

NON A LA VENTE DE LOGEMENTS SOCIAUX !

Carte Blanche du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH)

La Région de Bruxelles-Capitale compte 41000 logements sociaux locatifs, soit un peu moins de 7% du parc de logements bruxellois, ce qui en fait une des capitales européennes les moins sociales sur ce point. Près de 60000 ménages bruxellois modestes sont inscrits sur les listes d'attente du logement social. Ils étaient 25000 en 2005. Aujourd'hui, ils peuvent compter une décennie, voire davantage pour accéder à un logement du parc social.

1/3 de la population bruxelloise vit sous le seuil de risque de pauvreté et la moitié entre dans les conditions de revenus du logement social. L'exclusion de dizaines de milliers de chômeur.ses voulue par l'Arizona au niveau fédéral et ses attaques répétées contre les protections sociales, risque de précipiter davantage de ménages bruxellois encore dans la précarité. Les loyers du marché privé atteignent des sommets et siphonnent littéralement les ressources des ménages les plus modestes. Et même si un début de régulation du marché est à l'œuvre à Bruxelles, les loyers ne vont pas diminuer.

Ce n'est pas le moment d'abandonner le logement social. Sa production reste plus que jamais une priorité absolue pour combattre la pauvreté. Nous apprenons que le gouvernement bruxellois sortant, pourtant en affaires courantes, a décidé de prendre une décision majeure pour l'avenir, celle de vendre des bâtiments (à Schaerbeek et Woluwé-Saint-Lambert) qui appartiennent à la SLRB, l'opérateur public chargé de produire du logement social à Bruxelles.

De l'immobilier acheté récemment qui devait être reconverti dans les prochaines années et accueillir plusieurs centaines de nouveaux logements. Et ce n'est sans doute qu'un début, car les ministres semblent découvrir que produire du logement social à un rythme soutenu a un coût. Et que dans le contexte budgétaire actuel, ce coût, ils ne souhaitent plus l'assumer, malgré les engagements qu'ils ont pris. Comment en est-on arrivé là ?

En 2005, le gouvernement Picqué III a adopté un vaste plan censé relancer la production de logement social, quasiment à l'arrêt. La croissance de la démographie et de la demande sociale en logement plaide pour de nouveaux investissements. La SLRB, qui n'est pourtant pas un développeur immobilier, est chargée de la production d'environ 4000 logements, dont 70% de logements sociaux locatifs. En 2013, le gouvernement Picqué IV réaffirme sa volonté de voir croître le logement public et social à Bruxelles et lance l'Alliance Habitat, avec un projet de 6720 logements publics, dont 4000 logements confiés à nouveau à la SLRB (3000 sociaux), alors même que le premier plan piétine.¹

Si la mue de la SLRB et de ses équipes a pris du temps - on ne s'improvise pas développeur immobilier en quelques mois - c'est aussi la difficulté à mobiliser des terrains pour construire ces logements qui a paralysé les projets. Pour éviter l'achat de foncier, les ministres de l'époque avaient imaginé mettre à contribution tous les propriétaires publics, dont les communes qui, pour certaines, ne voyaient pas d'un très bon œil l'arrivée de nouveaux locataires sociaux et puis, le foncier public se fait rare de toute façon. La lenteur des réalisations est décriée de toutes parts. En 2017, 22% seulement des logements programmés dans les plans logement sont construits.

¹Il est demandé, en outre, à la SLRB de faire du logement locatif à destination de la classe moyenne pour encourager la mixité des profils socio-économiques dans les logements. Le choix de la SLRB comme opérateur de logement moyen interpelle.

Il faut bien comprendre que des logements qui mettent 10 ans à sortir de terre coutent cher, bien plus cher que les engagements prévus initialement.

Pour contourner ce problème majeur, la SLRB a été encouragée dès 2016 à acheter du foncier ; des bâtiments vides ou des chancres à transformer, grâce aux subsides régionaux de l'Alliance Habitat.

C'est de cette dynamique-là que sont issues les deux bâtiments dont le Gouvernement sortant impose désormais la vente. La Région manque cruellement de réserves foncières et immobilières, les prix explosent et le gouvernement en affaires courantes choisit, sans débat démocratique, de vendre de l'immobilier social et d'hypothéquer l'avenir du secteur. Il est plus que probable que le développement du logement social fasse grandement les frais de la période d'austérité à venir et pas ces deux sites seulement. Si les projets les plus avancés, entendez ceux qui ne peuvent plus être stoppés sans couter une fortune en indemnités à la Région, aboutiront, les autres risquent de ne jamais être construits. Sur les 8000 logements demandés à la SLRB, 3756 ont été réceptionnés et 1092 sont en construction, que deviendront les 3000 restants ?

En 2018, le gouvernement Vervoort II lance la SLRB sur une autre voie également, l'achat de logements dits "clé-sur-porte" à la promotion immobilière privée. Il entend de cette façon accélérer la réalisation des logements, en levant les freins à la construction, dont le foncier déjà évoqué, les nombreux recours initiés contre les projets de logement social dans les quartiers et les procédures administratives (délivrance des permis) qui restent déraisonnablement longues. Les projets de logements visés doivent tous être pourvus d'un permis d'urbanisme et donc prêts à être construits. Le privé répond positivement à l'appel. Les délais de réalisation des clés-sur-porte sont en moyenne de 2 ans, là où les développements propres oscillent entre 6 à 10 ans (parfois davantage).

La stratégie d'acquisition est réaffirmée dans la déclaration de politique régionale en 2019, dans le Plan d'urgence pour le logement (PUL) et dans le contrat de gestion de la SLRB (2021-2025). Cette stratégie a un cout puisqu'il faut désormais acheter des terrains, ce que les plans initiaux ne prévoyaient pas.

Et cette stratégie fonctionne. Entre 2005 et 2019, 1633 nouveaux logements ont été réceptionnés. A partir de 2020, la SLRB en a réceptionné 2123, deux fois plus, sur une période deux fois plus courte. Sans compter d'anciens projets qui ont quand même fini par aboutir avec d'importants surcouts.

La SLRB préfinance les projets. Le Gouvernement prend en charge, sous forme de subsides, 50% des investissements, au moment de la réception des logements. Malgré la crise politique, les affaires courantes qui s'éternisent et le compteur arrêté sur le budget initial 2024 (en principe, pas de nouveaux investissements en affaires courantes), la réception des nouveaux logements, pour lesquels le gouvernement s'est engagé il y a quelques années, s'est poursuivie et va se poursuivre au moins jusqu'en 2027. Et pourtant, pendant presque qu'un an, le gouvernement a refusé d'honorer ses engagements et de libérer les subsides dus contractuellement, jusqu'à une résolution inédite par procédure judiciaire en faveur de la SLRB en décembre 2025 (pour 446 logements). Le budget du plan régional du logement et de l'Alliance Habitat "engagé" par les gouvernements antérieurs s'élève à un 1,1 milliard d'euros et n'a pas été entièrement consommé.

Il y a peu encore, la SLRB préfinançait le développement des projets sur sa trésorerie ; des crédits alloués sur des projets de logements non exécutés lors des premières années. La multiplication des chantiers qui aboutissent désormais avec régularité - un dynamisme exigé par le monde politique et d'ailleurs indispensable pour répondre aux besoins en logements - a vidé la trésorerie.

Si 50% des dépenses de la SLRB sont subsidiées, l'autre moitié est remboursée par les sociétés de logement social (les gestionnaires de logements) sur une période de 27 à 30 ans, via les loyers. Cela ne permet pas de répondre aux besoins de financement actuels de la SLRB.

Une des solutions pour se financer est de pouvoir emprunter auprès de la Région (ce qui a déjà été fait, avec des délais de remboursement intenable) ou auprès des banques, mais le Gouvernement en affaires courantes refuse d'accorder la garantie régionale nécessaire pour emprunter sur le marché des capitaux et préfère imposer la voie de la vente, pour financer l'achèvement des projets en cours. Ce n'est donc pas une fatalité mais un choix politique, dans un contexte budgétaire particulièrement difficile, il faut bien le reconnaître.

Refusons qu'une décision d'une telle importance, qui engage l'avenir du logement social, soit prise à huis clos et exigeons un débat public pour faire toute la transparence sur les plans logement et mettre en lumière les alternatives possibles, qui ne procèdent pas d'un choix purement idéologique.

Refusons la vente du patrimoine social !