



Analyse du Plan d'urgence pour le logement (2020-2024)

Début janvier 2021, le gouvernement bruxellois a annoncé son Plan d'urgence pour le logement (2020-2024) lors d'une conférence de presse commune. Avec ce plan, le gouvernement bruxellois souhaite donner une impulsion supplémentaire au logement social et, avant tout, soutenir les locataires vulnérables sur le marché du logement privé. Mais est-ce que ce plan fera la différence ? Il est temps de procéder à une analyse approfondie.

Commençons par dire que ce n'est pas le premier gouvernement bruxellois à annoncer un plan. Les gouvernements précédents ont également lancé leur Plan logement (2004) et leur Alliance pour l'habitat (2013). La mise en œuvre de ces plans a été un désastre. Les deux plans prévoyaient la construction de 11.720 logements sociaux, dont seulement 3.750 ont été construits à ce jour !

C'est pourquoi il est positif de lire : *"Ce gouvernement souhaite tirer les leçons des décennies passées afin de pouvoir apporter des réponses plus rapides et plus simples d'ici la fin de la législature, d'offrir des solutions concrètes à 15.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social et d'aider les Bruxellois qui éprouvent des difficultés à trouver un logement abordable et de qualité ».*

Le mérite de ce plan réside dans le fait que la plupart des mesures (pas toutes !) sont dotées d'un budget concret (le budget total du plan d'urgence est de 190 millions d'euros qui s'ajoute au "budget ordinaire du logement"), d'indicateurs de suivi et de délais précis. Pour la mise en œuvre, on travaille avec des "comités ministériels de pilotage, des cellules de coordination, des sponsors, des personnes de référence".

Cela suffira-t-il à garantir que les objectifs et les délais soient respectés cette fois-ci ? Nous accordons au gouvernement le bénéfice du doute, mais la question est évidemment aussi de savoir si les mesures prévues pourront faire face à l'urgence et les manquements structurels du marché du logement à Bruxelles et si le gouvernement a tiré les leçons du passé.

Il est temps d'examiner de plus près un certain nombre de ces mesures fondamentales.



La production de logements sociaux

En ce qui concerne la production de logements sociaux, le gouvernement répète que la mise en œuvre des précédents plans de logement se poursuivra. Cette fois, l'objectif est d'avoir 2.500 logements sociaux livrés et 1.300 en construction d'ici mai 2024. Il faut voir si cet objectif sera réalisé.

Mais c'est précisément parce que la production propre de logements sociaux prend tellement de temps, que le gouvernement va accélérer ('fast lane') la délivrance des permis d'urbanisme pour des projets immobiliers comportant au moins 25 % de logements sociaux¹ à un maximum de 95 jours (actuellement, cela peut prendre jusqu'à 400 jours !). Une bonne idée (espérons que l'administration suivra) et une bonne chose que le projet d'ordonnance se limite au logement social.

Ce permis « fast lane » doit également être considéré en liaison avec l'appel aux promoteurs privés et à la réforme des charges d'urbanisme.

Le gouvernement lance un appel aux promoteurs privés pour qu'ils vendent 650 logements (clé sur porte) à la SLRB. Au cours des deux dernières années, la SLRB a ainsi pu acheter quelque 400 logements. À notre avis, le moment est venu d'évaluer les avantages et les inconvénients de cette politique et d'éviter, grâce à une politique d'achat coordonnée, une éventuelle concurrence entre les différents acteurs publics.

Le gouvernement prévoit également une réforme des charges d'urbanisme. Dans les communes où la part des logements sociaux ou des logements à vocation sociale est inférieure à 15 % (c'est-à-dire dans toutes les communes sauf Watermael-Boitsfort), les charges d'urbanisme devront être affectées exclusivement à la construction de logements publics.

C'est une bonne mesure, mais elle est trop largement définie par le terme "logement public", qui comprend non seulement le logement social, mais aussi les logements moyens locatifs ou acquisitifs. Si ce gouvernement est sérieux en matière de logement social, il devrait limiter strictement l'application des charges d'urbanisme en nature au logement social.

Comme mentionné, le gouvernement se tourne vers le secteur privé pour fournir des logements sociaux et publics supplémentaires. Il est donc d'autant plus remarquable que dans l'ensemble du plan d'urgence on trouve à peine une référence à l'utilisation et la destination des grands terrains appartenant à la Région, qui conviennent parfaitement au développement de logements sociaux. Notre exigence demeure que sur les terrains publics (appartenant ou contrôlés par la Région et les communes), les autorités publiques développent des projets mixtes et durables avec 100% de logements publics, dont au moins 60% de logements sociaux locatifs et 20% de logements sociaux acquisitifs.



La collaboration avec les communes

Le plan d'urgence prévoit diverses actions en collaboration avec les communes : subvention de la socialisation du parc de logements communal, subventions pour l'achat/la rénovation de logements, conclusion de contrats de logement, lutte contre l'inoccupation des logements, destination des charges d'urbanisme, etc.

¹ Le plan d'urgence parle d'au moins 25 % de logements publics, mais le projet d'ordonnance est plus strict et fait référence à au moins 25 % de logements sociaux. Cette restriction est nécessaire légalement pour justifier l'inégalité de traitement avec les demandes de permis pour d'autres types de projet.

Compte tenu du contexte politique à Bruxelles, cette collaboration est indispensable à la réussite d'une politique de logement social. Le gouvernement prévoit des subventions supplémentaires et l'accent est mis sur le logement social, ce qui est bien², mais la question se pose de savoir quelle est la marge de manœuvre dont dispose ou peut se doter la Région par rapport aux communes, et notamment celles qui ne souhaitent pas s'engager dans une augmentation du nombre de logements sociaux.

Nous craignons que le succès de ces actions ne dépende une fois de plus que de la bonne volonté - qui existe, mais malheureusement pas dans toutes les communes de Bruxelles. Le Plan d'urgence ne fournit aucune réponse, ni garantie.



Le marché locatif privé

Comme le gouvernement bruxellois l'indique lui-même dans le chapitre 'Constats' du plan d'urgence : les habitants les plus vulnérables de Bruxelles (un quart de la population ndlr) n'ont pas accès à un logement décent et adéquat.

Ces bruxellois, au moins 12.800 ménages, seront soutenus financièrement par le gouvernement bruxellois grâce à une nouvelle allocation-loyer simplifiée. Cette allocation-loyer sera accordée aux familles qui sont sur la liste d'attente pour un logement social et dont les revenus ne dépassent pas le revenu d'insertion social. L'allocation-loyer est donc la mesure la plus importante du Plan d'urgence pour atteindre l'objectif d'aider 15.000 ménages.

En soi, il s'agit d'une bonne mesure : la prime locative est un soutien financier et n'a donc pas de critères supplémentaires (loyer de référence, état du logement) qui, autrement, excluraient injustement le locataire.

Mais ! Avec les allocations-loyer existantes, une allocation-loyer serait accordée à environ 40.000 ménages bruxellois, pour un coût annuel de 40 millions d'euros pour la Région. C'est une dépense considérable, qui vu la constante augmentation des loyers à Bruxelles, ne fera qu'augmenter.

C'est pourquoi il est inexcusable que le gouvernement bruxellois ne veuille pas réglementer le marché locatif privé. Un compromis politique (conclut dans l'accord du gouvernement) a conduit à des mesures trop prudentes qui ne veulent certainement pas offenser le propriétaire privé.

La grille des loyers de référence sera actualisée, plus fiable, voire mieux adaptée aux prix du marché, mais elle ne sera pas obligatoire. À la demande du locataire, du propriétaire ou du juge de paix, une commission paritaire locative ne pourra que formuler un avis concernant le loyer "correct" et tentera de servir de médiateur entre le locataire et le propriétaire.

Une illustration de cette approche trop prudente est l'idée (née en France) du "conventionnement" avec des bailleurs de bonne volonté. Une personne qui loue une maison décente à un prix inférieur au prix de référence aura droit à des primes de rénovation plus élevées, à une réduction de la taxe foncière et peut-être à une assurance contre les arriérés de loyer. Nous ne voyons guère de différence avec le système des agences immobilières sociales,

² Nous avons néanmoins de nombreuses questions concernant la mesure "socialisation des logements communaux", par laquelle la Région veut subsidier les communes pour qu'elles demandent à leurs locataires des loyers au niveau du logement social. Pour nous, il devrait incomber aux communes de pratiquer elles-mêmes d'office des loyers sociaux ou, le cas échéant, de transférer leurs logements à une société de logement social.

pour qui le gouvernement veut limiter l'afflux de grands 'paquets de logements' de promoteurs et d'investisseurs.

On peut en dire autant de la lutte contre la discrimination sur le marché locatif (par les agences immobilières) et de la lutte contre les logements insalubres : trop prudentes et le gouvernement ne tire pas assez les leçons des manquements actuels. Le Plan d'urgence prévoit un renforcement du personnel de l'inspection et une adaptation du Code du logement, mais une grande part de responsabilité incombe toujours au locataire de qui on attend qu'il attaque son bailleur, mais sans qu'il n'y ait des alternatives de logement ou sans protection contre une perte de son logement. Il est à nouveau question de campagnes de sensibilisation au lieu de sanctionner enfin les agents immobiliers discriminatoires et d'introduire un permis de location.

Le fait que le gouvernement veuille introduire un droit de préemption pour le "locataire actuel" lors de l'achat préalable de sa maison est en soi une bonne 'petite' mesure. Bien entendu, cela ne garantit pas que le prix de vente sera également abordable pour les locataires les plus précaires, et la question de soutien aux locataires/acheteurs pour rénover leur logement se pose immédiatement.

Les prix de vente continuent d'augmenter et le ministre des finances veut y répondre en étendant encore plus la généreuse réduction actuelle sur les droits d'enregistrement. Pour nous, ce n'est pas le bon choix et cela ne fera que soutenir la hausse des prix de vente.



La lutte contre les logements vides

Comme personne n'a une bonne idée du nombre de logements vides à Bruxelles et que les données les concernant sont dispersées dans les administrations régionales et communales, la Région veut enfin créer un registre régional des logements vides. C'est une bonne idée. Mais il est encore plus important de mettre un terme à l'inoccupation. Et là, la Région se tourne à nouveau vers les communes.

"Les communes (via un ETP subsidié) seront chargées dans un premier temps, de la prise de contact avec les propriétaires d'un bien identifié comme inoccupé dans l'inventaire et d'activer ensuite des dispositifs de lutte contre la vacance immobilière, lesquels seront facilités par la Région tels que le droit de gestion publique, les conventions d'occupation temporaire, l'action en cessation, la mise en vente forcée et l'achat-rénovation par les opérateurs publics."

Si la Région est vraiment sérieuse pour une approche coordonnée de l'inoccupation, elle devrait également prendre en charge la remise sur le marché du logement elle-même : un service régional spécifique qui peut mettre en œuvre les différentes mesures, sans avoir à attendre l'initiative de la commune concernée.



Manque de concertation et d'accompagnement des ménages

Une fois de plus, le gouvernement n'a pas consulté le secteur associatif pour la conception de ce Plan d'urgence. Bien que certaines mesures correspondent (partiellement) à nos revendications, les orientations s'en éloignent. De plus, des expériences sont en cours sur le terrain (insertion logement, réseau habitat, ...) qui auraient pu nourrir la réflexion du gouvernement sur ce texte.

Nous devons également constater l'absence de mesures pour un accompagnement renforcé des ménages et un renforcement structurel des associations de terrains (insertion logement, réseau habitat, ...) qui soutiennent les ménages visés par ce plan d'urgence.



Conclusion

Le Plan d'urgence pour le logement 2020-2024 contient plusieurs bonnes idées : l'accent est mis sur le logement social, le permis d'urbanisme accéléré 'fast lane', les charges d'urbanisme en nature, une allocation de loyer basée sur le revenu, des contrats de logement avec les communes, un registre régional des logements vides, l'emphytéose et des règles anti-spéculatives pour les logements acquisitifs du Fonds du logement et de Citydev.

La question reste de savoir comment et à quelle vitesse toutes ces mesures seront finalement mises en œuvre. Un suivi strict des mesures est prévu, mais sera-t-il suffisant ? En outre, le Plan d'urgence ne répond pas à la question de savoir comment la Région peut convaincre/contraindre les communes à s'engager dans une politique sociale de logement.

L'appel lancé aux promoteurs pour qu'ils vendent des logements directement à la SLRB est frappant. Une façon de remédier à la production propre de logements sociaux, beaucoup trop lente. Et peut-être un tournant dans la politique du logement social. Toutefois, il est temps pour la Région de clarifier le coût de ces opérations et de réglementer la concurrence entre les opérateurs régionaux.

En même temps, le Plan d'urgence confirme une fois de plus que ce gouvernement et les précédents ne veulent pas intervenir de manière structurelle sur le marché locatif privé. La politique libérale des dernières décennies est poursuivie : le propriétaire est encouragé, subventionné, assuré, mais pas suffisamment sanctionné lorsqu'il loue une maison insalubre à un loyer beaucoup trop élevé. Ainsi, les prix de location et d'achat continuent d'augmenter sans limites.

Le gouvernement bruxellois manque avec son Plan d'urgence du Logement son momentum, au moment où la crise Covid démontre clairement l'importance de disposer d'un logement décent et abordable pour tous les bruxellois, pour lancer des mesures qui agissent structurellement sur le marché privé.

Cette analyse est publiée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.