



# **Contribution relative à la pauvreté et au mal logement en Région de Bruxelles- Capitale**

**émise dans le cadre du cahier 3 « Les regards croisés » du futur  
rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018**

**5 juillet 2018**

	<p>Contribution relative à la pauvreté et au mal logement en Région de Bruxelles-Capitale</p> <p>émise dans le cadre du cahier 3 « Les regards croisés » du futur rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018</p>
<b>Demande traitée par</b>	Commission Diversité - Egalité des chances - Pauvreté et Commission Logement
<b>Demande traitée les</b>	28 mai, 15 et 18 juin 2018
<b>Avis rendu par l'Assemblée plénière le</b>	5 juillet 2018

## 1. Constats

**Le Conseil**, comme le Baromètre social 2017, constate que le marché locatif fait actuellement face à une pénurie de « logements modestes ». Pour **le Conseil**, le logement modeste doit s'entendre comme un logement décent dont le gabarit (rapport entre le nombre de chambres et la superficie) et le niveau de confort (niveau d'équipement, d'espaces récréatifs, degré de finitions, ...) s'approchent de la Charte de qualité de la Société du logement de la Région bruxelloise<sup>1</sup> telle qu'elle est en vigueur pour le logement social. Combinée à la faiblesse des revenus de nombreux locataires, le manque de logements décents de taille et de confort modeste exacerbe les tensions inhérentes aux relations locatives, sélection accrue des candidats locataires, risques de discriminations, loyers abusifs, désincitants à la rénovation, risques d'impayés, ...

**Le Conseil** constate que les difficultés à trouver un logement est la première cause du non recours, par les ménages vulnérables, à une série de droits, et en particulier ceux liés aux situations d'insalubrité.

Quelques **chiffres** pointés par **le Conseil** :

- Pour les bas revenus - environ un tiers des ménages bruxellois disposant d'un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté -, l'accessibilité au logement « s'est fortement dégradée ». Même globalement, « en supposant que le loyer maximum accessible pour le ménage ne peut dépasser 25% de son budget, 60% de la population bruxelloise n'aurait accès qu'à 8% du parc locatif en 2016 », pointe le Baromètre social ;
- Un phénomène de loyers abusifs prenant d'inquiétantes proportions. L'observatoire des loyers 2015 (tableau 13 et figure 12) laisse en effet entendre qu'il concernerait une dizaine de pourcent du marché locatif privé, soit près de 30.000 logements ;
- Plus d'un ménage sur cinq (22%) évoque des problèmes de qualité du logement, une incapacité à chauffer correctement le logement mais aussi des problèmes d'humidité et de moisissures. Dans la catégorie des bas revenus, la proportion monte à 35% (voir Baromètre social) ;
- Au moins 4.000 personnes sont sans-abri ou mal-logées d'après un recensement de La Strada (centre d'appui au secteur d'aide aux sans-abri) effectué en mars 2017<sup>2</sup> ;
- Le Rapport annuel 2017 d'Unia pointe le fait qu'en matière de logement, le motif de discrimination selon la fortune est le premier rencontré par rapport aux plaintes. Sur une période de 5 ans et particulièrement ces deux dernières années, les dossiers logement fondés sur les critères dits raciaux augmentent toutefois de manière plus marquée : 77,3% en 5 ans. Le Rapport précise également que dans 12,4% des dossiers liés au logement, l'annonce immobilière mentionne ouvertement un des critères de discrimination concernés.

Quelques **faits** pointés par **le Conseil** :

- En termes de démographie, **le Conseil** relève une forte augmentation de la population, en particulier des jeunes et des personnes immigrées pour lesquelles les personnes à faible revenu sont surreprésentées ;

<sup>1</sup> <http://www.slrbr.irisnet.be/sites/website/files/slrbr-charte-qualite-fr.pdf>.

<sup>2</sup> Double dénombrement des sans-abri et mal-logés en Région de Bruxelles-Capitale - 7 novembre 2016 et 6 mars 2017.

- La production publique de logements n'a pas été suffisante pour rencontrer la demande déjà existante (*Voir la liste d'attente pour les SISP*) ni pour absorber le boom démographique, d'autant que la production privée s'est concentrée essentiellement sur le haut de la gamme résidentielle qui est aujourd'hui en sur-offre ; les prix de ces logements baissent. L'offre de logements de confort modeste est insatisfaisante, ce qui a pour conséquence un exode urbain non pas seulement du chef de la classe moyenne qui quitte Bruxelles pour se loger mais également du chef des ménages à faible ou modeste revenu qui, faute de trouver un logement à loyer abordable sur le territoire bruxellois, se tournent vers d'autres villes telles que Charleroi, Tubize, Asse, Alost, ... Il ne s'agit pas seulement d'une question de prix mais également d'un nombre insuffisant de biens de confort modeste.
- Le phénomène des « marchands de sommeil » : **le Conseil** souligne tout d'abord qu'il y a lieu d'opérer une distinction avec la problématique, beaucoup plus large, des loyers abusifs. En effet, un bailleur sera qualifié de marchand de sommeil, et sanctionné au pénal (par la confiscation de l'immeuble ainsi que des peines d'emprisonnement) à condition qu'il cumule les quatre éléments suivants : i) louer à une personne « particulièrement vulnérable » en raison de sa situation administrative illégale ou précaire ou de sa situation sociale précaire, ii) dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, iii) de manière telle que la personne n'a pas d'autre choix véritable et acceptable que de se soumettre à cet abus, iv) dans l'intention de réaliser un profit anormal. Il relève ensuite l'interpellation récente du 31 mai 2018<sup>3</sup> faite au Parlement bruxellois qui met en lumière la croissance du phénomène des marchands de sommeil lesquels louent à des personnes vulnérables des biens non conformes au Code du Logement, pouvant présenter de potentiels dangers pour la vie des locataires, à des prix exorbitants. L'ampleur de ce phénomène est difficilement évaluable, selon l'interpellant, vu son caractère illicite, c'est pourquoi **le Conseil** demande avec l'interpellant que le phénomène puisse être chiffré et puisse faire l'objet d'une attention particulière de la part de la Région et des communes concernées.

## 2. Enjeux

### 2.1. Objectivation de la situation

#### 2.1.1. État et prix du logement

Afin de mener une politique du logement efficace en Région bruxelloise, celle-ci se doit de mieux connaître l'état de son parc de logements, comme les prix pratiqués. Pour ce faire, en complément des travaux de l'observatoire des loyers, **le Conseil** insiste sur l'importance de disposer de bases de données régionales solides. Pour ce faire, **le Conseil** invite la Région à recueillir les informations complémentaires (prix, état des lieux, PEB, ...) qui doivent être annexées au contrat de bail depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle ordonnance. Ces données permettront d'améliorer, à terme, les outils statistiques sur lesquels construire une vision de la politique de logements en Région de Bruxelles-Capitale.

---

<sup>3</sup> PRB -Session 2017-2018, Commission Logement, 31/05/2018, p.5 et s.

### 2.1.2. Pénurie du logement

Dès aujourd'hui, la situation de pénurie du logement doit être objectivée afin d'une part, d'orienter la production publique et privée sur les segments identifiés comme tels et d'autre part, pour objectiver l'ampleur des difficultés ... de certains ménages (en fonction de leur composition familiale, origine, revenus, handicap) de trouver un logement ou à se reloger (en cas de logement trop exigü ou de mauvaise qualité).

**Le Conseil** demande donc qu'une étude détaillée soit réalisée en ce sens.

L'objectivation de la pénurie doit se faire notamment en prenant en compte la qualité, le niveau de confort et le gabarit du logement ainsi que les caractéristiques des ménages bruxellois. Ces notions doivent être croisées afin d'identifier les types de logements qui doivent être rénovés ou produits afin qu'ils soient en adéquation avec les besoins identifiés de différentes catégories de population bruxelloise.

**Le Conseil** plaide pour que l'étude se penche de manière plus approfondie sur les logements de 3 chambre et plus. En effet, plusieurs indices laissent présumer d'une pénurie plus sévère pour des logements de ce gabarit, et ce, malgré l'augmentation significative de la part de logements disposant de 3 chambres et plus (passée de 11% à 16% entre 2004 et 2015). Plus que pour les logements disposant de moins de chambres, il est probable que sur le segment haut de gamme du logement, il n'existe pas de pénurie de logements avec 3 chambres et plus mais qu'*a contrario* des familles nombreuses aient du mal à trouver un logement modeste disposant de 3 chambres ou plus. Dans quelle mesure une telle pénurie pourrait expliquer, en amont, des difficultés liées à la faiblesse des revenus, que le phénomène de surpopulation, malgré sa diminution, reste préoccupant? En effet, entre 2004 et 2013, le taux de surpeuplement passe de 35% à 22% pour l'ensemble des familles, de 85% à 70% pour les familles nombreuses et de 60% à 50% pour les familles monoparentales.

Sur base des données ainsi récoltées, les segments en pénurie sur le marché locatif et acquisitif pourront être identifiés et la politique de production de logements pourra être adaptée en conséquence. Une telle étude permettrait également d'objectiver les difficultés rencontrées par certains candidats locataires pour décrocher un contrat de bail. Ce faisant, les acteurs publics, associatifs et judiciaires pourraient tenir compte de ces difficultés afin d'adapter leurs réponses, formes de soutien et décisions.

### 2.1.3. Marchands de sommeil

Si, par définition, il apparaît difficile de quantifier le phénomène des marchands de sommeil, **le Conseil** plaide pour un renforcement des collaborations entre la Région et les communes, tant pour l'identification de ces situations que pour former les fonctionnaires à transmettre des dossiers étayés au parquet.

## 2.2. Production de logements

**Le Conseil** constate la lenteur des pouvoirs publics à augmenter la production de logements sociaux ou assimilés. En effet, le parc public de logements (SISP, régies foncières régionale et communales) reste peu significatif sur le marché et la part des opérateurs privés se tourne davantage vers des logements situés sur les segments supérieurs en termes de confort et de prix, encore qu'un frémissement semble s'opérer chez des promoteurs immobiliers qui tendent à s'intéresser à cette part de marché, via la mise en gestion de leur(s) bien(s) par des AIS, par exemple (5.000 logements et de nombreux projets en cours).

**Le Conseil** insiste sur l'importance d'apporter une réponse plus structurelle à la situation de pénurie. Il s'agit également d'accélérer le rythme de la production de logements neufs, ciblée sur les segments en pénurie et de poursuivre la rénovation des logements plus anciens.

En outre, une fois les logements construits ou rendus disponibles parce que rénovés, **le Conseil** souligne que ceux-ci doivent être abordables (adéquation entre le montant du loyer et les revenus des publics concernés) à l'ensemble des Bruxelloises et Bruxellois, avec une attention portée aux catégories de populations identifiées comme étant plus vulnérables en matière d'accès au logement.

Le mal logement, les expulsions et le sans-abrisme sont des conséquences de la pénurie de certains types de logement, du décalage qu'il peut y avoir entre les montants des loyers exigés et les revenus disponibles, tout comme des discriminations dont certaines personnes peuvent être victimes.

Afin de remédier en partie à ces manquements au droit à un logement décent, **le Conseil** formule quelques recommandations quant aux leviers suivants :

### 3. Leviers

#### 3.1. Levier « production »

##### 3.1.1. Rôle des opérateurs privés dans la construction de logements à caractère social

Constatant l'insuffisance de la production de logements sociaux et modestes, **le Conseil** demande qu'une réflexion soit menée sur l'inclusion des acteurs privés dans la politique de production de ces logements.

##### 3.1.2. Normes du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

**Le Conseil** s'interroge quant aux limites imposées par certaines normes d'urbanisme notamment en termes de gabarit. En effet, les normes urbanistiques existantes ne permettent pas la construction/rénovation de logements décents de petite taille. Ces normes devraient être questionnées au regard de la situation actuelle de pénurie sur certains segments et du prix du m<sup>2</sup>. Tout est une question d'équilibre. En effet, un logement d'une taille inférieure aux normes du RRU peut tout à fait être décent et habitable avec des aménagements modulables.

Pour **le Conseil**, il importe de prendre en compte la notion de flexibilité dans l'interprétation par la commune de certaines normes tant qu'il n'est pas porté préjudice à l'habitabilité du bien (division de grandes maisons unifamiliales en plusieurs appartements de taille modeste mais habitables). En effet, certaines normes du RRU sont cadrées pour le logement « classique » et ne permettent pas une adaptation du logement au regard des différents publics.

##### 3.1.3. Agence immobilière sociale (AIS)

**Le Conseil** estime que le dispositif des AIS présente deux avantages. D'une part, elles permettent d'augmenter l'offre de logements abordables et d'autre part, elles permettent d'orienter une production privée sur le segment du logement modeste.

**Le Conseil** estime important de poursuivre au-delà de cette législature les efforts budgétaires qui sont consentis pour le fonctionnement de ce dispositif. Un signal fort doit être envoyé aux potentiels propriétaires et investisseurs qui souhaitent mettre leur bien en gestion dans une AIS afin de les rassurer sur la poursuite du dispositif et d'augmenter le parc des biens gérés par les AIS. À cet égard, il importe d'identifier la capacité du secteur AIS à absorber la demande de gestion de biens mis en location.

Afin de garantir la meilleure adéquation entre les biens mis en gestion via les AIS et les besoins de la population bruxelloise, il importe que les investisseurs/promoteurs se concertent avec le secteur des AIS.

Par ailleurs, **le Conseil** estime qu'il faut poursuivre et renforcer la communication auprès des petits propriétaires, tant sur le marché neuf que secondaire quant aux possibilités et aux avantages offerts lors d'une mise en location du bien via une AIS : réduction du précompte immobilier, gestion du bien par l'AIS, maintien en état du bien et évitement du vide locatif. Ceci, afin que davantage de biens soient proposés en location par le biais de cette solution.

Enfin, en vue de diversifier les quartiers au sein desquels les logements pourraient être confiés aux AIS, **le Conseil** plaide pour une différenciation des barèmes « propriétaires » selon les quartiers, à l'image de la grille indicative et de ses 7 catégories. Cette dernière constitue certes un excellent outil aux mains des AIS pour appliquer leur obligation de négocier avec les propriétaires des loyers inférieurs aux valeurs locatives habituelles. Dans certains quartiers, la différence entre les barèmes et les prix du marché constitue cependant tantôt un obstacle, tantôt une aubaine. Il y a cependant lieu de tenir compte du coût budgétaire d'une telle politique favorisant la mixité sociale. Garantir une répartition spatialement équilibrée de l'augmentation du parc AIS pourrait ainsi s'avérer judicieux pour les quartiers de catégories 1 à 5, mais s'avérer trop onéreux pour les quartiers de catégorie 6 et 7.

## 3.2. Levier « accessibilité »

### 3.2.1. Allocation-loyer

**Le Conseil** recommande de poursuivre les efforts quant à la mise en place d'une allocation généralisée en matière de logement. En effet, il faut veiller à ce que ce mécanisme puisse fournir une réponse financière à la question de l'accessibilité du logement sans causer d'inflation des loyers.

Toutefois, **le Conseil** souligne que cette allocation-loyer ne constitue qu'une partie de la solution par rapport aux problèmes de logement rencontrés en Région de Bruxelles-Capitale. Il est en particulier évident que ce projet n'apporte pas de réponse à l'insuffisance de logements sociaux, ni à la pénurie de logements décents et de confort modeste qui sévit dans la Région bruxelloise, en particulier concernant les logements de 3 chambres et plus.

Enfin, **le Conseil** attire l'attention sur le fait qu'une très large majorité de locataires entrant dans les conditions de revenus pour bénéficier de cette allocation se la verront refuser, soit parce que le logement n'est pas de qualité suffisante, soit parce que le loyer est manifestement disproportionné, soit encore pour les deux motifs. Si ces balises sont essentielles, il convient de déployer les outils concrets permettant aux locataires concernés de (re)négocier des conditions plus respectueuses du droit au logement avec leur bailleur, avec le soutien des associations agréées (cfr supra).

### 3.2.2. Lutte contre les loyers abusifs

Afin d'éviter une inflation disproportionnée des loyers, ou des pratiques de loyers abusifs suite aux problèmes évoqués plus haut (pénuries, discriminations, ...), **le Conseil** rappelle ses souhaits de voir figurer dans le Code de l'habitat l'obligation pour les propriétaires de proposer un loyer raisonnable par rapport aux qualités du bien loué<sup>4</sup> et de voir instituer un mécanisme qui permette de contester ces loyers abusifs auprès d'une commission d'experts<sup>5</sup> paritaire.

<sup>4</sup> [A-2016-067-CES](#) : avis relatif au projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation.

<sup>5</sup> [A-2018-024-CES](#) : avis d'initiative relatif à la Commission paritaire locative.

### 3.2.3. Colocation versus cohabitation

**Le Conseil** insiste sur l'importance de ne pas confondre la notion de colocataire/isolé avec celle de cohabitant. Certains organismes d'aide présumant de la cohabitation dès lors qu'il y a colocation. Or, il faudrait plutôt que l'esprit de la loi soit respecté car les conséquences financières ne sont pas négligeables pour les personnes concernées (en termes d'allocation chômage, quid lorsqu'il y a une personne à charge par exemple). Les personnes pauvres hésitent à recourir à la colocation, par crainte de conséquences financières négatives. Elles sont poussées à l'isolement et à rompre les solidarités de proximité.

**Le Conseil** rappelle également l'importance de tenir compte des transitions qui peuvent être vécues dans l'existence et qui fragilisent les personnes. Certaines personnes peuvent cumuler différents statuts à divers moments.

Les représentants des autorités publiques, tels que les agents de quartiers, le personnel communal, ... doivent être bien informés quant à ces différents statuts.

### 3.2.4. Fonds bruxellois de garantie locative

**Le Conseil** insiste tout particulièrement sur la mise sur pied d'un véritable fonds de garantie locative régional mutualisé et accessible à tous les candidats.

Pour **le Conseil**, l'objectif est de généraliser un fonds public universel de garanties locatives (et non de créer un fonds concentrant exclusivement les publics à risque). Il s'agit ici d'instaurer une logique assurantielle, comme en matière de sécurité sociale, afin de faire supporter par la majorité une politique ciblée sur les ménages ayant des difficultés à accéder au logement.

## 3.3. Levier « information »

### 3.3.1. Accès au droit au logement

**Le Conseil** réitère l'importance du droit au logement pour l'ensemble des personnes vivant sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, avec une attention particulière pour certains publics plus fragilisés se trouvant sous le seuil de pauvreté. Il estime qu'établir une image figée de ces ménages ne correspondrait pas à la réalité et qu'il est nécessaire de veiller, au niveau sociétal, à suivre les modifications dans les configurations existantes et, au niveau individuel, à tenir compte des situations de transitions et de cumuls de plusieurs statuts.

**Le Conseil** pointe le fait que des logements sur le marché locatif tant privé que public sont, pour certains, inaccessibles d'un point de vue financier. Ces personnes doivent faire face à de nombreuses discriminations basées notamment sur la « fortune<sup>6</sup> », ou se contentent de vivre dans un logement insalubre. En outre, elles peuvent être confrontées à des loyers qui peuvent s'avérer être abusifs.

---

<sup>6</sup> Par fortune, on entend le fait de disposer d'une capacité financière, quelle qu'en soit l'origine. Unia, 11 Mai 2015 « Reconnaissance d'une discrimination sur base de la «fortune» dans le secteur du logement : un jugement sans précédent en Belgique ». Ce motif de discrimination est le plus fréquemment rencontré de manière indirecte en matière de logement (exemple : refus de location à des personnes émergeant au CPAS ou bénéficiant d'allocations de chômage).

**Le Conseil** relève une piste d'actions reprise de son avis d'initiative concernant les familles monoparentales<sup>7</sup> : il est primordial de faciliter l'accès des familles monoparentales au logement à caractère social. Ces familles constituent un groupe particulièrement vulnérable dans notre société. Le parent seul gère les responsabilités quotidiennes de ses enfants, les dépenses (alimentation, logement, énergie, soins de santé, frais scolaires, ...) et doit également réussir à concilier sa vie professionnelle et sa vie familiale. Les sociétés de logement social proposent des loyers qui tiennent compte du revenu modeste de ces familles.

**Le Conseil** demande une attention particulière sur les délais d'attente pour des appartements/maisons avec plusieurs chambres. Les ménages concernés ont besoin de logements avec des chambres adaptées à la composition de la famille et à l'âge des enfants. En outre, il ajoute la nécessité de simplifier les procédures (justification, contrôle, ...) pour obtenir un logement.

**Le Conseil** souligne le fait que l'absence de solutions de relogement est une première explication du non recours aux dispositifs de plaintes existants en cas d'insalubrité. Il est donc nécessaire de multiplier les solutions de relogement et de transit pour inciter les personnes à faire valoir leur droit à un logement décent. Ainsi, en cas d'urgence, des exceptions pourraient être prévues par rapport à la liste des titres prérequis pour bénéficier d'un logement social.

**Le Conseil** considère qu'il serait souhaitable d'écarter dans certaines situations les craintes d'expulsion de logement du locataire suite à une plainte pour insalubrité : il s'agirait de donner les moyens au locataire de requérir l'intervention du juge de paix afin de pouvoir rester dans son logement pendant la réalisation des travaux. En cas de défaillance répétée du bailleur, le juge de paix pourrait condamner ce dernier à céder la gestion du bien à une AIS par exemple ou à un bailleur public. Le bail existant entre le bailleur privé et le locataire « glisserait » vers l' AIS, par exemple, le temps de la rénovation du bien. Ceci suppose d'introduire une nouvelle forme de sanction dans le Code du Logement. La sanction actuellement prévue en cas d'insalubrité est la fermeture du logement, or cette sanction est contre l'intérêt du locataire qui n'a pas de solution alternative de relogement, d'où la proposition de trouver des solutions qui permettent aux locataires de rester dans leur bien tout en s'assurant que les travaux adéquats sont réalisés. L'objectif est de maintenir le locataire dans le logement, et d'inciter à la rénovation du parc.

### 3.3.2. Information, accompagnement et simplification administrative

**Le Conseil** pointe les problèmes d'accès à l'information liés à l'absence de connaissances de la langue, au défaut d'informations sur les pratiques immobilières en vigueur dans les marchés locatifs et au manque d'accompagnement pour les personnes les plus fragilisées (peu qualifiées, ...).

**Le Conseil** relève l'importance du rôle des maisons d'accueil et des associations actives en matière de logement et de lutte contre les discriminations notamment celles agréées et subventionnées par la Région qui doivent, en amont, pouvoir guider les locataires dans la recherche d'un logement ou à présenter un dossier de litige devant la justice.

---

<sup>7</sup> [A-2016-072-CES](#) : Avis d'initiative concernant les propositions des pistes d'actions pour améliorer la situation des parents seuls, entre autres sur base des recommandations de l'étude du Pacte territorial « *Monoparentalités à Bruxelles, état des lieux et perspectives* ».

Un élément essentiel à relever est l'importance de la collecte de preuves écrites (rédaction de courrier au propriétaire, rappels, réponses, ...) dans leurs démarches administratives. Ces personnes doivent être sensibilisées au rôle de la preuve et de l'écrit dans un dossier porté au tribunal.

Pour **le Conseil**, il importe que l'intervenant d'une administration publique s'enquière de tous les droits auxquels un usager peut prétendre, et pas uniquement ceux que ce dernier est venu solliciter. Il demande qu'une attention particulière soit accordée à l'information standardisée et complète des intervenants et des citoyens.

Pour **le Conseil**, la procédure administrative d'inscription dans un logement social doit être faite de manière telle qu'elle informe le futur locataire de toutes les prestations auxquelles celui-ci peut prétendre à charge de l'organisme concerné ou en général, sans que le demandeur n'ait à les solliciter explicitement. Ainsi, **le Conseil** considère comme primordiales, en général et en particulier ici, la simplification administrative, qui doit être pensée aux bénéfices des usagers et la création d'un dossier unique en termes d'information pour les personnes.

Il y a lieu de mener une réflexion sur la mise en place d'un guichet afin de :

- faciliter le contact et la compréhension entre les organismes intervenants entre eux, ainsi qu'entre les organismes et les bénéficiaires ;
- raccourcir la durée de traitement des demandes ;
- faciliter l'accès à l'information aux personnes qui n'ont pas accès à Internet (« fracture numérique ») ;
- prendre en compte l'ensemble des matières traitées.

### 3.3.3. Référent logement

**Le Conseil** apprécie qu'un référent logement dont l'une des missions principales est de suivre les projets de logements publics à Bruxelles ait été institué depuis décembre 2016 au niveau régional.

**Le Conseil** estime qu'il serait pertinent d'avoir également dans chaque commune un référent logement. Cela présente un avantage en termes de proximité auprès de la population et permet ainsi de toucher un public qui n'est pas particulièrement familiarisé avec l'utilisation d'Internet, ... Ce référent logement pourrait informer sur les droits et devoirs des locataires et des bailleurs. Des collaborations entre ce référent logement et les différents services communaux tels que les agents de quartiers, les CPAS mais également les associations seraient nécessaires.

### 3.3.4. Adresse de référence

**Le Conseil** insiste une nouvelle fois sur l'utilité de l'adresse de référence pour récupérer certains droits sociaux et qui dès lors constitue un premier pas vers la citoyenneté. Il importe de développer des pratiques harmonisées entre les différentes instances d'octroi de l'adresse de référence en vue d'harmoniser les conditions d'octroi entre celles-ci et de permettre un échange de données<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> [A-2018-041-CES](#) : avis concernant le Rapport bisannuel 2016-2017 sur la précarité, la pauvreté, l'exclusion sociale et les inégalités d'accès aux droits.

### 3.4. Levier « aide à l'acquisition »

**Le Conseil** estime également que les mécanismes d'aide à l'acquisition pour les populations à faible revenu devraient être davantage promus tels que le Fonds du logement et autres sociétés de crédit social qui offrent des crédits hypothécaires aux ménages à revenus modestes, ou le « Community land trust »<sup>9</sup> qui **construit des logements destinés à des familles bruxelloises à faibles revenus et où les occupants deviennent propriétaires de la construction, pas du terrain**. Ainsi, **le Conseil** constate un certain déséquilibre dans la politique régionale du logement entre la part de budgets consacrés à l'acquisition pour un logement moyen (via Citydev) et celle consacrée à l'acquisition d'un logement modeste. Il demande que ce déséquilibre soit résorbé par une aide plus importante aux sociétés de crédit social agréées par la Région.

\*  
\*       \*

---

<sup>9</sup> <https://www.foundationfuturegenerations.org/fr/portal/initiatives/community-land-trust-bruxelles> : Le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) considère le sol comme un bien commun. L'ASBL construit des logements destinés à des familles bruxelloises à faibles revenus. Concrètement, elle achète des logements grâce à des subventions de la Région de Bruxelles-Capitale et reste propriétaire du terrain, tandis que les occupants deviennent propriétaires de la construction. Grâce à cette méthode, les logements demeurent abordables sans que de nouvelles subventions soient nécessaires. Le CLTB brise ainsi le cercle vicieux de la pauvreté à travers une approche participative.