

Débat politique sur le logement à Bruxelles

RBDH – 16 mai 2024

Transcription

Participant-es :

- CD&V : Mathilde Vermeire
- Défi : Joëlle Maison
- Ecolo : Pierre-Yves-Lux
- Engagé-es : Jean-François Thayer
- Groen : Elke Van den Brandt
- MR : Louis de Clipelle,
- NVA : Mathias Vanden Borre
- Open VLD : Sven Gatz
- PS : Yannick Piquet
- PTB/PVdA : Françoise de Smet
- Vooruit : Ans Persoons

Modérateur : Filip de Rycke

Table des matières

Thème 1 – Logement Social	2
PS : Yannick Piquet	2
Vooruit : Ans Persoons	3
Groen : Elke van de Brand	4
CD&V : Mathilde Vermeire	5
MR : Louis De Clipelle	6
PS : Yannick Piquet	7
Vooruit : Ans Persoons	8
Thème 2 : Encadrement des loyers	9
Défi : Joëlle Maison	9
PTB : Françoise de Smet	10
Ecolo : Pierre-Yves Lux	11
Open VLD : Sven Gatz	12
Engagés : Jean-François Thayer	13
NVA : Matthias van den Borre	14
Thème 3 – Fiscalité immobilière	16
CD&V : Mathilde Vermeire	16
NVA : Matthias van den Borre	16
Open VLD : Sven Gatz	17
Thème 4 – Salubrité et rénovation énergétique (FR)	18
Groen : Elke van den Brandt	18
Ecolo : Pierre-Yves Lux	19
Vooruit : Ans Persoons	20
Engagés : Jean-François Thayer	21
Thème 5 – Expulsions	23
DéFi : Joëlle Maison	23
PTB : Françoise De Smedt	24
MR : Louis de Clipelle	24
PS : Yannick Piquet	25

Thème 1 – Logement Social

Filip de Ryck : Commençons avec le premier thème, le logement social. Pour le RBDH et ses membres, le logement social est la meilleure solution pour garantir sur le long terme un logement abordable aux ménages aux revenus les plus faibles à Bruxelles. Il reste encore beaucoup de travail, ce n'est pas un secret, les listes d'attentes sont énormes, 56 000 personnes sur les listes d'attentes. Le RBDH demande notamment que les terrains publics soient exclusivement réservés à du logement public, dont 80% à du logement social, parmi lesquels 20% selon le principe du CLT.

PS : Yannick Piquet

Filip de Ryck : Monsieur Piquet, votre parti est favorable à cette recommandation d'avoir 100% de logement public sur les terrains publics. Mais vous ne précisez pas exactement les quotas. Est-ce que vous pouvez préciser la répartition de ces logements dits publics ?

Yannick Piquet : Au parti socialiste on considère le logement comme le premier levier de l'émancipation. C'est d'abord quand on est rassuré dans son logement qu'on peut avancer sur tout un tas de thèmes, sur l'éducation des enfants, l'emploi, etc. Tant que le logement est une crainte ou un problème pour quelqu'un, il ne sait pas se construire. Et donc c'est vraiment pour ça qu'on axe toujours très fortement tant nos campagnes que nos programmes

Donc évidemment, **logement social** c'est la première politique qu'il faut développer puisque ça permet d'avoir une maîtrise du foncier, c'est avec cette maîtrise du foncier qu'on peut avancer. Donc quand on a déjà le foncier c'est évident qu'il faut maximiser au plus possible le nombre de logements sociaux, garder une petite part pour le Community Land Trust, une autre pour la mixité. Mais il faut mettre bien plus que 50% de logements sociaux sur ces terrains.

Maintenant, quand on regarde la carte de Bruxelles et qu'on voit le taux de logements sociaux, il y a clairement des communes où il y a très peu de logements sociaux, et des communes où il y en a beaucoup. On remarque qu'en fait, c'est toujours dans les communes de la deuxième couronne où, en fait il y a eu des pouvoirs socialistes en place depuis de très longues années, que ces logements sociaux ont été construits. Moi je viens d'Ixelles, l'un des taux les plus bas de la région. On a eu la volonté sur ces dernières années d'en construire, mais on fait face à deux difficultés. D'abord le manque de terrain disponible. Et puis deuxièmement, ce sont des chiffres qui portent sur le nombre de logements proprement dit. La difficulté pour augmenter ce chiffre et arriver au 15%, c'est que les maisons unifamiliales, pour des raisons purement spéculatives, sont également de plus en plus divisées. Ce qui veut dire que même quand on arrive à construire des logements, et on a fait énormément dans cette commune sous cette législature, comme on a un nombre absolu de logement qui augmentent avec la division des logements, on n'arrive pas à rattraper le pourcentage.

La construction de logement social n'est pas pour moi la seule solution. C'est une solution mais ça ne réglera pas le problème des 280 000 familles qui doivent se loger dans des studios à 800€ et des appartements à 1250 € en moyenne. Il y a une autre solution qui est **l'encadrement des loyers**. C'est d'abord avec le blocage et puis l'encadrement des loyers qu'on pourra réellement agir sur la question du logement. Parce que si on veut réussir le pari de d'offrir des logements abordables à tous les Bruxellois, il faut bloquer l'investissement locatif sur le logement. Qu'est-ce qu'on a mis dans la tête des gens ? On leur a dit : « vous n'aurez peut-être pas de pension, ça va être difficile plus tard ». Et on leur dit : « dès que vous avez assez d'argent, achetez vite un 2e

bien et mettez quelqu'un qui gagne un peu moins que vous dedans, comme ça vous êtes protégé. » Ça veut dire qu'on imagine uniquement pouvoir faire de l'argent sur les gens qui gagnent un petit peu moins, qui n'arrivent pas à décrocher un prêt à la banque.

A mon sens, c'est là où le bât blesse. La politique du logement social a beau être tout ce qu'on veut, on n'a jamais réussi à régler le problème de Bruxelles. Donc il va falloir trouver une autre solution. Je pense que c'est l'encadrement des loyers qui est la voie rêvée pour ça.

Vooruit : Ans Persoons

Filip de Ryck : Ans Persoons, pour Vooruit, l'ordonnance qui impose 25% de logements sociaux dans les logements privés est passée. Cela donne aux acteurs publics la priorité pour acheter ces logements au prix du marché. La Société du Logement de la Région Bruxelles est la première à pouvoir les acheter. Comment comptez-vous mettre en œuvre cette disposition ? Parce que nous entendons sur le terrain que les promoteurs immobiliers sont un peu réticents, et d'un autre côté, les ressources financières de la SLRB sont très limitées...

Ans Persoons : Permettez-moi d'abord de dire que ce gouvernement a vraiment pris un virage en termes **d'investissement dans le logement social**, et qu'il s'agit d'une avancée très significative. 2500 unités de logement social ont été ajoutées. 2000 autres sont en cours d'achèvement, ce qui est tout à l'honneur de ma collègue Nawal Ben Hamou. Je pense absolument que nous devons poursuivre cette accélération et maintenir ce rythme d'investissement, car nous avons récemment reçu une étude de l'OCDE, qui a montré que nous devrions tripler le nombre d'unités de logement social à Bruxelles d'ici 2030, pour éviter une crise du logement vraiment importante.

Alors oui, ce degré doit être maintenu et je suis vraiment, quand il s'agit de la crise du logement, une fervente partisane de la création de logements sociaux. A cause de la pénurie de logements sociaux, la classe moyenne inférieure et toutes les personnes qui devraient avoir droit à un logement social se rabattent vers les logements privés à bas prix et il y a beaucoup de pression sur ce marché, ce qui fait monter les prix. Pour moi, la solution est donc de continuer à investir dans le logement social.

Comment allons-nous faire ? En deuxième couronne, il y a une fausse **opposition entre biodiversité et logement social**, et j'espère donc entendre tous les partis sur ce sujet, y compris les partis verts. Il faut abandonner cette fausse opposition et vraiment se lancer dans des projets qui combinent biodiversité et logement social. C'est vraiment essentiel si l'on veut construire des logements sociaux dans cette deuxième couronne.

Nous avons réalisé quelques avancées majeures au cours de cette législature. D'une part, il y a la **nouvelle ordonnance concernant les 25 %** imposés dans les grands projets de développement. En d'autres termes, dans les lotissements de plus de 3 500 m², un logement sur quatre doit être un logement social. D'autre part, nous proposons une sorte de **prix ajusté à long terme**, c'est-à-dire qu'au début, il s'agit du prix du marché, mais dans le cadre du programme que nous proposons, ce prix baisse après 10 ans. L'essentiel est que les promoteurs immobiliers sachent à l'avance quel sera le montant de leurs revenus, ce qui leur permet de déterminer un coût du terrain moindre. Cette mesure n'a pas encore été approuvée en deuxième lecture, elle sera donc remise sur la table du prochain gouvernement et j'espère vraiment qu'elle sera adoptée. Mais ce qui est important, c'est que nous disposons d'un avis positif du Conseil d'État, donc nous sommes parfaitement en mesure d'aller de l'avant. Il s'agit en soi d'une victoire importante, car

ceux qui s'y connaissent en matière de logement savent que le gouvernement flamand a déjà tenté quelque chose de similaire par le passé, qui a ensuite été annulé par le Conseil d'État. Nous disposons donc d'un avis positif pour poursuivre dans cette voie.

L'indexation des **charges d'urbanisme** est essentielle à cet égard, et la proposition que nous avons mise sur la table du gouvernement est également de faire des taxes d'urbanisme une priorité, et, certainement dans les communes qui n'ont pas assez de logements sociaux, qu'elles soient utilisées pour le logement social.

Vous m'avez demandé « Comment allons-nous payer tout cela ? » Je pense qu'effectivement la situation financière de Bruxelles n'est pas bonne, mais nous investissons dans du logement social qui est bien essentiel. Cela permet aussi de faire travailler les entreprises de construction, ça crée des emplois et ça fait tourner l'économie.

Par ailleurs j'ai également été très active ces derniers mois au sein d'un **réseau de villes européennes** qui, ensemble, exercent une forte pression sur la Commission européenne afin qu'elle fasse enfin de la crise du logement une priorité au niveau européen. Pour l'instant, l'Europe ne s'occupe pas du logement. Nous voulons que ce soit une priorité pour la prochaine Commission européenne et, tout comme des fonds ont été débloqués dans le passé pour COVID ou pour la crise énergétique, nous voulons que des fonds massifs soient débloqués pour investir dans le logement social et public. Cette idée bénéficie d'un large soutien, car de nombreuses villes européennes sont confrontées à une crise du logement.

Groen : Elke van de Brand

Filip de Ryck : Elke van de Brand, le programme de Groen mentionne que vous voulez doubler l'offre de logements sociaux. Mais de quel type de logement social parlez-vous ? Les terrains sont rares à Bruxelles. Il y a des terrains publics mais ils sont souvent situés dans des zones vertes. Quel équilibre peut-on trouver entre le logement social et le maintien d'une certaine verdure à Bruxelles ?

Elke van de Brand : Il est tout à fait possible de **combiner espaces verts et logements sociaux**. En effet, nous avons encore peu d'espaces verts à Bruxelles et nous devrions les préserver, car les personnes qui n'ont pas de jardin ou de terrasse ont certainement besoin de ces espaces verts. Mais cela ne veut pas dire que nous ne devons pas aussi investir massivement dans plus de logements, plus abordables, et dans des logements sociaux. En ce qui concerne le logement social, plusieurs mesures peuvent être prises, et construire est certainement l'une d'entre elles. Il est vrai que cette législature a donné une bonne impulsion dans ce domaine, mais nous sommes incroyablement en retard quand il s'agit de créer des logements sociaux. La liste d'attente vient d'être mentionnée. Nous parlons de plus de 50 000 personnes, mais si l'on considère les revenus des Bruxellois, ils sont bien plus nombreux à pouvoir prétendre à un logement social.

Outre le logement social, il s'agit donc aussi de faire en sorte que les Bruxellois aient des **revenus plus élevés**. Cela semble très élémentaire, mais c'est là que tout commence. C'est pourquoi Groen n'a pas seulement des propositions concernant le logement, mais aussi des propositions concernant l'augmentation des revenus les plus bas, afin que tout le monde dépasse le seuil de pauvreté. C'est un principe extrêmement important.

Troisièmement, on doit oser **intervenir sur le marché du logement privé**. Laisser le marché librement agir et voir les loyers augmenter chaque année, c'est quelque chose que l'on peut

regarder se faire, ou sur lequel on peut intervenir. Je sais que ce n'est pas évident pour tout le monde, mais c'est nécessaire. À Bruxelles, les loyers ont augmenté de 30 % de plus que l'inflation au cours des 15 dernières années. Donc si vous regardez les indices de vos salaires ou de vos allocations, les prix du logement ont augmenté de 30 % au-dessus de ça. Et ce dans une ville où près de 60 % des habitants sont locataires. Cela signifie qu'il faut intervenir en tant que gouvernement et oser aller beaucoup plus loin. J'espère que le prochain gouvernement le fera.

Très brièvement, je reviens à vos questions et au **logement social**. D'une part, il s'agit de construire de nouveaux logements sociaux. Mais il s'agit aussi de s'attaquer aux taux d'inoccupation, par exemple. Veiller à ce qu'il y ait plus de gestion publique dans ce domaine. Intervenir sur les espaces de bureaux. Il y a près d'un million de mètres carrés d'espaces de bureaux qui sont vacants, il y a donc beaucoup à gagner dans ce domaine également. Et puis, il y a les logements existants, même si l'on n'occupe pas les derniers rares espaces verts. Il y a encore d'énormes profits à réaliser.

Il s'agit également d'avoir une **bonne régie foncière**. Gardons cette gestion foncière entre nos mains, mettons-la à la disposition des coopératives de logement, par exemple, de manière à ce que les gens deviennent également propriétaires, mais que le prix de revient du terrain soit déjà déduit. Des modèles comme le CLT ont fait leurs preuves à Bruxelles. Toutes ces options existent, nous savons qu'elles peuvent fonctionner. Il faut miser dessus, et il y en a d'autres : les agences immobilières sociales ont également fait leurs preuves, le conventionnement... Il existe une palette de mesures, mais pour moi la question fondamentale est d'oser intervenir d'une part sur le marché privé et d'autre part d'oser parier sur des logements sociaux supplémentaires.

CD&V : Mathilde Vermeire

Filip de Rijke : Mathilde Vermeire pour le CD&V, pensez-vous que cela augmentera l'offre de logements sociaux à Bruxelles, parce que oui, les chiffres sont ce qu'ils sont : plus de 56 000 personnes sur la liste d'attente, et où d'autre sont-elles ? Compte tenu de la crise, que dit le CD&V en matière de logement social ?

Mathilde Vermeire : Oui, la réponse très simple, courte et claire est que, oui, il faut un investissement très important dans le **logement social**. Nous parlons de 56.000 personnes sur liste d'attente, mais nous ne parlons pas du fait qu'il n'y a que 40.000 unités de logement social. Donc, oui, il faut attendre très longtemps. Je pense que pour un studio c'est 12 ans, et si vous êtes une famille et que vous voulez 4 chambres à coucher, ce qui est le cas pour une famille avec des enfants, alors vous devez attendre 15 à 20 ans – à ce stade les enfants ont quitté la maison et ça ne sert plus à. Il y a peut-être là une priorité, où il faut mettre plus d'efforts et donc un investissement massif. En d'autres termes, on doit atteindre les 15 % par commune, mettre en 25% dans les projets privés, etc.

Filip De Ryck : Mais toutes les communes n'y adhèrent pas. Que pouvez-vous dire à ces communes ? Allez-vous les obliger ?

Mathilde Vermeire : Je pense qu'il faut avant tout une politique régionale du logement. Il faut cesser de regarder par commune : qui fait ceci, qui fait cela. Cela doit être abordé au niveau régional, parce qu'au-delà des frontières communales, c'est à Bruxelles que les gens veulent vivre. C'est important de parler en termes d'efficacité, nous n'en avons pas encore parlé non plus, parce que oui, investir, investir, c'est facile à dire, mais il n'y a simplement pas de budget à Bruxelles. Nous devons donc nous demander où nous pouvons **réaliser des gains d'efficacité** en ce qui concerne la politique du logement. Il pourrait s'agir de fusionner les sociétés de

logement. Je ne sais pas exactement combien il y en a, 16 je crois. Elles ne s'entendent même pas entre elles, au Peterbos il y en a deux qui ne s'entendent pas du tout, donc franchement, il y a des économies efficaces à faire. On doit pouvoir reconnaître là où on est efficaces ou pas.

Le gouvernement bruxellois a montré qu'il n'était pas efficace dans le développement de plus de logements sociaux. Là on en a 40 000, et effectivement il y a eu une belle augmentation pendant la dernière législature, mais je pense qu'en 2002, on avait 39 000 logements sociaux et là on en a 40 500. Donc sur 20 ans on n'a à peine augmenté de 1500. Il faut reconnaître tout ça, et peut-être travailler plus avec les partenariats publics-privés pour avoir cette accélération. Et bien sûr, en ce qui concerne les logements privés, il faut les aider à socialiser grâce à des subventions et à l'aide des pouvoirs publics.

MR : Louis De Clipelle

Filip De Ryck : Louis De Clipelle pour le MR, qu'est-ce qui est envisagé pour augmenter l'offre du logement social ? Ou est-ce que vous pensez qu'il ne faut pas augmenter cette offre, qu'il y a peut-être d'autres solutions ?

Louis de Clipelle : Ici on dresse le tableau sur la situation du logement social, puisque c'est sûr que le constat peut être établi à Bruxelles qui a un besoin de logement abordable. Mais quand on parle **d'abordabilité du logement**, en fait, on ne parle pas seulement de loyer, mais on parle aussi de la capacité de pouvoir accéder à un logement. Si on est dans une situation où les loyers restent bloqués et les prix restent stables, mais qu'en fait, on a 5 fois moins de chances de trouver un logement libre, c'est une question d'accessibilité du logement.

Quand on parle du logement social plus spécifiquement : en 1989, il y avait 38 000 logements dans la région de Bruxelles capitale. À l'heure actuelle, on est un peu au-dessus des 40 000. Par contre, on a aussi établi le nombre de **logements sociaux qui sont inoccupés** à l'heure actuelle. Et nous sommes à 4980 dans la dernière estimation qui a été donnée, donc on a 11% du parc de logements sociaux qui sont inoccupés. On se trouve donc dans une situation assez paradoxale où on a moins de logements sociaux occupés en 2024 qu'en 1989, alors que la région a dépensé en tout 3,7 milliards d'euros dans sa politique du logement social, dont 2,4 milliards rien que pour l'investissement et la rénovation. Parce que le logement public, ce n'est pas seulement de posséder ces logements, mais c'est aussi de les entretenir.

C'est bien ce qu'on a vu dans cette législature et je vais reconnaître à Madame Ben Hamou d'avoir quand même été volontaire dans ce qu'elle a voulu entreprendre par rapport au parc du logement social. Mais un des efforts les plus considérables par rapport au logement social, c'est l'entretien de ces logements - parce que le bailleur public a quand même un devoir d'exemplarité par rapport à l'état des logements qu'il met en location. Ces 20 dernières années, en moyenne, il y a 70 nouveaux logements sociaux qui sont sortis de terre. Certes, la vitesse de croisière a un peu grandi maintenant, mais il serait illusoire de croire que tout d'un coup, à partir de du 10 juin 2024, on va réussir à augmenter fois 10 cette cadence.

Nous, ce qui nous étonne, c'est que quand Madame Ben Hamou se présente avec son bilan, elle présente, dans la série de solutions qu'elle a pu trouver, une solution pour 11 000 ménages qui s'appelle **l'allocation loyer**. On est assez content que Madame Ben Hamou ait enfin réussi à mettre une allocation loyer qui fonctionne, qui permet donc à des ménages et avec un ciblage sur les ménages monoparentaux d'avoir une aide directe pour payer un logement. Et cette mesure en plus, elle coûte que 40 millions sur les budgets de la région. Pourquoi je dis que je félicite Madame

Ben Hamou d'avoir mis ça en place ? Parce que mon parti, le Mr, ça fait 20 ans qu'on souhaite que cette solution existe dans l'arsenal des solutions que la région propose par rapport au logement.

C'est la même chose pour les **agences immobilières sociales**, qui est un modèle quand même qui est très intéressant puisque c'est un modèle mixte et hybride qui permet à des propriétaires particuliers de mettre en location à un prix qui est modéré, qui se trouve en dessous du prix du marché. En contrepartie, on lui donne toute une série d'avantages pour que ses biens soient mis en location. Et donc rien qu'avec ces deux solutions, on a plus de 19 000 ménages qui ont une facilité pour payer leur logement et que ça ne représente que 12% du budget de la région de Bruxelles capitale.

Filip De Ryck : Je vous entends dire, là maintenant, qu'il ne faut plus investir dans le logement social, et aller dans ces directions là au lieu de construire...

Louis de Clipelle : A un moment donné, il faut poser des choix. Parce que quand on choisit pour une solution, on essaie de mettre plus sur cette solution et on met un peu moins sur une autre. Ici on veut aider le plus possible de ménages bruxellois, le plus vite possible - on pense aux 56000 ménages mais on peut penser aussi aux autres ménages qui ne sont pas sur liste d'attente mais qui rentrent dans les critères du logement social. Quand vous regardez l'acquisition clé-sur-porte d'un logement social, et bien avec ce même budget vous avez la capacité d'aider 18 ménages avec une allocation loyer pendant 9 ans. Donc à un moment donné il faut évaluer comment on peut le mieux possible aider le plus de ménages, à l'instant T, à partir du 10 juin 2024, pour le paiement de leur logement. Alors oui bien sûr, on ne va pas arrêter de construire du logement social, on va continuer à en avoir. Je crois que les pouvoirs publics doivent voir quand il y a des opportunités.

Je ne crois pas que c'est un discours-vérité de dire qu'on va tout résoudre par la **construction de logements sociaux** alors qu'on n'en a pas été capable depuis 1982. Je ne dis pas que vous l'avez dit, j'essaie juste d'établir que diverses solutions sont possibles et divers choix sont devant les prochains gouvernements. Et j'espère que les choix qui vont aider le plus de bruxellois possible le plus rapidement possible seront choisis.

PS : Yannick Piquet

Filip De Ryck : Yannick Piquet, pour réagir rapidement, combien d'habitations sociales sont arrivées sur le marché pendant les 5 dernières années de cette législature ?

Yannick Piquet : Quelqu'un parlait de 70 par an et qu'on ne savait pas faire 10 fois plus... On a fait sortir 2000 logements sociaux sous cette législature. Il y en a 1900 qui sont en cours, en cours de production, tout en travaillant énormément sur d'autres choses, notamment l'acquisition clé-sur-porte.

Deux choses à dire pour réagir. Il n'y a pas 10% du parc **logement social qui est inoccupé**. Il y a une distinction entre inoccupés et inoccupables, et en fait y a une grosse partie du parc qui est ou en cours de rénovation, ou en cours d'attribution, ou en cours de mutation, et donc ces logements-là sont toujours considérés comme inoccupés. Or c'est une question de semaines ou de mois, parfois faut un coup de peinture et ils seront attribués.

Ensuite sur les **AIS** et sur **l'allocation loyer**. Evidemment c'est une solution qui aide les gens tout de suite, mais c'est de l'argent qui disparaît et qui va financer les propriétaires. L'allocation loyer c'est une extrêmement bonne solution pour aider les gens tout de suite, et il faut le faire. Mais

l'agence immobilière sociale, toute comme l'allocation loyer, il ne faut pas qu'elle soit galvaudée et qu'elle devienne la situation à chaque fois. Les agences immobilières sociales quand elles ont été inventées n'avaient pas de soutien du gouvernement. Maintenant elles ont un soutien du gouvernement parfois tellement fort - et il fallait le faire pour aider les gens tout de suite - qu'elles deviennent des produits financiers vendus par certaines agences immobilières en disant « ne vous inquiétez pas votre argent sera garanti, vous aurez du 4%, du 5%, du 6% dans une agence immobilière sociale ». Ce n'est pas l'objectif non plus des AIS.

Vooruit : Ans Persoons

Filip De Ryck : Ans Persoons, vous désirez réagir rapidement ?

Ans Persoons : Je ne suis pas non plus pour une allocation loyer, du moins si celle-ci n'est pas accompagné de plafonnements, sinon c'est de l'argent qui va directement dans la poche des propriétaires privés.

Thème 2 : Encadrement des loyers

Filip de Ryck : Les loyers augmentent d'années en année, 20% ces 10 dernières années. Les salaires ne suivent pas aussi rapidement. Contre la hausse des loyers, le RBDH recommande une grille des loyers contraignante dont les fourchettes seraient fixées à 20% sous les prix du marché.

Défi : Joëlle Maison

Joëlle Maison pour Défi, durant la législature sortante, il n'y a pas eu de d'accord sur ce loyer de référence. Défi a notamment bloqué, avançant la question de la représentativité de l'échantillon. Est-ce vraiment pourquoi vous avez dit non ?

Joëlle Maison : Effectivement, c'est une position qui est clairement assumée. Tout d'abord, je voudrais juste rectifier quelque chose. On a travaillé sur des formes de régulation, on a travaillé ensemble entre partenaires de majorité et notamment on a déterminé la définition d'un loyer présumé abusif qui est maintenant inscrit dans la loi régionale, dont l'ordonnance, depuis octobre 1921. Il y a la définition d'un loyer abusif et il y a également l'instauration d'une commission paritaire locative qui pourra j'espère bientôt voir le jour. Il y a également une 3e chose pour laquelle Défi a marqué son accord, c'est l'inscription obligatoire du loyer de référence sur chaque contrat de bail nouvellement conclu. Donc, on est quand même face à une série de mesures qui ont été prises en collaboration avec Défi et même avec pour certaines d'entre elles, une participation active et un enthousiasme de Défi.

La mesure sur laquelle on n'est pas d'accord, c'est effectivement d'encadrer de manière contraignante les loyers. J'imagine que vous avez toutes et tous lu l'article du journal Le Soir ce matin qui tombait à point nommé et qui concerne l'encadrement des loyers à Paris, initié il y a 10 ans mais qui a été interrompu pendant un certain temps. A Paris, on a des loyers qui sont entre 30 à 40€/le mètre carré par mois et à Bruxelles on est à peu près entre 9 et 13€/le mètre carré, donc je voulais quand même indiquer que on se trouvait vraiment dans une situation très différente, même si évidemment on a à Bruxelles la moitié de la population qui vit dans les conditions de revenus du logement social et que donc en théorie la moitié de la population bruxelloise se trouve dans en grande difficulté, aurait droit à un logement social et se trouve dans des conditions où parfois elle doit consacrer 40, 50, 60%, parfois de de son revenu au loyer. Il y a des solutions qui ont été énoncées comme les AIS, Défi aussi plaide depuis 20 ans avec le CD&V et les Engagés/PSC l'allocation loyer.

Pourquoi n'est-on pas favorable à **l'encadrement contraignant** ? Parce qu'il y a une série d'études qui démontrent, et l'article du journal Le Soir de ce matin le corrobore, que ça va créer une pénurie de logements, ça va créer une raréfaction de l'offre. En 3 ans, sur l'équivalent français parisien de notre Immoweb, on a pu constater qu'il y avait une baisse de l'offre de 73%. Il y a des études qui démontrent aussi qu'un encadrement contraignant va ralentir l'investissement en rénovation énergétique. On pense que l'encadrement va raréfier l'offre de biens et que donc ça va créer une pénurie encore plus importante sur le marché. La grille n'est pas représentative. À Paris, l'échantillon pour calculer le loyer de référence, il se base selon les secteurs entre 9 et 19% du marché local privé. À Bruxelles, on est à 4,5%, 15 000 baux sur 330 000 baux qui sont donnés en location. Et cette grille n'a plus été réestimée depuis 2020. Donc elle est indexée, mais elle se base sur les prix de 2020 puisqu'il n'y a pas de nouvelles valeurs qui ont été intégrées depuis 2020. En région wallonne, il y a de nouvelles valeurs qui sont intégrées et je crois qu'en région flamande aussi. Mais aujourd'hui la grille est à plus d'un titre n'est pas représentative.

On est d'accord d'utiliser une grille de référence pour fonder des politiques. Mais on n'est pas d'accord pour que la grille soit elle-même un instrument politique. Donc aujourd'hui, la grille de référence ne reflète plus le loyer, le prix du marché bruxellois. On peut ne pas être d'accord avec Défi en disant qu'il faut un encadrement contraignant des loyers. Et je ne doute pas qu'il y ait un certain nombre de personnes dans la salle et autour de moi qui sont d'accord avec cela. Mais on peut s'entendre me semble-t-il sur le fait que le thermomètre, la mesure doit être exacte et donc aujourd'hui cette grille, d'abord elle rassemble trop peu de loyers et ensuite elle se base sur des valeurs qui ne sont plus du tout actuelles puisque chacun a rappelé ici l'accroissement et le décrochage de l'augmentation des loyers par rapport à l'indexation.

PTB : Françoise de Smet

Filip de Ryck : Françoise de Smet, au PTB vous êtes favorables à un système de loyers objectif et obligatoire sur base d'un système de points, un système que vous avez été chercher aux Pays-Bas. Est-ce que vous pouvez développer un peu ce système et comment on peut l'appliquer ici à Bruxelles ?

Françoise de Smet : Il faut d'abord remettre le contexte parce que ça rejoint un encadrement contraignant. Le fait **d'attribuer des points**, c'est en fait le même système que d'utiliser une grille qui se base sur des critères objectifs : la taille, le nombre de pièces, est ce qu'il est bien isolé, pas bien isolé, est ce qu'il y a un extérieur pas en extérieur, etc. Ça permet d'objectiver la qualité du logement et c'est simplement attribuer des points en fonction de cela, ce qui permet alors de calculer le loyer de référence. C'est un encadrement contraignant comme on peut le voir aussi à Paris.

Pour revenir sur **l'importance de vraiment encadrer les loyers de manière contraignante** dans notre région. On a une région où il n'y a toujours que 7% de logements sociaux, alors que le logement social c'est le véritable logement abordable puisque le loyer est basé sur les revenus des habitants. Tant qu'on n'a pas un parc plus important de logement social et de logement public, on ne va pas avoir un effet sur le marché privé. Donc urgemment on a besoin sur le marché privé d'encadrer les loyers. On l'a vu ces dernières années, il y a un manque de logements abordables qui permet de faire pression sur le marché privé.

Depuis des années, ce qui est en train d'émerger c'est plutôt du logement de haut standing, beaucoup trop cher pour les habitants à Bruxelles. C'est ça qui est construit massivement pour le moment. Évidemment, ça tire l'ensemble du marché aussi vers le haut et donc on a besoin de règles contraignantes pour que les habitants puissent rester à Bruxelles. Dans ce cadre-là on veut effectivement un encadrement contraignant. Là-dessus on n'est pas du tout d'accord avec l'analyse que Défi fait. Il n'y a pas de loyers qui sont présumés abusifs, il y a un problème structurel de loyers trop élevés globalement dans notre région, et donc on doit agir par rapport à ça.

Je pense qu'on n'a pas lu la même chose dans l'article du Soir, je pense que l'article montre surtout que le fait d'avoir un encadrement contraignant à Paris commence à avoir des effets bénéfiques pour les locataires. Évidemment ça reste bien trop élevé, mais on voit qu'il y a un effet. Il y a eu toute une bataille de mise en place de cet encadrement contraignant. Et aujourd'hui ? On voit des effets et on peut encore aller plus loin. Il y a encore plein de logements qui ne respectent pas le cadre et donc ça va encore avoir un impact positif dans le futur. Ça ne va pas raréfier le logement. Ce qu'il va se passer si on n'agit pas de manière contraignante sur les loyers pour les faire baisser, c'est que les habitants vont quitter la ville.

Je rappelle quand même que quand vous cherchez aujourd'hui un appartement 2 chambres c'est 1200€, pas forcément pour une grande surface. Quand on est à deux, ça devient déjà difficile de payer ça, quand on est maman monoparentale, c'est impossible.

Filip De Ryck : Mais le prix pour l'acheter, le prix le propriétaire paye est élevé aussi. Donc un moment donné, le marché joue aussi.

Françoise De Smedt : Si le marché se régulait tout seul, on l'aurait déjà vu depuis longtemps. Ça ne se passe pas comme ça, donc on doit absolument agir dessus. Et donc oui, ce n'est pas le logement qui va se raréfier, ce sont les habitants qui vont partir si on n'agit pas. Et c'est déjà le cas aujourd'hui : il y a encore eu quasi 40000 familles qui ont quitté la région bruxelloise l'année passée. On doit construire une ville où chaque habitant a sa place donc pour ça, on doit agir sur le marché privé. On veut une **grille contraignante qui permet de faire baisser les loyers**. On insiste parce que le gouvernement a travaillé à une grille des loyers qui est en fait une photographie du marché, mais qui est en fait avec des prix beaucoup trop élevés pour les gens. On doit utiliser des loyers de référence qui sont en-dessous du marché pour faire baisser les loyers.

Ecolo : Pierre-Yves Lux

Filip De Ryck : Je me retourne vers vous Pierre-Yves Lux pour Ecolo. La grille des loyers à Bruxelles, c'est oui ou non pour Ecolo ?

Pierre-Yves Lux : Je suis très heureux en tant qu'écologiste de pouvoir participer à ce volet-ci du débat, parce que je pense que pour pouvoir rendre effectif le droit au logement en région bruxelloise compte-tenu du contexte budgétaire, compte-tenu du passé, on le connaît, du développement de logements sociaux, on ne fera pas l'économie de travailler à l'encadrement du marché locatif privé. On ne résoudra pas la crise d'accès au logement abordable avec le logement public, on doit travailler sur **l'encadrement du marché privé**. Et j'ai une bonne nouvelle, ça coûte très peu d'argent, ça concerne tout le monde et c'est opérationnel assez vite.

Il y a trois dimensions que je souhaitais aborder ce soir avec vous. C'est 1) limiter la hausse. Il existe dans le code du logement une série de dispositions qui permettent d'interdire la hausse des loyers, par exemple entre deux baux de courte durée. On sait par contre que c'est mal appliqué, ça n'est pas suffisamment contrôlé, ça n'est pas sanctionné. Nous souhaitons élargir notamment les compétences de la DIRL pour pouvoir effectuer des contrôles et pour pouvoir sanctionner à cet égard.

Deuxièmement, c'est étendre ces limitations et étendre la protection des locataires par rapport aux hausses de loyers, nous pensons qu'il est nécessaire, dans le cadre de baux normaux de 9 ans, de limiter plus fortement la hausse des loyers en cours de bail et de limiter la hausse des loyers entre deux baux de longue durée, en priorisant, par exemple, les hausses possibles pour les travaux spécifiques, notamment en matière énergétique, en supprimant les circonstances nouvelles qui existent aujourd'hui dans le Code du logement et qui, en fait, n'ont pas beaucoup de sens, en faisant un lien avec la grille.

Deux éléments supplémentaires sur l'extension des limitations et de la protection, c'est 1) obliger les bailleurs à justifier à motiver un congé à la fin d'un bail qui arrive à échéance. Ça nous semble important et sans doute que ça limitera les fins de baux et la non-reconduction. Et 2) c'est étudier l'ensemble des dispositifs qui vont permettre de limiter l'indexation, soit en la plafonnant pour l'ensemble des indexations, soit en les limitant dans certains cas, tel qu'on a pu le faire pour les

passoires énergétiques. Ça nous semble particulièrement important compte tenu notamment des modèles économiques qu'il y a derrière la mise en location de logements privés.

Deuxième volet, à côté de la limitation de la hausse des loyers, c'est celui de la **lutte contre les loyers abusifs**. On a un magnifique outil qu'on a négocié, on devra encore y travailler, c'est l'intégration dans le code du logement de la notion de loyer abusif et c'est la commission paritaire locative.

Filip De Ryck : C'est quoi un loyer locatif pour vous ?

Pierre-Yves Lux : Le loyer abusif, aujourd'hui, il a été négocié à 20% au-delà du loyer de référence. Nous pensons que c'est trop, et nous le pensons depuis 2021. On est arrivé à un consensus et un compromis à 20%. L'une des propositions qui est la nôtre, c'est de rabaisser ce pourcentage de 20% qui aujourd'hui est trop élevé. Ça devra faire l'objet d'une négociation entre les partis qui seront autour de la table, mais 20% c'est clairement trop. Nous souhaitons nous diriger à tout le moins vers le niveau des loyers de référence et au-delà de ça considérer que le loyer est abusif.

2-3 éléments complémentaires : améliorer la grille, nous semble important, sanctionner les mauvais PEB, élargir la liste des défauts de qualité, donner les moyens à la CPL de vivre et notamment de pouvoir effectuer des visites si il y a besoin, et prévoir des sanctions qui permettent via le Code du logement, une rétroactivité plus longue que ce qui est prévu aujourd'hui - soit considérer depuis le début de la conclusion du bail, soit au moins plusieurs années, plutôt que quelques mois, et instaurer un régime de sanctions administratives communales pour les bailleurs qui ne respectent pas ou qui ne respecteraient pas leurs obligations.

Et puis le troisième volet, et je terminerai par-là, c'est la **réduction des loyers**. Cette réduction on la vise par le conventionnement. Le conventionnement le plus connu c'est les AIS. Nous continuerons à **soutenir le fonctionnement des AIS** d'un point de vue quantitatif, avec une hausse et un soutien important à deux initiatives, le Housing deal et les coopératives immobilières sociales. Et deuxièmement, c'est le **conventionnement** qui impose à des propriétaires-bailleurs de mettre en place un loyer raisonnable dès qu'il y aura une aide publique dans le cadre de de la gestion de son logement. La hauteur des loyer et les aides concernées devront être discutées avec les partenaires. Mais c'est en tout cas la mesure qui me semble être prioritaire pour la prochaine législature.

Open VLD : Sven Gatz

Filip de Ryck : Sven Gatz, quand vous entendez tout cela, qu'en pensez-vous ? Quelle est la position de l'Open VLD en termes de loyers ?

Sven Gatz : Je ne vais malheureusement pas surprendre les gens, je ne pense pas qu'il soit judicieux de geler les loyers. Mme Maison l'a déjà souligné, cela n'a vraiment fonctionné nulle part, cela a fonctionné pour un groupe limité peut-être, mais cela a surtout perturbé structurellement le marché de la location. Je pense que cela ne fonctionne tout simplement pas et j'aime que les choses fonctionnent, mais je sais aussi que la perfection que nous devrions pouvoir atteindre n'existe pas.

Mais je suis ce qu'a dit Louis de Clipelle, à savoir qu'il faut une multitude de mesures différentes pour ne pas juste laisser le marché suivre son cours, mais aussi l'encadrer de manière à ce qu'il fonctionne. En d'autres termes, j'entends les critiques de certains au sujet de **l'allocation de**

loyer. Je les comprends, mais si vous voulez aider les gens à obtenir un logement rapidement, les allocations de loyer fonctionnent. Si vous donnez aux **AIS** un certain avantage, sans extras, dans ce cas que les propriétaires ne doivent pas payer le précompte immobilier, alors cela fonctionne. Et les pourcentages de rendement mentionnés par mon collègue sont certainement un peu élevés, il ne s'agit pas de 4 ou 5 %, mais de 3 %. Mais vous aidez quelqu'un à louer un bien à un prix abordable pour une somme infiniment moindre que les investissements que nous faisons actuellement pour le logement social.

Je ne suis pas opposé à **l'investissement dans le logement social**, j'y suis même favorable. J'ai participé dans ce gouvernement à autoriser des financements pour pouvoir le faire. Mais si vous regardez les ressources que nous devons dépenser pour le logement social, et comment elles dépassent largement les ressources cumulées pour financer les AIS et l'allocation de loyer et également celles dépensées pour l'achat de logements avec la réduction des droits d'enregistrement, les chiffres parlent d'eux-mêmes. Vous ne dépensez que 1/5 pour aider une multitude de personnes. Mon objectif est que les solutions puissent être rapides et efficaces.

Le débat sur le nombre de logements sociaux à construire reste donc ouvert. Ceux qui se sont déjà exprimés tout à l'heure sont toujours aussi volontaristes qu'au début de ce gouvernement, le gouvernement sortant. Et ils savent tous, bien sûr, que les ressources ne sont pas les mêmes qu'au début de ce gouvernement. Alors soyons réaliste. Et pour l'encadrement des loyers, c'est le monstre du Loch Ness et pour moi ce n'est ni plus ni moins qu'une fausse bonne idée.

Engagés : Jean-François Thayer

Filip de Ryck : pour les Engagés, Jean-François Thayer, quelle est votre solution contre cette hausse des loyers, contre les loyers abusifs, et donc pour rendre le logement plus accessible à Bruxelles ?

Jean-François Thayer : Sur le fait d'imposer la **grille des loyers** manière contraignante, je rejoins la position qui a été exprimée par Madame Maison, que je soutien avec un autre article. Je peux envoyer à tous les participants l'article du Monde du 26 avril 2024 qui montre qu'en effet, dans les villes françaises, on a une baisse de l'offre là où est pratiqué l'encadrement des loyers. Alors il n'y a pas que dans ces villes-là, il y a aussi Le Havre par exemple où on n'a pas d'encadrement et où il y a une baisse de l'offre aussi, mais c'est quand même essentiellement l'effet qui est montré selon une première étude. Une seconde étude sera rendue en 2026 par le Ministère français du logement.

Plus inquiétant, à Paris, il se fait que beaucoup de propriétaires se sont demandé comment contourner le système, et on juste ajouté 2 canapés, un frigo et loué un meublé. Et le meublé n'est pas dans l'encadrement des loyers. Les meublés sont donc devenus 1/4 du parc locatif à Paris, et ils échappent à l'encadrement des loyers – ces loyers meublés sont en moyenne 12% plus élevés. Donc voilà un effet pervers.

Néanmoins, ce que je souhaite faire personnellement, c'est **récompenser les propriétaires vertueux**. Donc on doit inciter quand même des propriétaires à aller vers la grille des loyers. On peut reprendre ce qui a été fait pour le système des AIS. En début de législature, on a reçu un stop au niveau des AIS. On voulait à un moment donné faire un moratoire, ça a créé une incertitude juridique et freiné le mécanisme des AIS. Mais je peux vous montrer Monsieur Piquet sur ma commune, on a eu un projet immobilier d'un promoteur qui aurait pu être en AIS, ça aurait coûté beaucoup moins cher mais la région l'a acheté au promoteur clé-sur-porte et ça coûte beaucoup plus cher.

Donc le système AIS qui offre 8000 logements aux familles, reste un très bon système et il se base sur un loyer qui est encadré, avec un avantage financier. Je pense qu'il faut récompenser les propriétaires vertueux qui respecteraient, et on doit débattre de quelle est la bonne grille indicative des loyers, mais le propriétaire qui s'engage à respecter cette grille peut bénéficier d'un certain nombre d'avantages que n'auraient pas un propriétaire privé, notamment avec un but purement spéculatif. En termes de prime par exemple, ou on pourrait imaginer une réduction du précompte pour ces propriétaires qui s'engagent à baisser le prix de leur loyer pour rentrer dans quelque chose de plus vertueux.

Parce que la réalité du terrain, c'est une explosion de demandes de personnes âgées. Avant de lancer une mesure, il faut bien voir la conséquence qu'elle va avoir. Quand il y a eu le gel de l'indexation en fonction de la PE - et je suis le premier à dire qu'il faut rénover - j'ai vu énormément de personnes âgées qui payaient en fait un loyer peu élevé parce qu'elles étaient là parfois depuis 20, 25 ans dans leur logement. Le propriétaire leur a signifié la fin du bail soi-disant pour rénover, on est passé d'un d'une location de 600€ à 1200,00€.

Ce que je veux dire avec cet exemple, c'est qu'on a gelé à un moment donné l'indexation et on a déjà eu cette conséquence-là. Je n'ose pas imaginer ce qu'il risque de se passer si on prend d'autres mesures sans avoir bien étudié les conséquences. On aura en tout cas en 2026 un rapport du Ministère français du logement qui pourra peut-être nous objectiver cet aspect-là.

Il y a des petites choses qu'on peut faire très vite pour retrouver du logement public accessible. Parce qu'évidemment, nous sommes toujours pour la construction de logements sociaux, notamment via la transformation d'immeubles de bureaux en logement. Mais il faudrait déjà qu'on **accélère les procédures de rénovation des logements sociaux**. Je peux vous citer 2 exemples rien que sur ma commune. Ça prend parfois plus de 10 ans entre toutes les étapes de marché public, de manque de permis d'urbanisme, on est sur des ensembles qui datent du siècle dernier qu'il fallait rénover. Ça a pris beaucoup trop de temps. Il faut qu'on accélère là-dessus

Dernièrement, Céline Frémault avait réussi avec les Engagés à négocier qu'on puisse réévaluer en fonction de la composition des ménages d'attribution du logement social. Moi je rencontre aujourd'hui encore des situations où j'ai des personnes seules dans des logements 5 chambres. On doit permettre d'avoir un logement social qui corresponde à la réalité de la composition de ménages. Parce qu'on a aujourd'hui des grandes familles qui sont dans des 2 chambres. Ça ne va pas.

NVA : Matthias van den Borre

Filip de Ryck : Matthias van den Borre, NVA, comment se positionne votre parti sur le prix des loyers à Bruxelles ?

Matthias van den Borre : Avant d'en venir aux solutions proposées, je voudrais d'abord prendre un peu de recul et examiner les causes. Comment se fait-il que nous soyons dans la situation dans laquelle nous nous trouvons aujourd'hui à Bruxelles ? Pour moi, il y a deux causes principales. La première est ce que l'on a souvent appelé le libre marché ici, mais qui est en fait le résultat, d'une part, d'une **augmentation de 30% de la population** en 30 ans, de 900.000 Bruxellois à plus de 1,2 million aujourd'hui. D'autre part, le **nombre de nouveaux logements n'a augmenté que d'environ 15 à 16 %** au cours de la même période.

C'est ce que d'autres ici ont appelé le marché privé, c'est en fait le résultat d'une intervention et d'une gouvernance médiocres de la part des pouvoirs publics. Il y a eu beaucoup trop peu de

prévoyance, beaucoup trop peu de politique pour laisser le marché faire son travail. Aujourd'hui, quelle est la conséquence de cette hausse des prix ? La qualité baisse et, malheureusement, c'est le résultat d'un manque d'investissement, d'une politique trop peu proactive.

Un deuxième élément à Bruxelles est malheureusement la **pauvreté**. Aujourd'hui, nous sommes devenus la capitale européenne la plus pauvre. Il y a 30 ans, ce n'était pas le cas. Aujourd'hui, le risque de pauvreté s'élève à 40 %. Et c'est bien sûr l'un des problèmes auxquels nous sommes confrontés à Bruxelles : la pauvreté combinée à des loyers élevés. C'est malheureusement ce que prévoit le programme de Mme François de Smet. Nous le savons tous, ce n'est pas un secret, mais le communisme ne fonctionne pas. Le communisme est une recette pour plus de pauvreté. Trouvez-moi une ville, un pays, une région du monde où le communisme a fonctionné et créé plus de prospérité. Je vous mets au défi.

Filip De Rijk : Que suggérez-vous alors ?

Matthias van den Borre : Il est urgent **d'agir sur l'offre**. L'offre devait augmenter ces dernières, mais on a stagné dans la création de logements. Il est urgent d'inverser la tendance et d'agir institutionnellement, car ce qui se passe souvent, c'est qu'il y a des blocages entre les communes et la région. Cela prend beaucoup trop de temps, c'est beaucoup trop complexe. Il est totalement inintéressant d'investir à Bruxelles.

Deuxièmement, il s'agit d'intervenir sur la **qualité des logements**. Le logement locatif moyen est inadéquat en termes de qualité et beaucoup trop peu est fait pour améliorer cela. Nous préconisons des contrôles proactifs par la DURL qui se rend quotidiennement sur le terrain et peut prendre des décisions efficaces. Et s'il y a des locations abusives, de la part des marchands de sommeil et autres, qu'ils soient condamnés à des amendes strictes et rapides. Et que le produit de ces amendes soit versé dans un fonds afin que les personnes touchées par cette situation puissent quitter temporairement leur logement, qu'elles soient indemnisées en conséquence et qu'elles puissent utiliser le produit de ces amendes pour trouver un logement temporaire et différent.

Que reste-t-il à faire ? Des réformes fiscales, mais nous y reviendrons peut-être plus tard. Je pense qu'il faut se concentrer sur les reconversions. Il y a un patrimoine caché, en fait un taux d'inoccupation de 1 million de m². Nous devons commencer à travailler à ces reconversions de toute urgence et beaucoup plus rapidement dans cette ville, mais pour cela, je pense que nous avons vraiment besoin de réformer le système.

Peut-être un dernier élément, sur le **logement social**. Comme cela a été souligné, nous sommes face à une grande complexité administrative et les charges de fonctionnement et de personnel sont énormes. Beaucoup de ressources sont consacrées au logement social, mais elles ne vont souvent pas dans la construction et la fourniture de logements, mais plutôt dans les institutions. Nous travaillons avec plus de 1 600 personnes pour les différents bureaux des sociétés de logement social. Et j'en oublie, parce qu'il y a aussi une administration communale souvent très importante. Ce sont donc autant de ressources qui ne servent pas à la solution, à l'amélioration de la qualité du logement pour de nombreuses personnes.

Filip De Ryck : OK mais vous n'avez pas répondu à ma question, qu'en est-il des loyers ?

Matthias van den Borre : Je ne vous surprendrai sans doute pas, mais je me joins à un certain nombre de collègues. Nous ne sommes absolument pas favorables à un encadrement des loyers. Il a été démontré que cela ne fonctionne pas. Cela ne fonctionne pas ailleurs, alors s'il vous plaît, ne le faisons pas à Bruxelles.

Thème 3 – Fiscalité immobilière

Filip de Ryck : Nous en venons au sujet suivant : la fiscalité. Le RBDH défend la taxation des loyers réels au niveau fédéral via l'impôt sur les revenus. La question ici est : êtes-vous favorable à une telle taxation ? D'un autre côté, à Bruxelles, le revenu cadastral est complètement dépassé, il ne correspond plus à ce que sont effectivement les loyers. La question est donc de savoir si vous êtes favorable à une adaptation de ce revenu cadastral et comment organiser cette réforme.

CD&V : Mathilde Vermeire

Filip de Ryck : Mathilde Vermeire pour le C&V : Quelle solution proposez-vous pour que, à Bruxelles, le revenu cadastral retrouve son niveau réel ?

Mathilde Vermeire : La fiscalité de manière générale est extrêmement complexe, je pense que c'est l'un des thèmes où il y a le plus de croisements entre les pouvoirs communaux, régionaux et fédéraux. La raison pour laquelle je dis cela n'est pas pour se renvoyer la balle entre ces niveaux de pouvoir, mais pour attirer l'attention sur le fait que nous devons vraiment nous concentrer sur la cohérence et l'élaboration d'une politique commune.

La fiscalité immobilière est très spécifique. Il y a d'un côté la taxe foncière, et c'est un gros problème, et de l'autre la taxe sur les revenus locatifs réels. Et les deux sont basées sur le **revenu cadastral**. Le problème est en effet que le cadastre, c'est-à-dire la base de données qui permet d'évaluer la valeur d'un bien donné, date de 1975. C'est complètement dépassé, Bruxelles a complètement changé. Le revenu cadastral doit donc être modernisé, il faut l'adapter à ce qu'il est aujourd'hui. Il n'est pas normal qu'un appartement aie le même revenu cadastral qu'une maison à Bruxelles, par exemple. L'idée n'est pas d'augmenter les impôts généraux à Bruxelles. L'idée est de mieux les répartir. Que celui qui paie trop peu, paie maintenant plus, et que celui qui paie trop, paie maintenant moins. C'est la base de toute la réforme fiscale. L'impôt foncier est régional, mais c'est là tout l'intérêt de la réforme fiscale : répartir l'assiette fiscale de manière à ce que tout le monde paie plus équitablement et qu'il n'y ait plus d'échappatoires.

Pour les **revenus locatifs réels**, l'intention est également de ne plus prendre en compte le revenu cadastral, même modernisé, mais de prendre en compte le revenu réel et de l'imposer sur cette base et non sur la base de ce qu'il pourrait être ou de ce que nous supposons qu'il est. Par exemple, si je viens d'acheter un appartement et que j'emménage ensuite avec quelqu'un d'autre, l'idée n'est pas que je paie plus d'impôts. C'est juste qu'ils seront mieux répartis. Actuellement, le revenu locatif étant basé sur le revenu cadastral, je paierais 1 000 euros par an pour mon appartement. Mais si l'on réforme ce système et que l'on considère le revenu locatif réel d'un petit appartement, on ne paiera que 75 euros par mois. Par contre, si on examine l'effet de la réforme sur une grande villa, pour laquelle on paye peut-être 660 euros d'impôts, ce montant passera à 1 600 euros. L'intention de cette réforme est d'aborder cette question de manière générale, et réformer là où l'impôt n'est pas distribuée correctement aujourd'hui. L'objectif final est de donner aux gens une chance d'acheter et de ne pas rendre cet achat inutilement coûteux.

NVA : Matthias van den Borre

Filip De Ryck : Matthias van den Borre, quelle est la position de la NVA au sujet du revenu cadastral à Bruxelles ?

Matthias van den Borre : Oui, comme indiqué, c'est un peu la boîte de Pandore, car la complexité se situe à différents niveaux. Ce n'est un secret pour personne, nous préconisons le **transfert de plus de pouvoirs du niveau fédéral vers les régions**, ça vaut pour cette question également. La fragmentation entre les niveaux de pouvoir est énorme au sujet de la taxation immobilière. Je pense qu'il est plus facile de revoir toutes ces questions au niveau régional que d'essayer de trouver des accords entre les trois régions. En fait, nous demandons une telle révision depuis des décennies, mais cela ne s'est jamais produit. Deuxièmement, il y a aussi la base, les communes, qui ont naturellement un impact sur le prix que chacun paie pour son logement. Là encore, je pense qu'il est urgent de tout ramener à un seul niveau, celui de la région.

Pour nous, il ne s'agit absolument pas d'une augmentation d'impôts. Je pense que nous sommes déjà assez lourdement taxés et que l'imposition de taxes supplémentaires sur le logement pourrait avoir pour effet de faire grimper les loyers et les prix des logements. Nous devrions donc envisager d'équilibrer ou de redistribuer les taxes sur le logement.

Open VLD : Sven Gatz

Filip De Ryck : **Sven Gatz, il y a quelques années, vous avez parlé d'un projet de registre du logement à Bruxelles initié par l'administration des finances ici à Bruxelles. Où en est ce projet, et peut-il également conduire à des taxes foncières plus justes à Bruxelles ?**

Sven Gatz : Un registre du logement, c'est une mesure ou une cartographie des valeurs de tous les cadastres existants. Donc, sur le plan de la fiscalité, cela ne va pas vraiment nous aider.

L'impôt immobilier reste un exercice très difficile. Si on pouvait procéder à l'ajustement du revenu cadastral sans problème, comme cela a été suggéré, alors, je dirais, on peut encore en parler. Mais je crains que ce ne soit très, très difficile. Et je crains que pour la plupart des gens, cela ne conduise à une nouvelle augmentation d'impôts. Au cours des dix dernières années, nous avons vu de nombreux Bruxellois dépenser un salaire mensuel pour payer leur précompte immobilier. Je pense que c'est beaucoup trop, et pour moi il faut changer ça. Quant à ceux qui possèdent plus d'une maison, avec la réglementation actuelle, la deuxième maison est plus lourdement imposée en termes de taxe foncière que la première. Il y a donc déjà prévu.

Je ne pense pas qu'il soit judicieux de commencer à changer les choses à ce sujet de manière inconsidérée. En effet, vous obtiendrez alors ce dont nous avons parlé lors de la question précédente, à savoir des effets secondaires sur le marché, est-ce que les gens continueront à vouloir louer, et autres choses du même genre. Je serais très prudent à ce sujet. Il ne faut pas oublier que l'impôt sur l'immobilier est déjà très élevé à Bruxelles aujourd'hui. Alors oui, je suis désolé, mais à moins que quelqu'un ne me garantisse de manière certaine que tout cela peut être fait sans problème, je me tiendrais vraiment à distance de cette idée.

Thème 4 – Salubrité et rénovation énergétique (FR)

Filip De Ryck : Nous arrivons au 4e thème, l'insalubrité des logements et la transition énergétique. Le parc de logements dans notre région est ancien. Et qui dit ancien dit souvent aussi insalubrité et à Bruxelles, les problèmes d'insalubrité persistent malgré les efforts déployés. Parallèlement les objectifs ambitieux de rénovation dans le cadre de la transition écologique menacent d'interdire de nombreux logements à la location. Comment inciter les propriétaires à rénover sans que ce ne soient les locataires qui en payent le prix ?

Groen : Elke van den Brandt

Filip De Ryck: Elke van den Brandt pour Groen s'agit-il d'un exercice d'équilibre très délicat avec, d'une part, des logements très mal isolés, ce qui doit être corrigé, et, d'autre part, le problème que les investissements seront probablement répercutés sur les locataires ? Que devons-nous faire selon votre parti ?

Elke van den Brandt : Ce n'est pas seulement un grand défi pour Groen. C'est aussi un grand défi pour les locataires eux-mêmes. Nous parlons de logements abordables, de logements sociaux, mais un logement sain et en bon état est également essentiel. Si votre logement est mal isolé, votre facture énergétique sera très élevée. C'est donc un défi pour Groen, mais j'espère aussi que c'est une priorité pour tous les autres partis.

La Région a mis en place différents systèmes pour encourager et soutenir les gens à rénover leur logement. Pour les revenus plus faibles et moyens, les **primes** peuvent aller jusqu'à 90 % du prix, mais ça concerne effectivement les propriétaires. Or nous savons à Bruxelles que la plupart des gens sont des locataires et que très souvent ils n'ont pas les ressources nécessaires pour faire cet investissement. Et les propriétaires n'ont pas non plus l'encouragement nécessaire pour le faire. Il faut donc combler ce gap.

Pour les propriétaires, le moment de la vente est un moment très important pour dire : « Maintenant, vous devez commencer à faire ces rénovations ». C'est pourquoi certains allègements fiscaux visent à dire : "Si vous vendez, nous attendons de vous que vous vous engagiez effectivement à mieux isoler votre bien". La question maintenant est comment pouvons-nous également, sur le long terme et en douceur, c'est-à-dire dans les 10 ans, être plus drastiques envers les propriétaires en exigeant certaines normes de qualité pour les logements, tout en garantissant que les investissements ne sont pas automatiquement répercutés sur le locataire ?

On vient de parler de baisse des loyers, de la fiscalité : ce sont des outils via lesquels nous pouvons parfaitement dire que certaines augmentations de prix sont autorisées, que d'autres ne le sont pas. Nous pouvons fixer des exigences en matière de location de biens immobiliers qui doivent répondre à des normes de qualité minimales. Les logements aux PEB les plus bas doivent être systématiquement retirés du marché. Pour moi, c'est aussi une question de courage de la part du gouvernement d'intervenir là-dessus.

Filip De Ryck : Comment allez-vous encourager ces propriétaires à faire le pas vers ces investissements, à commencer les isoler, etc. ?

Elke van den Brandt : D'une part, il existe des **systèmes qui encouragent les gens via des primes** ou un soutien de l'état. Il existe également des **mécanismes qui permettent d'agir**

quartier par quartier. D'un autre côté, il faudra aussi être plus strict et aller vers des obligations. Par exemple, dans une des propositions de Nawal Ben Hamou était de pérenniser la mesure qui imposait le respect de certaines normes énergétiques pour voir indexer. Je pense qu'il est regrettable que nous n'ayons pas pu maintenir ce système - cela est dû à d'autres partenaires du gouvernement, et non à Mme Ben Hamou. Mais avec ce système, vous envoyez le signal que si vous voulez augmenter les loyers, vous devrez également améliorer la qualité de votre bien. C'est un incitant à prendre les mesures nécessaires.

Il sera également important, en tant que gouvernement, de soutenir financièrement les gens. On peut le faire avec des primes, mais aussi avec des fonds qui, au moment où les gens doivent avancer l'argent ce qui est souvent très difficile, font en sorte qu'ils puissent emprunter de l'argent facilement. Le remboursement se fait avec les bénéfices que vous réalisez sur votre facture d'énergie.

D'un autre côté, on peut aussi commencer à chercher comment **décharger les gens administrativement**. Il est certain que les personnes en situation de pauvreté, tout comme les personnes à revenus moyens, se posent beaucoup de questions sur la manière de rénover leur logement, par où commencer, etc. C'est très lourd. C'est là que nous pouvons nous inspirer des Pays-Bas, par exemple, où l'on travaille vraiment quartier par quartier pour prendre des mesures collectives, pour décharger les gens de ces charges administratives et de ces procédures.

Ecolo : Pierre-Yves Lux

Filip De Ryck : Pierre-Yves Lux pour Ecolo, je vous pose la même question, je suppose que vous et Groen êtes un peu sur la même longueur d'onde, mais je voudrais élaborer un peu plus. Vous êtes certainement d'accord avec l'idée qu'on ne puisse pas augmenter le loyer tant que le logement n'a pas un PEB minimum ?

Pierre-Yves Lux : Oui, j'y viens dans un instant mais je vais quand même donner un petit mot sur la question de l'**insalubrité** parce que c'est un enjeu réel, ne fût-ce que parce que ce sont des logements dans lesquels il y a des gens et que des logements insalubres, ça a des conséquences sur leur santé, ça a des conséquences sur leur dignité et donc il y a un enjeu réel à travailler là-dessus.

Écolo propose d'abord un **renforcement de la DIRL** pour plus de visites d'initiatives et plus de contrôles effectifs et efficaces, avec des attestations de conformité. Deuxièmement, des **sanctions** qui aillent plus loin, y compris en envisageant l'idée de vente forcée ou de prise en gestion publique comme on le fait de plus en plus dans le cadre des logements vides. Troisièmement, des modifications du code du logement en y insérant la **notion d'indignité humaine** comme nouvelle arme législative et donc en fait juridique pour celles et ceux qui la subissent, et pour faciliter l'obtention des d'indemnités pour troubles de jouissance. Quatrième élément sur l'insalubrité, le renforcement du **relogement**, sans rentrer dans les détails, via la prise en charge des frais de relogement par le bailleur qui a manifestement contrevenu aux obligations qui sont les siennes.

Sur la question des **rénovations énergétiques**, ça n'est pas moi qui vous dirai en tant qu'écologiste qu'il n'y a pas une urgence climatique. Ce n'est pas moi non plus qui vous dirai qu'il n'y a pas une urgence sociale. Et donc cette transition énergétique, elle est indispensable. Mais elle doit être juste, elle doit laisser personne sur le bord du chemin et dans ce cadre-là, la priorité pour les écologistes, c'est d'être attentif aux plus précaires.

Rénover les logements sociaux, ça doit être la priorité en matière de politique sociale du logement. D'aucuns l'ont dit, il y a des logements sociaux en mauvais état, des logements sociaux qui sont vides et pas en remis en location, des logements sociaux qui sont vides parce qu'inhabitables, parce qu'insalubres. Ça doit être la priorité de la prochaine législature, des aides publiques, notamment les **primes** - qui ont super bien fonctionné d'ailleurs, je pense qu'il faut quand même pouvoir le dire. Ça a été un incitant majeur pour toute une série d'acteurs, mais ce n'est pas assez, il faut augmenter l'enveloppe. Ça a été déjà fameusement augmenté dans le cours de la législature, ça a eu un succès énorme. Mais un enjeu sur lequel il faut reconnaître un déficit, c'est qu'elles ne concernent pas assez celles et ceux qui en ont le plus besoin. Et donc on doit pouvoir réfléchir, évaluer ces primes et les orienter davantage vers celles et ceux qui en ont le plus besoin. Je ne vais pas rentrer dans les détails ici.

Et puis le 3e élément, mais je pense que j'en ai suffisamment parlé tout à l'heure, c'est **l'encadrement des loyers**. Si on n'encadre pas les loyers, c'est évidemment la porte ouverte à une augmentation importante potentielle des loyers dans le cadre de rénovation. J'ai déjà cité toute une série d'éléments sur la manière d'y parvenir.

Il n'y a pas une approche. Il y a une multitude d'approches complémentaires diversifiées qui doivent pouvoir être proposées pour tenir compte des spécificités des situations. Et il y en a un paquet sur le terrain. Il y en a qui existent qui doivent se poursuivre, il y en a qui existent qui doivent pouvoir évoluer, c'est le cas des primes. Et puis très certainement, il y en a qui n'existent pas encore concrètement aujourd'hui, mais qui sont là sous forme de de projet pilote.

Et je vais me permettre de pointer 2-3 éléments qui nous semblent particulièrement importants sur le soutien des plus précaires. C'est la question de **l'avance des montants**. Il y a aujourd'hui une vraie difficulté de pouvoir avancer des montants pour celles et ceux qui n'ont pas de ressources, on doit pouvoir travailler notamment sur le Fonds du logement, ou dans le cadre d'avances sur les primes à la rénovation. La question de **l'accompagnement**, majeur, à la fois pour les locataires, le réseau habitat fait ça très très bien et ça doit pouvoir se poursuivre en matière d'utilisation des logements et de de l'énergie, mais évidemment aussi des propriétaires, singulièrement celles et ceux qui sont les plus éloignés des dispositifs. Je laisserai Anne personne parler de la facilitation urbanistique sur les projets de rénovation. Et finalement, je pointe également le rôle crucial de l'innovation.

Vooruit : Ans Persoons

Filip de Ryck : Ans Persoons, si nous nous en tenons aux objectifs en matière de santé et d'énergie que nous devons atteindre au cours de la prochaine décennie, de nombreux logements risquent de disparaître du marché. Si les propriétaires ne peuvent pas rénover, le gouvernement a un rôle à jouer : le secteur public peut-il investir ? Pouvons-nous éventuellement impliquer une tierce partie pour financer ces coûts de rénovation, souvent très lourds ?

Ans Persoons : Absolument. En fait, je pense que nous devrions **abandonner le système des primes individuelles**. En effet, ce système a pour effet de renforcer les inégalités en matière de logement à Bruxelles. Le fossé se creuse entre ceux qui ont accès aux primes et ceux qui n'y ont pas accès. Souvent, c'est simplement pour des raisons administratives, parce qu'ils ne savent pas que cela existe, parce qu'ils ne savent pas comment remplir les formulaires. Par contre ceux qui ont déjà pas mal de ressources parviennent à surmonter cela, et c'est eux qui ont accès aux primes et aux ressources pour rénover leurs maisons. Ainsi, l'inégalité en matière de logement s'accroît sur le marché bruxellois.

Avec Vooruit, nous voulons opter pour des systèmes collectifs, travailler rue par rue avec des entrepreneurs, des architectes... L'approche collective me semble être le seul moyen de garantir que tout le monde obtienne une maison économe en énergie. Il est possible de le faire dans le cadre de contrats de quartier. Ce sont des ressources que nous devrions explorer davantage et dans lesquelles nous devrions investir plutôt que dans les primes individuelles.

Nous avons beaucoup de locataires à Bruxelles, mais aussi beaucoup de propriétaires pauvres. Il existe des systèmes par lesquels une personne qui ne peut pas payer pour la rénovation de ses biens locatifs perd temporairement le revenu de ces biens locatifs. Ils sont rénovés et jusqu'à ce que l'investissement soit récupéré, les revenus des immeubles locatifs sont versés au gouvernement. Il existe des systèmes dans lesquels un propriétaire place son terrain dans une sorte de pacte locatif (?) comme moyen d'obtenir un prêt pour rénover sa propriété. Il y a bien sûr aussi le remboursement grâce aux gains sur les factures d'énergie qu'Elke van een Brandt a déjà cité. Mais je pense que nous devons être beaucoup plus créatifs pour trouver des systèmes autres que les primes.

Comme déjà soulevé, nous allons devoir **simplifier énormément les procédures** d'isolation d'une maison, d'installation d'une pompe à chaleur ou de panneaux solaires. Nous avons beaucoup travaillé sur ce sujet. Si Good Living, le nouveau RRU, voit le jour, beaucoup de ces choses deviendront beaucoup plus simples. Les procédures pour l'installation de panneaux solaires, entre autres, seront ramenées à 30 jours, afin de réduire considérablement toutes les charges administratives pour les intervenants.

Une chose par contre que je ne soutiens pas... Nous avons déjà parlé de Paris à plusieurs reprises ici. A Paris, il est impossible de continuer à louer certains biens qui sont dans une très mauvaise catégorie PEB ce qui a entraîné une hausse des prix. Je pense donc qu'il faut interdire une indexation, mais ici, les maisons qui ne pouvaient plus être louées ont toutes été vendues, ce qui peut avoir un effet pervers. Tout le défi sera donc de miser sur la transition énergétique, tout en évitant d'accroître les inégalités sociales et de voir disparaître un grand nombre de logements pour les catégories de revenus les plus faibles.

Engagés : Jean-François Thayer

Filip Rycke : Jean-François Thayer, aux Engagés, vous proposez le forfait 3.0 qui se base donc sur un tiers investisseur et un remboursement progressif des propriétaires occupants grâce aux économies énergie réalisées. Comment ce plan peut-il s'adapter ici à Bruxelles pour les propriétaires-bailleurs ?

Jean-François Thayer : Ce **Forfait 3.0** on le connaît déjà d'une certaine manière à Bruxelles, par exemple si vous installez des panneaux photovoltaïques. Moi personnellement j'ai contacté une société connue, ils sont venus installer les panneaux photovoltaïques chez moi, je n'ai rien payé, je leur mets mon taux location, il se récupère en partie pendant x années et moi ma consommation électrique elle diminue. C'est exactement le même principe, seulement, ici ce qu'on ferait sur les 30% d'économie d'énergie, ce serait que quelques sociétés (et quelques-unes seulement seraient habilitées à pouvoir le faire), sur base de contrat avec les fournisseurs, pourraient se récupérer sur une partie de l'économie d'énergie. Donc le propriétaire ne paye rien pour isoler le bien, le locataire va gagner et avoir une moins grosse consommation, et en même temps il y aura un remboursement par rapport à ça. Et ça c'est de la bonne dette, c'est de la dette d'investissement pour le climat. Ce mécanisme c'est dans notre plan climat, c'est approuvé par des économistes, c'est quelque chose qui peut marcher. On le propose pour la Wallonie et pour

Bruxelles. Peut-être que la Flandre sera intéressée aussi, on serait ravi d'exporter cette proposition, mais c'est vraiment un système qui peut fonctionner.

Il y a aussi d'autres choses qu'on doit faire. On l'a dit déjà ici, la **rénovation et l'isolation des logements sociaux**, parce que là aussi y a des passoires énergétiques. On me pose souvent la question, est-ce que ce système serait compatible avec des copropriétés ? Bien évidemment. Et plus que jamais dans certains types d'immeubles à Bruxelles, je pense aux ???, ??? et autres, quand on se promène dans les couloirs, il n'y a pas de chauffage mais je peux vous dire qu'on a chaud même en hiver. Donc il y a vraiment besoin de pouvoir mettre cet outil à disposition des privés, des propriétaires, mais des propriétaires aussi qui louent et aussi des copropriétés.

Maintenant on ne doit pas avoir non plus les primes pour tout le monde. Je pense que quand un propriétaire se dit je vais rénover cher et vilain pour faire pour récupérer un max, lui on ne doit pas l'aider avec des primes. On doit récompenser ce que je disais tout à l'heure, les comportements vertueux. Pour certains propriétaires, je pense que ça ne sert à rien qu'ils reçoivent une subvention quand ils rénovent et qu'ils demandent 1500€ pour un appartement ou qu'il loue cher et vilain à un diplomate, je ne vois pas pourquoi on lui donnerait des primes. Il y a quand même des conditions. Le propriétaire qui habite son bien, bien entendu il a accès aux primes mais pour le reste je pense qu'il faut aussi là-dessus récompenser les comportements vertueux.

Je voudrais aussi rappeler qu'il peut être important **d'accompagner**, et notamment les locataires les plus précarisés, **dans l'éducation au logement** et notamment à la consommation d'énergie. Et on doit aussi avoir des conseils parfois pour les propriétaires par rapport à certains biens qui sont des passoires énergétiques. On peut être plus stricts bien sûr, je rejoins tout à fait la proposition d'avoir une DURL qui soit beaucoup plus stricte. Mais alors je demande aussi à la DURL d'accélérer un petit peu, on doit être un peu pragmatique – éviter ce que j'ai vu sur un logement en AIS où on nous bloquait encore l'interdiction parce qu'il y avait une ampoule qui était trop basse dans le logement... Mais donc il faut renforcer, et punir les comportements qui ne sont pas de bons comportements et les mauvais propriétaires éventuellement, avec même la réquisition par rapport à des marchands de sommeil, ça il n'y a pas de souci. Il faut juste que les enveloppes derrière suivent pour rénover les logements.

Mais je ré insiste quand même sur l'éducation, notamment les bon comportement en matière énergétique. Ça peut aussi se faire parfois dans les écoles et autres, pour que les enfants éduquent leurs parents. Quand je visite parfois certains de mes logements AIS, c'est moi-même, alors que j'ai vraiment deux mains gauches, qui remets de l'eau dans l'installation. Parce que les gens ne le savent pas. Donc je pense que là aussi il y a vraiment un accompagnement qu'on doit pouvoir faire.

Pour tout cela, il faudra au niveau européen que les choses se discutent et notamment avec la Banque européenne d'investissement qui doit être un partenaire ici par rapport à l'ensemble des pays européens pour rénover le parc.

Thème 5 – Expulsions

Filip De Ryck : A Bruxelles, environ 80% des expulsions sont dues aux arriérés de loyer qui sont en moyenne 2900€. Le RBDH demande la fin de ces expulsions, ce qui nécessite de mettre en place des mécanismes de prévention. Une fois enclenchée, la procédure d'expulsion, il est souvent déjà trop tard. Il y a d'autres possibilités, entre autres, la création d'un fond régional de garantie locative, qui pourrait également servir pour apurer les dettes de loyers. Quelle est votre position sur un tel fonds, comment le mettre en place ?

DéFi : Joëlle Maison

Joëlle Maison pour Défi vous n'êtes pas contre un fond qui couvre 50% des loyers dus, c'est donc le locataire doit payer l'autre moitié. Quelle est l'idée derrière ce fonds, et ces 50% ?

Joëlle Maison : D'abord, je voudrais dire qu'avant de faire de la politique active, j'ai été pendant 15 ans avocate en droit du bail, ce qui a permis d'assister à pas mal de situations dramatiques, et qu'à l'occasion de la discussion au Parlement en commission logement sur le moratoire hivernal et aussi de la proposition de Monsieur Van den Borre, on a procédé à une série d'auditions qui se sont révélées très éclairantes sur le drame qu'est une expulsion. Et c'est à l'occasion de ces auditions qu'on a réfléchi à cette question en proposant effectivement non pas un moratoire circonstanciel hivernal tel que voilà, on le connaît aujourd'hui, de novembre à mars, on ne peut plus expulser. Il y a des avantages et des inconvénients. Ce sont les situations sans doute les plus critiques pendant les mois d'hiver, mais ça ne résout pas le problème.

Filip de Ryck : Les juges de paix à Bruxelles ne sont d'ailleurs pas d'accord avec cette règle.

Joëlle Maison : Non. Il y a des juges de paix qui décident de ne pas appliquer le **moratoire**. Mais nous on pense que c'est une solution structurelle qu'il faut et qu'il faut tendre vers zéro expulsion. C'est vraiment en fait ce qui nous anime. D'abord, j'ai dit drame social, vous l'avez dit, 80% des expulsions qui sont liées à un arriéré loyer et quelqu'un qui se trouve dans une situation où il ne se sent pas en sécurité, il se sent qu'il y a une procédure imminente qui va arriver. Il ne peut pas prendre de bonnes décisions pour sa vie professionnelle, pour son orientation personnelle. Ce sont même des biologistes qui le disent. En fait, quand on est soumis à un stress, on sécrète du cortisol et le cortisol nous empêche de réfléchir correctement. Voilà, je quitte la biologie pour reprendre.

Donc nous, on voudrait un **grand pacte locatif**. Ce grand pacte locatif est tripartite, c'est le bailleur, le locataire et les pouvoirs publics. Le bailleur s'engage à demander un loyer raisonnable qui soit dans la grille indicative des loyers. Il s'engage aussi à ne pas expulser son locataire, ne pas introduire de procédure devant le juge de Paix. Le locataire, de son côté, il va, via une convention, s'engager à, s'il rencontre un problème personnel ou un problème de paiement du loyer, conclure une convention ou un plan d'apurement, par exemple avec le CPAS. Et ce plan, tant qu'il le respecte, son bailleur ne pourra pas l'expulser.

Un fonds public remboursera 50% de la dette locative au bailleur et le locataire payera les 50% restant suivant le plan d'apurement qui sera conclu. Ce système présente à mon avis un grand avantage, c'est d'éviter toute expulsion, qui est, je le répète, quelque chose de totalement indigne à subir pour une personne, pour sa famille, mais aussi pour la personne qui expulse. Je pense que personne, aucun bailleur, n'a envie de vivre ça non plus. Je crois que c'est très important d'apaiser les relations entre bailleurs et locataires. Et bien sûr ce fonds public il va coûter. Mais vous avez

sans doute toutes et tous lu cette étude de Dulbea qui date de de 2022, qui dit que finalement une expulsion coûte par an par personne entre 30 et 80000,00€. Donc voilà, il faut impérativement prévenir toutes les expulsions.

PTB : Françoise De Smedt

Filip De Ryck : Françoise De Smedt du PTB : Comment éviter justement ces expulsions ? Vous êtes un peu sur la même longueur de ondes de Madame Maison ou au PBT, vous avez une autre vision des choses ?

Françoise De Smedt : D'abord revenir sur les chiffres que vous avez donnés, parce que ça c'est quand même important : il y a plus de 80% des jugements d'expulsion qui viennent d'impayés. Et donc pour revenir sur le problème structurel qu'on a déjà évoqué depuis le début, on a les loyers qui sont beaucoup trop élevés par rapport aux revenus des ménages dans notre région et donc ce n'est pas qu'ils ne veulent pas payer, c'est qu'à un moment donné ils ne sont pas capables de payer. Donc l'autre jour il y a encore une dame qui nous dit voilà moi je suis tombé à la mutuelle, j'ai 4 enfants, j'ai 1400€ de revenus et mon loyer est à 1350€ par mois. Comment font-ils ?

Filip De Ryck : Faire appel à un fonds ?

Françoise De Smedt : Donc je vais revenir sur le fonds de garantie après. Mais d'abord, on doit **agir de manière structurelle** parce que on n'est pas contre le fait en soi de mettre un fonds garanti qui peut aider, mais ça ne peut pas devenir non plus d'argent public qui va aller de nouveau vers les propriétaires, alors que la raison fondamentale c'est que le loyer est trop élevé. On a parlé de l'encadrement des loyers tout à l'heure, je pense que même si on fait un fonds de garantie pour aider les gens, on doit impérativement avoir cet encadrement des loyers qui est mis sur pied aussi. Et puis on doit bien sûr avancer sur la production de logement social. Juste par rapport à ça aussi, je le disais tout à l'heure, le problème qu'on voit depuis des années, c'est que les gouvernements ont laissé la production de logements dans les mains des gros promoteurs privés dans notre région. Donc, mesure structurelle hyper importante, on n'est pas contre en soi de faire un fonds de garantie pour aider, à condition qu'il y ait un encadrement des loyers qui soit mis en place.

On est aussi pour étudier **l'élargissement du moratoire** sur l'ensemble de l'année, avec un fonds évidemment, qui vient aider pour payer les loyers quand ils ne sont pas payés. Mais on veut aussi quand même réfléchir en fonction de si le propriétaire remplit aussi ses obligations ou pas. On a plein de témoignages aussi de gens qui nous disent voilà, il n'y a jamais eu de travaux dans mon logement, par contre, le loyer, lui, il a continué à augmenter. Je dois remplacer ma chaudière mais ma propriétaire m'a dit "oh bah non je ne veux pas le faire". Voilà ça c'est plein de témoignages aussi qu'on reçoit. Donc si toutes ces obligations-là ne sont pas remplies, on ne voit pas pourquoi on aiderait encore les propriétaires quand ils veulent expulser quelqu'un qui a du mal à payer son loyer et que les obligations ne sont pas remplies. Donc là-dessus aussi il y a plein de choses qu'on peut mettre en place.

MR : Louis de Clipelle

Filip De Ryck : Louis de Clipelle, je sais que vous n'êtes pas très favorable à la création de ou la mise en place d'un fonds. Quelles alternatives aux expulsions pour le MR ?

Louis de Clipelle : Je voulais d'abord quand même revenir sur le fait que toute expulsion, collectivement, c'est une expulsion de trop. Il ne faut pas oublier que c'est un geste d'une extrême

violence pour toutes les personnes concernées. Et en fait, c'est un aveu d'échec collectif qu'on se retrouve dans une situation pareille quand on a les outils et la capacité d'essayer de mener des politiques de prévention pour ne jamais devoir arriver à une situation aussi dure, de forcer une personne à devoir contre son gré quitter son logement. Ça, c'est une première chose.

Maintenant, nous pensons que quand les mesures sont prises, il faut penser aux effets secondaires et aux effets pervers qu'elles peuvent entraîner. On n'a pas envie de se retrouver dans une situation où on veut mener l'objectif de 0 expulsion, et en fait, on se retrouve face à l'augmentation des expulsions sauvages. C'est un phénomène qui est réel et qui existe, et qui de fait, est beaucoup plus dur à établir statistiquement de par son côté caché et son côté assez violent. C'est pour ça que on n'est pas forcément contre le fait d'avoir un fonds de garantie pour dédommager les situations de non-paiement de loyer, justement : on est plutôt favorable à cela.

Dans la proposition du **moratoire hivernal** comme il existe maintenant, nous, ce qui nous inquiétait, c'est que ce fonds de dédommagement, il était vu à enveloppe fermée. Ça veut dire que si les moyens n'étaient plus là, en récoltant les amendes pour logement inoccupé ou logement insalubre, on allait laisser le bailleur face tout seul face à ces loyers non payés. On parlait des agences immobilières sociales : il faut savoir qu'un des avantages qui attire les bailleurs à se retrouver dans ce mécanisme, c'est d'avoir cette sécurité du paiement du loyer. Rien que cette mesure, où le pouvoir public rentre dans la place pour essayer de voir plus tôt avec le locataire, pour trouver des solutions, des plans d'apurement, ça permet déjà de pacifier énormément ces situations assez tendues de non-paiement de loyer. Donc nous on est plutôt favorable à ce qu'il y ait un fonds de dédommagement.

Pour le moratoire hivernal, on avait 2 craintes : c'était d'avoir une situation où on allait avoir toute une série d'expulsions juste après ou avant ce moratoire, et d'avoir une augmentation des expulsions illégales et donc des expulsions sauvages. Les derniers chiffres sont sortis par rapport à la période après le moratoire hivernal, on voit qu'il n'y a pas eu une telle augmentation des expulsions, ce qui est donc plutôt une bonne nouvelle, mais on n'a pas tellement de chiffres sur les expulsions sauvages.

Donc oui, on veut que les pouvoirs publics puissent intervenir le plus tôt possible, surtout que les CPAS soient actifs et soient au contact des locataires qui sont malheureusement en défaillance pour une raison X ou Y, pour les suivre, pour avoir des plans d'apurement, pour essayer de voir comment on peut trouver des solutions. Et puis que le que le bailleur ne soit pas laissé seul face à cette situation pour vraiment essayer d'obtenir la situation d'avoir zéro expulsion.

PS : Yannick Piquet

Filip De Ryck : Yannick Piquet, votre parti plaide aussi pour la mise en place de ce fonds de garantie locative. En quoi est ce que ce fonds va éviter les expulsions selon vous ?

Yannick Piquet : Je ne vais pas revenir sur le triple échec pour le public, pour le bailleur et pour le locataire d'une expulsion. Il y a quand même des nouveaux outils qui ont été mis en place, le moratoire hivernal et les premiers mécanismes d'indemnisation des bailleurs. Maintenant il faudra voir ce que vont donner ces mécanismes et donc avoir une évaluation dans un an ou deux. Par contre, je trouve qu'il y a un vrai **problème d'égalité devant la loi** du citoyen là-dessus parce qu'en fait, la décision d'expulsion est tellement liée à la personnalité du juge de paix qu'on se retrouve dans des cas où des associations disent « il faut absolument aller devant tel juge de paix parce que tu vas gagner », ou « faut surtout pas y aller parce que tu vas perdre », juste parce qu'on connaît la décision préalable du juge de paix. Ici ce n'est plus un souci de logement, c'est un souci

d'égalité devant le droit. On avait avant des justices de paix collégiale, on a maintenant des juges de paix individuels qui ne font en plus pas que ça, généralement ils sont avocats dans d'autres cadres, et donc là je crois qu'il y a un vrai souci.

Est-ce que la **prise en charge d'une expulsion** qui généralement coûte moins de 3000€ peut débloquer énormément de situations ? Évidemment, je ne vois pas comment on peut répondre autrement. Est-ce que, quelque part, c'est de l'argent gratuit qu'on donnerait à des bailleurs ? Peut-être que c'est le cas, mais là je crois vraiment que c'est une situation d'urgence où il faut sauver des gens.

Pourquoi on ne plaide pas pour étendre le **moratoire hivernal** à toute l'année ? Parce qu'on sait très bien que ça sera cassé directement parce que l'atteinte au droit de propriété sera trop grande. Je ne suis pas un grand défenseur du droit de propriété face au droit au logement, mais évidemment il faut aussi se rendre compte de la réalité du pays dans lequel on vit. Et si jamais on devait aller aussi loin, ça serait cassé et on reviendrait au stade initial, c'est-à-dire presque pas de protection pour les personnes en situation d'expulsion.