

Acteurs et enjeux principaux du logement en Région de Bruxelles-Capitale



Rapport réalisé à la demande de
la Fondation Roi Baudouin



Acteurs et enjeux principaux du logement en Région de Bruxelles-Capitale

Une publication de la Fondation Roi Baudouin
rue Brederode, 21 à B-1000 Bruxelles

Auteurs:

Thomas Lemaigre, directeur
Baudouin Massart, chercheur
AlterR&I - Agence Alter

Coordination pour la Fondation Roi Baudouin:

Françoise Pissart, directrice
Laurent Messiaen, responsable de projet

Cette publication est uniquement disponible en version électronique.
Celle-ci peut être téléchargée gratuitement sur le site www.kbs-frb.be de
la Fondation Roi Baudouin.

Dépôt légal: D/2004/2848/20
ISBN : 2-87212-451-9

Avec le soutien de la Loterie Nationale

Acteurs et enjeux principaux du logement en Région de Bruxelles-Capitale

Table des matières

Introduction

A. Acteurs du logement en Région de Bruxelles-Capitale

- | | | |
|----|--|-------|
| 1. | Le Gouvernement régional | p. 4 |
| 2. | L'administration régionale | p. 5 |
| 3. | Les organismes para-régionaux et autres organismes régionaux | p. 6 |
| 4. | Niveau communal | p. 10 |
| 5. | Les asbl impliquées dans le logement | p. 11 |
| 6. | Recherche scientifique | p. 16 |

B. Problématiques, enjeux et réponses en Région de Bruxelles-Capitale

- | | | |
|----|--|-------|
| 1. | Généralités | p. 19 |
| 2. | La pénurie et le coût élevé des logements | p. 19 |
| 3. | Insalubrité et manque de confort des logements | p. 22 |
| 4. | Les revendications du terrain | p. 23 |
| 5. | Les réponses politiques | p. 24 |
| 6. | Opinion publique | p. 28 |

Synthèse

A. Acteurs du logement en Région de Bruxelles-Capitale

1. Le Gouvernement régional

▶* Charles Picqué, Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé

- du Logement (tutelle)
- de l'Aménagement du territoire
- de la Rénovation urbaine
- des Pouvoirs locaux
- des Monuments et Sites (tutelle)
- de la Propreté publique (tutelle)
- de la Coopération au développement

▶* Françoise Dupuis, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée

- du Logement
- de l'Urbanisme

La compétence « Logement » concerne toutes les matières liées au logement en général (normes de salubrité, AIS, etc.), au logement social locatif et au logement acquisitif pour revenus faibles (Fonds du logement).

La compétence « Aménagement du territoire » permet, entre autres, de déterminer les zones d'habitat (PRAS, etc.). Elle sert à établir des choix urbanistiques et des politiques à mener en matière de logement.

La « Rénovation urbaine » concerne notamment:

- les primes à la rénovation et les primes à l'embellissement (façades, châssis). Elles s'adressent aux propriétaires privés et aux AIS et permettent de renforcer le confort des logements, qu'ils soient occupés par le propriétaire ou par un locataire ;
- la tutelle sur la SDRB (Société de Développement de la Région Bruxelloise).

Les « pouvoirs locaux » touchent aussi aux zones de police. Cette compétence permet d'intervenir en matière de sécurité dans certains quartiers en crise ou dans les logements sociaux. Il s'agit plus ici de rassurer l'habitant.

2. L'Administration régionale

▶* Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (A.A.T.L.)
Centre de Communications Nord (CCN)
Rue du Progrès 80, bte 1
1030 Bruxelles
Tél. : 02-204 14 02
Fax : 02-553 82 55
Contact Logement : Frédéric Degives
Contact Revitalisation urbaine : Patrick Crahay
Contact Conseil Régional du Développement (CRD) - PRD : Benoît Périlleux.

L'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement est chargée de :

- la subsidiation des communes pour la rénovation d'immeubles de logement,
- la politique de revitalisation des quartiers,
- la rénovation des sites industriels désaffectés,
- l'octroi des primes au logement,
- la gestion de la politique foncière de la Région.

Elle est divisée en deux inspections générales : Rénovation urbaine et Logement d'une part, Urbanisme et Aménagement du Territoire d'autre part.

Il est possible d'y trouver des informations sur les primes :

- prime à la rénovation,
- prime pour l'embellissement des façades,
- prime à la construction ou à l'acquisition d'un logement sur plans,
- les ADIL : allocation de déménagement-installation et allocation 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, allocation de déménagement-installation et allocation de loyer en faveur de personnes âgées ou handicapées.

- ▶* Liens intéressants en rapport avec l'administration régionale :
- Site sur la prime à l'embellissement des façades et à la rénovation de l'habitat : <http://www.prime-renovation.irisnet.be>
 - Site du Service Logement de l'A.A.T.L. : <http://www.logement.irisnet.be>
 - Site du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) : <http://www.pras.irisnet.be>
 - Site du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) : <http://www.rru.irisnet.be>
 - Site du Projet de PRD (Plan Régional de Développement) : <http://www.prd.irisnet.be>
 - Site quartiers : <http://www.quartiers.irisnet.be>

3. Les organismes para-régionaux et autres organismes régionaux

▶* Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB)
Rue Jourdan, 45
1060 Bruxelles
Tél. : 02-533 19 11
Fax : 02-533 19 00
Site : <http://www.slrbr.irisnet.be/>
Contacts : Jacques De Witte, directeur général f.f. et Yves Lemmens, directeur-adjoint f.f.

Son rôle est de :

- promouvoir le logement social et assister financièrement les 33 sociétés immobilières de service public (SISP), appelées plus communément sociétés de logement social, dans leur gestion;
- exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et sur la gestion des SISP (notons à ce sujet le rôle des délégués sociaux);
- acquérir des biens immeubles, y construire, les aménager, les rénover, en assurer la gestion, les vendre, céder tout droit réel démembré sur eux ou les donner en location et imposer des servitudes et charges;
- promouvoir au sein des SISP la création de relations avec les locataires ;
- donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement bruxellois ;
- avec l'accord ou au nom et pour compte du Gouvernement bruxellois, conclure des accords avec des tiers, contribuer à l'élaboration et à l'exécution de projets, devenir associée et participer au capital de sociétés en vue de réaliser les missions visées plus haut.

Les coordonnées des différentes SISP sont reprises sur le site de la SLRB.

La mission des sociétés de logement social consiste à louer des logements à un prix abordable à des personnes disposant de faibles revenus (pensionnés, isolés, familles mono-parentales, allocataires sociaux, etc.).

▶* Fonds du Logement des Familles de la Région bruxelloise
Rue Capitaine Crespel 9
1050 Bruxelles
Tél. : 02-502 83 39
Fax : 02-502 84 52
Site : <http://www.fondsdulogement.be/>
Contact : Stefan Bisschop, directeur

Cet organisme propose des aides à l'acquisition ou à la location d'un logement :

- des prêts hypothécaires très avantageux;
- des prêts hypothécaires pour jeunes ménages;
- une formule de location-achat;
- des prêts régionaux pour garantie locative;
- une aide locative;
- une information complète et au besoin, un accompagnement approprié.

▶* Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB)
Rue Gabrielle Petit 6
1080 Bruxelles
Tél. : 02-422 51 11
Fax : 02-422 51 12
Courriel : info@sdrb.irisnet.be
Service commercialisation "rénovation urbaine" :
Tél. : 02-422 50 50
Courriel : brubouw@sdrb.irisnet.be
Site : <http://www.sdrb.irisnet.be/immo>
Contact : Marc Pion, directeur général - Services généraux

La SRDB a deux missions, dont l'une est de mettre des logements à la disposition de ménages à revenus moyens dans le cadre de projets de rénovation urbaine dans la Région de Bruxelles-Capitale.

La SDRB réalise, sur base d'un partenariat public-privé, des logements pour ménages à revenu moyen. Ces logements sont vendus à un prix moyen de 867,63 euros/m² (hors frais). Certains logements sont mis en location.

Depuis 1989, plus de 1.500 ménages auraient acheté leur logement via la SDRB.

▶* SRDU (Secrétariat régional au développement urbain)

Quai aux Briques 76/3

1000 Bruxelles

Tél. : 02-500 36 36

Fax : 02-500 36 39

Courriel : contact@srdu.irisnet.be

Contact : Luc Maufroy, directeur

Sa mission consiste à rechercher plus de complémentarités, plus de partenariats, dans les politiques, mesures et programmes menés par les différents niveaux de pouvoir, avec une attention prioritaire pour la revitalisation urbaine, l'économie locale et la mise à l'emploi, les politiques du logement, de la culture, du cadre de vie, de la mobilité, sociale et de la santé.

Concernant le logement, il s'implique dans les contrats de quartier, les projets de création de logement au-dessus des commerces, etc. Il réfléchit aux différentes possibilités pouvant favoriser la résolution de cette problématique.

▶* Réseau Habitat

Coordinateur du réseau : Le Centre urbain

Bd Anspach 59

1000 Bruxelles,

Tél. : 02-223 44 01

Fax : 02-219 35 91

Courriel : centre.urbain@skynet.be

Site : www.curbain.be

Contact : Christophe Goossens

Ce réseau regroupe des associations oeuvrant à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine (conseils, primes à la rénovation, etc.).

▶* Conseil consultatif du Logement

Secrétariat c/o SLRB :

Rue Jourdan, 45

1060 Bruxelles

Tél. : 02-533 19 92

Contact : Brian Booth

Ses missions sont :

- rendre un avis sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire dont l'objet principal est le logement ;
- rendre des avis relatifs à la politique du logement, à la demande du Gouvernement ou des Ministres compétents du Logement, du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers des membres ;
- Exécuter d'initiative des études et des analyses et soumettre des propositions au Gouvernement.

Ce conseil compte 24 membres représentants : du logement social ou assimilé, de la construction, des agents immobiliers, du monde associatif, des propriétaires privés, des représentants de travailleurs et des employeurs, des notaires, des communes, des CPAS et des personnalités indépendantes ayant une expérience professionnelle dans le logement (scientifiques, etc.). Trois représentants du gouvernement assistent aux réunions.

Acteurs futurs

Centre d'information logement

Il rassemblera toute l'information relative au logement.

Observatoire régional du logement

Sa première mission sera de mettre en place un outil de contrôle des loyers au niveau régional.

Service d'inspection régionale

Sa mission sera de contrôler la qualité des logements en Région bruxelloise (28 agents) dans le cadre de l'application du Code du logement bruxellois.

4. Niveau communal

Cette section reprend quelques initiatives communales intéressantes. Pour les actions propres aux communes, voir la fiche généralités.

▶* Observatoire du Logement
Administration communale d'Etterbeek
Avenue d'Auderghem 113-115
1040 Bruxelles
Tél. : 02-627 27 85
Contact : Daniel Van Naypen

Le Service urbanisme de la Commune d'Etterbeek a créé un Observatoire communal du Logement. Il permet de :

- repérer les logements insalubres ;
- lutter contre la division des maisons unifamiliales en petits logements ; parfois dans les caves et les combles ;
- lutter contre les bureaux illégaux (transformation de logement en bureaux, sans tenir compte des règles urbanistiques).

La Région s'en est inspirée pour préparer son Observatoire régional du logement.

▶* Délégation au développement de la Ville de Bruxelles
Ville de Bruxelles, Département de l'Urbanisme
Bd Anspach 6 (12^e étage)
1000 Bruxelles
Tél. : 02 279 31 43
Fax : 02 279 31 42
Contact : Marie Demanet

Sa mission principale est la revitalisation de la Ville de Bruxelles en partie dans sa fonction de logement : centre-ville, Laeken, Haren, Neder-Over-Heembeek. Les moyens mis en oeuvre sont :

- la lutte contre les immeubles abandonnés ;
- les bourses d'achat collectif ;
- la promotion des logements au-dessus des commerces dans les rues anciennes. D'après une enquête de la Délégation, l'Ilot Sacré compterait 140 immeubles dont les étages sont vides, la rue Marché aux Herbes 53 immeubles et on en dénombrait 24 sur le boulevard Adolphe Max. Concrètement, cela représenterait un potentiel de 490 logements.

5. Les asbl impliquées dans le logement

Mise en garde : Nous avons privilégié un inventaire des systèmes existants, plutôt qu'un listing exhaustif de toutes les associations œuvrant sur le terrain.

Associations de défense des locataires

▶* Syndicat des locataires
Square Albert 1^{er} 32
1070 Bruxelles
Tél. : 02-524 40 25
Contact : José Garcia

Cette asbl assure la défense des locataires et plus particulièrement des locataires sociaux.

Elle tient une permanence de conseils aux locataires, participe à un projet de cohésion sociale et oeuvre aussi comme asbl d'insertion par le logement.

▶* Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat/ de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (RBDH/BBRoW)
Rue du Grand-Serment 2/1
1000 Bruxelles
Tél. : 02 502 84 63
Fax : 02 503 49 05
Courriel : rbdh@skynet.be
Site : <http://www.rbdh-bbrow.be>
Contact : Werner Van Mieghem

L'objectif du RBDH est la concrétisation et la défense du droit à un logement décent. Le RBDH/BBRoW est un regroupement d'associations qui, chacune sur son terrain, oeuvrent pour la réalisation du droit à l'habitat (plus de 40 membres). Le RBDH/BBRoW, comme chaque association particulière, entreprend des actions et réalise des projets pour mettre en place un véritable droit à l'habitat. Le RBDH/BBRoW est un lieu d'échange, d'informations et de réflexions sur l'habitat et le logement à Bruxelles. Le RBDH/BBRoW est également un lieu d'initiatives et d'actions coordonnées. Il se manifeste tant par des actions que par des pressions. Il est également membre du rassemblement fédéral pour le droit à l'habitat (RFDH).

Les thèmes : allocations de loyer, agences immobilières sociales, aide à l'acquisition, logements pour handicapés, bail à loyer, CPAS, Energie (gaz, électricité, eau), garanties locatives, logement social, logements vides et

réquisition, meublés, primes, normes de salubrité, statut des réfugiés et les unions de locataires.

Elle publie aussi une revue trimestrielle très fournie : "Article 23"

▶* FéBUL (Fédération bruxelloise des unions de locataires)

Rue du Progrès 333

1030 Bruxelles

Tél. : 02-201 03 60

Contact : Chille Deman, coordinateur

A l'origine, l'objectif des Unions des locataires était de permettre aux grandes familles immigrées d'accéder au logement social, en particulier à l'occasion d'opérations immobilières qui impliquaient de raser ou de restructurer des quartiers populaires anciens (Marolles, quartier Nord, etc.). Elles pratiquent le travail communautaire pour défendre collectivement les droits des locataires, former de "bons locataires" et le faire savoir aux SISP (Sociétés immobilières de service public).

Certaines sont impliquées dans des projets de cohésion sociale et/ou d'insertion par le logement.

La FéBUL fédère les 7 Unions de Locataires existant dans la Région de Bruxelles-Capitale.

▶* Solidarités nouvelles - Bruxelles

Rue de la Porte Rouge N°4

1000 Bruxelles

Tél. : 02-512.71.57 – 02-512.02.90

Fax : 02-512.76.68

Courriel : vverboomen@misc.irisnet.be

Courriel : solidarites.bxl@misc.irisnet.be

Site : <http://users.swing.be/Solidarites.bxl>

Contact : Valérie Verboomen

Elle promeut la participation de tous les citoyens à la vie de la société. A cette fin, elle organise des permanences juridiques, réalise des publications et organise des formations et des colloques.

Elle dispose dans ce cadre d'un service "Logement" qui donne des informations sur le logement privé, le logement social, les primes au logement, les A.D.I.L.

Nouveaux acteurs

Les Conseils consultatifs de locataires dans les logements sociaux.

▶* SLRB

Rue Jourdan 45

1060 Bruxelles

Tél. : 02 533 19 11

Fax : 02 533 19 00

Contact : Françoise Melery

Le Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS)

►* SALS

Centre Dansaert

7 rue d'Alost

1000 Bruxelles

Tél. : 02-502 39 26

Fax : 02-503 26 03

Contact : Dominique Vanhalen

Le Service d'accompagnement social aux locataires sociaux est un service social commun à toutes les sociétés de logement, destiné à lutter contre la précarisation croissante des locataires de logements sociaux. Il a pour objectif de tenter de résoudre les nombreux problèmes sociaux rencontrés par les locataires de logements sociaux (surendettement, etc.).

Asbl œuvrant à l'insertion par le logement

L'arrêté du 16 juillet 1992 permet au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'agréer des asbl en tant qu'associations œuvrant à l'insertion par le logement et de leur octroyer des subsides.

Aujourd'hui, 28 asbl sont gérées et couvrent un large éventail d'activités (conseils aux locataires, accompagnement de publics spécifiques, ...). On y retrouve des associations de locataires, des unions de locataires, le CIRE, le RBDH, des asbl travaillant avec des SDF ou des toxicomanes, le CAFA (centre d'accompagnement et de formation pour adultes), etc.

►* La liste de ces ASBL est téléchargeable à cette adresse :

http://www.hutchinson.irisnet.be/fr/pages/logement/logement_social_pg7.html

Les Agences Immobilières Sociales (AIS)

Mis sur pied en 1998, le système des Agences immobilières sociales (AIS) a permis la création de 14 AIS. Elles gèrent aujourd'hui 723 logements.

Les AIS ont pour objectif de remettre sur le marché locatif des logements du secteur privé en mettant à disposition de ménages dont les revenus sont inférieurs au revenu d'admission du logement social.

Pour ce faire, les AIS négocient le prix des loyers auprès des propriétaires: le locataire verse la partie qu'il est en mesure de payer à l'AIS et un subside régional comble le différentiel par rapport au loyer négocié avec le propriétaire.

Ce système offre comme garantie aux propriétaires d'être payé, les arriérés locatifs étant gérés par l'AIS. Cette dernière prend également en charge le vide locatif.

Il existe des AIS issues de l'initiative privée ou de l'initiative communale.

▶* Association des AIS de la Région de Bruxelles-Capitale

Rue de Paris 112a

1140 Bruxelles

Tél. : 02-216 08 24

Fax : 02-216 09 40

Courriel : hector.denis@belgacom.net

Contact : Gilles Cock

La liste des AIS est téléchargeable à cette adresse :

http://www.hutchinson.irisnet.be/fr/pages/logement/logement_ais_pg1.html

Les Centres d'Action Sociale Globale ou CASG

Il s'agit de dix services sociaux qui, depuis 1997, sont repris sous l'appellation CASG et fonctionnent en réseau.

Ils ont pour mission d'accueillir toute personne isolée, famille, groupe ou public spécifique en difficulté. Ils agissent comme des services sociaux généralistes.

Les CASG sont confrontés à cinq problématiques principales, dont celle du logement.

Les équipes de ces dix centres offrent un service adapté, orientent et mettent en place un accompagnement et un suivi relatifs aux besoins de chacun.

▶* Plate-forme des CASG

Centre de service social de Bruxelles Sud-Est

Rue de la Cuve 1

1050 Bruxelles

Tél. : 02-344 27 68

Courriel : casg.cssbse@swing.be

Contact : Caroline Vandermeersch

La liste est téléchargeable :

http://www.hutchinson.irisnet.be/fr/pages/cohabitation/cohabitation_actio_n_page1.html

Les Projets de Cohésion Sociale

Les premiers Projets de Cohésion Sociale (PCS) sont apparus en 1999. Ils concernent les sites de différentes sociétés immobilières de service public (SISP). Leur forme consiste en un partenariat impliquant au minimum l'asbl porteuse du PCS et la SISP, au mieux élargi à la commune. La finalité est de retisser les liens sociaux entre les habitants des sociétés de logement social en Région de Bruxelles-Capitale. Concrètement, il s'agit de favoriser la cohabitation et la communication entre locataires de générations et de cultures différentes, de développer et soutenir une dynamique de concertation entre les locataires et le bailleur public (SISP) et de favoriser l'émergence de projets visant à valoriser la participation à la dynamique du site ou du quartier. La SLRB gère l'ensemble des PCS, tandis que La FÉBUL assure la coordination sur le terrain.

▶* La liste peut être obtenue auprès de la FÉBUL (Chille Deman) ou de la SLRB (Luciane Tourtier).

Autres

Pour mémoire, on trouvera ici des associations-portails travaillant avec les habitants ou menant des actions de sensibilisation, entre autres, sur l'urbanisation, la revitalisation urbaine et ses conséquences sur le logement.

▶* Inter-Environnement Bruxelles
Rue du Midi 165
1000 Bruxelles
Tél. : 02-223 01 01
Fax : 02-223 12 96
Site : <http://www.ieb.be>
Contact : Anne-France Rihoux

▶* Brusselse Raad voor het Leefmilieu
Place du Samedi 13
1000 Bruxelles
Tél. : 02-217 56 33
Fax : 02-217 06 11
Courriel : bral@bralvzw.be
Site : <http://www.bralvzw.be>
Contact : Myriam Amar

▶* Atelier de Recherche et d'Action Urbaines (ARAU)
Bd Adolphe Max, 55
1000 Bruxelles
Tél. : 02-219 33 45
Fax : 02-219 86 75
Courriel : arau@wol.be

Site : <http://arau.org>

Contact : Isabelle Pauthier

6. Recherche scientifique

▶* Centre de recherche urbaine
Campus du Solbosch
Institut de Sociologie, 10e niveau, bureau S 10-204
CP124
Avenue F.D. Roosevelt 50
1050 Bruxelles
Tél. : 02-650 34 74
Fax : 02-650 45 97
Courriel : crusec@ulb.ac.be
Contact : Françoise Noël

Nombreuses études sur le logement et la rénovation urbaine. Citons, entre autres, l'analyse du sondage sur le logement social en Région de Bruxelles-Capitale ou encore sa collaboration au "Livre noir de la discrimination au logement", publié par le Mouvement contre le racisme, l'antisémitisme et la xénophobie (Mrax).

▶* IGEAT - ULB
Institut de gestion de l'environnement et d'aménagement du territoire
CP 246 Boulevard du Triomphe - 1050 Bruxelles
Tél. : 02-650 50 77
Fax : 02-650 50 92
Courriel : mvancrie@ulb.ac.be
Contact : Mathieu Van Criekingen

L'IGEAT se présente comme un institut pluridisciplinaire d'enseignement, de recherche et de services à la collectivité qui s'est fixé pour mission de promouvoir une approche intégrée de l'environnement et du développement territorial, dans une perspective de respect des personnes et de la nature, de justice sociale et de durabilité.
Mathieu Van Criekingen est une personne-ressource en matière de revitalisation urbaine.

▶* Germe - Groupe d'études sur l'Ethnicité, le Racisme, les Migrations et l'Exclusion
Université Libre de Bruxelles
Institut de Sociologie
C.P. 124
Avenue F.D. Roosevelt, 50
1050 Bruxelles
Tél. : 02-650 31 82
Fax : 02-650 46 59
Courriel : germe@ulb.ac.be
Contact : Andrea Rea

Parmi les recherches récentes, citons sa collaboration au "Livre noir de la discrimination au logement" avec une enquête menée auprès de locataires et de propriétaires.

▶* Réseau interdisciplinaire de recherche sur Bruxelles (R.I.B.)
Facultés Universitaires Saint-Louis
Boulevard du Jardin botanique, 43
1000 Bruxelles
Tél. : 02-211 78 81
Fax : 02-211 79 97
Courriel : rib@fusl.ac.be, lambert@fusl.ac.be, hubert@fusl.ac.be
Site : <http://www.fusl.ac.be/rib>
Contacts : Jean-Paul Lambert et Michel Hubert

Ce réseau rassemble différents centres de recherche et chercheurs des Facultés universitaires Saint-Louis dont les travaux portent sur plusieurs aspects importants de la problématique bruxelloise. Les travaux consistent en la collecte et l'analyse d'indicateurs socio-économiques.

Parmi ces membres, Christine Schaut a mené différentes études sur le développement urbain. En ce moment, elle mène une recherche sur les nouveaux Conseils consultatifs de locataires.

▶* Réseau Interdisciplinarité et Société (R.I.S.)
Boulevard du Jardin botanique, 43
1000 Bruxelles
Belgique
Tél. : 02-211 79 62
Fax : 02-211 79 97
Courriel : cartuyvels@fusl.ac.be
Site : <http://www.fusl.ac.be/ris>
Contact : Yves Cartuyvels

Ce réseau vise à favoriser l'interdisciplinarité entre les centres de recherche des Facultés en les institutionnalisant, en les rendant visibles et en encourageant les échanges entre chercheurs.

Notons parmi les travaux, la thèse de doctorat de Nicolas Bernard : "Pour une approche interdisciplinaire du droit au logement" (qui s'inscrit également dans les activités du RIB).

▶* Agence Alter
Rue Coenraets 64
1060 Bruxelles
Tél. : 02-541 85 20
Fax : 02-231 15 59
Site : www.alter.be
Courriel : baudouin.massart@alter.be

Contact : Baudouin Massart

Parmi les travaux, citons :

- l'organisation des midis du logement social et du colloque "Le logement social au musée ?" ; - l'organisation de la table-ronde "Les acteurs privés pour développer l'offre de logements sociaux" dans le cadre de Batibouw 2004 et le logement durable (initié par la Fondation pour la solidarité) ;
- recherche sur les implications au niveau d'une commune en termes de participation des habitants et de dynamique associative, suite à des actes de violence contre les TEC, dans les quartiers de logements sociaux, sur le territoire d'Aisleau-Presles.

►* Observatoire européen du logement durable
c/o Fondation pour la Solidarité
Rue Coenraets 66
1060 Bruxelles
Tél. : 02-535 06 63
Site : www.observatoiredulogementdurable.be
Contact : Denis Stokkink

L'Observatoire européen du logement durable a été lancé suite à Batibouw 2004.

Il vise à mettre des données à disposition, lancer des études, être un lieu européen d'échange de connaissances, diffuser les résultats d'études auprès d'acteurs oeuvrant pour le logement durable, organiser des rencontres et des forums européens et offrir des conseils aux entreprises et aux décideurs politiques.

Nous passons évidemment sur les chercheurs (architectes, urbanistes, ingénieurs des matériaux, géographes, etc.) qui abordent le logement soit de façon très macro (traitement des données de l'INS p.ex.) soit sous un angle strictement technique.

B. Problématiques, enjeux et réponses en Région de Bruxelles-Capitale

1. Généralités

La Région de Bruxelles-Capitale connaît trois problèmes majeurs en matière de logement :

- la pénurie : la demande excède largement l'offre ;
- le coût élevé : vu la pénurie, les loyers explosent ainsi que les prix d'acquisition des logements (appartements et maisons) ;
- la mauvaise qualité : l'insalubrité et le manque de confort des biens mis en location sont souvent pointés du doigt par les associations de défense des locataires et les responsables politiques.

D'après les données du recensement de 1991, la Région bruxelloise comptait 489.000 logements pour 459.973 ménages. Ces chiffres mettaient notamment en évidence l'existence de quelque 30.000 logements inoccupés.

Selon l'enquête socio-économique 2001 de l'INS, la Région compterait 58,7 % de locataires et 212.716 logements loués. A titre comparatif, la moyenne nationale est de 32 % de locataires, celle des grandes villes (Anvers, Bruxelles, Charleroi, Gand et Liège) de 52,2 %.

Le logement social compte 38.682 unités, à savoir 7,6% du parc immobilier bruxellois. Idéalement, il devrait représenter 20 à 30 % du parc locatif. Près de 22.000 candidats sont sur les listes d'attente.

Le nombre de propriétaires habitants est de 41,3 %. La moyenne nationale est de 68 % et celle des grandes villes de 47,8 %.

2. La pénurie et le coût élevé des logements

Marché locatif

La pénurie de biens à louer à un prix abordable peut être constatée par :

- les 22.000 candidats inscrits pour un logement social ;
- le coût élevé et en croissance des biens à louer ;
- la fréquence des situations de surpeuplement de logements attestant du manque de grands logements ;
- les phénomènes de file d'attente (kots, visite de logements suite à annonce de location dans les toutes-boîtes, etc.)
- la rapidité avec laquelle les offres de logements privés mis en location trouvent preneur ;
- au moins 3.000 logements inoccupés.

Dans certains endroits, l'absence ou l'insuffisance de logements sociaux peut s'expliquer par l'effet "Nimby". Les locataires sociaux font peur.

D'après l'enquête socio-économique 2001, l'INS (Institut national de statistiques) estime que : « A Bruxelles seul un logement sur cinq est loué pour moins de 248 euros.»

Marché des loyers

	Moins de 247,89 euros	De 247,89 à 495,78 euros	De 495,79 à 743,67 euros	De 743,68 à 991,56 euros	991,56 euros et plus
Région de Bruxelles-Capitale	21,2 %	58,5 %	14,6 %	2,8 %	2,9 %
Total 5 grandes villes*	28,5 %	57,7 %	10,2 %	1,8 %	1,8 %
Belgique	29,7 %	57,1 %	10,1 %	1,7 %	1,4 %

Tableau : d'après INS *Les 5 grandes villes sont : Anvers, Bruxelles, Charleroi, Gand et Liège

Fin 2002, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat/ de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (RBDH/BBRoW) constatait : "Les loyers ne cessent de grimper sans que la qualité des logements s'en trouve forcément améliorée, les listes d'attente des logements sociaux ne font que s'allonger et l'idée que le rôle de Bruxelles en tant que capitale de l'Europe est en partie responsable de cet état de fait est indéniable."

Dans le segment du logement social, le montant des loyers est logiquement calculé au prorata des revenus des locataires sociaux. Néanmoins, il arrive que ces derniers doivent payer des charges élevées, du fait de la vétusté du bâti (chaudière, châssis, etc.) ou du comportement des locataires (surchauffage des locaux, etc.). Depuis peu, les hausses de loyers sont contrôlées dans le logement social. Concrètement, une société ne pourra imposer une hausse de loyer à un locataire occupant un logement insalubre ou ne disposant pas de salle de bain ; ou procéder à une augmentation de loyer supérieure à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation, majoré d'une participation à la hausse de certaines charges. Enfin, une augmentation de loyer ne pourra être imposée qu'à deux conditions :

- soit, à l'issue d'une rénovation augmentant la valeur du bien ;
- soit, lorsque le loyer de référence est largement inférieur au loyer moyen d'un logement social équivalent en Région bruxelloise.

En théorie, "le loyer à payer par le locataire ne pourra dépasser un pourcentage de ses revenus nets."

Marché acquisitif

La Région bruxelloise compte plus de locataires que de propriétaires. C'est la seule des trois Régions à connaître cette situation.

Ce phénomène peut s'expliquer par :

- la présence importante de jeunes et de personnes issues de l'immigration qui n'ont pas - ou pas encore - les moyens de devenir propriétaires ;
- les prix élevés des logements mis en vente sur le marché : à prix égal, pour un ménage dont les revenus augmentent et les aspirations évoluent, un logement de meilleure qualité sera recherché en banlieue verte (4 façades, etc.).
 - ils provoquent le départ de Bruxelles des candidats-acheteurs,
 - ils n'incitent pas les personnes à venir s'installer à Bruxelles,
- la pauvreté intrinsèque des Bruxellois qui n'ont d'autre choix que de louer. D'après le secrétaire d'Etat bruxellois au logement, près de 50 % des Bruxellois rentreraient dans les conditions d'accès à un logement social. Bruxelles se caractérise aussi par un taux élevé de population vivant d'allocations sociales. Le 8^e rapport bruxellois sur la pauvreté (2002) signale que : "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."

Dans le rapport 2001 (Le logement à Bruxelles, vers une approche qualitative) de la Confédération Construction Bruxelles-Capitale, il apparaît que les prix d'acquisition des maisons ont grimpé en flèche : en 1998, le prix moyen d'une maison unifamiliale était de 150.000 euros, soit une hausse de 103 % par rapport à 1988 ; le prix moyen d'un appartement était lui de 100.000 euros, soit une augmentation de 65 % en dix ans.

C'est depuis 1998 que les prix de vente ont recommencé à augmenter après l'accalmie qui a fait suite à une flambée dans les années 80.

Il faut aussi tenir compte des coûts de rénovation. Il est fréquent de trouver sur le marché des logements nécessitant des rénovations de l'ordre de 25.000-50.000 euros ou des logements insalubres, ce qui implique d'investir 75.000 à 100.000 euros supplémentaires.

Ainsi, fin 2003, dans le Sud de Bruxelles, le prix d'une maison ouvrière (3,7 m de façade) peut atteindre facilement 175.000-200.000 euros. Une

maison unifamiliale peut se vendre 250.000-300.000 euros. A ces prix, il conviendra d'ajouter les coûts de rénovation.

Pour pouvoir acheter, les personnes à revenus moyens n'ont souvent d'autre choix que :

- d'acheter en commun (la Ville de Bruxelles a d'ailleurs mis sur pied des bourses d'achat collectif);
- de quitter Bruxelles pour aller s'installer en Brabant wallon ou flamand. Mais la pression immobilière y est telle que certains n'hésitent pas à s'installer dans d'autres provinces ;
- de faire appel à des proches pour financer leur achat ;
- de faire appel aux prêts du Fonds du logement qui permet aux ménages ayant des revenus faibles ou moyens d'accéder à la propriété privée ;
- d'acheter des propriétés de la SDRB dans des quartiers défavorisés (logique de réintroduction de logements moyens) ;
- de s'endetter plus que de raison.

Le nombre de propriétaires augmente toutefois. Selon le Plan régional de développement, cette augmentation résulte de trois facteurs :

- acquisition par des jeunes ;
- achat par des familles étrangères (issues de l'immigration ou fonctionnaires internationaux) ;
- phénomène du "noodaankoop", à savoir "l'acquisition indispensable à défaut de trouver un logement adapté aux besoins et aux possibilités financières sur le marché locatif".

3. Insalubrité et manque de confort des logements

D'après l'enquête "Diversités urbaines", réalisée en 1998 par l'ULB (Centre de recherche urbaine) auprès de 4.960 ménages, le déficit qualitatif des logements bruxellois se traduisait comme suit : 19 % de logements sont "sans petit confort" (salle de bains, WC intérieur) et 38 % n'ont pas de chauffage central. "Dans les quartiers défavorisés, les taux de logement sans petit confort peuvent atteindre 56 %."

Selon l'enquête socio-économique 2001, entre 23,4 et 32,5 % des ménages (locataires ou propriétaires) estiment que leur logement nécessite de petites ou de grosses réparations.

La création d'un cadastre technique du logement social a permis, dans un premier temps, d'identifier 17.000 logements sociaux à rénover sur les quelque 38.000 que compte la Région, soit 50 % du parc. Cela témoigne à suffisance de la piètre qualité des logements sociaux. Un budget a été débloqué récemment pour financer la rénovation du reste du parc. Le 29 septembre 2003, au cours d'une journée consacrée à l'insalubrité, le RBDH a rappelé les conséquences de l'insalubrité d'un logement sur la

santé physique et mentale de ses occupants : danger d'intoxication au CO, maladies et allergies provoquées par les problèmes d'humidité ou les matériaux utilisés, violence familiale liée à l'exiguïté du logement, absentéisme à l'école ou au travail, enfants à la rue, délinquance, perte d'emploi, séparation ou divorce, endettement, dépression, mauvais équilibre alimentaire, manque de soins médicaux minimaux... Notamment parce que le poste logement mange "une trop grande partie du budget".

Pour résumer, l'insalubrité du logement agit comme un "amplificateur de pauvreté".

Reste à savoir comment l'analyser et comment l'endiguer. Pour la sociologue Françoise Noël, il y a comme un basculement entre traitement économique et juridique de l'insalubrité. Les politiques publiques ont désinvesti le logement de façon drastique dans les années 80 et c'est en 1993 que le 'droit au logement' est inscrit dans la Constitution. « Or, la lutte contre l'insalubrité ne peut se résumer à un débat juridique, car il ne propose pas de solutions pour freiner son développement. » Et d'insister pour que cette lutte évite à tout prix de limiter le stock de logements présents sur le marché. Au contraire, accroître l'offre de logements prévient les mécanismes économiques de production de l'insalubrité.

4. Les revendications du terrain

Côté locataires

Trois revendications émises par le RFDH à la veille des élections fédérales 2003 synthétisent bien l'état de la question :

- *Un logement de qualité à un prix abordable* : il s'agit d'établir une relation équilibrée entre le loyer et la qualité du logement, par le biais de commissions "logement" paritaires (locataires-propriétaires) et d'une fiscalité immobilière adaptée. Concrètement, la révision de la fiscalité immobilière impliquerait d'imposer les propriétaires bailleurs sur base des revenus locatifs réels et plus sur le revenu cadastral. Le tout serait pondéré par des incitants fiscaux. Les "bons" propriétaires - ceux qui mettent sur le marché des logements en bon état à prix abordable - bénéficieraient d'avantages fiscaux, les autres seraient lourdement taxés.

- *Adaptations des baux locatifs* : il s'agirait de rendre obligatoires les réparations à charge du bailleur dans le Code Civil (usure normale, peintures, etc.), de restreindre les contrats de location de courte durée, de permettre aux intercommunales de prendre en gestion des logements privés au même titre que les AIS, une meilleure protection des étudiants louant un logement, etc.
- *Une justice et un recours à la conciliation plus accessibles pour les locataires*. Trop peu de locataires osent s'adresser au Juge de Paix pour faire valoir leurs droits, remarquent les associations. Elles demandent donc la mise sur pied de commissions d'arbitrage des litiges en matière de droit locatif, afin de favoriser la conciliation. Ces commissions seraient composées de façon paritaire de représentants de locataires et de représentants de propriétaires. Elles devraient remplacer les procédures de conciliation obligatoires introduites par la loi programme du 24 décembre 2002. Les associations demandent aussi à pouvoir conclure des contrats de collaboration avec des avocats pro-deo (ou d'être subsidiées pour pouvoir employer des juristes), ainsi que de pouvoir représenter des locataires devant les commissions d'arbitrage ou les tribunaux.

Le RBDH a réclamé plus d'une fois :

- de réinvestir dans le logement social ;
- de faire contrôler les loyers par un observatoire du logement ;
- de lutter contre les logements vides et insalubres (taxe, réquisition, etc.) ;
- d'accroître les moyens financiers pour la Région bruxelloise au travers de l'accord de coopération avec le fédéral.

Côté propriétaires

Le SNP est favorable à la création d'une allocation-loyer, car il estime que les problèmes d'accès au logement sont surtout le fait des revenus trop bas des ménages, non de l'augmentation des loyers.

5. Les réponses politiques

Logiques politiques

A Bruxelles, deux logiques politiques s'affrontent :

L'option socialiste : développer l'offre de logement à caractère social, afin de fournir un logement décent à un prix abordable à tous, en donnant la priorité aux revenus les plus faibles et aux revenus moyens inférieurs.

L'option libérale : développer l'offre de logements moyens, afin de faire revenir les revenus moyens à Bruxelles et de maintenir ceux qui y sont, afin de contrer l'exode urbain vers la périphérie. Par ailleurs, le retour de revenus moyens permettrait d'améliorer l'assiette fiscale de la Région de Bruxelles-Capitale.

(Voir à ce sujet : Pol Zimmer, "La Politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale », Courrier hebdomadaire n° 1746-1747 du CRISP).

Le Code du logement bruxellois, adopté en juillet 2003, a instauré des normes minimales de salubrité, de sécurité et d'équipements. Celles-ci s'inspirent de la loi du 2 juillet 1997 sur les baux à loyer adoptée par le fédéral. Celles-ci visent à combattre l'insalubrité dans les logements et à contraindre les « mauvais propriétaires » à faire les rénovations et aménagements nécessaires. Un Service d'inspection régionale devrait bientôt voir le jour pour contrôler l'ensemble du marché locatif bruxellois, privé et public. La Région délivrera les permis locatifs.

L'inoccupation des logements sociaux et l'insalubrité de ceux-ci devrait être combattue plus facilement grâce au cadastre du logement social.

Comment financer la politique du logement ?

Le secrétaire d'Etat, Alain Hutchinson, a de son côté lancé son Plan d'avenir pour le logement bruxellois. Ce plan prévoit, entre autres, la production de 5.000 logements en 5 ans : 3.500 logements sociaux et 1.500 logements locatifs moyens.

Sur le plan immobilier, les propriétaires publics (commune, CPAS, régie foncière régionale, régie communale, SNCB...) possédant des terrains céderont un droit de superficie à un opérateur privé pour une durée de 30 ans. Ce dernier construira des logements sur cette superficie endéans les 3 ans et contractera un bail emphytéotique avec une SISP pour 27 ans. Celle-ci entretiendra et gèrera le bien pendant 27 ans comme logement social. Au terme du bail emphytéotique, le bien et le terrain redeviendront propriété de l'acteur public.

Sur le plan financier, l'opérateur privé recevra une annuité de 6 %. Ce loyer correspondront aux loyers perçus par les SISP et au différentiel payé par la Région pour atteindre les 6 %. L'intervention régionale devrait se monter à 20 millions d'euros par an : dans le cas d'un logement social, la Région prendra en charge 50 % de l'annuité, dans le cas d'un logement moyen, cette prise en charge se limitera à 33 %.

« Le but est d'agir sur les prix des loyers bruxellois en les tassant via l'introduction de logements supplémentaires », explique le secrétaire d'Etat. Il compte aussi sur un effet d'entraînement par rapport à l'offre de logements privés. Citant le PRAS, il rappelle qu'il existe 4 millions de m² bâtissables appartenant au public et au privé en Région bruxelloise.

Une proposition de résolution Ecolo vise à mobiliser :

- des moyens financiers : les charges de l'urbanisme, la taxe sur les bureaux et la taxe sur les immeubles à l'abandon, et en facilitant la mise en oeuvre du droit de gestion publique ;
- des moyens fonciers et immobiliers via l'utilisation des terrains et immeubles appartenant à la Région et en incitant les Communes et les CPAS à procéder de même avec leur propre patrimoine immobilier (parfois très conséquent et pas nécessairement loué à des prix sociaux).

Le logement social sous perfusion

Le taux de logements sociaux bruxellois reste faible (7,6 %) par rapport aux autres Régions (Wallonie, 25,1 % ; Flandre, 17,9 %) et à d'autres capitales européennes comme Paris et Londres (20 à 30 % dans les centres).

Les dettes des sociétés de logements sociaux sont importantes. L'essentiel des recettes des SISF est constitué par les loyers, qui sont calculés en fonction des revenus des locataires. Or ces derniers s'appauvrissent. Ainsi, 60 % des locataires de logements sociaux ont des revenus annuels inférieurs à 12.500 euros. Quant aux candidats locataires, ils sont 80 % à se trouver dans ce cas. Donc les recettes diminuent de manière constante.

De nombreux logements sociaux doivent être rénovés, ce qui engendre des coûts supplémentaires. Dans le même temps se pose la question d'un entretien correct de ces mêmes logements, ce qui implique aussi de dégager un budget.

Mixité et cohésion sociales

Beaucoup de logements sociaux sont des grands ensembles très décriés à l'heure actuelle. On ne compte plus construire des tours mais plutôt développer des maisons unifamiliales ou pluri-familiales pour les locataires sociaux.

L'objectif avoué est de mêler les classes sociales (classes moyennes et classes populaires) et d'éviter la formation de ghettos. Certains chercheurs se demandent si ce n'est pas pour mieux cacher les pauvres, les fondre dans la masse. Le but serait de favoriser l'intégration des gens dans la ville et la société. On peut voir cela comme une volonté de tirer

les gens vers le haut. Mais le côtoiement produit-il de la mixité et de la solidarité ?

Cette logique comporte aussi un aspect sécuritaire. Le regroupement des personnes totalisant des problèmes sociaux multiples peut déboucher sur un phénomène de délinquance autodestructrice ("rien à perdre").

Des projets de cohésion sociale ont été mis en place dans le logement social bruxellois. Ils visent à construire la mixité au lieu de l'attendre, à recréer du lien, entre autres, via des animations. Ces dernières constituent un des fondements des PCS, car elles permettent aux habitants de se rencontrer et renforcent, de cette manière, la convivialité et l'émergence de projets collectifs. Le plus difficile pour le PCS est de dépasser les plaintes individuelles. L'objectif de départ du PCS répond bien à un besoin fondamental et réel, à savoir l'instauration-restauration du dialogue entre SISP-habitants et entre les locataires.

Socialiser le parc privé

Une tendance est aussi de recourir à l'associatif pour permettre aux plus faibles d'accéder à un logement à un prix abordable, soit en le louant, soit en l'achetant. C'est le rôle des AIS ou encore du Fonds du logement (voir Acteurs du logement en région de Bruxelles-Capitale).

Les AIS sont bien perçues par le Syndicat national des propriétaires. Mais leur fonctionnement est lourd. Surtout au niveau de l'accompagnement social. De plus, des propriétaires se retirent du système lorsque la conjoncture est plus favorable à la location ou à la vente : des gens sont prêts à leur offrir plus, donc pourquoi ne pas en profiter ? Donc, même si le politique augmente les moyens des AIS pour pouvoir proposer des loyers attrayants, les AIS restent à la merci de toute poussée des loyers. Or la pression immobilière est très forte en Région bruxelloise.

Sur le terrain, les AIS d'initiative privée sont parfois confrontées à des problèmes de personnel, à la différence des AIS d'essence communale qui peuvent compter sur du personnel communal et trouver plus facilement un équilibre commercial.

Enfin, l'équilibre financier des AIS bruxelloises est perturbé par deux facteurs : le retard dans le versement du subside et l'arriéré locatif qui ne cesse de croître.

Allocation-loyer

Le MR, le CD&V et le CDH suggèrent de créer une allocation-loyer qui permettrait aux locataires ayant de faibles revenus de trouver un logement sur le marché privé. L'allocation-loyer servirait à payer la différence entre le loyer que pourrait payer le locataire et le loyer demandé par le propriétaire.

Cela peut être vu comme une volonté de socialiser le parc privé.

Récemment, le PS bruxellois a embrayé sur cette proposition en posant ses conditions. Néanmoins, le secrétaire d'Etat en charge du logement considère l'allocation-loyer comme une mesure conjoncturelle et non une mesure structurelle. En d'autres termes, la mesure doit être réversible et limitée dans le temps. Elle ne serait d'application que le temps de résoudre la crise du logement via la construction massive de nouveaux logements (Plan Logement).

6. Opinion publique

La crise du logement devenant de plus en plus visible, les médias s'y intéressent de plus en plus. On pourrait donc considérer que l'opinion publique est sensibilisée à la problématique de la crise du logement. Mais l'est-elle correctement ? Au cours de 2002 et 2003, les associations de terrain (RBDH, syndicat des locataires, collectif COLERE) ont multiplié les actions à caractère médiatique, de nouvelles associations sont apparues, les squats ou auto-réquisitions se sont multipliés.

Mais ces actions ont surtout pour but d'interpeller les politiques et d'attirer l'attention des médias. Face à cela, on peut s'interroger sur la réaction du citoyen lambda. Se contente-t-il de prendre connaissance des informations et de conclure « c'est moche, mais je ne peux rien y faire » ? Il est patent qu'elles ne semblent guère sensibiliser les locataires concernant la défense de leurs droits. Lors de ces manifestations, beaucoup d'associations déplorent qu'aucun de leurs "clients" (locataires) n'y participe.

Acteurs et enjeux principaux du logement en Région de Bruxelles-Capitale

Synthèse

Le rapport *«Acteurs et enjeux principaux du logement en Région de Bruxelles-Capitale»* présente d'une façon pratique les acteurs concernés (responsables politiques, administration régionale, organismes para-régionaux et régionaux, niveau communal, monde associatif, unités de recherche) et introduisent les problématiques spécifiques à la région de Bruxelles-Capitale, telles que la pénurie, le coût, l'insalubrité, ou le manque de confort des logements. Enfin, les aspects dynamiques (revendications du terrain, réponses politiques, opinion publique) sont passés en revue.

Deux autres rapports, disponibles gratuitement sur le site internet de la Fondation, *«Acteurs et enjeux principaux du logement en Région wallonne»* et *«Acteurs et enjeux principaux du logement. Point de vue général sur la Wallonie et Bruxelles»* complètent ce document.

Le premier est le pendant wallon du rapport portant sur la Région de Bruxelles-Capitale. Le second présente une vue d'ensemble des niveaux de pouvoir et des acteurs concernés par la thématique du niveau fédéral au niveau communal, offre un regard sur les tendances générales de politiques menées, aborde les enjeux du logement communs à la Wallonie et à Bruxelles et met en avant certains groupes particulièrement vulnérables et mal logés.

Les rapports, *«Overzicht van enkele recente onderzoeksresultaten inzake wonen»* et *«De actoren van het Vlaamse woonbeleid»* rendent compte de la situation en Flandre. Ils peuvent également être téléchargés à partir du site internet de la Fondation Roi Baudouin (www.kbs-frb.be).

Acteurs et enjeux principaux du logement en Région de Bruxelles-Capitale

Samenvatting

Het rapport «*Belangrijkste actoren en uitdagingen op het vlak van huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*» biedt een praktisch overzicht van de betrokken actoren (politiek verantwoordelijken, gewestelijke administratie, pararegionale en regionale instellingen, het gemeentelijk niveau, verenigingen, onderzoeksinstellingen) en een inleiding op de problemen die typisch zijn voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals de woningschaarste, de hoge kosten, de ongezonde toestand of het gebrek aan comfort in de woningen. Ten slotte passeren ook de dynamische aspecten de revue (de eisen van het werkveld, de antwoorden van het beleid, de publieke opinie).

Twee andere rapporten, die gratis beschikbaar zijn op de website van de Stichting, «*Acteurs et enjeux principaux du logement en Région wallonne*» en «*Acteurs et enjeux principaux du logement. Point de vue général sur la Wallonie et Bruxelles*» vullen dit document aan.

Het eerste is de Waalse tegenhanger van het rapport over het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het tweede biedt een volledig overzicht van de bij deze thematiek betrokken beleidsniveaus en actoren, van het federaal tot het gemeentelijk niveau, werpt een blik op de algemene trends van het gevoerde beleid, behandelt de uitdagingen op het vlak van huisvesting die gezamenlijk zijn voor Wallonië en Brussel en wijst op bepaalde groepen die bijzonder kwetsbaar en slecht gehuisvest zijn.

De rapporten «*Overzicht van enkele recente onderzoeksresultaten inzake wonen* » en «*De actoren van het Vlaamse woonbeleid* » brengen verslag uit van de situatie in Vlaanderen. Zij kunnen ook worden gedownload op de website van de Koning Boudewijnstichting (www.kbs-frb.be).

Acteurs et enjeux principaux du logement en Région de Bruxelles-Capitale

Summary

The report "*Acteurs et enjeux principaux du logement en Région de Bruxelles-Capitale*" presents in a practical way the actors concerned (political officials, regional administration, regional and pararegional bodies, district level, community, research units) and introduces the specific problems of the Brussels-Capital Region, like housing shortages, costs, insalubrity or lack of comfort. Finally, dynamic aspects (land claims, political responses, public opinion) are reviewed.

Two other reports, available free of charge on the Foundation's Internet site, "*Acteurs et enjeux principaux du logement en Région wallonne*" and "*Acteurs et enjeux principaux du logement. Point de vue général sur la Wallonie et Bruxelles*" complete this document.

The first is the Walloon counterpart of the report on the Brussels-Capital Region. The second presents a view of all the levels of power and the actors concerned with the subject from the federal to the district levels, offers a view of the general trends of the policies conducted, takes up the stakes of common housing in Wallonia and Brussels, and advances certain groups which are particularly vulnerable and badly housed.

The reports "*Overzicht van enkele recente onderzoeksresultaten inzake wonen*" and "*De actoren van het Vlaamse woonbeleid*" explain the situation in Flanders. They can also be downloaded from the Foundation's website.

La Fondation Roi Baudouin
Contribuer à l'amélioration des conditions de vie de la population
www.kbs-frb.be

La Fondation Roi Baudouin est une fondation d'utilité publique qui a vu le jour en 1976, l'année des 25 ans de règne du Roi Baudouin. La Fondation est indépendante et pluraliste. Nous œuvrons pour améliorer les conditions de vie de la population.

La Fondation dispose d'un budget de fonctionnement de quelque 25 millions d'euros par an. Ce budget nous permet de réaliser pas mal de choses au service de la société, mais nous ne pouvons pas tout faire. C'est pourquoi nous choisissons de mettre l'accent sur certains thèmes prioritaires, que nous adaptons aux besoins changeants de la société. Nos programmes centraux pour les années à venir sont: Justice sociale, Société civile, Gouvernance, et Fonds & Philanthropie d'aujourd'hui

Le programme 'Justice sociale' détecte de nouvelles formes d'inégalité sociale et soutient des initiatives qui accroissent l'autonomie des personnes les plus vulnérables. Avec le programme 'Société civile', nous cherchons à stimuler l'engagement citoyen et à renforcer le mouvement associatif. 'Gouvernance' entend associer plus étroitement les citoyens aux décisions sur les modes de production et de consommation des biens et des services ainsi qu'aux évolutions dans les sciences médicales. Quant au programme 'Fonds et Philanthropie d'aujourd'hui', il vise à encourager des formes modernes de générosité: la Fondation fournit des informations aux donateurs et leur propose toute une gamme d'instruments de philanthropie.

A côté de ces quatre programmes centraux, la Fondation mène aussi plusieurs 'Initiatives spécifiques et structurelles'. Nous menons un projet sur l'aménagement du quartier européen à Bruxelles, soutenons Child Focus et avons conclu un partenariat structurel avec le European Policy Centre.

Précisons encore que tous nos programmes et projets accordent une attention particulière à la diversité culturelle et à l'équilibre des relations hommes-femmes.

Pour atteindre notre objectif, nous combinons différentes méthodes de travail: nous soutenons des projets de tiers, nous développons nos propres projets sur certains thèmes, nous organisons des journées d'étude et des tables rondes réunissant des experts et des citoyens, nous mettons sur pied des groupes de réflexion sur des enjeux actuels et futurs, nous rassemblons autour d'une même table des personnes aux visions très diverses, nous synthétisons les informations ainsi obtenues dans des publications et des rapports (gratuits),...

En tant que fondation européenne en Belgique, la Fondation Roi Baudouin est active au niveau local, régional, fédéral, européen et international. Nous tirons bien sûr parti de notre implantation à Bruxelles, capitale de l'Europe, de la Belgique et des deux grandes Communautés de notre pays

Vous trouverez de plus amples informations sur notre site internet: www.kbs-frb.be
Renseignements pratiques: tél. +32-2-511 18 40, fax +32-2-511 52 21 ou e-mail: info@kbs-frb.be

Fondation Roi Baudouin, rue Brederode 21, B-1000 Bruxelles
Les dons à partir de 30 euros versés à notre compte 000-000004-04 sont fiscalement déductibles.