d'un logement social mais aussi un plus large spectre de personnes économiquement vulnérables. Cette approche, selon lui, offre une solution durable qui favorise l'intégration sociale et économique des individus les plus touchés par la précarité du logement.

Il souligne l'urgence de cette mesure, vu l'augmentation des coûts de logement et la stagnation des revenus pour de nombreux.ses Bruxellois.es.

En conclusion, Vincent De Wolf se présente comme un réformateur prêt à défier le statu quo en matière de politique du logement, envisageant une réforme ambitieuse pour transformer radicalement l'accès au logement pour les plus défavorisé.es, avec l'allocation loyer comme outil central pour garantir une vie digne à davantage de familles et d'individuel.les. Sa vision repose sur l'idée que les mesures sociales doivent être adaptées aux défis contemporains de l'habitat urbain.

## JOËLLE MAISON, DÉFI

Joëlle Maison met en avant une des vingt-cinq mesures de son parti pour le logement, principalement axée sur un grand pacte locatif. Ce pacte s'appuie sur le modèle des agences immobilières sociales qui permettent aux propriétaires de confier la gestion de leurs biens tout en les louant à un tarif inférieur au marché, offrant ainsi une solution de logement abordable tout en garantissant la gestion sans tracas des propriétés. Cependant, actuellement, seulement 8000 logements en Région bruxelloise sont gérés de cette manière, un nombre qu'elle juge insuffisant.

Elle propose d'étendre ce modèle à travers un contrat direct entre les propriétaires, les locataires et les pouvoirs publics pour apaiser les tensions fréquentes entre les propriétaires et les locataires. Ces tensions sont exacerbées par la crise du logement abordable et les débats constants autour de l'encadrement des loyers. Son idée est de promouvoir un système où les engagements des propriétaires et des locataires sont clairs : les propriétaires offriraient des loyers inférieurs au marché et s'engageraient à ne pas expulser les locataires sans une procédure préalable impliquant les autorités publiques, qui contribueraient à couvrir une partie du loyer en cas de défaut de paiement.

Joëlle Maison met l'accent sur le fait que ce pacte limiterait les expulsions domiciliaires en instaurant des mécanismes de soutien public et des accords de médiation avant toute action judiciaire, réduisant ainsi les drames sociaux et psychologiques associés aux expulsions. Elle espère que ce système pourra faciliter l'accès à des logements abordables et réduire significativement le nombre d'expulsions, améliorant ainsi la stabilité résidentielle des locataires.

Enfin, elle souligne que l'objectif de ce grand pacte locatif n'est pas seulement d'offrir des logements à un prix réduit, mais aussi de transformer fondamentalement les relations entre locataires et propriétaires pour éviter les conflits et créer une coopération plus harmonieuse.

## CHRISTOPHE DE BEUKELAER, LES ENGAGÉS

Christophe De Beuckelaer indique vouloir mettre fin au sans-abrisme d'ici 2030, un engagement international pris lors de la négociation de Lisbonne. La situation du sans-abrisme s'aggrave, avec quatre fois plus de personnes en situation de sans-abrisme qu'en 2008. Il regrette que le gouvernement n'ait réservé une partie des logements sociaux pour les sans-abri qu'en fin de législature, soulignant l'importance de respecter et de mettre en œuvre ces quotas pour offrir un premier point de chute aux personnes sortant de la rue.

Il souligne l'importance d'augmenter le nombre de logements disponibles, critiquant les difficultés actuelles dans la délivrance des permis d'urbanisme à Bruxelles qui freinent la création de nouveaux logements et augmentent les prix.

Il aborde le statut de cohabitant.e, qu'il souhaite supprimer pour permettre à plusieurs personnes de partager des logements sans pénalisation. Le co-living et l'habitat groupé peuvent répondre à la crise du logement lorsqu'ils sont bien conçus avec des espaces privatifs suffisants. Il défend l'allocation loyer, plaidant lui aussi pour son élargissement.

En conclusion, il appelle à une approche globale et concertée pour résoudre la crise du logement et le sans-abrisme, en combinant des mesures sociales, l'augmentation de l'offre de logements et des politiques innovantes pour l'habitat partagé. Il faut une action gouvernementale coordonnée, impliquant tous les acteurs concernés. En tant que Ministre du logement, il exigerait aussi des compétences en matière de politique sociale.

## PIERRE-YVES LUX, ECOLO

Pierre-Yves Lux a souligné la puissance du droit de propriété en Belgique. En tant que Ministre du logement, sa priorité serait de mobiliser le parc privé pour aider ceux.celles qui en ont le plus besoin et d'encadrer les loyers pour garantir le droit au logement. Selon lui, les réserves foncières et le budget régional sont insuffisants pour résoudre la crise du logement uniquement par le logement social, bien qu'il ne soit pas opposé à celui-ci. Il importe de s'attaquer à la crise du logement sur plusieurs fronts.

Son objectif final est de mettre en place une grille des loyers contraignante, inférieure aux prix actuels du marché, afin de permettre un logement adéquat et décent. Une première étape consiste à mobiliser les dispositifs existants, comme la commission paritaire locative, votée dans le cadre d'une ordonnance incluant la notion de loyer abusif. Il est crucial de faciliter son activation et de protéger les locataires contre des représailles si ils.elles utilisent ce mécanisme. Il faut aussi revoir la définition du loyer abusif, actuellement fixée à 20 % au-dessus de la grille de référence, qu'il juge trop élevée.

Pierre-Yves Lux propose également de renforcer les agences immobilières sociales. Il mentionne un "housing deal" en préparation, impliquant des acteurs publics, associatifs et privés, visant à accélérer la mise en œuvre des agences immobilières sociales.

Enfin, il souligne l'importance de la lutte contre la pauvreté en parallèle avec la politique du logement, affirmant qu'il est impossible de résoudre la crise du logement sans aborder les questions de pauvreté et de précarité.

## FRANÇOISE DE SMEDT, PTB

Françoise De Smedt insiste sur l'importance de la reprise en main des politiques du logement par les pouvoirs publics pour produire davantage de logements abordables et agir de manière globale sur les loyers dans la région. Elle constate que les loyers explosent dans la région.

Elle souligne que la production de logements publics est un investissement pour l'avenir, malgré les coûts initiaux. Plus il y a de logements publics, plus les pouvoirs publics peuvent démocratiquement décider de leur utilisation, assurant ainsi des loyers abordables et des rentrées financières pour les caisses publiques. Madame De Smedt regrette que la production de logements publics ait considérablement diminué depuis les années 1980, où 1 000 logements publics étaient produits par an contre seulement 200 en moyenne aujourd'hui.

Elle appelle à des mesures d'urgence pour répondre aux problèmes des personnes confrontées à la fin de leur bail ou à des expulsions pour travaux. Elle note que les loyers augmentent de 20 % tous les 10 ans au-dessus de l'indexation.

Pour Madame De Smedt, il est primordial de faire baisser les loyers afin de donner de l'oxygène aux ménages. Elle plaide pour un encadrement contraignant des loyers. Cela passe par l'instauration d'une grille contraignante avec un plafond basé sur des critères objectifs tels que la taille, l'isolation et la présence d'une terrasse. Elle souligne la nécessité de fixer un niveau de loyer de référence qui ne soit pas simplement une photographie du marché actuel, jugé trop cher pour les gens. Utiliser une grille constamment mise à jour pour coller au marché ne changerait rien à la situation des ménages.



## MARTIN CASIER, PS

Martin Casier souligne le consensus général selon lequel les loyers sont actuellement trop élevés. En tant que Ministre du logement, il se fixerait pour principal objectif de mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires pour réduire effectivement les loyers. Il note que des progrès législatifs ont déjà été réalisés sous la législature actuelle, avec l'introduction de l'interdiction des loyers abusifs dans le code du logement. Toutefois, la définition actuelle du loyer abusif ne permet pas d'aller assez loin. Il propose donc de modifier cette définition pour l'aligner strictement avec la grille des loyers.

Mais la seule limitation des loyers abusifs ne suffira pas à faire baisser les loyers. Il préconise le conventionnement des loyers, une stratégie impliquant un accord volontaire des propriétaires pour pratiquer des loyers modérés en échange d'avantages tels que des aides publiques pour la rénovation de leurs biens. Il suggère également la mise en place d'un système assurantiel qui protégerait les propriétaires contre les risques de non-paiement des loyers en utilisant un fonds constitué des garanties locatives accumulées, évaluées à 500 millions d'euros dans la région.

Martin Casier critique la situation actuelle où, selon lui, le droit de propriété est souvent privilégié par rapport au droit au logement. Il estime que sans aborder ce déséquilibre, les efforts de régulation risquent d'être systématiquement bloqués par des recours légaux.

En conclusion, tout en soutenant l'idée d'une allocation loyer, Martin Casier souligne que cette aide, bien que coûteuse, ne régule pas vraiment les loyers et pourrait, en fin de compte, contribuer à leur augmentation. Il plaide donc pour des mesures plus coercitives et pour un engagement plus profond entre l'État et les propriétaires.

## ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

José Garcia, Secrétaire Général du Syndicat des Locataires, exprime son impression sur la clarté des positions politiques, soulignant la distinction entre un pôle de gauche et un pôle de droite. Il résume la perspective de gauche, qui favorise la régulation du marché du logement tout en reconnaissant les contraintes légales telles que les lois sur la propriété privée et les restrictions constitutionnelles pouvant entraver ces régulations.

Il met l'accent sur l'importance de débattre de ces questions, notant que les solutions ne sont pas multiples mais plutôt binaires : soit l'État prend en charge le coût du logement, soit il régule activement pour assurer un logement abordable. Il répète que, selon lui, il n'y a pas de pénurie de logement, ce qui change la dynamique des solutions possibles.

Puisque les logements sont disponibles en suffisance, la vraie question est de savoir si l'État doit payer pour aider les gens à se loger ou réguler le marché pour rendre les logements plus abordables. Il critique la situation où même les travailleur.euses ne peuvent plus se permettre de logements adéquats, soulignant un échec du système qui ne soutient pas assez ses citoyen.nes. Il conclut en affirmant que les solutions sont claires et que les citoyen.nes doivent choisir en conséquence lors des élections, mettant en avant la nécessité d'une action étatique, que ce soit par subvention ou régulation.

La parole va ensuite aux participant.es, dont voici quelques interventions.

Un participant engagé sur le sujet du co-living souligne la nécessité de distinguer cette forme moderne de cohabitation des colocations traditionnelles. Bien que le co-living soit une tendance en croissance, adaptée notamment aux jeunes professionnel.les, étudiant.es et personnes âgées, les politiques publiques actuelles ne sont pas suffisamment adaptées pour soutenir cette évolution de l'habitat. Une réforme législative pourrait faciliter ces modes de vie tout en protégeant les droits des locataires et des propriétaires, encourageant ainsi des modèles de logement propices à une intégration sociale et intergénérationnelle.

Les échanges évoquent les difficultés rencontrées par les groupes vulnérables, en particulier en ce qui concerne le paiement du loyer en temps de crise économique ou personnelle. Des questions sont posées sur les mesures spécifiques en place pour aider ces locataires, avec des politiques mettant en avant des programmes où des pourcentages du loyer sont pris en charge par des fonds publics, ou par des accords avec les bailleur.eres. Les solutions envisagées incluent des dispositifs de garantie de loyer et des fonds d'urgence pour prévenir les expulsions et soutenir les locataires en difficulté.

La rénovation des logements est un autre sujet. Plusieurs intervenant.es expriment leur inquiétude concernant les conséquences des obligations de rénovation imposées aux propriétaires. Ils craignent que cela n'entraîne des "rénovictions", où les locataires sont expulsé.es pour permettre des rénovations qui entraîneraient

ensuite des augmentations de loyer. La nécessité d'une politique qui équilibre les objectifs environnementaux avec la protection sociale des locataires est soulignée, suggérant des solutions comme des aides financières pour les propriétaires qui entreprennent des rénovations tout en maintenant des loyers abordables.

L'importance de la solidarité intergénérationnelle dans les solutions de logement est abordée. Les participant.es discutent des avantages des habitats intergénérationnels où des personnes âgées et des jeunes vivent sous le même toit, partageant des espaces communs tout en bénéficiant chacun.e de leur propre espace privé. Ces modèles permettent de répondre à la crise du logement et de renforcer les liens sociaux, offrant une solution pratique aux défis démographiques actuels.

La santé mentale et physique, souvent négligée dans les débats sur le logement, est mise en avant. Les participant.es discutent de la manière dont un logement inadéquat peut exacerber les problèmes de santé, soulignant que des politiques de logement bien conçues peuvent, à l'inverse, améliorer la santé publique. Ils insistent sur le fait que les réformes en matière de logement doivent inclure des perspectives de santé globale.

# EXPERTS ET TÉMOINS

## ISABELLE DE VIRON

Isabelle de Viron, avocate et médiatrice, aborde plusieurs points liés à la législation du logement. Elle propose trois modifications du Code du logement, basées sur son expérience professionnelle.

Premièrement, elle souligne les difficultés d'ouvrir ces indemnisations par la DURL (Direction de l'Inspection Régionale du Logement) et les conséquences de ces décisions pour les locataires dans le secteur privé. Elle met en évidence l'impact négatif de ces décisions et la réalité concrète de leurs effets sur les locataires.

Deuxièmement, elle discute du fonctionnement de la DURL et du droit des personnes frappées d'une interdiction de logement à recevoir de l'aide de la région pour relocalisation. Elle met en lumière la nécessité d'un soutien régional pour ceux.celles qui sont contraint.es de déménager loin de leur domicile actuel.

Troisièmement, elle aborde l'article 3 du Code du logement, louant sa formulation qui garantit le droit à un logement décent pour tous.tes. Elle explique le rôle de la direction régionale du logement dans la surveillance de la qualité des biens et la rédaction de rapports suite aux plaintes des locataires. Elle note les problèmes rencontrés dans l'application de cet article, notamment la difficulté d'obtenir des propriétaires qu'ils.elles effectuent les travaux nécessaires et de maintenir les locataires dans leurs logements.

Pour terminer, elle appelle à une réforme législative qui clarifierait les responsabilités en matière d'insalubrité entre locataires et propriétaires, facilitant ainsi la prise de décision judiciaire et réduisant le besoin d'expertises coûteuses. Elle plaide pour une application plus précise et efficace du Code pour améliorer le logement et la qualité de vie des citoyen.nes.

## VÉRONIQUE VAN DER PLANCKE

Véronique Van Der Plancke, avocate, souligne la complexité et l'urgence des enjeux du logement, en mettant l'accent sur le moratoire hivernal et la régulation des loyers. Elle rappelle l'importance du lien entre le droit au logement et le travail social, illustrant combien ces deux domaines sont interconnectés dans leur mission de soutien aux personnes défavorisées.

Elle aborde de manière critique la question du moratoire hivernal, rappelant son histoire et son importance dans la protection des locataires pendant les mois d'hiver. Elle explique comment, en Belgique, ce concept a tardé à être adopté comparativement à la France, soulignant la nécessité de renforcer les droits fondamentaux au logement. Elle discute également de la résistance à cette politique, notamment de la part des syndicats de propriétaires et de certain.es juges de paix.

Elle met ensuite en lumière le coût prohibitif du logement, un problème exacerbé par les pratiques actuelles telles que les congés sans motif et les indemnités excessives imposées aux locataires. Elle plaide pour la suppression de ces pratiques qui aggravent la précarité des locataires et distordent le marché locatif. Elle critique le formalisme excessif de l'administration dans le traitement des demandes d'allocation de relogement, soulignant combien de personnes se voient privées d'une aide nécessaire pour des raisons bureaucratiques mineures.

En conclusion, elle lance un appel pour des réformes législatives qui aborderaient de manière plus équitable les problèmes de logement. Elle appelle à une nouvelle législation qui non seulement régulerait les loyers de manière plus stricte, mais fournirait aussi des mécanismes pour garantir la justice dans l'application du droit au logement. Elle plaide pour un droit au logement où les droits des locataires seraient harmonisés avec ceux des propriétaires, créant un système de logement plus équilibré et accessible pour tous.

## JEAN FLINKER

Jean Flinker, en tant que porte-parole de l'association de défense des allocataires sociaux, aborde les nombreuses difficultés auxquelles sont confronté.es les bénéficiaires d'aides sociales en raison de dysfonctionnements et de retards dans le traitement de leurs dossiers par les CPAS. Il décrit un tableau de situations où des individus privé.es de leurs aides financières légales se trouvent dans l'incapacité de payer leurs loyers, confronté.es à la menace d'expulsion et à une grande détresse psychologique.

Il illustre ses propos par plusieurs cas concrets de personnes ayant subi des retards dans le traitement de leurs demandes par les CPAS, entraînant des interruptions abruptes d'aide financière. Ces exemples soulignent les conséquences directes de ces manquements sur la capacité des individus à maintenir un logement stable. Il souligne que ces problèmes ne sont pas isolés mais représentent un phénomène récurrent et systémique qui nécessite une attention urgente et des réformes.

Il formule plusieurs recommandations concrètes pour améliorer la situation. Premièrement, il plaide pour que les CPAS interviennent de manière systématique pour prendre en charge les loyers impayés afin de prévenir les expulsions. Cette mesure viserait à protéger les locataires en difficulté avant que leur situation ne dégénère en crise de logement. Il appelle également à une augmentation significative de la construction de logements sociaux pour répondre à la forte demande et réduire les longues listes d'attente, en particulier pour les grandes familles.

Il souhaite une révision du montant des revenus de substitution, comme le revenu d'intégration sociale, afin qu'ils soient relevés au-dessus du seuil de pauvreté pour permettre aux bénéficiaires de couvrir dignement leurs frais de base, dont le logement. Parallèlement, il insiste sur la nécessité d'un blocage des loyers pour empêcher les augmentations incessantes et protéger les locataires les plus vulnérables face à la spéculation immobilière et la hausse des coûts. Il cite des exemples historiques où des mesures similaires ont été mises en œuvre avec succès dans des contextes de crise, démontrant la faisabilité et l'efficacité de telles politiques.

Pour conclure, Jean Flinker insiste sur l'importance d'une action rapide et coordonnée entre les autorités publiques, les organismes sociaux et les acteurs du secteur immobilier.

## MELVIN OUEDRAOGO

Melvin Ouedraogo, avocat, souligne deux enjeux majeurs relatifs au droit au logement et à l'exécution provisoire des jugements d'expulsion. En préalable, il note l'importance des efforts continus dans la lutte pour le droit au logement, un combat qui s'étend sur plusieurs décennies.

Premièrement, il aborde la problématique de l'exécution provisoire des jugements, surtout dans les cas où les client.es, souvent par défaut et sans représentation adéquate, se voient expulsé.es de leur logement avant même que l'appel soit entendu. Cette situation est particulièrement préoccupante, car elle se produit avant que les arguments de fond n'aient été examinés par un tribunal supérieur. Il souligne l'urgence de réformer ce système pour empêcher l'exécution d'expulsions pendant que l'appel est en cours, afin de protéger le droit fondamental au logement et de donner une chance équitable aux locataires de défendre leurs droits.

Le second point soulevé concerne l'inadéquation entre les nouvelles formes d'occupation des espaces et la législation actuelle, particulièrement en ce qui concerne les habitats solidaires et les occupations sans titre. Ces dernières sont souvent stigmatisées comme des squats. Il critique la législation belge pour son approche rigide et ses délais courts qui ne tiennent pas compte de la réalité sociale et humaine de ces occupations. Or, elles peuvent parfois offrir des solutions de logement temporaires, vitales pour les personnes en situation précaire.

Enfin, Melvin Ouedraogo propose que ces questions de logement soient portées devant des instances internationales comme les comités onusiens ou la Cour européenne des droits de l'homme, qui offrent une perspective plus conforme au droit au logement en tant que droit fonctionnel et essentiel. Il souligne que ces instances peuvent influencer positivement les politiques nationales en rendant des décisions qui obligent les autorités à prendre des mesures concrètes et immédiates pour protéger les droits des locataires et promouvoir des solutions de relogement adéquates en cas d'expulsion.



## YVES LEMMENS

Yves Lemmens, Directeur général de la SLRB, centre son intervention sur les réponses institutionnelles aux expulsions dans le contexte du logement social en Belgique. Il souligne que l'existence d'une circulaire anti-expulsion depuis le début du siècle reflète une volonté continue d'éviter les expulsions, qu'il considère comme un échec systémique et un drame social. Cette circulaire a évolué pour adapter les réponses aux expulsions, tentant de les prévenir en traitant chaque cas de manière individualisée et en collaboration avec divers acteurs, y compris les centres publics d'action sociale (CPAS).

Il aborde également la complexité de la communication avec les personnes en difficulté, soulignant que les obstacles à la compréhension des processus administratifs contribuent souvent à aggraver les situations de pauvreté. Il critique les sanctions disproportionnées appliquées à ceux.celles qui refusent un logement offert sans fournir de justification valide, et plaide pour des ajustements dans la législation pour la rendre plus juste et plus sensible aux défis individuels.

Il met en lumière le rôle du logement social non seulement comme solution à la crise du logement mais aussi comme reflet des conditions économiques de la région. Selon lui, les listes d'attente longues et croissantes pour le logement social sont un indicateur de la détérioration de la santé économique régionale. Il insiste sur la nécessité d'une approche plus globale qui ne se limite pas à augmenter l'offre de logements sociaux mais s'attaque aussi aux causes sous-jacentes de la crise économique et sociale.

Il évoque les défis liés à la rénovation des logements sociaux, en particulier la tendance à la « rénoviction » (l'expulsion pour rénovation). Il indique la nécessité de trouver un équilibre entre l'amélioration des normes de logement et l'accessibilité financière pour les résident.es. Il plaide pour une coopération accrue entre les locataires et les gestionnaires de logements.

En conclusion, il appelle à une solidarité renforcée dans la société pour s'attaquer aux inégalités croissantes. Il souligne l'importance de la communication et de la coopération entre tous.les acteur.rices du secteur du logement pour créer une société plus inclusive et résiliente.

## CAMILLE ROEKAERTS

Camille Roekaerts, assistante sociale au CPAS d'Anderlecht, souligne les défis persistants liés à l'accessibilité au logement à Bruxelles. Elle met en lumière les efforts du CPAS d'Anderlecht pour atténuer ces problèmes, notamment à travers la mise en place d'une cellule logement. Cette cellule, composée d'assistant.es sociaux.ales, d'éducateur.rices, de juristes, et d'un.e captateur.rice de logements, collabore étroitement avec des partenaires locaux pour réaliser des maraudes, élargir le parc de logements de transit, établir des conventions avec les logements sociaux.

Malgré ces initiatives positives, elle indique une augmentation des demandes de logement et la difficulté croissante de répondre à ces demandes. Elle insiste sur l'importance d'un soutien continu et cohérent des politiques publiques pour soutenir et étendre ces efforts. Elle pointe les statistiques concernant les locataires à Bruxelles, où 60% de la population est locataire, comparé à environ 30% en Wallonie et en Flandre. Elle mentionne que les loyers à Bruxelles ont augmenté de 20% depuis 2004, dépassant largement l'indexation des salaires.

L'augmentation significative du nombre des bénéficiaires du revenu d'intégration sociale (RIS) au CPAS d'Anderlecht, qui a doublé entre 2007 et 2023, prouve la pression croissante sur les ressources sociales. Cette situation est exacerbée par le fait que les allocations de RIS ne suivent pas l'augmentation des loyers, plaçant de nombreux.ses résident.es dans une situation financière précaire.

En conclusion, Camille Roekaerts formule plusieurs recommandations pour améliorer la gestion du logement à Bruxelles. Elle appelle à un renforcement et à une pérennisation du soutien financier pour permettre une planification à long terme des actions du CPAS et pour garantir la continuité des services en tant que services publics. Elle plaide pour le développement de protocoles d'actions concertées afin de simplifier les procédures, d'éviter les doublons et d'harmoniser les pratiques. L'importance de prendre soin du bien-être psychologique des travailleur.euses sociaux.ales est soulignée, afin qu'ils.elles puissent continuer à fournir un travail de qualité et bien accompagner les populations vulnérables. Enfin, elle insiste sur la nécessité de garder l'accès au logement comme une priorité absolue dans les politiques publiques.

## FÉLICIEN DUFOOR ET YOUNES CHIKRI

Félicien Dufoor et Younes Chikri apportent leur perspective sur les défis du logement social en tant que membres d'associations actives dans la défense des droits des locataires, la Maison de Quartier Bonne Vie, l'Union de locataires des logements sociaux de Molenbeek et le collectif des habitant.es du quartier Machtens.

Ils évoquent l'importance de la « rénovation » comme préoccupation majeure, citant les inquiétudes des conseiller.ères en rénovation de la Maison de Quartier Bonne Vie et la frustration des assistant.es sociaux.ales face à des problèmes structurels. Félicien Dufoor souligne leur participation active à plusieurs réseaux et leur implication dans la rédaction de mémorandums d'influence durant l'année électorale.

Younes Chikri partage des expériences spécifiques de Machtens, où les logements sociaux, bien que conçus comme réponse à la spéculation immobilière et à la gentrification, souffrent de vétusté et de négligence dans la maintenance. Les locataires se heurtent souvent à ce qu'ils.elles perçoivent comme un manque de respect et d'écoute de la part des gestionnaires, engendrant frustration et impuissance.

Ensemble, ils décrivent l'organisation de réunions mensuelles pour former les locataires à mieux comprendre le complexe système du logement social et travailler en commun. Leurs initiatives de mobilisation comprennent des manifestations et des rencontres avec les autorités pour revendiquer des améliorations directes. Ces actions ont parfois conduit à des progrès, bien que lentement.

Leur témoignage souligne un besoin urgent de réformes dans le secteur du logement social, pour améliorer les conditions de vie des locataires et respecter leur dignité et leur droit à un logement décent. Ils plaident pour un changement d'approche dans la gestion du logement social, où les locataires seraient vu.es non comme de simples bénéficiaires de la charité, mais comme des partenaires actif.ves dans la gestion de leur environnement de vie.

## JOSÉ GARCIA

José Garcia, Secrétaire général du Syndicat des locataires, aborde les aspects financiers du logement social, soulignant les mécanismes de protection des locataires à faible revenu. Contrairement à une idée reçue, les locataires de logements sociaux, même après des rénovations importantes comme l'ajout de multiples équipements modernes, ne paient jamais plus de 20% de leurs revenus en loyer. Cette mesure assure que même les locataires les moins fortuné.es ne sont pas pénalisé.es financièrement lorsque leurs logements sont améliorés. Il pointe du doigt la résistance des sociétés de logement à accepter cette dynamique, bien que les mécanismes de protection soient clairement en faveur des locataires.

Il souligne l'importance d'une bonne négociation entre locataires et sociétés de logement social. La loi permet beaucoup de flexibilité et, avec un lobbying efficace et un engagement collectif, les locataires peuvent obtenir des concessions significatives, notamment le droit de retourner dans leur logement rénové.

Enfin, il exprime une préoccupation concernant les locataires de longue date et âgés forcé.es de quitter leur logement pendant les rénovations sans garantie de retour, un scénario qu'il juge illogique et injuste. Les rénovations ne servent pas seulement à améliorer physiquement les propriétés, mais aussi à améliorer la qualité de vie de leurs habitant.es sans les déplacer de manière permanente.

## DEBORAH GUSTIN

Deborah Gustin, Directrice de Cabinet adjointe de la Ministre Nawal Ben Hamou, aborde les problématiques urgentes concernant l'accès au logement à Bruxelles. Elle souligne l'impact de la croissance démographique et de la paupérisation exacerbée par des crises récentes sur la disponibilité et l'accessibilité du logement dans la région. Elle met en lumière la disproportion alarmante entre la hausse des loyers, qui a augmenté de 170 % entre 1996 et 2020, et les revenus des Bruxellois qui n'ont pas suivi cette tendance.

Elle indique les réalisations de la législature qui s'achève en matière de logement social, comme la construction de 3900 nouveaux logements sociaux et la rénovation de 25 000 logements. Ces mesures, bien que significatives, sont insuffisantes face à la demande croissante, et elle admet que beaucoup reste à faire. Elle souligne la mise en place de l'allocation au loyer qui soutient plus de 10 700 ménages en attente de logement social, ainsi que l'intégration de mécanismes de socialisation des loyers qui alignent les coûts sur les revenus des locataires.

Elle aborde des futures réformes, notamment la modification du code du logement qui protégera davantage les locataires contre les expulsions abusives. Une mesure notable est l'interdiction de donner un préavis de départ aux locataires qui ont porté plainte auprès de l'autorité régionale du logement, assurant ainsi une meilleure protection en attendant le traitement de leur plainte. Elle évoque également la réforme de l'allocation au relogement qui sera mise en œuvre fin 2024, destinée à corriger les iniquités du système actuel. Cette réforme vise à rendre les allocations plus accessibles et équitables, en réponse aux critiques de complexité et de discrimination dans l'attribution des aides.

Deborah Gustin insiste sur la nécessité d'une régulation plus stricte du marché du logement, notamment par l'encadrement des loyers et la limitation de leur indexation. Elle plaide pour des mesures audacieuses telles que l'interdiction de l'indexation des loyers des passoires énergétiques, afin de lier l'amélioration de l'efficacité énergétique à des loyers justes et abordables.

Pour conclure, elle réitère l'engagement du gouvernement à collaborer avec toutes les parties prenantes pour développer des solutions innovantes et inclusives qui répondront aux défis de logement de Bruxelles, soulignant l'importance de la coopération intersectorielle pour améliorer de manière significative les conditions de logement pour tous.tes les Bruxellois.es.