

LES PROGRAMMES DES PARTIS POUR LE LOGEMENT À BRUXELLES

En amont des élections, le RBDH et ses membres se sont attelés à la tâche de décrypter les programmes des 11 principaux partis en région bruxelloise (CD&V, DéFi, Engagés, Ecolo, Groen, MR, N-VA, Open Vld, PS, PTB et Vooruit) sous l'angle des recommandations formulées dans son [Mémoire 2024](#). En parallèle, nous avons rassemblé des représentant-es de ces partis autour d'un débat (disponible [en vidéo](#) ou [retranscrit en français](#)) couvrant cinq thématiques : le logement social, les loyers, les expulsions, la fiscalité, et l'insalubrité et la rénovation énergétique. La brève analyse ci-dessous reprend les principales mesures des partis concernant les trois premières de ces thématiques.

Commençons par le **logement social**, politique ardemment défendue par le RBDH, nous l'avons dit, car elle est la seule qui prenne réellement en compte les moyens des locataires pour fixer les loyers, tout en maintenant les investissements publics dans les mains du public. Si l'ensemble des partis se disent favorables au logement social à Bruxelles, les divergences sur la priorité et les moyens à lui accorder par rapport à d'autres mesures trahissent un positionnement plus idéologique. Au-delà de l'urgence, invoquée par tous les partis pour justifier la mise en place de mesures comme l'allocation-loyer ou le soutien aux agences immobilières sociales (AIS), c'est bien sur la destination finale de l'argent public que les partis s'opposent : dans le parc de logements publics d'un côté, dans la poche des propriétaires-bailleurs de l'autre.

À gauche, le PTB, Vooruit, le PS et Groen continuent de défendre le logement social comme seule mesure qui permette la maîtrise publique du foncier et ne constitue pas une fuite d'argent public vers le privé. Ces partis soutiennent certes d'autres mesures, telles que l'allocation-loyer, pour laquelle les moyens, nous l'avons dit, ont été fortement augmentés sous la législature sortante, PS en tête. Ces partis insistent toutefois sur un enjeu central : celui d'accompagner ces allocations d'un encadrement des loyers plus contraignant afin d'éviter qu'elles n'alimentent la hausse des prix sur le marché privé – et les comptes en banque de propriétaires peu scrupuleux.

Au centre-droit et à droite, les priorités sont ailleurs. Pour les Engagés, Défi, le MR, l'Open Vld et la N-VA, c'est en subsidiant le marché privé que l'on parviendra à résorber la liste d'attente pour le logement social et rendre le logement accessible à tous-tes les Bruxellois-es. Selon ces partis, c'est une question de pragmatisme et d'efficacité : un conventionnement AIS ou une allocation-loyer sont plus rapidement déployables et, à court terme, coutent moins cher à la Région que le logement social. Tous se félicitent ainsi de l'augmentation de l'enveloppe dédiée à l'allocation-loyer sous cette législature – une mesure que nous considérons également comme indispensable vu la situation actuelle. Certains comme le MR ou l'Open Vld souhaitent voir augmenter cette enveloppe, plutôt que celle dédiée au logement social, sous la prochaine législature. Le CD&V, les Engagés, Défi et le MR souhaitent également que plus d'incitants soient mis en place afin d'encourager les propriétaires privés à mettre leurs logements en AIS. Enfin, la NVA, le CD&V et l'Open Vld plaident pour une fusion des SISP en région bruxelloise. Pour le RBDH, une telle réforme n'est pas prioritaire – une importante fusion, de 32 à 16 SISP a par ailleurs déjà eu lieu – et risquerait d'accaparer inutilement l'attention et les ressources d'autres chantiers, plus prioritaires et urgents.

Autre thématique dont il faudra reparler sous la prochaine législature : **les loyers**. Pour Ecolo, Groen, le PTB, Vooruit et le PS, l'allocation-loyer et le soutien aux AIS peuvent certes offrir des solutions sur le court terme aux personnes les plus démunies, mais c'est au fond du problème qu'il faut s'attaquer : les loyers sont trop chers. C'est également la vision du RBDH. Il est non seulement indispensable d'investir davantage dans la lutte contre la pauvreté à Bruxelles, mais également de mettre en place des mesures pour enrayer la hausse injustifiée des prix des loyers, qui met de plus en plus d'habitantes de la capitale face à l'impossibilité de se loger correctement.

Ainsi, le PS, Vooruit et le PTB se positionnent en faveur d'une grille des loyers (ou d'un système à points pour le PTB) qui soit contraignante. C'est le PTB qui va le plus loin en préconisant un plafonnement des loyers selon des critères objectifs, et non pas alignés sur les prix du marché, afin de faire baisser les prix. Car comme le RBDH le souligne également, geler les loyers ne sera pas suffisant vu l'ampleur du décrochage entre loyers et revenus ; il faut également les faire baisser pour qu'ils redeviennent abordables. Le PS et Vooruit revendiquent eux un plafonnement aux montants actuels de la grille, basée sur la moyenne des prix du marché et des caractéristiques du bien. Le PS souhaite également y ajouter un troisième élément de calcul : le revenu moyen des Bruxellois-es. S'il est sérieusement pris en compte, ce

facteur pourrait favoriser une baisse des loyers, bien que ce ne soit pas ce que revendique explicitement le PS.

Chez les verts, Groen et Ecolo sont également favorables à un renforcement des mesures permettant le contrôle des loyers. Ecolo propose toute une série de mesures, dont un encadrement plus strict concernant les augmentations de loyers en cours de, et entre, les baux et l'indexation, une définition plus restreinte du loyer abusif, et des contrôles et sanctions renforcées. Pour faire baisser les loyers, le conventionnement (qui imposerait au bailleur de mettre en place un loyer raisonnable s'il a bénéficié d'une aide publique) est la voie privilégiée pour Ecolo – de même que par le PS qui en a fait un de ses chevaux de bataille pendant cette législature.

À droite de l'échiquier politique, on s'oppose par contre farouchement à tout contrôle des prix des loyers. Pour Défi, les Engagés, le CD&V, le MR, l'Open Vld et la N-VA, imposer une grille contraignante est une fausse bonne idée : cela risquerait de faire dysfonctionner le marché privé et, notamment, de faire diminuer l'offre de logements mis en location. La grille doit rester indicative et volontaire, et être la plus représentative possible du marché actuel – un point particulièrement important pour DéFi, qui a d'ailleurs bloqué l'interdiction des loyers abusifs à Bruxelles pour cette raison. Pour ces partis, c'est via des incitants qui récompensent les propriétaires vertueux que l'on peut encourager ceux-ci à appliquer les loyers de référence. Agir sur l'offre de logements à Bruxelles permettra également de faire diminuer les prix et mieux répondre à la demande, selon eux.

Enfin, concernant **les expulsions**, les positions des partis semblent converger, à tout le moins en ce qui concerne la mise en place d'un fonds d'apurement des dettes de loyers – bien que de nombreux partis, tant à gauche qu'à droite, ne s'expriment pas ce sujet dans leur programme. Un tel fonds permettrait de couvrir les arriérés de loyers, principale cause d'expulsion à Bruxelles, afin d'empêcher qu'elles n'aient lieu.

Côté gauche, le PS, Ecolo et le PTB sont favorables, chacun à leur manière, à la création d'un fonds solidaire et universel qui couvrirait les impayés de loyers. Le PTB souligne que le fonds ne pourra intervenir que si le bailleur respecte les montants préconisés par la grille, et envisage l'extension du moratoire hivernal à l'ensemble de l'année – mesure par rapport à laquelle le PS se distance, anticipant qu'elle risquerait d'être invalidée pour violation du droit à la propriété.

DéFi préconise de son côté la mise en place d'un « grand pacte locatif » en parallèle à la création d'un fonds de garantie locative qui couvrirait 50% des impayés. Selon ce pacte, le bailleur s'engagerait à ne pas introduire de procédure devant le juge de paix et à respecter la grille indicative, tandis que le locataire s'engagerait à payer les 50 % non couverts par le fonds via un plan d'apurement de dettes établi avec l'aide du CPAS.

À droite, le MR se dit également favorable à la mise en place d'un fonds de garantie locative. Pour les libéraux, il est important que les pouvoirs publics, les CPAS notamment, puissent intervenir le plus tôt possible afin de mettre en place des solutions avec les locataires lorsqu'il devient difficile de payer le loyer. Le grand avantage d'un fonds serait, pour eux, que les propriétaires ne soient pas laissés seuls face aux arriérés lors d'une expulsion – comme c'est déjà le cas dans le cadre du moratoire hivernal.

Cette apparente convergence d'une partie de la droite et de la gauche nous permet d'espérer que des progrès pourront être réalisés sur ce point, quelle que soit la coalition. Dans tous les cas, nous continuerons à nous battre pour que le logement, abordable, décent, adéquat, soit un droit effectif pour toutes et tous.