

CONCLUSION

LE BAROMÈTRE DU LOGEMENT EN BREF (2019-2024)

Légende : ✓ : oui, ✗ : non, ~ : la mesure présente un intérêt mais aussi des défauts

Mesures adoptées

**Le Gouvernement
le fait-il de
manière adéquate ?**

POURUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Relancer les projets sociaux bloqués	✗
Produire du logement social dans les PAD's	✗
Acheter des terrains, des projets et des logements au privé	~
Création d'une fast lane dans la délivrance des permis d'urbanisme	~
Conclure des contrats-logement Région/communes	✗
Socialiser les loyers des logements des communes et des CPAS	~

AGIR SUR LE COÛT DU LOGEMENT

Lutter contre les loyers abusifs	✗
Instaurer une commission paritaire locative ¹	~
Réformer l'allocation-loyer et l'allocation de relogement	~
L'enregistrement régional du bail	~

LUTTER CONTRE L'INOCUPATION

Élaborer un cadastre régional des inoccupés	~
Élargir les missions de la cellule régionale et engagements communaux	~
Renforcer le droit de gestion publique	✓

LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ

Créer des solutions de relogement temporaire	~
Réviser les normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements	✓
Étendre les compétences de la DIRL et mieux protéger les locataires qui portent plainte	~

1. En 2022, nous avons jugé un peu trop sévèrement la commission paritaire locative pour le caractère consultatif de ses avis. Or, sa création est en soi est une avancée pour le RBDH. Nous nous sommes permis-es de faire évoluer la note sur l'adéquation dans le tableau conclusif (de ✗ à ~).

LUTTER CONTRE LES DISCRIMINATIONS AU LOGEMENT

Améliorer le dispositif régional



RELOGER DURABLEMENT LES PERSONNES SANS-ABRI

Augmenter l'offre de logements pour personnes sans-abri : appels à projets et intérêt



Imposer aux SISF un quota d'attributions prioritaires de logements sociaux en faveur du public sans-abri



PRÉVENIR LES EXPULSIONS

Réformer la procédure judiciaire et appliquer un moratoire hivernal



Lutter contre les expulsions illégales



LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET HYDRIQUE

Introduire des mesures sociales pour garantir l'accès à l'eau



Renforcer la protection des consommateurs d'électricité et de gaz



ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI BRUXELLOIS

Réformer les primes énergie et à la rénovation et les prêts pour travaux



SOUTENIR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Révision du régime d'abattement des droits d'enregistrement



Évolution du modèle de commercialisation des logements de Citydev et réforme de son arrêté



Introduction d'un droit de préférence pour les locataires dont le logement est mis en vente



SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES (AIS)

Modifier l'arrêté AIS pour revoir les conditions de prise en gestion des logements et le subventionnement



RENFORCER LE SECTEUR ASSOCIATIF ŒUVRANT À L'INSERTION PAR LE LOGEMENT (AIPL)

Réviser les critères et le mode de subsidiation des AIPL



AIDER À CONSTITUER UNE GARANTIE LOCATIVE

Élargissement des publics bénéficiaires de l'aide régionale et autres mesures



Révision des règles de la garantie locative dans le Code du logement



AMÉLIORER LE BAIL D'HABITATION POUR LES LOCATAIRES

Rééquilibrer la relation locative dans le bail



ENCADRER L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE À DOMICILE POUR MIEUX PROTÉGER LE LOGEMENT

Protéger le logement contre sa conversion en location à la nuitée



Nous voilà arrivé·es au terme de notre évaluation de la politique du logement à Bruxelles. Les élections approchent. Dans quelques semaines, nous connaîtrons la composition de la nouvelle majorité, vis-à-vis de laquelle nous défendrons, encore âprement, le droit à un logement décent et abordable pour toutes et tous et la lutte effective contre la pauvreté, aux côtés d'autres associations et collectifs bruxellois.

Nous avons analysé 33 mesures dans le baromètre, sous l'angle de l'utilité et l'adéquation pour le déploiement d'une politique du logement qui soit plus sociale et plus juste. Chose inédite dans cette édition, nous avons réalisé plusieurs bilans d'impact sur des mesures qui avaient été adoptées dans la première partie de législature, pour suivre et commenter leur mise en œuvre opérationnelle.

QUE RETENIR ?

Qu'il s'est passé des choses notables pour le logement ces cinq dernières années. Des lignes ont bougé. Légèrement c'est vrai. L'hégémonie du marché privé n'est pas remise en cause, ni les privilèges des bailleurs notamment sur les loyers. Le logement public, social, est toujours incapable de répondre à la demande, mais tout de même, le bilan montre quelques évolutions favorables.

D'abord, le fait que le Gouvernement a choisi de convertir les axes de sa politique du logement dans un plan opérationnel, le PUL (plan d'urgence pour le logement), monitoré et doté de moyens complémentaires; 190 millions qui se sont ajoutés au budget consacré au logement. On relèvera le renforcement des moyens humains de l'administration régionale, notamment de la DIRL et du service qui lutte contre la vacance immobilière. Ce dernier compte désormais, en plus d'un pôle sanctionnateur, une cellule réhabilitation composée de 9 ETP dont la mission exclusive est la remise en location des logements vides. Il y a eu des textes importants, celui sur les loyers abusifs et la commission paritaire locative, celui sur les expulsions et le moratoire hivernal, l'enregistrement régional des baux également ou encore la réforme du Code du logement dont on évaluera les effets dans les années à venir. Certains textes et

certains des principes qui y ont été consacrés sont combattus ardemment par les propriétaires et leurs représentant-es, qui y voient une menace pour leurs intérêts particuliers. C'est cette tension-là qui a empêché d'aboutir parfois ou qui a limité la portée de certaines dispositions.

La reconnaissance du loyer abusif, l'interdiction de l'appliquer et l'action en révision de loyer sont des premiers principes décisifs pour réguler le marché privé, bien que la définition du loyer présumé abusif (les valeurs du marché plus 20 %) nous laisse insatisfait-es et que nous craignons que l'action en révision de loyer, à l'initiative du locataire, lui coûte son logement. Nous soutenons cependant la commission paritaire locative désormais constituée, qui pourra donner un avis sur la justesse du loyer à la demande d'un-e locataire mais aussi et cela est déterminant, à la demande d'un-e juge de paix qui pourrait la solliciter comme experte.

Pourrait... car malheureusement, l'interdiction du loyer abusif, prévue dans l'ordonnance de 2021, ainsi que l'action en révision de loyer auprès du juge de paix ne sont pas entrées en vigueur. Tout est là, sauf l'accord politique pour les appliquer. Et cela change évidemment tout. Oui, la commission paritaire va pouvoir concilier, elle sera prête à le faire en septembre, mais sur quoi ? Un loyer abusif qu'il n'est pas encore interdit de pratiquer ? Ce ne sera pas facile. La cause de cette déconvenue est toujours la même, le manque de fiabilité et de représentativité de la grille des loyers de référence dénoncé par l'aile droite du Gouvernement, grille qui servira d'étalon pour déterminer le caractère abusif ou non du loyer.

Autre déconvenue, le projet de conventionnement des loyers proposé par le PS, sur lequel il n'y a pas eu d'accord politique non plus. Le principe visait à conditionner les aides en faveur des bailleurs au respect d'un loyer conventionné. Les différentes sensibilités politiques présentes dans la majorité ne se sont pas entendues sur la hauteur du loyer conventionné, ni sur les contreparties à offrir aux bailleurs. Le conventionnement aurait pu être une opportunité pour faire baisser une partie des loyers.

On ne peut pas clôturer la question des loyers sans aborder l'enregistrement des baux, qui prendra désormais une dimension régionale, si la Cour constitutionnelle, qui risque d'être sollicitée par l'État belge – du fait de l'abrogation unilatérale de l'enregistrement fédéral – n'annule pas l'initiative. Dans quelques années, on devrait pouvoir disposer d'une meilleure connaissance des loyers à Bruxelles, en tout cas, en ce qui concerne les nouveaux baux.

Au niveau du RBDH, on voit plus loin qu'une actualisation de la grille des loyers grâce à la base de données régionale. On imagine de nouvelles politiques dont une fiscalité immobilière basée sur les loyers réels.

On soulignera encore ce qui nous apparaît être une faiblesse de cette future plateforme régionale : la non-obligation d'enregistrement des baux antérieurs à 2025 (la plateforme sera d'application à partir de 2025). Quand on sait que les baux enregistrés seront exploités pour revoir la hauteur des loyers de référence, il y a de quoi s'inquiéter. Il faut compléter ces données administratives par des enquêtes de terrain qui donneront une image plus juste du loyer médian de tous les logements bruxellois. Les enquêtes de l'observatoire ont été mises de côté pendant toute la législature. Il faut y revenir, avec des améliorations.

En matière de lutte contre les expulsions, on tient des avancées indéniables. L'allongement des délais de procédure en justice de paix et le moratoire hivernal devraient permettre de réduire le nombre d'expulsions effectives, particulièrement déshumanisantes, en gagnant quelques mois sur la prise d'effet de la décision judiciaire et en associant les CPAS à la recherche de solutions.

Nous restons néanmoins persuadé·es qu'une intervention en amont de la procédure judiciaire reste nécessaire et plaidons pour un fonds régional d'apurement des dettes de loyers qui interviendrait avant que la situation ne devienne inextricable.

On regrettera le fait que les squatteur·ses et les personnes qui occupent sous convention temporaire ne soient pas protégé·es par ces nouvelles mesures. Iels, avec enfants dans certains cas, ont pu être légalement expulsé·es tout au long de l'année sans bénéficier d'aucun répit et parfois même par des opérateurs immobiliers publics.

Des locataires sous bail de résidence principale ont aussi été expulsé·es, pas faute de protection cette fois, mais parce que certain·es juges de paix bruxellois·es ont décidé de ne pas appliquer le moratoire, le jugeant excessif par rapport au droit de propriété. Ce qui fait les affaires des représentant·es des bailleurs qui elleux aussi, pour la même raison, ont vivement contesté tout le dispositif. La Cour constitutionnelle a été saisie. Le RBDH et d'autres associations n'entendent pas laisser détricoter l'ordonnance qui, rappelons-le, prévoit un mécanisme d'indemnisation financière des bailleurs pendant la période hivernale, donc une contrepartie équilibrée.

La réforme du Code du logement, intervenue en toute fin de législature, est aussi une étape importante. Elle modifie substantiellement le droit du bail et apporte de nouvelles ouvertures en matière de lutte contre l'insalubrité notamment. On y trouve beaucoup de bonnes idées, comme le retour à des baux de courte durée prorogables une fois seulement, un meilleur encadrement des charges locatives pour empêcher d'imputer n'importe quoi au locataire, à n'importe quel moment, une réduction de la garantie locative à 2 mois de loyer maximum pour toutes et tous et mieux encore, une interdiction de cumuler une garantie locative avec un-e garant-e. On soulignera également l'introduction d'un tout nouveau mécanisme, celui d'une protection contre un congé en faveur du/de la locataire qui introduit une plainte à la DURL ou une action auprès de la commission paritaire locative limitée à la durée de l'instruction.

Ce bilan de législature ne serait pas complet si nous ne parlions pas de l'allocation-loyer en faveur de celles et ceux qui attendent de pouvoir intégrer un logement social. En 2018, cette allocation dysfonctionnelle et complexe aidait à peine quelques centaines de ménages bruxellois. Une réforme plus tard et ce sont 11 000 ménages qui en bénéficient. Néanmoins, la liste d'attente du logement social compte 56 000 familles. Elles sont encore plusieurs dizaines de milliers à attendre une aide publique pour soutenir le paiement du loyer. Nous sommes favorables à une extension des publics de l'allocation, à condition de travailler de concert sur un encadrement des loyers effectif, pour éviter les effets potentiellement inflationnistes de l'allocation.

La production de logement social à Bruxelles reste une de nos préoccupations majeures, au même titre que les loyers chers sur le marché privé. Les cinq années qui viennent de s'écouler n'auront toujours pas permis de boucler le Plan du logement entamé il y a 20 ans, ni même de concrétiser pour moitié les objectifs de l'Alliance habitat. Pourtant, la production de logements a progressé. Depuis 2005 et jusqu'à 2019, 1 633 nouveaux logements ont été réceptionnés par la SLRB. Entre 2019 et 2024, sur une période 3 fois plus courtes, on décompte 1 421 nouvelles unités. Cette évolution positive est à mettre à l'actif des opérations clé-sur-porte, l'achat de logements – prêts à être construits ou en cours de construction – à la promotion immobilière privée. Cette stratégie n'est pas sans questionner sur son coût mais elle est efficace, en tout cas plus efficace que la mobilisation de terrains publics en faveur du logement social, avec laquelle la SLRB se débat depuis deux décennies.

Il reste des réserves foncières publiques, communales et régionales, qui pourraient accueillir du logement social et qui vont être exploitées dans les années à venir en faveur du logement, mais le Gouvernement n'entend pas y prioriser (ou pas suffisamment) la production de logement social, alors qu'à gauche de l'échiquier politique, on le défend comme la solution pour lutter contre les inégalités dans l'accès au logement. Les différents plans d'aménagement directeur (PAD's) validés en cours de législature démontrent à souhait cette ambiguïté politique. L'accord « historique » autour du terrain de la SLRB, aux Dames-Blanches (Woluwé-Saint-Pierre), en est un autre exemple : 10 ha pour 120 logements sociaux et presque autant de logements moyens, sur un terrain appartenant pourtant aux acteurs du logement social.

La majorité sortante promettait d'associer la promotion immobilière privée à l'effort de production sociale, en réformant le mécanisme des charges d'urbanisme pour qu'il serve concrètement la production de logements publics et sociaux, notamment dans les communes avec un taux faible. Un projet modificatif a bien été débattu au Gouvernement mais trop tard. Il devait être articulé à un autre dispositif, celui de l'imposition d'un quota de 25 % de logements à finalité sociale dans les grands projets immobiliers privés de plus de 3 500 m². Ces deux projets, qui nous paraissent présenter une valeur ajoutée, doivent être poursuivis.

Le RBDH reste plus que jamais convaincu par la nécessité d'investir des moyens importants dans la production de logement social. Il faut continuer à accélérer les rythmes de production et diversifier les stratégies pour multiplier le nombre d'unités disponibles. La promotion immobilière privée doit créer du logement abordable. Il est impératif également que l'ordonnance sur les loyers abusifs acquière plein effet dès l'installation de la nouvelle majorité. Il faut affiner les critères de la grille pour diminuer les loyers des logements sans confort ou les passoires énergétiques et redéfinir la norme qui distingue un prix raisonnable d'un prix abusif. D'autres priorités s'imposent avec toujours autant d'acuité : lutte contre l'insalubrité, contre la vacance immobilière, fin du sans-abrisme et des expulsions qui en constituent le terreau.

Les élections ont lieu dans quelques jours, votons pour le droit au logement !