



Sommaire

1. Agir sur le marché locatif privé

p. 4

A/ Le cout du logement

B/ La relation locataire / bailleur

2. Planifier et produire du logement social

p. 20

A/ Planification

B/ Production et rénovation

C/ Bonne gouvernance

3. Soutenir l'acquisition

p. 42

4. Lutter contre la précarité énergétique et hydrique

p. 52

5. Faciliter l'accès et le maintien dans le logement des personnes sans-abri

p. 62

Introduction

Notre baromètre du logement a pour ambition d'évaluer les actions du Gouvernement bruxellois en matière de logement. Il est utilisé par le RBDH depuis 2005. Outil d'information et de sensibilisation à destination du plus grand nombre, le baromètre entend aussi renvoyer un message fort au monde politique, car les difficultés d'accès au logement vont croissant et les choix posés par les ministres ces dernières années ne permettent pas d'en venir à bout, ni même de les endiguer.

Cette publication vient ponctuer un baromètre de la législature 2014-2019. Elle fait suite à deux autres analyses : l'accord de majorité que nous avons jugé très peu social (2014)¹ et une évaluation intermédiaire de mi-législature (2017)².

Nous avons évalué les principales mesures adoptées par le Gouvernement ces cinq dernières années, en écartant celles qui nous paraissent accessoires ou moins proches de nos préoccupations. Nous n'avons donc pas cherché l'exhaustivité. Elles ont été appréciées au travers de deux critères seulement, l'utilité et l'adéquation. Fallait-il agir ou légiférer? Répond-on ainsi à un besoin, à une situation problème? Si les réponses sont positives et confirment donc l'utilité de la mesure, reste à savoir si la décision adoptée va dans le bon sens, celui de la justice sociale, c'est l'idée de l'adéquation. Nous répondons, pour chaque mesure, à l'utilité et l'adéquation, par un oui (✓) ou un non (✗). Toutefois, il n'a pas toujours été possible de conclure de manière aussi tranchée, soit que la mesure présentait un certain intérêt malgré ses défauts, soit que son impact restait limité. Nous avons donc choisi dans certains cas la nuance, symbolisée par un 🌀 . Enfin, le caractère récent de certaines mesures nous a empêché d'en tirer des conclusions, peut-être trop hâtives; leur adéquation n'a dès lors pas encore été évaluée.

Le baromètre du logement est présenté par blocs thématiques. Les thèmes reflètent les différents enjeux qui traversent Bruxelles en matière de logement : les difficultés d'accès au logement sur le marché privé (cout du logement, discrimination, conditions de location), la pénurie de logement social (planification, production et gestion), l'accès à l'acquisition, le droit à l'énergie pour tous et l'accès au logement pour les personnes sans-abri.

Toutes les mesures sont traitées selon le même canevas : description, évaluation, propositions. Elles sont volontairement courtes et directes.

Quant aux propositions, elles reflètent les revendications portées par les associations membres du RBDH en vue du scrutin régional prochain. Notre mémorandum³ avance aussi des propositions sur des thèmes qui ne sont pas abordés dans les pages qui suivent, faute de mesures phares engagées par le Gouvernement sous la législature 2014-2019. On pense à la lutte contre les logements insalubres ou vides.

1. RBDH, *La politique du logement annoncée par le nouveau Gouvernement bruxellois : trop peu sociale face à une crise du logement dramatique !*, Art.23 # 57, septembre 2014
2. RBDH, *Le baromètre du logement*, Art.23#66, juin 2017
3. Mémorandum régional 2019 du RBDH

Notre méthodologie

2 critères d'évaluation

Utilité : Fallait-il légiférer ? Répond-on à un besoin ?

Adéquation : Fallait-il le faire comme ça ? La mesure va-t-elle dans le sens d'une plus grande justice sociale ?

4 résultats possibles :

 oui, la mesure est utile ou adéquate

 non, la mesure n'est pas utile ou pas adéquate

 la mesure présente un intérêt mais aussi des défauts ou son impact est trop limité

Rien la mesure est trop récente que pour être évaluée

1

Agir sur le marché locatif privé

| Principales réalisations du Gouvernement | Utilité | Adéquation |
|--|---------|------------|
|--|---------|------------|

A/ Le cout du logement

| | | |
|--|---|---|
| Agir sur le loyer : la grille indicative | ✓ | ✗ |
|--|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Supporter le cout du logement : la nouvelle allocation-loyer | ✓ | ✗ |
|---|---|---|

| | | |
|--|---|---|
| Faciliter la constitution de la garantie locative : le fonds Brugal | ✓ | ✓ |
|--|---|---|

| | | |
|--|---|---|
| Faire progresser le parc des agences immobilières sociales : soutiens financiers et nouvelle AIS étudiante | ✓ | ✗ |
|--|---|---|

B/ La relation locataire / bailleur

| | | |
|--|---|---|
| Repenser la relation locative : le bail d'habitation bruxellois | ✓ | ✗ |
|--|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Lutter contre la discrimination dans l'accès au logement : testings et sanctions | ✓ | ~ |
|---|---|---|

Contexte

Dans le privé, les locataires sont soumis aux lois du marché et au bon vouloir des propriétaires. Les logements accessibles aux bourses les plus légères font défaut. La demande sociale, elle, est pressante et agit comme catalyseur sur les prix. Beaucoup de locataires ne suivent plus. Les propriétaires sont libres de fixer le montant du loyer, parfois au mépris d'une règle élémentaire, celle d'une correspondance entre prix et qualité du logement.

L'associatif bruxellois réclame depuis longtemps une régulation des loyers et la mise en place d'une allocation loyer généralisée. Le Gouvernement Vervoort II avait promis une grille indicative des loyers, à vocation informative et il s'en est malheureusement contenté. La réforme des allocations-loyer, autre point de l'accord de majorité, a accouché d'une souris. Le nombre de bénéficiaires reste insuffisant.

La législature devait aussi concrétiser un autre grand chantier, la régionalisation du bail d'habitation. L'occasion de rééquilibrer la relation locative au profit des locataires, sur un marché qui leur est de plus en plus défavorable. Une occasion manquée dont on trouvera la justification aux pages suivantes.

Là où le Gouvernement ne faillit pas, c'est dans le soutien aux agences immobilières sociales, soutien inconditionnel et grandissant, mais qui n'est pas sans questionner.

Au chapitre des bonnes nouvelles, le Fonds Brugal, nouveau-né du Fonds du logement qui offre une bouffée d'oxygène aux locataires pour constituer leur garantie locative. Après un an de fonctionnement seulement, les résultats sont déjà encourageants.

Autre surprise enfin, l'attitude volontariste des ministres à l'égard de ceux qui discriminent sans scrupule sur le marché locatif. Il existe désormais un mécanisme régional de sanctions administratives qu'il faudra cependant mettre à l'épreuve de la réalité pour espérer convaincre.

Agir sur le loyer : La grille indicative

Utilité 

Adéquation 

Description

Bruxelles dispose aujourd'hui d'une grille indicative des loyers. Elle a été rendue publique début de l'année 2018 via un outil en ligne¹ qui permet de tester son propre loyer.

La grille constitue un premier référentiel pour les bailleurs et les locataires. Elle établit un lien entre le prix d'un logement et certaines de ses caractéristiques, dont le nombre de chambres, la superficie, l'année de construction et la localisation. Des éléments de confort interviennent aussi dans la formation du loyer, soit pour le majorer (garage...), soit pour le diminuer (absence de thermostat...). Les loyers de la grille sont représentés par des fourchettes de prix².

La grille a vocation informative. Elle ne doit pas constituer une contrainte supplémentaire pour le bailleur. C'est dans le Code du logement³. Elle a cependant un autre usage, normatif celui-là, puisqu'elle va servir de référence pour fixer les plafonds de loyer admissibles qui conditionneront l'accès des locataires à la nouvelle allocation-loyer régionale.

La grille est indexée chaque année. Elle peut faire l'objet d'une révision annuelle.

Évaluation

Il existe désormais une grille officielle. C'est déjà ça. On lui oppose néanmoins de vives critiques sur la forme, mais plus encore sur la finalité.

Sur la forme d'abord. Pour nous, la qualité du logement devrait jouer un rôle majeur dans la fixation des loyers de référence. Ce n'est pas le cas aujourd'hui ou trop partiellement. Un logement de qualité médiocre, sans être insalubre, doit voir son loyer abaissé.

Sur l'intention ensuite. La grille doit être un moyen et pas une fin en soi, c'est-à-dire qu'elle doit pouvoir être mobilisée concrètement pour renégocier des loyers abusifs. En théorie c'est possible mais dans la pratique, le rapport de force entre les parties est tel, qu'il laisse peu de chance au locataire de se faire entendre.

Reste la justice de Paix évidemment qui, on l'espère, se saisira de la grille – et elle l'a fait une première fois en janvier 2019⁴ – mais on sait que les locataires n'y vont pas facilement et que les juges risquent d'accorder une attention variable à ce nouvel instrument.

Pour être effective, la grille doit être assortie d'un dispositif qui permet de contester les loyers, dispositif plus accessible que la Justice de Paix et dédié à cette question.

C'est pourquoi nous demandons la création d'une commission paritaire locative, composée de représentants des bailleurs et des locataires. Un lieu indépendant, objectif, non judiciairisé, pour renégocier le loyer.

S'informer sur le caractère raisonnable ou pas de son loyer est une chose, pouvoir agir en est une autre. La Région ne donne pas aujourd'hui les moyens d'agir.

Le lien entre la grille et la nouvelle allocation-loyer nous pose problème aussi. Ce sont les locataires qui subiront les conséquences d'un loyer trop élevé, en se voyant refuser le droit à une allocation. La Région développe et défend ainsi un système injuste et cynique (voir mesure suivante).

1. loyers.brussels

2. Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers.

3. Article 225 du Code du logement.

4. Jugement rendu par la Justice de Paix du canton de Saint-Gilles, ayant abouti entre autres, à une réduction effective du loyer pour les locataires. Voir à ce propos le travail réalisé par les équipes populaires.

Supporter le cout du logement : la nouvelle allocation-loyer

Utilité 

Adéquation 

Description

Fin 2018, le Parlement bruxellois a adopté une nouvelle allocation-loyer¹. Les aides au loyer actuelles fusionnent et intègrent la nouvelle mécanique qui prendra effet en septembre 2019.

L'allocation de logement, c'est son nom, s'adresse théoriquement à tous les locataires en attente d'un logement social dont les revenus ne dépassent par le revenu d'intégration sociale (RIS). Cinq autres catégories de bénéficiaires sont visées : les locataires d'un logement inadéquat, les personnes sans-abri, les personnes handicapées, les femmes victimes de violences conjugales et les candidats à un logement social avec 6 points de priorité. Le critère de revenu est ici le seuil d'admission au logement social. Ce sont à peu de chose près, les bénéficiaires des allocations-loyers actuelles.

La nouvelle allocation comprend une aide unique au déménagement (si nécessaire) et une aide mensuelle. Le montant de base est de 160€/mois, plus 20€ par enfant à charge, avec un maximum de 60€/mois (120€ pour les familles monoparentales). Elle est accordée pour 5 ans et peut être renouvelée 5 ans encore.

Le logement loué doit être adéquat, c'est-à-dire qu'il doit respecter les normes du Code du logement et des normes d'occupation spécifiques (taille des chambres...). Il peut faire l'objet d'une visite de contrôle de l'administration. Le loyer doit respecter les montants de la grille indicative régionale.

Évaluation

Sur papier, la réforme a les allures de petite révolution, mais en pratique il faut s'attendre à un élargissement tout relatif. La Ministre projette d'aider 3 000 à 5 000 ménages. En 2017, les allocations en place soutenaient déjà 3 000 familles et plus tôt en 2014, près de 5 000. On va donc faire bien peu. Notons que le public logement social/RIS représente à lui seul 10 000 ménages.

Là où la réforme montre son vrai visage, c'est quand il est question d'argent. 12 millions, c'est le budget alloué à cette politique. C'est aussi le budget affecté aux allocations existantes en 2018, bien que l'enveloppe ne soit consommée qu'à moitié, non pas que la demande fait défaut, mais l'administration peine à remplir sa mission.

Le budget n'augmente pas, les bénéficiaires potentiels si. Mais le Gouvernement a une parade : conditionner l'octroi de l'aide à des critères liés non pas à la personne, mais à son logement ; qualité et loyer. Des éléments sur lesquels le locataire n'a pas ou peu de prise. Pour obtenir une aide, le logement doit être de qualité et bon marché. Une équation difficile. Dans la version initiale du projet, les ministres avaient comme idée d'imposer un contrôle systématique et préalable des logements, ce que le Parlement a rejeté. L'administration vérifiera par coup de sonde². C'est mieux, mais reste qu'en cas de contrôle et de non-conformité, le locataire risque de perdre son allocation.

Par ailleurs, louer un logement à un prix supérieur à la grille des loyers exclura d'office. Cette grille, sans grande conséquence pour le bailleur, à de lourdes implications pour le locataire. Or, il existe à Bruxelles, des loyers abusifs qui sévissent surtout dans le segment modeste du parc, là où sont logés les publics visés par l'allocation. Récemment, le RBDH³ a testé le prix de 300 logements (données issues des permanences sociales de nos membres), 70 % présentaient des loyers supérieurs aux plafonds de la grille régionale.

Voilà comment le Gouvernement entend réguler la demande.

Pierre d'achoppement encore, les majorations dérisoires de l'allocation par personne à charge. Ce ne sont pas 20€ en plus par mois qui permettront aux familles de louer des logements confortables en taille, fatalement plus chers.

Propositions

Une allocation loyer est un complément de revenu, pas un outil de lutte contre l'insalubrité. Le critère de qualité du logement ne doit pas être excluant. Les majorations pour enfant à charge doivent correspondre aux réalités du marché locatif. Nous voulons une allocation généralisée mais pour ça, il faut réguler tous loyers pour éviter l'inflation des prix.

1. Ordonnance du 21/12/2018 visant à établir une allocation de logement en RBC.

2. Sauf pour ceux qui quittent un logement inadéquat, inadapté au handicap ou de transit.

3. *Une grille indicative de référence des loyers à Bruxelles... Et après ?*, RBDH, déc. 2018.

Faciliter la constitution de la garantie locative : le fonds Brugal

Utilité ✓

Adéquation ✓

Description

Depuis 1999, le Fonds du logement (FDL) octroie des prêts sans intérêt aux locataires pour constituer leur garantie locative. En 2017, l'activité a été réorganisée. Les conditions pour obtenir un prêt ont été assouplies et le fonds Brugal est né.

Pour les crédits, les délais de remboursement passent de 18 à 24 mois. Le FDL peut désormais prêter 100 % de la somme, plutôt que 90 % précédemment.

Pour ceux qui n'ont pas accès aux prêts, il y a maintenant Brugal. Le dispositif consiste à avancer le montant de la garantie sans en demander le remboursement mensuel. L'avance est placée sur un compte bloqué et doit être restituée en fin de bail seulement. La seule contribution financière du locataire, ce sont des cotisations mensuelles qu'il paie comme affilié du fonds, de l'ordre de 5 à 30 € selon ses revenus. Les cotisations sont placées dans le fonds brugal, puis rétrocédées au locataire en fin de bail, du moins si la garantie n'a pas été entamée pour indemniser le propriétaire.

Quand le locataire déménage, il peut solliciter une deuxième avance, même si la première n'a pas encore été libérée.

Évaluation

La réforme des crédits est d'application depuis novembre 2017. Depuis lors, le FDL a conclu 340 crédits contre 189 seulement l'année précédente. Le fonds Brugal fonctionne, lui, depuis janvier 2018. Pour l'année entière, ce sont 393 contrats Brugal (avances) qui ont été signés. C'est un très bon début, qui prouve une fois encore l'efficacité du Fonds du logement.

Brugal est un mécanisme qui présente de très nombreux avantages pour un public fragilisé par le marché locatif :

- Il évite au locataire une grosse dépense en début de location si celui-ci constitue lui-même sa garantie ou, en cas de recours à un prêt, lui évite de lourdes mensualités ;
- il neutralise les discriminations fondées sur l'origine de la garantie. L'aide du CPAS par exemple est source de stigmatisation et de refus. Ici, l'intervention du FDL n'est pas connue du bailleur ;
- il offre une solution à ceux qui déménagent et n'ont pas encore récupéré leur garantie ;
- il intervient dans des délais de 2 à 3 jours.

Brugal doit à terme se substituer aux CPAS. Jusqu'à présent, ce sont eux qui assument les difficultés des locataires face à la garantie, environ 2000 interventions/an. Le nouveau dispositif engage davantage la Région. Avec un seul acteur plutôt que 19, on va gagner en cohérence et en égalité de traitement.

Mais pour que le centre de gravité se déplace vers la Région, il faut la collaboration des CPAS. Et là, ça coince. Pourquoi? Parce qu'il est prévu que l'intervention du Fonds puisse être, dans certains cas, subordonnée au cautionnement d'un CPAS. Autrement dit, le FDL aide, si le CPAS se porte garant. On pense à des locataires en défaut de paiement de cotisations ou en défaut de remboursement... Les CPAS craignent de devoir supporter les situations les plus à risque.

Autre point sensible, les restitutions en fin de bail. Si l'avance est utilisée en tout ou partie pour dédommager le bailleur, le locataire devra rembourser le FDL de sa poche. Les cotisations mensuelles servent d'épargne à mobiliser en cas de problème, mais vu les montants, elles pourraient s'avérer insuffisantes pour combler le trou. Ce que le locataire n'aura pas dû déboursier pour entrer dans le logement risque d'être juste différé à la fin du bail, si le contrat se termine avec des frais à sa charge.

Proposition

Brugal est un pas en avant. Pour nous le pas suivant, c'est la création d'un fonds universel de garanties locatives que nous lui préférons. Une seule manière de faire pour tous, mutualisation des moyens à grande échelle et solidarité entre tous les locataires au bénéfice des plus démunis.

1. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/09/2017 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement.

Faire progresser le parc des agences immobilières sociales : soutiens financiers et nouvelle AIS étudiante

Utilité 

Adéquation 

Description

Les AIS ont pour objectif de socialiser une partie du parc privé. Le propriétaire qui opte pour l'AIS, loue son bien à un prix inférieur au marché (loyer plafonné) avec des contreparties : le loyer est garanti, les vides locatifs sont couverts de même que les dégâts. Le locataire quant à lui bénéficie d'un logement en bon état à loyer modéré. Les AIS gèrent aujourd'hui 5 500 logements à Bruxelles. Elles connaissent une progression continue, soutenue par des aides publiques qui ont été renforcées sous cette législature.

Nous retiendrons deux mesures qui visent à atténuer l'effort financier consenti par le propriétaire qui choisit l'AIS :

- L'exemption totale du paiement du précompte immobilier, pour tous les propriétaires qui optent pour l'AIS¹.
- La majoration des loyers payés aux propriétaires, de 10 % au-delà du plafond, lorsque les logements sont situés dans certaines zones géographiques² (principalement en deuxième couronne) où les différentiels entre les plafonds AIS et les loyers privés sont les plus élevés³.

Ainsi que la création, en 2015, d'une nouvelle AIS réservée exclusivement aux étudiant.es : l'AISE⁴. Elle est la seule AIS à pouvoir prendre en gestion des studios de moins de 26m², elle doit utiliser le bail étudiant et ses locataires (ou leurs parents) ne peuvent pas jouir de revenus supérieurs aux plafonds du logement social.

Évaluation

Ces mesures participent certainement à la progression du parc AIS, qui n'a jamais été aussi forte qu'en 2018 (+ 750 logements).

Les deux premières mesures boostent la progression des AIS en jouant sur un facteur : le rendement du propriétaire. Le secteur est divisé par rapport à cette logique et questionne la nécessité de ces mesures car le système AIS est toujours parvenu à convaincre plus de propriétaires. Et même sans ces bonus, et même dans les communes où les loyers du marché privé sont les plus élevés. Il s'agit donc de nouveaux avantages offerts aux propriétaires, sans contrepartie aucune, pour des logements dont la durée de socialisation reste limitée.

Pour ce qui est de l'AISE, elle semble avoir atteint un bon rythme de croissance. Elle gère aujourd'hui près de 120 logements⁵ (pour 10 il y a 2 ans). De bonnes nouvelles pour les étudiants qui, faute de place en résidence universitaires, sont obligés de louer sur le marché privé et d'y consacrer 450€ de loyer par mois en moyenne⁶ ! Les kots de l'AISE coutent, eux, entre 140 et 280€.

Nous regrettons cependant que l'AISE soit la seule habilitée à prendre en gestion de tels logements. Cette exclusive pénalise les AIS traditionnelles qui sont également confrontées, à la marge, à des logements de moins de 26m², dans le cadre de projets solidaires ou intergénérationnels par exemple.

Propositions

Pour assurer le développement du secteur et garantir une socialisation de longue durée des logements, nous proposons de :

- conditionner l'exonération du précompte immobilier et l'accès aux primes à la rénovation majorées à une mise en gestion AIS de 15 ans minimum ;
- ne pas limiter la faculté de gérer des logements étudiants à la seule AISE.

1. Cf. Ordonnance effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la RBC, 23 novembre 2017, art.3.

2. Arrêté du Gouvernement de la RBC du 17 décembre 2015 organisant les AIS.

3. Mesure évaluée dans notre baromètre 2017. Cf. RBDH, « Majorer les loyers AIS payés aux propriétaires de biens situés dans certaines zones géographiques » *Baromètre du logement*, 2017, p. 89

4. Mesure évaluée dans notre baromètre 2017. Cf. RBDH, « Créer une Agence Immobilière Sociale Etudiante » *Baromètre du logement*, 2017, p. 91

5. Chiffre donné par la Ministre en commission logement du 23 mars 2019

6. *Panorama de la vie étudiante à Bruxelles*, ADT, juillet 2014.

Repenser la relation locative : le bail d'habitation bruxellois

Utilité 

Adéquation 

Description

Depuis le 1^{er} janvier 2018, Bruxelles possède son propre bail d'habitation¹. De nouvelles règles sont d'application. En voici l'essentiel.

- Le bail de courte durée (moins de 3 ans) fait peau neuve. Il peut être résilié anticipativement par le locataire et par le bailleur (pour occupation personnelle seulement), moyennant préavis de 3 mois et indemnité d'un mois. Il peut aussi être prolongé plusieurs fois, contre une fois auparavant, sans toutefois que la durée totale des contrats ne dépasse 3 ans.
- Les réparations locatives sont mieux encadrées ;
- Les travaux en cours de bail sont autorisés, sans accord du locataire, pour autant qu'ils visent l'amélioration de la PEB et sous certaines conditions ;
- Une grille indicative des loyers est instituée ;
- Lorsqu'ils mettent en location, les bailleurs ne peuvent pas exiger plus d'informations que ce que la loi prévoit, à savoir identité et coordonnées du locataire, composition de son ménage et montant des ressources financières ;
- De nouveaux régimes font leur apparition. Bail de colocation, bail étudiant et bail glissant.

Évaluation

Le bail bruxellois n'apporte pas de bonnes nouvelles aux locataires. À l'exception de quelques avancées mineures, leurs droits en sortent fragilisés. Le plus symptomatique est la prorogation des baux de courte durée. On ouvre la voie à des contrats de très courte durée que le bailleur peut multiplier, sans devoir basculer trop vite dans le régime du bail de 9 ans, plus contraignant (notamment en matière de résiliation anticipée) et plus protecteur pour le locataire. Le bailleur a donc tout loisir de tester son locataire et de le congédier sans grande difficulté.

D'après la Ministre du logement, cette flexibilité est recherchée par les locataires. Elle donne pour preuve la mobilité exacerbée des fonctionnaires

européens ou internationaux. Des publics minoritaires qui reçoivent du sur mesure au détriment du plus grand nombre.

Autre élément à charge, toujours dans le bail de courte durée ; la possibilité donnée au bailleur d'y mettre fin en cours de route. Pour le locataire, cela signifie que même un contrat limité dans le temps n'est plus garanti jusqu'à son terme². Certes, la résiliation anticipée du bailleur ne vaut que pour occupation personnelle, mais le locataire est-il en mesure de vérifier que le motif de sortie est bien respecté ?

Le chapitre consacré à la lutte contre la discrimination nous heurte lui aussi. Aujourd'hui, les bailleurs abusent de leur position pour exiger preuves et garanties en tout genre à ceux qui cherchent à se loger, certains n'ayant d'ailleurs aucun scrupule à discriminer sur l'origine ou la fortune. Il y a désormais une liste censée prévenir les abus, mais au lieu de restreindre, la voilà qui conforte certaines pratiques, comme l'exigence de connaître le montant des ressources des candidats locataires.

Cette exigence est ainsi légitimée par la loi. Par contre, rien n'est dit sur la manière dont les bailleurs peuvent recueillir cette information, laissant libre cours à la surenchère. Le Gouvernement pourrait le préciser, le texte le prévoit, mais pour l'instant aucun arrêté n'a été pris en ce sens. L'Ordonnance dit aussi que le Gouvernement pourrait élargir la liste des informations admissibles, ce que nous espérons qu'il se gardera de faire. Pas besoin d'être plus permissif encore.

Propositions

Nous exigeons un retour en arrière sur le bail de courte durée. C'est ce que nous défendons dans le recours que nous avons introduit contre le bail devant la Cour constitutionnelle en avril 2018.

Le Gouvernement doit arrêter un document précisant le contenu et la forme des informations qui pourront être demandées dans la phase précontractuelle. Le document devra clairement interdire aux bailleurs de demander des preuves de salaire, CDI, preuves de paiements des précédents loyers...

1. Voir Code du logement, version coordonnée.

2. Le bail de moins de 6 mois ne peut pas être résilié avant terme.

Lutter contre la discrimination dans l'accès au logement : testings et sanctions

Utilité 

Adéquation 

Description

Le Parlement bruxellois a adopté, le 21 décembre 2018, une Ordonnance visant à renforcer la lutte contre la discrimination en matière de logement¹. Elle permet à l'inspection du logement (la DIRL) d'effectuer des tests pour repérer et sanctionner les agents immobiliers et bailleurs privés qui discriminent les candidats locataires. La procédure comprend plusieurs temps :

1. Un candidat victime de discrimination signale les faits à la DIRL.
2. Si les indices sont jugés « sérieux », la DIRL effectue un test de situation (proposer 2 candidatures similaires à celui qui met en location, variant uniquement sur le critère testé) ou un test « client mystère » (l'inspecteur se fait passer pour un propriétaire qui demande d'écarter les candidats d'origine étrangère ou ne disposant pas de CDI par exemple).
3. Lorsque les tests confirment des pratiques discriminatoires, une audition est organisée par la DIRL.
4. Un rapport est transmis au Procureur du Roi. Si celui-ci décide de ne pas poursuivre (ou s'il ne prend aucune décision passé 45 jours), une amende peut être infligée.
5. Le montant de l'amende varie en fonction du nombre de critères protégés sur lesquels est fondée la discrimination, d'une récidive éventuelle ou de circonstances atténuantes.

Évaluation

Depuis le début de la législature, à côté du nouveau bail bruxellois², plusieurs actions ont été menées pour objectiver les discriminations, sensibiliser et former les professionnels de l'immobilier. Des mesures insuffisantes. L'arsenal restait incomplet faute de contrôle et de sanction. L'Ordonnance qui vient combler ce manque, a deux grands mérites :

- Prévoir une sanction financière à l'égard des agents et bailleurs fautifs, qui jusqu'alors jouissaient d'une impunité quasi-totale.

– Déplacer la charge de la preuve de la victime vers l'administration. Deux éléments essentiels, tant les discriminations restent difficiles à prouver. Faute de preuves avérées, les dossiers qui aboutissent en justice sont très rares³.

Nos craintes se situent au niveau de la mise en pratique. Plusieurs bémols risquent de rendre la procédure difficilement applicable.

– Pour entamer une procédure, il faudra que plusieurs conditions cumulatives soient remplies : des plaintes ou signalements (au pluriel dans le texte) ainsi que des indices jugés sérieux par la DIRL. Des conditions trop restrictives qui risquent de limiter fortement le nombre de dossiers éligibles⁴. En outre, les bailleurs privés louant un seul bien échappent totalement aux contrôles car ils feront difficilement l'objet de plusieurs signalements et il sera impossible aux inspecteurs d'effectuer un test (avant que leur logement ne soit reproposé à la location).

– Le montant variable de l'amende est un mauvais signal car discriminer sur base d'un seul critère est déjà une infraction qui doit être sanctionnée. Aucune circonstance atténuante en la matière ne devrait être légitimée.

– La DIRL – un service qui souffre d'un manque de moyens humains chronique – a été renforcée, mais ce renfort suffira-t-il pour lui permettre d'assurer ses nouvelles missions⁵?

– L'entrée en vigueur du texte n'est pas encore déterminée. La Ministre la conditionne à plusieurs éléments (campagne d'information, formation des inspecteurs...) si bien qu'elle pourrait être différée jusqu'après les prochaines élections.

Propositions

La DIRL doit bénéficier d'un pouvoir d'initiative pour rechercher et sanctionner les discriminations. Elle doit disposer de moyens humains à la hauteur de ses missions.

L'amende doit être dissuasive et forfaitaire. Elle ne peut pas être réduite.

1. Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement, 21 décembre 2018.

2. Cf le bail d'habitation bruxellois, p. 15 et RBDH, « Limiter les données dont peut disposer le bailleur sur un candidat locataire », Baromètre du logement, juin 2017, p. 19.

3. RBDH, « Oser sanctionner la discrimination », 2017.

4. Avec un an de recul, c'est ce qui limite les effets de l'Ordonnance visant à lutter contre la discrimination en matière d'emploi.

5. En plus, la DIRL hérite d'une autre nouvelle mission : le contrôle du label logement étudiant.

→ Une commission paritaire locative : un organe indépendant, objectif, non judiciairisé pour renégocier les loyers.

→ Une allocation loyer généralisée, conditionnée aux revenus des locataires : ni la qualité, ni le loyer du logement ne sont des critères excluants.

Nos propositions

→ Un fonds universel de garanties locatives : une seule manière de faire pour tous, mutualisation des moyens à grande échelle et solidarité entre tous les locataires au bénéfice des plus démunis.

→ Des logements AIS plus durables : l'exonération du précompte immobilier et l'accès aux primes à la rénovation majorées sont conditionnés à une mise en AIS de 15 ans minimum.

→ Un pouvoir d'initiative donné à l'inspection régionale pour rechercher et sanctionner les agents immobiliers et bailleurs qui discriminent les candidats locataires.

2.

Planifier et produire du logement social

| Principales réalisations du Gouvernement | Utilité | Adéquation |
|--|---------|------------|
|--|---------|------------|

A/ Planification

| | | |
|---|---|---|
| Planifier la production de logements publics et sociaux : PRDD et PAD | ✓ | ✗ |
| Réformer la revitalisation urbaine : Contrats de rénovation urbaine et nouvelles règles pour les immeubles isolés | ✓ | ~ |

B/ Production et rénovation

| | | |
|---|---|---|
| Diversifier la production de logements publics : Partenariats Public/Privé (PPP) pour la production de 500 logements moyens | ✗ | ✗ |
| Diversifier la production de logements publics : Appels à intérêt FDL et SLRB | ✓ | ~ |
| Rénover les logements sociaux : un nouveau plan quadriennal 2018-2021 | ✓ | |

C/ Bonne gouvernance

| | | |
|---|---|---|
| Rationaliser le secteur du logement social : les fusions | ✓ | |
| Attribuer les logements des communes et des CPAS en toute transparence : le retour des commissions indépendantes | ✓ | ✓ |
| Réunir les acteurs et les faire collaborer : le Conseil de Coordination du Logement et le Référent bruxellois du Logement | ✓ | ~ |

Contexte

Une autre manière de faire plier le marché privé, c'est de construire massivement du logement public et surtout social. Pérenne, solidaire, accessible et non discriminant.

En 2005 et 2013, les ministres au pouvoir ont multiplié les effets d'annonce autour de la construction de plusieurs milliers de logements sociaux, les fameux Plans régionaux du logement. Des moyens ont été dégagés, mais les résultats sont décevants : 110 logements sociaux en moyenne par an alors qu'on en attendait 1000.

Le nœud, c'est le manque de terrains pour accueillir les nouvelles productions, mais ce n'est pas tant leur rareté que leur mise à disposition qui est problématique. Les autorités publiques, les communes mais aussi paradoxalement la Région, sont frileuses et pour certaines carrément réfractaires à l'idée d'utiliser leurs réserves foncières pour faire du logement social.

Pour s'en convaincre, le manque de vision régionale pour le logement social dans les quartiers à développer dans des zones aujourd'hui en friche ou en reconversion.

Pour sauver la face, les ministres trouvent des pis-aller, en associant par exemple le logement social à la promotion privée pour s'affranchir du problème foncier et par la même occasion en déléguer la construction (les pouvoirs publics rachètent ensuite les logements). Certaines pistes privilégiées ont du bon, d'autres ne tiennent pas la route à notre avis.

Pour augmenter l'offre sociale, il faut aussi accélérer la rénovation des logements vétustes qui sont, pour beaucoup aujourd'hui, des logements qui ont été vidés de leurs occupants (plus de 2000). Point positif, les ministres actuels continuent comme leurs prédécesseurs d'ailleurs à soutenir activement les rénovations, par le financement, l'accompagnement technique des sociétés immobilières de service public (SISP) – à la manœuvre pour rénover – mais aussi par un contrôle plus dynamique voire des sanctions pour celles qui ne respectent pas les plannings. Les fusions qui ont traversé le secteur ces dernières années, devraient aussi à terme aider le processus.

Planifier la production de logements publics et sociaux : PRDD et PAD

Utilité 

Adéquation 

Description

Le futur de Bruxelles, c'est le Plan régional de développement durable (PRDD) qui en trace les contours. Les mandataires régionaux y dressent les priorités pour les années à venir. Le logement est en bonne place.

Le plan définit 12 zones prioritaires¹ – auxquelles s'ajoutent les quartiers situés le long du Canal – à développer ou redéployer. C'est là que de nouveaux quartiers devraient éclore d'ici quelques années et accueillir la croissance démographique qu'on nous prédit.

Les estimations actuelles tablent sur une production minimale de 10 000 logements. La Région s'engage à en créer 15 %, soit 1 500 au minimum. Le PRDD ne dit pas combien seront sociaux.

La version actualisée du PRDD (la première version date de 2002) est un projet porté par la législature précédente, mais le processus réglementaire n'était pas épuisé puisque le texte, bien qu'adopté par le Gouvernement, n'avait pas été soumis à l'enquête publique, pourtant obligatoire.

La consultation a eu lieu en 2017. Elle n'a pas infléchi les positions sur le logement public.

Pour concrétiser les orientations du PRDD dans les quartiers, la Région s'est inventé un nouvel outil de planification, le PAD (plan d'aménagement directeur)². Il précise certaines choses – par exemple les affectations ou les caractéristiques des constructions dans les zones prioritaires – mais ce n'est pas lui non plus qui donne des indications sur la nature des logements à venir (sociaux, moyens...)

Évaluation

La Région n'a vraiment pas beaucoup d'ambition pour le logement public. 1 500 logements, c'est tout juste 15 % de la production attendue dans les nouveaux quartiers. Et pourtant, la Région est propriétaire d'une partie des terrains concernés ou elle est en passe de le devenir, ce qui devrait lui permettre d'avoir la main. Elle ne donne pas l'exemple, ni l'impression de vouloir jouer un rôle (le rôle principal) dans la production de logements abordables. Minimum minimorum.

Pour enfoncer encore le clou, les dirigeants bruxellois prennent soin de reporter la question de la place du logement social dans les futurs quartiers. D'un côté le PRDD dit vouloir en prioriser la production, de l'autre, il se garde bien de le prescrire. Une seule exception à ce jour, la zone Josaphat, propriété régionale, qui fixe un quota de 22 % de logement social locatif sur une production globale de 1 600 logements. Un chiffre qui ne démontre pas une volonté politique forte pour ce type de logements.

Où et quand va-t-on finalement fixer des quotas de logements sociaux dans les quartiers ? Si ce n'est pas dans le PRDD, ni dans les PAD, où alors ?

Le PRDD laisse encore à penser que l'on pourrait intensifier la production de logements abordables via les charges d'urbanisme³ que les promoteurs privés ont le choix de payer en argent ou en logement⁴. Sur les 8 500 logements privés à venir (projection basse), on se prend à rêver à plus de 1 000 logements créés sous l'étiquette. Sauf que les promoteurs préfèrent payer que de construire et quand bien même ils choisissent de construire, ce n'est jamais du logement social. Le texte réglementaire ne le prévoit pas.

Propositions

Priorité absolue au logement social !

Sur les terrains publics destinés à la construction, nous demandons 100 % de logements publics (pas de ventes au privé) et à l'intérieur, un quota minimal de 60 % de logements sociaux locatifs et 20 % acquisitifs.

Sur les terrains privés, il faut des charges d'urbanisme qui imposent la production de logement social, 15 % à 25 % selon la taille du projet. Pour cela, il faut modifier l'arrêté régional qui les organise.

-
1. Reyers, Josaphat, Heysel, Prisons de Saint-Gilles et Forest, site de l'OTAN, Gare de l'Ouest, Quartier midi, site des casernes Ixelles- Etterbeek, Quartier européen, Quartier Nord, Delta et les campus universitaires. Autour du canal, outre différentes opérations dans les quartiers avoisinants, on compte deux projets d'envergure : Schaerbeek-formation et Tour et Taxis.
 2. C'est une des nouveautés sortie de la réforme du COBAT (Code bruxellois de l'aménagement du territoire).
 3. La charge d'urbanisme, c'est la contrepartie exigée par les pouvoirs publics aux projets privés, coûteux pour la collectivité en équipement : routes, raccordement, crèches, transports publics... Ces investissements nécessaires sont donc financés partiellement par le promoteur.
 4. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme.

Réformer la revitalisation urbaine : Contrats de rénovation urbaine et nouvelles règles pour les immeubles isolés

Utilité 

Adéquation 

Description

Le Gouvernement a mené une réforme de la « revitalisation urbaine » en 2016¹. Jusqu'alors, cette politique était axée sur les Contrats de Quartiers (CDQ). Pour rappel, cet outil instauré en 1994 permet le financement par la Région, les communes et Beliris de programmes de rénovation axés principalement sur le logement, avec une attention aux espaces publics et aux actions socioéconomiques (insertion socioprofessionnelle, cohésion sociale,...)

Cette politique concerne désormais aussi d'autres dispositifs, d'autres échelles :

- Les Contrats de rénovation urbaine qui dépassent l'échelle du quartier et les frontières communales. Ces programmes sont pilotés par la Région et associent des opérateurs régionaux et communaux. Fin 2017, le Gouvernement a approuvé les 5 premiers CRU².
- Les interventions ciblées et ponctuelles à l'échelle d'un immeuble. L'Ordonnance intègre les anciennes politiques régionales visant la réhabilitation des immeubles isolés et abandonnés. Ces dispositifs, qui permettent aux communes et aux CPAS de bénéficier de subsides régionaux pour acheter et/ou rénover des logements, ont été revus. Le taux de subsidiation a été relevé, couvrant désormais 85 % des frais à charge des communes, voire plus dans certains cas³. Les logements créés sont tous socialisés : ils doivent être loués à des ménages dont les revenus correspondent au plafond d'accès au logement social augmenté de 20 % et leurs loyers s'alignent sur la pratique des AIS.

Évaluation

L'intérêt des CRU réside dans la volonté de dépasser les frontières communales, là où les contrats de quartiers étaient limités. Par contre, ils tiennent mal la comparaison avec ces mêmes CDQ pour ce qui concerne la production

de logements. Leurs priorités, ce sont les espaces publics, alors que les CDQ restent davantage tournés vers la production de logement (conventionné ou assimilé au logement social). Faute de budgets supplémentaires suffisants, les CRU affaiblissent le dispositif des contrats de quartier – qui passent de 4 à 2 par an – par un glissement de moyens.

Quant aux immeubles isolés et à l'abandon, ils se voient imposer de nouvelles obligations pour leur mise en location :

- Les loyers d'abord. La règle qui prévalait avant 2016 était de proportionner le loyer au cout des travaux engagés : de 2 à 5%, une fourchette large qui laissait la liberté aux opérateurs d'appliquer des loyers pouvant aller du simple au double! Tous les logements doivent désormais respecter la grille AIS. C'est aussi la formule qui a été retenue pour les logements assimilés au social des contrats de quartiers durables, depuis 2010⁴. On gagne ainsi en cohérence et les logements devraient être plus abordables.
- Les revenus des locataires ensuite. Les seuils d'admission ont été relevés; ils s'alignent sur les conditions prévues pour les CDQ, soit le plafond du logement social + 20%. Cette possibilité de dépasser le plafond social est parfaitement inutile, rappelons que la moitié des ménages bruxellois entre dans les conditions de revenus d'accès au logement social.

Malgré les incontestables avantages qu'offrent ces programmes pour les communes, le bilan reste mitigé. Certaines n'y ont jamais eu recours et le critère social des logements produits est souvent contourné, faute d'un dispositif de contrôle effectif.

Propositions

Nous plaillons pour un seuil minimal de logements assimilés au social dans chaque CRU.

La SLRB et les SISP devraient toujours être de la partie pour booster la production sociale dans ces périmètres. Dans les 5 CRU à l'œuvre, elles ne sont partenaires (potentielles) qu'à la marge, pour une toute petite poignée de projets.

1. Ordonnance organique de revitalisation urbaine du 6 octobre 2016.

2. Citroën – Vergote, Gare de l'Ouest, Brabant - Nord - Saint-Lazare, Avenue du Roi, Heyvaert – Poincaré.

3. 95% pour l'acquisition d'immeubles inoccupés inscrits à l'inventaire des biens inoccupés de la commune.

4. Avant 2010, c'était aussi la fourchette de 2 à 5% du cout des travaux qui déterminait les loyers.

Diversifier la production de logements publics : Partenariats Public/Privé (PPP) pour la production de 500 logements moyens

Utilité 

Adéquation 

Description

L'Alliance Habitat, le deuxième plan logement lancé en 2013, charge la SLRB de la production de 4000 logements : 3000 sociaux et 1000 moyens. Pour la moitié de ces 1000 logements, c'est en partenariat avec le secteur privé que la SLRB doit travailler.

Selon quelle formule ? Le privé prend en charge l'ensemble de l'opération : apport du foncier, définition du projet et réalisation. La SLRB lui rachète terrain et constructions à la fin de l'opération. C'est aux communes que revient la gestion des logements et le remboursement de l'opération (hors subside régional équivalent à 33 % du coût du projet, conformément aux procédés de productions et financements des plans logements).

Un premier marché a été lancé en février 2016. 6 projets ont été soumis, mais aucun n'a pu aboutir¹. Un nouveau marché, aux exigences allégées, est proposé aux partenaires privés en novembre 2017. Il récolte deux candidatures, pour 208 à 248 logements au total. À l'heure d'écrire ses lignes, les deux projets sont toujours en phase d'analyse du terrain (en date du 31 janvier 2019²).

Évaluation

L'option PPP, c'était l'une des options visant à diversifier les acteurs et modes de production de logements. Les PPP devaient répondre à plusieurs attentes, les principales étant : l'apport du foncier assuré par le partenaire privé et les délais de production réduits.

Le RBDH n'a jamais soutenu cette formule³, pour deux raisons principales :

- Elle est chère, plus chère que les projets développés par la SLRB elle-même. Faute de projet concret – et donc de chiffres affinés –, nous nous référons au budget initial engagé par la Région : 200 millions d'euros pour 500 logements, soit une moyenne de 400 000 € par logement ! Deux fois plus cher qu'un projet traditionnel !
- Elle vise exclusivement la production de logements moyens. Leurs loyers élevés sont nécessaires au remboursement de ces coûteux projets. On sait pourtant que les besoins des ménages bruxellois ne sont pas là ! C'est le logement social qui fait défaut. Les quelques centaines de logements locatifs moyens produits via les plans logements et mis en location par les SISP ou les communes peinent à trouver des locataires, et ce qu'ils se situent à Anderlecht, Molenbeek, Ixelles ou Uccle, alors que la liste d'attente pour le logement social compte toujours plus de 40 000 candidats.

Et, par-dessus tout, la formule ne convainc pas du tout. Le bilan actuel est de zéro logement produit et 248 (maximum ! – soit la moitié de l'objectif initial) en cours de négociation... pour le terrain. Si les 2 projets se confirment – et rien n'est moins sûr à la lumière des résultats du 1^{er} appel à projet –, il faudra encore construire les logements... L'espoir de produire plus rapidement en faisant appel au privé est aussi à oublier.

Ce constat d'échec est partagé. C'est en tous cas l'un des éléments que la Ministre du logement invoque pour orienter la SLRB vers une forme de collaboration avec le privé : les projets « clés sur porte ».

1. 4 non retenus en raison des caractéristiques du terrain, 1 pour la valeur architecturale et urbanistique du projet jugée insuffisante et le dernier pour des motifs budgétaires.

2. Commission logement du 31 janvier 2019

3. RBDH, « Faire appel aux PPP pour la production de 500 logements moyens », *Baromètre du logement*, juin 2017, p. 52-53

Diversifier la production de logements publics : Appels à intérêt FDL et SLRB

Utilité 

Adéquation 

Description

En septembre 2016, le Fonds du logement lance un appel à intérêt à destination de la promotion immobilière privée, pour compléter la production des 1000 logements dont il est en charge dans le cadre de l'Alliance Habitat. L'objectif est d'acheter des logements « clés sur porte » dans des projets en chantier ou ayant au minimum un permis d'urbanisme, délais de recours dépassés. L'appel à intérêt permet de s'affranchir des règles des marchés publics ; seul le prix est négocié.

Le Fonds a acheté 338 logements par ce biais. Ils seront revendus à des ménages entrant dans les conditions d'accès aux crédits hypothécaires. Les logements sont situés à Laeken (199), Evere (30), Anderlecht (29) et Forest (80).

En février 2018, la Ministre Céline Fremault a engagé la SLRB, qui construit du logement social et moyen locatif, dans la même voie¹. Particularité par rapport au FDL, les projets doivent être situés dans des communes avec moins de 10% de logements publics et comporter au moins 30 unités. En juin 2018, la SLRB a réceptionné 4 offres pour un total de 188 logements (123 à Forest et 65 à NOH²). Un deuxième appel public à projets a été lancé en octobre 2018 – minimum 12 unités/projet – sans date limite de réception cette fois. Deux offres supplémentaires ont ainsi été introduites³.

Évaluation

La production de logements publics reste difficile et lente à Bruxelles. Le secteur du logement social est emblématique de cette relative inertie, avec à peine plus d'une centaine de nouveaux logements par an et des projets qui peinent de plus en plus à aboutir. Les autres opérateurs comme le FDL ne s'en sortent pas beaucoup mieux.

Deux problèmes reviennent souvent sur le tapis : la difficulté à trouver des terrains et la durée de développement. Les clés sur porte dénouent des choses. Le foncier est apporté par le partenaire privé et l'exigence du permis d'urbanisme permet un vrai bond en avant dans la procédure : le FDL évalue le gain de temps à 4 ans par rapport à un projet classique (+/- 6 ans).

La formule peut séduire les promoteurs qui, s'ils perdent un peu sur la marge (reste à voir), gagnent en sécurité puisqu'ils s'épargnent la phase de commercialisation pour tout ou partie des logements (rapidité, pas de risque d'invendus).

D'après le FDL, ces partenariats ne sont pas plus onéreux qu'un développement immobilier à sa charge, long et donc aussi souvent coûteux. C'est surtout vrai pour le FDL qui a toujours acheté des terrains pour ses projets.

Pour la SLRB, dont le modèle de développement reposait jusqu'il y a peu sur la mise à disposition gratuite de foncier public, la formule devrait coûter plus cher. On sait que les communes et la Région qui ont encore des réserves foncières, refusent de faire de la place au logement social d'où l'obligation pour la SLRB de trouver des alternatives du côté privé.

Jusqu'à présent, la SLRB a acheté 78 logements (sociaux) à Jette, d'une offre qu'on suppose en lien avec le deuxième appel à projets⁴. Le coût global de l'opération est de 19 millions d'euros, soit une moyenne de 243 000 €/logement, alors qu'une production classique, sur foncier public, tourne autour des 200 000 €/logement⁵.

On se pose aussi des questions sur l'objectif de mixité annoncé. Si Forest (la SLRB prévoit d'y acheter 123 logements) a un taux de logements publics faible, d'autres communes comme Ixelles, Auderghem, Uccle, Woluwé-St-Pierre ou Etterbeek sont dans la même situation. Or, on voit mal la SLRB acheter des logements dans des promotions immobilières où le foncier est hors prix. Ces opérations ne semblent pas pouvoir opérer un rééquilibrage régional.

Une crainte encore, le risque de concurrence entre opérateurs régionaux – chacun lançant, dans son coin, un appel du pied au privé – qui pourrait faire le jeu des promoteurs.

Proposition

Ce n'est pas une mauvaise mesure, mais une mesure par défaut, surtout pour la SLRB. L'essentiel reste de mobiliser les réserves foncières publiques en faveur du logement public et social.

1. Arrêté du Gouvernement bruxellois du 25 oct. 2018 fixant les conditions d'octroi et les règles de procédures applicables à la SLRB, aux SISF, communes et CPAS, et propres au financement des projets d'acquisition et de développement de logements.
2. NOH est situé sur le territoire de Bruxelles-Ville, une des communes qui a pourtant le taux de logements publics le plus élevé. S'agit-il d'une dérogation ?
3. Commission logement du 31 janvier 2019, p. 41
4. Info tirée du site de la SLRB.
5. Voir notre publication : « Le privé à l'assaut du social. Du neuf pour les AIS », n° 68, décembre 2018.

Rénover les logements sociaux : un nouveau plan quadriennal 2018-2021

Utilité 

Adéquation *pas assez de recul*

Description

C'est la Région qui finance les rénovations du logement social¹, à coup de plans d'investissement quadriennaux. Les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) sont, quant à elles, chargées de les mettre en œuvre. Sous cette législature, le Gouvernement a approuvé un nouveau quadriennal 2018-2021, pour 300 millions. C'est un montant équivalent au quadriennal précédent (2014-2017). La priorité est axée sur la sécurité des logements. Deux autres financements complémentaires ont été décidés :

- le plan « 2016-2017 bis » : 45 millions d'euros supplémentaires pour des travaux liés à la sécurité et au confort des logements et 8 millions pour l'anticipation du quadriennal 2018-2021, via le préfinancement d'études de faisabilité.
- le quadriennal « 2018-2021 bis » visant spécifiquement la sécurité incendie des immeubles hauts, pour 42 millions d'euros. Il fait suites aux incendies dramatiques de Londres et de la rue Séverin à Schaerbeek.

Évaluation

Le parc social bruxellois est, en grande partie, ancien et vétuste. Sa rénovation a été longtemps oubliée. Il faut attendre 2002 pour le premier grand programme d'investissement dans la rénovation. Mais le retard pris reste important et difficilement résorbable et les SISP n'ont pas toujours été à la hauteur pour mener à bien les rénovations. Mais ces dernières années, des ensembles emblématiques sont – enfin ! – en chantier (ex : les blocs jaunes à Forest, la tour Hector Denis à Floréal, la cité Bon Air à Anderlecht...), après des années d'enlissement.²

Ce bilan tient aux budgets dégagés. Mais l'enjeu, c'est aussi d'assurer la mise en œuvre des projets ayant obtenus un financement et d'en accélérer le rythme. Un chantier entamé sous la précédente législature (avec le renforcement et la professionnalisation des équipes techniques des SISP et l'obligation de respecter des plannings stricts).

Des tendances consolidées par l'actuel Gouvernement, avec de nouveaux financements et procédures pour tenter d'encore gagner du temps. Ainsi, les SISP ont bénéficié de budgets spéciaux pour préparer des études de faisabilité et esquisses avant de soumettre un projet de rénovation au quadriennal. Les projets qui sont sélectionnés sont alors déjà bien définis, ce qui devrait leur assurer un financement suffisant (et donc éviter de devoir postposer le projet à cause d'une sous-estimation des coûts). Surtout, cette anticipation devra permettre d'entamer beaucoup plus rapidement les projets, ils devraient pouvoir débiter dès que le financement est accordé.

Autre nouveauté, les SISP doivent disposer de ressources humaines en suffisance pour pouvoir bénéficier des subsides du quadriennal. Cette nouvelle règle a amené plusieurs SISP à des embauches complémentaires.

Mais les efforts doivent être poursuivis. Des logements sociaux vides, il en reste (2415 à rénover au 31/12/2016 – dont plus de 200 sans financement ou sans projet de rénovation³); mais il reste aussi et surtout des logements vétustes et occupés ! C'est pourquoi la rénovation des logements sociaux reste un enjeu majeur pour les locataires sociaux. La soutenir est indispensable et les efforts (budgets et mise en œuvre) qui y sont dédiés doivent demeurer importants⁴.

1. Les investissements des SISP sont subsidiés par la Région pour moitié et elles bénéficient de prêts à taux avantageux pour l'autre moitié.

2. SLRB, « Le budget du plan quadriennal approuvé », dans *Contour*, printemps 2018, p. 11

3. SLRB, statistiques 2017

4. Voir aussi : RBDH, « Produire des logements sociaux aujourd'hui et demain. Partie 2/ les rénovations et les fusions », art.23 #62, juin 2016.

Rationaliser le secteur du logement social : les fusions

Utilité 

Adéquation *pas assez de recul*

Description

Le processus de fusion entamé dans le secteur du logement social en 2013¹ s'est achevé le 1^{er} janvier 2018. Les sociétés de logement social (SISP) ne sont plus que 16, contre 33 auparavant. Les SISP assurent la gestion quotidienne des logements sociaux, leur entretien et leur rénovation.

La volonté régionale de 2013 était d'amener chaque SISP à un seuil minimal de 2 000 logements. L'objectif est atteint presque partout, sauf du côté de Saint-Josse où la SISP locale n'a trouvé aucun partenaire avec qui fusionner (799 logements). Les grosses sociétés qui capitalisaient déjà un patrimoine important sont restées seules².

Le regroupement des sociétés de logement social est une des réponses de la Région à une exigence fédérale exprimée au moment de la 6^{ème} réforme de l'Etat (2011), celle de conditionner le refinancement de Bruxelles à la simplification de ses institutions. On discutait déjà fusion avant 2011, mais sans résultat, le sujet restant très sensible, notamment du fait des mandats politiques en jeu dans les SISP communales. Les fusions ont en effet réduit sensiblement le nombre d'administrateurs choisis parmi les élus locaux.

À un niveau plus opérationnel, la rationalisation du secteur doit permettre des économies d'échelle, le renforcement et la professionnalisation des équipes et donc viser plus d'efficacité, notamment dans les rénovations.

Évaluation

La fusion juridique des dernières sociétés vient à peine d'aboutir. On manque encore de recul pour apprécier le processus dans sa globalité. La SLRB, l'organe de tutelle, a été mandaté pour l'évaluer. Les premières conclusions étaient attendues pour fin de l'année 2018, mais rien n'a été rendu public jusqu'à présent.

Les regroupements n'ont pas eu d'impact sur l'emploi. Des antennes locales ont été maintenues ou créées sur les sites d'origine des sociétés pour garantir un accueil de proximité aux locataires. La dispersion des logements à gérer – entre autres liés à des rapprochements qui n'ont pas toujours suivi de logique géographique (mais plutôt une ligne politique) – rendait la chose indispensable.

La mutualisation des moyens, notamment humains, représente la plus grande plus-value. Les services techniques des sociétés se sont étoffés et spécialisés, alors que certaines SISP ne pouvaient même pas, jusque-là, compter sur un architecte en interne pour leurs travaux. Le manque de personnel ou de compétences spécifiques n'a pas facilité les rénovations du parc social, dont l'état général reste préoccupant.

La réduction du nombre de SISP, la mise en commun des moyens et la taille critique des parcs de logements devraient permettre à terme de mieux maîtriser les dépenses. Par exemple, moins de marchés publics pour les travaux d'entretien et de rénovation et meilleurs prix vu l'échelle. Les économies ne sont cependant pas attendues dans l'immédiat. Les fusions ont été couteuses pour les SISP (frais administratifs dont actes notariaux, frais de personnel, de déménagement...) La Région les a soutenues à hauteur de 1,5 millions d'euros entre 2013 et 2017.

1. Ordonnance du 26 juillet 2013 modifiant l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

2. Foyers molenbeekoïis, anderlechtöis, laekenöis et Habitation moderne de Woluwé-St-Lambert.

Attribuer les logements des communes et des CPAS en toute transparence : le retour des commissions indépendantes

Utilité ✓

Adéquation ✓

Description

Les communes et les CPAS sont aussi des propriétaires qui mettent en location, ensemble, près de 9 500 logements à Bruxelles. En 2008, la Région leur a imposé des règles minimales pour encadrer l'attribution de ces logements (un règlement d'attribution et un registre chronologique des candidatures sont obligatoires). Mais elle restait formellement politisée : c'était le Collège des Bourgmestre et Echevins ou le Conseil de l'action sociale qui attribuait les logements disponibles.

En 2013, la Région renforce les obligations des communes et CPAS en imposant le recours à des commissions indépendantes et apolitiques¹ pour l'attribution des logements. Mais ces obligations ne sont pas du goût de tous. Aussi, à peine sont-elles d'application qu'elles sont attaquées par des recours en annulation multiples². Résultat des recours : les commissions d'attribution sont annulées en 2014 par la Cour constitutionnelle. Pas parce qu'elles portent atteinte à la liberté de gestion des opérateurs, pour une autre raison – un détail : seules les communes sont reconnues pour déterminer la composition des commissions (pour les logements communaux et ceux des CPAS). On a oublié les CPAS, la cour les estime discriminés par rapport aux communes.

Le 19 avril 2018 (soit 3 ans après la décision d'annulation de la Cour constitutionnelle), le Parlement adopte une Ordonnance « visant à renforcer la bonne gouvernance dans le secteur du logement public »³. Celle-ci (ré)impose la création d'une commission par commune et une par CPAS, sans empêcher toutefois qu'une commune et un CPAS organisent une commission commune. L'Arrêté d'application confirme le caractère apolitique des membres de la commission⁴.

Évaluation

Le RBDH a toujours plaidé pour plus de transparence dans l'attribution des logements des communes et CPAS. Imposer des commissions indépendantes est donc une mesure tout à fait utile. Notons que de nombreuses communes n'ont pas attendu la nouvelle Ordonnance pour se doter d'une commission. Toutes ne sont cependant pas encore en règle.

Proposition

La Région, tutelle des communes, doit contrôler effectivement le respect de ces dispositions et sanctionner les communes et CPAS en défaut. L'expérience démontre que le contrôle régional à l'égard des communes n'est pas suffisamment sévère. En témoignent les loyers des logements loués par les communes et CPAS, un enjeu pourtant crucial. Une partie de ceux-ci – les logements dits socialisés – ont bénéficié de subsides régionaux pour être construits ou rénovés. En contrepartie, ils doivent être abordables et destinés à des ménages modestes. Pourtant, le critère social des logements produits est souvent contourné, faute d'un dispositif de contrôle effectif. Inadmissible, quand on sait que l'obstacle n°1 qui empêche les ménages pauvres d'accéder aux logements des communes et CPAS, c'est le prix des loyers.

-
1. C'est l'arrêté d'application qui apporte des précisions sur la composition des commissions : aucun de leur membre ne peut être titulaire d'un mandat politique.
 2. Portés par la commune de Woluwé-Saint-Lambert, le CPAS de la Ville de Bruxelles et la commune d'Uccle.
 3. Ordonnance du 19 avril 2018 modifiant le Code bruxellois du Logement, visant à renforcer la bonne gouvernance dans le secteur du logement public.
 4. Arrêté du Gouvernement de la RBC du 21 décembre 2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales.

Réunir les acteurs et les faire collaborer : le Conseil de Coordination du Logement et le Référént bruxellois du Logement

Utilité 

Adéquation 

Description

À l'initiative de la Ministre du logement, la législature 2014-2019 a vu naître deux nouveaux acteurs avec pour objectif de renforcer la cohérence et le dialogue entre politique du logement et politique de l'aménagement du territoire, sur la production de logement public (et social).

Le Conseil de Coordination du Logement, lancé en 2015, réunit la SLRB, le Fonds du Logement, Citydev, les directions urbanisme, logement et planification de l'administration et les cabinets des Ministres Vervoort et Fremault. Le Référént du Logement et les communes y seront associés par la suite. Ses objectifs : dégager des synergies pour des partenariats publics et le développement de projets mixtes et identifier le foncier disponible pour la production de logements publics.

Le Référént bruxellois du Logement est entré en fonction fin 2016. Il a pour mission de « dynamiser la production de logements publics (toutes typologies) et de logements privés à finalité sociale »¹. Il est logé à *Perspective*, l'organe en charge du développement territorial de la Région.

Évaluation

Les contours de ces deux acteurs sont assez flous. Leurs missions et mode de fonctionnement restent peu formalisés.

Que font-ils concrètement ?

Le Conseil a invité les 19 communes pour présenter leur politique logement et les disponibilités foncières dont elles disposent encore. Plusieurs projets devraient naître de ces rencontres, pour environ 300 logements. Il a aussi convié les acteurs de la planification et de l'acquisition foncière (*Perspective*,

qui est à l'initiative de la stratégie de développement urbain et la Société d'Aménagement Urbain (SAU), l'opérateur chargé de la mise en œuvre opérationnelle des plans d'aménagement dans les zones stratégiques) régionaux à présenter l'état des lieux des différents PAD mis en œuvre (cf. p. 23). Et puis, le Conseil est aussi un lieu d'échanges pour les opérateurs qui peuvent partager leurs expériences, prospections et état d'avancement des projets.

Quant au Référént bruxellois du logement, il tient à jour un tableau de bord des logements publics à Bruxelles, il tente de dénouer des projets logements qui s'enlisent (ex : Dames Blanches), il est en contact avec les différents opérateurs et peut les conseiller – à l'initiative des opérateurs – et participe au conseil de coordination du logement.

La concertation et la facilitation sont certainement des compétences bienvenues, tant les désaccords, obstacles et lenteurs entravent la mise en œuvre des projets logement. Le dialogue entre acteurs pourrait permettre d'en lever une partie. Réserver des terrains communaux au logement, c'est incontestablement un plus à mettre au crédit du Conseil de Coordination du Logement.

En revanche, leur marge de manœuvre semble limitée. Ce n'est pas par ces structures que le logement social parviendra à s'imposer dans les grands projets régionaux. Les décisions en matière d'aménagement du territoire sont prises à d'autres niveaux, par le Gouvernement, dans d'autres structures (principalement Perspective et la SAU).

Propositions

– Étendre les missions du Référént du Logement pour qu'il défende prioritairement le logement social dans les nouveaux grands projets urbains, au sein des organes décisionnels. Il doit y jouer le rôle d'ambassadeur de la SLRB.

– Pour véritablement éviter la concurrence entre les opérateurs, il faut un opérateur unique missionner pour augmenter la capacité foncière de la Région. Le Gouvernement devrait alors donner une orientation forte pour y prévoir une place prioritaire au logement social.

1. www.perspective.brussels

→ Priorité absolue au logement social!

→ Mobiliser les réserves publiques en faveur du logement public et social.

→ Sur les terrains publics destinés à la construction de logements, nous demandons 100 % de logements publics (pas de ventes au privé) et à l'intérieur, un quota minimal de 60 % de logements sociaux locatifs et 20 % acquisitifs.

Nos propositions

→ Les charges d'urbanisme doivent servir à la production effective de logements sociaux.

→ Renforcer la tutelle régionale sur les communes et CPAS pour garantir des attributions transparentes et des logements réellement socialisés.

→ Accélérer la rénovation du parc social.

3. Soutenir l'acquisition

| Principales réalisations du Gouvernement | Utilité | Adéquation |
|---|---------|------------|
| Supprimer le bonus logement et diminuer les droits d'enregistrement | ✓ | ✗ |
| Soutenir et faire évoluer le Community Land Trust | ✓ | ~ |

Contexte

Le nombre de ménages bruxellois qui sont propriétaires de leur logement n'augmente pas, contrairement aux régions wallonne et flamande. Il ne dépasse pas 40 %.

L'obstacle le plus important pour le Bruxellois moyen pour acquérir un logement, c'est le prix !

Pourtant, le Gouvernement bruxellois essaie depuis des dizaines d'années de soutenir l'acquisition du logement familial via des subsides, des primes et des prêts à faible taux. L'intention sous-jacente est de retenir à Bruxelles les ménages ayant des revenus élevés, à forte capacité contributive, propriétaires de leur logement.

La sixième réforme de l'État de 2014 a donné des compétences et des moyens financiers supplémentaires à la Région pour soutenir l'achat d'un logement.

La Région a utilisé cette nouvelle compétence pour réduire largement les droits d'enregistrement, pour un très grand nombre d'acheteurs bruxellois. Mais cela n'a pas entraîné une réduction des prix de vente, bien au contraire.

Un projet très intéressant, le Community Land Trust Bruxelles, qui permet réellement aux ménages modestes d'acheter un bien abordable, a vu son avenir menacé au début de la législature. Heureusement, le Gouvernement a reconnu son erreur à temps et les projets du CLT Bruxelles sont à nouveau soutenus. Mais le cadre légal pour la reconnaissance et l'agrément du CLT manque toujours.

Supprimer le bonus logement et diminuer les droits d'enregistrement

Utilité 

Adéquation 

Description

Le **bonus logement** était jusqu'en 2016 une mesure fiscale fédérale de soutien grâce à laquelle toute personne qui contractait un crédit hypothécaire pour acheter son logement pouvait, pendant la durée du crédit, profiter d'une déduction fiscale importante. Ainsi, pour un emprunt contracté sur une période de 25 ans par exemple, l'avantage financier total du bonus logement était de 28 800 euros. Pour un ménage à deux revenus, l'avantage sur 25 ans était deux fois plus élevé et s'élevait donc à 57 600 euros !

La régionalisation du bonus logement allait coûter cher à la région bruxelloise¹. C'est pour cette raison que le Gouvernement a décidé fin 2016, de supprimer le bonus logement pour les nouvelles acquisitions et de le remplacer à partir de 2017 par une forte réduction des **droits d'enregistrement**, de maximum 21 875 euros, pour les personnes qui achètent leur logement².

Évaluation

À première vue, la forte réduction des droits d'enregistrement semble intéressante pour les acheteurs. Elle permet un avantage financier direct qui diminue le prix d'achat.

Mais le Gouvernement n'a pas prévu de plafonner les revenus des acquéreurs et le prix plafond pour l'achat du logement, fixé à 500 000 €, est bien trop élevé (le prix médian d'un appartement était de 200 000 euros en 2018 !). Ces conditions larges risquent d'amener les vendeurs à augmenter leurs prix.

Les derniers chiffres sur les prix de vente médians des appartements à Bruxelles semblent le confirmer. En 2017 et 2018, les prix ont augmenté de 3 et 4 %. Alors qu'en 2016, un appartement coûtait encore 185 000 euros, en 2018, ce montant est déjà passé à 198 000 euros.

| | Nombre de ventes | Prix médian | % |
|------|------------------|-------------|---------|
| 2010 | 7 498 | 162 500 | |
| 2011 | 8 276 | 168 213 | 3,51 % |
| 2012 | 8 303 | 173 688 | 3,25 % |
| 2013 | 7 628 | 178 848 | 2,97 % |
| 2014 | 7 918 | 176 313 | -1,42 % |
| 2015 | 7 748 | 182 250 | 2,27 % |
| 2016 | 7 968 | 185 000 | 2,77 % |
| 2017 | 8 984 | 189 975 | 2,68 % |
| 2018 | 6 596 | 198 000 | 4,22 % |

D'autres éléments interviennent sans doute ici aussi : faibles taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires, hausse des coûts des terrains et de la construction de nouveaux appartements, etc. Cependant, nous devons conclure que le Gouvernement bruxellois ne parvient pas à freiner la hausse des prix de vente des appartements. Et comme l'abattement (aucun droit d'enregistrement n'est payé sur les 175 000 premiers euros) n'est pas indexé, l'effet de la réduction des droits d'enregistrement, qui était certainement visible en 2017, devient déjà moins visible en 2018.

Logement familial

| droits d'enregistrement | 2016 | 2017 | 2018 |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| achat | 185 000 | 189 975 | 198 000 |
| droits d'enregistrement | 15 625 | 1 872 | 2 875 |
| coût (1 + 2) | 200 625 | 191 847 | 200 875 |

Propositions

Pour le RBDH, il est préférable de lier la réduction des droits d'enregistrement à des conditions de revenus (plafond maximum revenus moyens) et des plafonds de prix d'achat plus bas. Une autre solution serait de diminuer ou même de supprimer entièrement les droits d'enregistrement pour les ménages qui concluent un prêt hypothécaire social avec le Fonds bruxellois du logement.

Le Gouvernement bruxellois a également manqué l'occasion d'introduire une mesure qui pourrait faire une grande différence pour les ménages à faibles revenus : **une assurance gratuite perte de revenus**. Le principe de l'assurance est le suivant : si l'emprunteur perd son emploi ou se trouve en incapacité de travail, c'est la compagnie d'assurances qui verse à la banque, pendant un temps déterminé, une partie du remboursement du prêt. Ainsi, on évite que le logement soit saisi, puis vendu par la banque.

1. 20 millions d'euros en 2017 jusqu'à 95 millions en 2021 (Source : Bruxelles fiscalité, SPRB, Rapport final Taskforce Réforme fiscale, août 2015).

2. Le Gouvernement bruxellois a augmenté l'abattement sur les droits d'enregistrement jusqu'à 175 000 €.

Soutenir et faire évoluer le Community Land Trust (CLT)

Utilité 

Adéquation 

Description

Reconnu depuis 2013 par la Région, le Community Land Trust Brussels (CLTB) a lancé le développement de 125 logements dans la cadre de l'Alliance Habitat. À ce stade, 10 logements sont déjà habités et 39 logements seront prêts pour l'été 2019 (64 en 2022 et le reste en 2025). À cela viendront s'ajouter 36 logements, autres logements du projet Calico soutenu par le Fonds européen de développement régional (Feder). L'objectif du développement des 120 logements prévus dans le cadre de l'Alliance Habitat sera donc largement rempli¹.

Voici les principales nouveautés de la législature :

- En octobre 2016, malgré une très bonne évaluation du mécanisme CLT, le Gouvernement avait décidé le transfert du foncier de la Fondation vers le Fonds du Logement. Le Gouvernement bruxellois est finalement revenu sur sa décision d'exproprier la fondation.
- Une légère modification du code du Logement permet officiellement au CLT de gérer et d'acquérir des « biens immeubles bâtis ou non bâtis » est non plus seulement des « terrains ».
- Les moyens de fonctionnement ont été augmentés par la Région.
- Le Gouvernement avait également planifié d'élaborer un système d'agrément et d'adapter le système d'octroi de subsides pour l'asbl CLTB. L'arrêté, bien que très attendu, n'a pas encore été adopté.

Évaluation

– Après 3 ans d'existence, le mécanisme du CLT a fait l'objet d'une évaluation en 2015-2016. L'évaluation a été positive, félicitant le ciblage des familles à bas/très bas revenus, l'utilisation d'un subside à des fins d'intérêt général pour un très long terme, l'implication des ménages et la bonne intégration des projets dans les quartiers².

Le renoncement au transfert des terrains du CLTB vers un acteur public est un réel soulagement. C'est justement la coresponsabilité (entre pouvoirs publics – société civile – habitants) qui permet de produire du logement accessible pour les bas revenus tout en assurant une gestion durable des terrains et des logements, une émancipation des habitants et un renforcement de la cohésion sociale. Une telle décision aurait retiré toute sa valeur-ajoutée au modèle CLT.

– La précision selon laquelle le CLTB peut acquérir des « biens immeubles bâtis ou non bâtis » va désormais assurer au CLTB d'acquérir sans entrave des terrains déjà bâtis.

– L'augmentation des moyens de fonctionnement accordés par la Région a permis le renforcement de l'équipe du CLTB pour mener à bien ses projets.

– Notons cependant que le subside prévu dans le cadre de l'Alliance Habitat était prévu jusqu'en 2017 et qu'il était capital de repenser le financement des nouveaux projets. Les travaux sur le cadre d'agrément et l'adaptation d'octroi des subsides sont en cours depuis – trop – longtemps, mais n'ont pas encore été finalisés. Cette absence de cadre risque d'entraver la réalisation sereine des projets du CLTB.

Malgré l'évaluation positive du CLTB, aucune mesure concrète n'a encore été prise pour faire évoluer le mécanisme vers une réelle pérennisation et une plus grande échelle. Le Gouvernement n'a donc pas encore été jusqu'au bout de l'objectif qu'il s'était fixé.

Propositions

Afin que le mécanisme CLT puisse gagner en efficacité, le RBDH soutient :

- la finalisation d'un arrêté instaurant un cadre d'agrément pour le CLTB, tel que promis par le Gouvernement ;
- un programme d'investissement pluriannuel afin d'augmenter la capacité d'investissement, de production et de planification du CLTB ;
- la réduction de la TVA à 6 % pour la production de logements neufs CLTB ;
- sur les terrains publics, le développement de 20 % de logements acquisitifs de type social (CLTB) ;

- l'autorisation d'opérations mixtes au CLTB, afin qu'il puisse intégrer du logement locatif à ses projets immobiliers (en partenariat avec les AIS par exemple);
- la facilitation de l'intégration de projets CLTB dans les programmes de rénovation urbaine.

1. Dans le cadre de l'Alliance Habitat (dont l'un des objectifs était de permettre aux Bruxellois d'accéder à la propriété), une enveloppe de 2 millions d'euros par an pour la période 2014-2017 avait été accordée pour la construction de 30 logements par an.
2. Cette évaluation a également pointé un ensemble d'éléments qui pourraient permettre au mécanisme CLT d'être plus efficace, parmi lesquels l'évolution du mécanisme d'octroi des subsides, l'obtention d'un taux de TVA à 6%, ou encore la gratuité des droits d'enregistrement.

- La réduction des droits d'enregistrement doit être conditionnée et proportionnelle aux revenus des acquéreurs.

Nos propositions

- Une assurance gratuite perte de revenus pour les propriétaires occupants à faibles revenus.

- Le CLTB est agréé et subsidié, sa pérennité est assurée.

4.

Lutter contre
la précarité
énergétique
et hydrique

| Principales réalisations du Gouvernement | Utilité | Adéquation |
|--|---------|------------|
| Renforcer la protection du consommateur | ✓ | ✓ |
| Encadrer le déploiement des compteurs intelligents | ✓ | ~ |
| Réguler le prix de l'eau | ✓ | ✓ |

Contexte

L'eau, le gaz et l'électricité, sont, au même titre que le logement, des biens de première nécessité. De trop nombreux Bruxellois peinent pourtant à assumer leurs factures d'eau et d'énergie. Il faut dire qu'entre 2007 (année de la libéralisation complète du marché de l'énergie) et 2018, le prix de l'électricité a affiché une hausse de 33% à Bruxelles ! Ces ménages risquent alors d'être condamnés à restreindre anormalement leur consommation ou même à se voir couper l'accès à ces énergies. Souvent, ils ne parviennent pas à faire valoir leurs droits. C'est pourquoi nous avons, dans notre baromètre de juin 2017, jugé très sévèrement la suppression de plusieurs services de guidance sociale de première ligne¹, des services pourtant essentiels pour conseiller les ménages et surtout leur permettre d'atteindre un respect effectif de leurs droits à l'énergie et à l'eau.

Des avancées, il y en a aussi. Elles concernent d'abord les primes à la rénovation des logements et les primes énergie. C'est essentiel, car la qualité du logement est un facteur qui pèse très lourd sur les factures énergétiques. Et ce sont les ménages à faibles revenus qui sont le plus souvent condamnés à prendre en location les logements vétustes, mal isolés et donc très énergivores. Ils sont rarement propriétaires de leur logement (les propriétaires sont pourtant les seuls destinataires des primes à la rénovation). Le régime des primes énergie a fait l'objet d'une évaluation (2015) et d'un réaménagement (2016). Cette réforme a été analysée dans notre baromètre de juin 2017². Nous regrettions alors l'abandon de certaines primes, parmi lesquelles la prime « électroménager » utilisée par les locataires à bas revenus. En 2019, une nouvelle prime aide désormais les ménages précaires pour le contrôle périodique du système de chauffage (chaudière au gaz ou mazout et chauffe-eau au gaz), à hauteur de 100 €³. Soulignons que ces primes, bien qu'elles constituent des aides utiles, restent toutefois dérisoires face à l'ampleur du phénomène des logements « passoires énergétiques ».

Elles concernent ensuite la protection des consommateurs. Des ordonnances modifiant les ordonnances existantes en matière d'eau, de gaz et d'électricité ont été approuvées. Les principales mesures qu'elles contiennent sont évaluées dans les pages qui suivent.

1. « Réorganiser les guidances énergétiques », *Baromètre du logement* - juin 2017, RBDH, p. 38

2. « Réformer les primes énergie », *Baromètre du logement* - juin 2017, RBDH, p. 36

3. <https://environnement.brussels/thematiques/batiment/primes-et-incitants/les-primes-energie-en-2019/primes-c-chaaleur/contrôle>

Renforcer la protection du consommateur

Utilité ✓

Adéquation ✓

Description

Les ménages bruxellois en difficulté de paiement de leurs factures d'énergie, peuvent faire appel au **statut de client protégé**. Ce statut les protège de la résolution de leur contrat de gaz ou d'électricité ainsi que d'une éventuelle coupure. Il permet de bénéficier d'un tarif de fourniture social inférieur au tarif des fournisseurs commerciaux (le client est alors fourni par Sibelga, le fournisseur social). Cette économie est à mettre à profit pour apurer les dettes auprès du fournisseur initial (qui a approuvé un plan de paiement). Le fournisseur commercial ne peut pas introduire de demande de coupure auprès du juge de paix, le temps de la protection. Ce statut, intéressant à plus d'un titre, était assorti de deux sanctions:

- Pour pouvoir en bénéficier, il fallait accepter la pose automatique d'un limiteur de puissance.
- En cas de non-respect du plan d'apurement convenu avec le fournisseur commercial initial, ce n'était plus le tarif le moins cher que le client protégé devait régler, mais au contraire, un tarif maximum.

Ces deux sanctions ont été supprimées du dispositif par l'Ordonnance « Gaz et Electricité », adoptée par le Parlement bruxellois à l'été 2018¹.

La protection du consommateur est aussi renforcée par l'**élargissement de la protection hivernale**. Du 1^{er} octobre au 31 mars, les coupures suite à un jugement restent interdites et, dorénavant, il est aussi défendu de couper, durant cette période de trêve, un ménage dont le contrat arrive à terme (« end of contract ») et n'est pas renouvelé par le fournisseur.

Évaluation

Malgré les avantages incontestables du statut de client protégé, il est sous-utilisé : à peine plus de 2 000 bénéficiaires pour l'électricité à Bruxelles en 2017². C'est très peu, c'est nettement inférieur aux presque 28 000 limiteurs de puissance en fonction la même année³. Cette comparaison démontre que les ménages en difficulté de paiement, qui se sont vu imposer un limiteur,

ne font que rarement la démarche pour devenir « client protégé ». Il convenait donc de revoir les modalités du statut pour le rendre véritablement attractif.

La pose systématique d'un limiteur de puissance aux clients protégés était inutile à plus d'un titre : le dispositif était perçu comme vexatoire, il n'amenait pas à une diminution effective de la consommation mais la lissait dans le temps et il avait lui-même un coût ! Rappelons que ce sont les conditions de logement qui pèsent le plus lourdement sur les consommations énergétiques, que ce sont les ménages à faibles revenus qui sont les plus exposés aux logements vétustes et mal isolés et qu'il est donc bien difficile de limiter sa consommation quand on habite une passoire énergétique.

De même, le tarif maximum imposé en guise de « punition » aux ménages qui ne parvenaient plus à assumer leur plan d'apurement était inique et contre-productif. La récupération de la créance pour le fournisseur commercial devenait encore plus difficile.

Proposition

Pour éviter aux ménages les affres d'une coupure, il convient par ailleurs d'améliorer la procédure en justice de paix. Pour rappel, un fournisseur de gaz ou d'électricité ne peut mettre fin à un contrat avec un client qu'au terme de plusieurs étapes : rappel, mise en demeure, plan de paiement, limiteur et puis résolution effective du contrat, qui doit être prononcée par un juge de paix. Celui-ci doit pouvoir entendre les deux parties pour prendre une décision équilibrée. Les fournisseurs n'hésitent pas à mobiliser la procédure judiciaire : 1166 coupures ont été autorisées en 2017⁴. Malheureusement, les clients, souvent peu informés, ne se rendent que très rarement aux audiences. Résultat : des jugements rendus par défaut, qui accèdent aux demandes de coupure des fournisseurs plutôt qu'une véritable opportunité pour le consommateur de négocier un plan d'apurement raisonnable. Il faut renforcer l'information et le soutien aux consommateurs pour inverser la tendance et ramener les ménages vers la justice.

-
1. Ordonnance modifiant les Ordonnances «Gaz» et «Electricité» du 23/07/2018. Le statut réformé est d'application depuis le 30 septembre 2018.
 2. En environ 1.600 points de fourniture pour le gaz. Il s'agit très certainement des mêmes ménages que ceux recensés pour l'électricité.
 3. Sibelga, Rapport annuel – statistiques 2017.
 4. BRUGEL, Rapport annuel 2017, p. 44

Encadrer le déploiement des compteurs intelligents

Utilité : 

Adéquation : 

Description

Un compteur intelligent d'électricité ou de gaz utilise la communication électronique pour relever automatiquement les consommations et les envoyer au gestionnaire de réseau régulièrement. Il doit faire bénéficier fournisseurs et clients d'informations instantanées sur les consommations, avec l'intention d'encourager la demande (la consommation) à s'adapter à l'offre (la production). Le client est incité à consommer moins lorsque l'énergie se fait plus rare et plus chère sur les marchés, en postposant le chargement de sa voiture électrique par exemple. L'Europe soutient le déploiement de cette technologie et l'impose pour toutes les constructions neuves et les rénovations lourdes¹.

Le parlement bruxellois a adopté un cadre légal pour le déploiement de compteurs d'électricité intelligents le 20 juillet 2018². Le texte n'impose pas – encore – de déploiement généralisé et systématique pour les particuliers, mais prévoit un déploiement ciblé, obligatoires et par niches prioritaires. Elles concernent, dans un premier temps, les constructions neuves, les rénovations lourdes, les producteurs d'électricité, les gros consommateurs et les propriétaires de voitures électriques. Tous les 4 ans, Brugel³ est chargé d'évaluer les impacts pour chaque niche.

Évaluation

On a évité le pire. Pas de déploiement généralisé, les petits consommateurs résidentiels ne sont pas impactés. Le secteur social doute véritablement des bénéfices à retirer d'une telle technologie, et particulièrement pour les ménages précaires. Des économies? Pour mettre à profit la connaissance fine des consommations – et consommer l'énergie lorsque les prix sont au plus bas en différant l'utilisation de certains électroménagers par exemple-, les clients devront faire appel à des techniques domotiques pointues. Or ce n'est pas à la portée de toutes les bourses. La tarification se complexifie, il est plus difficile de comparer les offres⁴. Et ces compteurs ont aussi un prix,

les économies espérées seront-elles suffisantes que pour l'amortir? Rien n'est moins sûr.

En revanche, les risques sont bien présents : la précision des données récoltées malmène la vie privée des consommateurs⁵ (elles dévoilent des informations quant aux horaires, niveau d'équipement, nombre d'occupants...) et des opérations de coupures ou de limitations pourraient être effectuées à distance, fragilisant les clients les plus précaires.

Le déploiement des compteurs intelligents est organisé par SIBELGA (via ses plans d'investissements – eux-mêmes approuvés par le Gouvernement). Les niches obligatoires dépassent le rythme de croissance envisagé initialement par le fournisseur, si bien que la Ministre l'assure : jusqu'en 2022, le déploiement sera limité aux niches obligatoires (estimées à 35 000 compteurs) et aux quelques 5 000 compteurs intelligents installés en 2017, en phase pilote. Mais qu'en sera-t-il un fois ces niches totalement équipées? Les fournisseurs, l'Europe et d'autres acteurs plaident pour une extension des niches.

Propositions

Il faudra impérativement éviter, à l'avenir, une généralisation à tous les consommateurs résidentiels des compteurs communicants. Des consommateurs qui risquent de n'en tirer aucun avantage mais, au contraire, de s'exposer à une exclusion accélérée des bénéfices du marché. Le dialogue avec la société civile et les associations est essentiel, le débat ne doit pas être confisqué aux seuls impératifs techniques.

1. Circulaire européenne 2012/27/EU.

2. Ordonnance modifiant les Ordonnances « Gaz » et « Electricité », du 23 juillet 2018.

3. BRUGEL est le régulateur bruxellois pour les marchés de l'énergie et de l'eau. Il assure également des missions de conseil auprès des autorités, de contrôle du marché et de médiation.

4. Signalons que l'Ordonnance limite la tarification dynamique à 4 plages horaires pour les petits consommateurs.

5. L'Ordonnance cadre partiellement l'utilisation des données personnelles des petits consommateurs en prévoyant que la communication de données soit soumise à l'autorisation du consommateur, et ce ne soit pas automatique.

Réguler le prix de l'eau

Utilité ✓

Adéquation ✓

Description

Le 15 décembre 2017, le parlement bruxellois adopte une réforme du secteur de l'eau. Principale avancée : le prix de l'eau est placé sous contrôle. BRUGEL est missionné pour auditer le cout-vérité de l'eau¹ et fixer des méthodologies tarifaires, pour conseiller les autorités sur le secteur de l'eau et pour organiser un service de médiation de l'eau². Cette réforme intervient dans un contexte de rationalisation du paysage de l'eau à Bruxelles, marqué notamment par la fusion entre les intercommunales de distribution (Vivaqua) et d'assainissement (Hydrobru) de l'eau.

Évaluation

L'eau est un bien de première nécessité. Il est donc tout à fait justifié que son prix soit maîtrisé ; toutefois, cette maîtrise ne peut être déléguée totalement à une autorité administrative (BRUGEL) mais doit faire l'objet de co-décision avec les pouvoirs politiques. La réforme devra permettre de développer une expertise suffisante que pour contrôler le prix de l'eau en toute transparence et répondre de manière éclairée et objective aux demandes tarifaires de l'opérateur.

Propositions

La législation en matière d'eau devrait être améliorée dans sa dimension sociale. Si la régulation des prix se calque sur les mesures existantes en matière de gaz et d'électricité, ce n'est malheureusement pas le cas des dispositions liées à la protection des consommateurs. Elles sont bien trop faibles en matière d'eau et méritent d'être renforcées.

– **En instaurant une tarification sociale de l'eau** : depuis 2006, les Bruxellois sont incités à une utilisation économe de l'eau par la tarification solidaire et progressive. Cela signifie que le prix au m³ varie en fonction de la quantité consommée par personne. 4 tranches de consommation sont prévues (vitale - sociale - normale - de confort). Plus la consommation est importante, plus le prix par m³ est élevé. Cette tarification n'a rien de social :

elle est difficilement applicable dans les immeubles à appartements multiples, équipés d'un compteur unique, et les ménages à bas revenus ne sont pas nécessairement des petits consommateurs notamment vu la vétusté de leurs équipements (fuites des canalisations, fuites des sanitaires ou des installations de chauffage,...). C'est pourquoi nous soutenons une véritable tarification sociale de l'eau qui doit aussi être liée aux revenus des consommateurs.

– **En interdisant les coupures d'eau** : la coupure d'eau a des conséquences graves en termes d'atteinte à la dignité humaine et amène un surcout considérable aux ménages précarisés (l'eau en bouteille est 300 fois plus chère que l'eau du robinet). La coupure ne peut être envisagée comme outil de récupération de créances tant les conséquences de celle-ci sont disproportionnées par rapport à l'objectif poursuivi.

– **En privilégiant la conclusion de plans de paiement raisonnables** : L'intercommunale VIVAQUA a durci sa politique de recouvrement et il devient de plus en plus difficile de négocier des plans d'apurement raisonnables³. VIVAQUA saisit également plus rapidement la justice. Elle dispose de beaucoup de latitude au stade pré-contentieux, peu réglementé (un contraste avec les règles en vigueur pour les secteurs du gaz et de l'électricité). Les pratiques de l'intercommunale VIVAQUA doivent être encadrées par les autorités pour favoriser la conclusion de plans de paiement, plutôt que le recours à la justice, coûteux et qui peut aboutir à la coupure.

– **En généralisant la mensualisation des factures** : depuis le 1^{er} juillet 2018, la mensualisation des factures est possible pour les consommateurs, mais uniquement via une procédure électronique. Le recours à la facture mensuelle papier sur demande permettrait de toucher aussi les ménages qui n'ont pas d'accès aisé à l'informatique car il est indéniable que le paiement de factures d'acompte mensuelles permet aux ménages de « lisser » leurs dépenses sur l'année et d'avoir, normalement, une facture annuelle de décompte sans (trop) de mauvaises surprises.

1. Le cout-vérité signifie que la tarification de l'eau intègre l'ensemble des coûts des interventions dans tout le cycle de l'eau : les coûts liés à la protection des captages d'eau, au contrôle de qualité, les coûts de distribution et les coûts d'assainissement.

2. Ordonnance du 15 décembre 2017 portant modification de diverses ordonnances dans le cadre de l'instauration d'un organe indépendant de contrôle du prix de l'eau.

3. Un accord entre Vivaqua et les CPAS a récemment été conclu concernant les plans de paiement, ce qui est plutôt positif mais qui réduit la possibilité pour d'autres acteurs du social d'intervenir en la matière. Quand on connaît l'encombrement des CPAS, il serait pertinent d'ouvrir cet accord à d'autres services sociaux et de l'entériner officiellement.

→ Fin des coupures d'eau et d'énergie !

→ Instaurer une tarification sociale de l'eau.

→ Éviter impérativement la généralisation à tous les consommateurs résidentiels des compteurs communicants.

Nos propositions

→ Renforcer l'information et le soutien aux ménages en contentieux avec leur fournisseur pour les ramener vers la justice de paix.

5.

Faciliter l'accès
et le maintien
dans le logement
des personnes
sans-abri

| Principales réalisations du Gouvernement | Utilité | Adéquation |
|--|---------|------------|
| Prioriser le logement dans le secteur de l'aide aux sans-abri : post hébergement, guidance à domicile et Housing First | ✓ | ~ |
| Mieux coordonner le secteur de l'aide aux sans-abri : un nouveau venu, Bruss'Help | ~ | ✗ |
| Soutenir l'habitat léger : appel à projets | ✓ | ~ |

Contexte

D'après le dernier comptage régional mené en novembre 2018 – la donnée doit encore être officialisée – il y aurait à Bruxelles 4175¹ personnes sans-abri... Un chiffre qui semble confirmer, une fois encore, une progression par rapport aux dénombrements précédents. Le manque de logements abordables est un facteur déterminant de cette évolution. Si les services d'hébergement sont saturés, c'est aussi parce que les sorties vers le logement sont de plus en plus difficiles. Les opportunités manquent.

Au niveau politique, il faut créer des ponts entre le secteur de l'aide aux sans-abri, communautarisé, et la politique régionale du logement. Cette législation pouvait constituer un atout puisque la Ministre du logement Céline Fremault était aussi à la manœuvre à la COCOF et à la COCOM, en duo avec Pascal Smet.

Sur les cinq années écoulées, certaines mesures ont été prises dans le secteur pour renforcer l'axe logement : reconnaissance et financement des missions de post-hébergement dans les maisons d'accueil, soutien aux projets Housing First (de la rue au logement pour des publics en très grande précarité), refinancement des services de guidance à domicile...

Des liens explicites ont été tissés entre les matières régionales et communautaires : attributions prioritaires de logements sociaux en faveur des victimes de violences conjugales (voir baromètre précédent), appel à projets pour la construction de logements modulaires destinés aux sans-abri, essentiellement ceux qui vivent en rue.

La transversalité fait peu à peu son chemin, mais reste embryonnaire, d'autant que la stratégie politique n'est pas toujours claire et cohérente. Aux avancées succèdent des pas de côté : l'absence de reconnaissance du capteur logement, dans la réforme récente du secteur de l'aide aux sans-abri (COCOM), en est un. La place toujours centrale de l'urgence dans les politiques en est un autre.

1. « Nouveau dénombrement des sans-abri à Bruxelles: des chiffres qui dérangent? », RTBF info, 7 mars 2019.

Zoom sur le secteur bruxellois de l'aide aux sans-abri

Des services variés Centres d'accueil d'urgence, maisons d'accueil, centres d'accueil de jour, services de guidances à domicile, travail de rue, Housing First, restaurants sociaux, consignes...

Trois niveaux de pouvoir COCOF Commission communautaire française
COCOM Commission communautaire commune
VGC Vlaamse gemeenschapscommissie

Prioriser le logement dans le secteur de l'aide aux sans-abri : post hébergement, guidance à domicile et Housing First

Utilité 

Adéquation 

Description

Les 16 maisons d'accueil bruxelloises agréées par la Cocof¹ sont reconnues et subsidiées depuis peu pour leur travail en post-hébergement², soit le suivi proposé à la sortie pour soutenir et renforcer l'ancrage dans le nouveau logement. La Cocof finance ½ ETP par maison d'accueil.

Les maisons d'accueil Cocof peuvent en plus être soutenues, à titre facultatif, pour des missions complémentaires. Une parmi les trois suivantes : soutien à la parentalité, aux victimes de violences conjugales et intrafamiliales ou au logement accompagné. Celles qui s'y engagent, obtiennent ½ ETP supplémentaire.

Du côté de la Cocom, l'ordonnance cadre de 2018³, qui organise le secteur de l'aide aux sans-abri, donne aussi quelques signaux positifs en faveur de l'insertion et du logement.

- Reconnaissance du post-hébergement dans les 6 maisons d'accueil cocom et moyens humains prévus (½ ETP par structure)⁴.
- Soutien financier renforcé pour les services de guidance à domicile, qui s'adressent à des personnes en situation de précarité avec pour objectif, l'accès et/ou le maintien dans le logement.
- Reconnaissance institutionnelle des projets Housing First (de la rue au logement). Ils sont soutenus financièrement par la Cocom depuis 2015.

La mission de capteur de logements exercée actuellement par l'asbl l'Ilot n'apparaît pas dans l'Ordonnance.

Évaluation

Les missions d'insertion sont mieux soutenues et valorisées que par le passé. Enfin ! Certaines maisons d'accueil font du post-hébergement depuis plus de 20 ans. Les services de guidance à domicile jouent un rôle préventif majeur contre la perte d'un logement. Le Housing First est, quant à lui, une réponse efficace pour faire sortir durablement des gens de la rue. Ça ne veut pas dire que les moyens alloués sont suffisants, mais le premier pas a été posé. C'est déjà ça.

Mais pour que ça marche, il faut des logements abordables. La congestion du secteur de l'aide aux sans-abri vient aussi du manque de solutions en matière de logement. Mais Bruxelles ne pense pas assez transversalité entre matières communautaires (aide aux sans-abri) et régionales (logement).

Étonnant mais peut-être symptomatique, le fait d'avoir fait l'impasse, dans la nouvelle Ordonnance prise par la Cocom, sur la captation de logements.

Voilà une cellule (capteur et créateur de logements) qui depuis 2015 joue le maillon manquant. Elle réussit à décrocher des logements pour les sans-abri, en prospectant chez les bailleurs privés et publics ou les investisseurs sociaux. Elle est reconnue très largement par le secteur sans-abri qui en est le bénéficiaire (21 services partenaires). Subsidisée, elle l'est aussi, depuis 2016 et par la Cocom (125000€) et par la Région (40000€), mais pourtant on lui boude une reconnaissance officielle, une place structurelle dans l'organigramme du secteur sans-abri qui en assurerait la pérennité. Peut mieux faire.

Proposition

Les dispositifs d'insertion gagnent quelques points dans cette législature, mais l'aide urgente (mise à l'abri pour une ou plusieurs nuits) reste prédominante. Pour faire reculer le sans-abrisme, c'est le paradigme qu'il faut renverser : plus de solutions de logement pour moins d'hébergement de crise.

1. Une nouvelle maison d'accueil destinée aux personnes victimes de violences intrafamiliales et subsidiée par la Cocof est ouverte depuis 2017. Une autre maison d'accueil est attendue en 2020 à destination des familles monoparentales.
2. Décret du 27 avril 2017 modifiant le décret du 27 mai 1999 relatif à l'octroi de l'agrément et de subventions aux maisons d'accueil.
3. Ordonnance Cocom du 14 juin 2018 relative à l'aide d'urgence et à l'insertion des personnes sans-abri.
4. Le caractère obligatoire ou facultatif de la mission n'est pas encore tranché.

Mieux coordonner le secteur de l'aide aux sans-abri : un nouveau venu, Bruss'Help

Utilité 

Adéquation 

Description

La Cocom a revu l'organisation du secteur de l'aide aux sans-abri dont elle a la charge. L'ordonnance cadre de 2018¹ prévoit, entre autres, la création d'une nouvelle asbl de droit public, Bruss'Help.

Sa future mission : l'orientation des personnes sans-abri vers des services qui collent au plus près de leurs besoins, pour permettre d'avancer et sortir de la précarité. C'est en tout cas le leitmotiv politique. Bruss'Help, c'est donc aussi de la coordination, de l'articulation entre l'hébergement d'urgence et les structures qui visent l'insertion, le retour en logement.

Bruss'Help devra développer le dossier social électronique. Un dossier ouvert pour chaque sans-abri aidé. La collecte et le partage des données doit contribuer, officiellement, à améliorer la prise en charge. La mesure est très controversée dans le secteur.

La Strada (centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abri) qui organise notamment le dénombrement des sans-abri rejoint Bruss'Help pour son pôle analytique et prospectif.

Bruss'Help devrait disposer de statuts avant la fin de la législature. On ne connaît pas encore la composition du CA, mais on sait qu'il réunira des représentants des pouvoirs publics et de l'associatif, dont les fédérations du secteur.

Évaluation

Ni Bruss'Help, ni le dossier social n'étaient des demandes du terrain. Personne ne s'oppose à l'idée de gagner en coordination, mais certains acteurs craignent de perdre en autonomie, notamment dans l'attribution

des places d'accueil ou de voir des personnes sans-abri contraintes d'intégrer des structures inappropriées. Autre crainte partagée, une structure qui défendrait une vision trop linéaire, dépassée de la prise en charge – rue, hébergement de crise, maison d'accueil et enfin accès au logement – alors que le terrain montre que le parcours des personnes est souvent en dent de scie, faits d'allers/retours ou au contraire de bonds en avant, hors schéma, comme dans le Housing First, accès direct de la rue au logement.

L'ADN de Bruss'Help est bicommunautaire, la coordination dont il est question concerne les services reconnus par la Cocom. Ils sont nombreux certes, mais le paysage institutionnel bruxellois, complexe, compte aussi des structures qui dépendent exclusivement de la Cocof – la très grande majorité des maisons d'accueil – ou de la VGC du côté flamand. Quel impact cet imbroglio institutionnel aura-t-il sur l'orientation des personnes, en l'absence de protocole d'accord entre les différents niveaux de pouvoir ?

Le dossier social, lui, fait peur. Certains doutent de sa finalité. Tous sont opposés à son partage, d'autant que les données qui s'échangeront ne sont pas seulement des données administratives, moins sensibles quoique, mais aussi des morceaux de l'histoire de la personne. Les analyses sociales font partie intégrante du dossier centralisée au sein de Bruss'Help.

Le bénéficiaire, quant à lui, pourra refuser de donner des informations personnelles sans que cela ait d'impact sur sa demande d'hébergement d'urgence. Mais s'il veut poursuivre sa démarche d'insertion, il devra, alors, communiquer des informations. Il y a une contrepartie, qui nous semble trop lourde, à l'aide et la guidance.

Proposition

Bruss'Help reste à créer. Du fait de sa gestion paritaire, l'associatif bruxellois aura son mot à dire sur le fonctionnement concret et l'organisation de ce nouvel acteur. Il est toujours possible d'en faire une structure efficace et surtout utile au secteur, respectueuse de la liberté des personnes et de l'indépendance des services.

1. Ordonnance Cocom du 14 juin 2018 relative à l'aide d'urgence et à l'insertion des personnes sans-abri.

Soutenir l'habitat léger : appel à projets

Utilité 

Adéquation 

Description

La Ministre du logement lance, en 2018, un appel à projets pour l'installation de logements modulaires. Ces habitats préfabriqués, temporaires et déplaçables prennent place dans des espaces urbains délaissés (bâtiments vides ou friches) en attente de nouveau projet. Ils ont pour finalité l'hébergement de personnes en grande précarité sociale, en particulier de personnes issues de la rue. L'appel vise le secteur associatif : les associations d'insertion par le logement, les AIS ou les maisons d'accueil. Sur la table : 1 million d'euro. 5 projets ont été retenus. Ils bénéficient tous d'un soutien équivalent à 200 000€.

3 d'entre eux concernent des habitats modulaires créés pour être installés dans des bâtiments vides :

- Home for less, le projet de l'ASBL l'îlot, en collaboration avec la faculté d'architecture Horta, le Collectif Baya et l'Armée du Salut
- Woonbox, par Samenlevingsopbouw Brussel
- Modulo, projet conjoint de l'AIS de Saint-Gilles et de l'asbl Diogènes

2 modules sont conçus pour des terrains en friche :

- Swot Mobiel, un projet de 8 logements, porté par Samenlevingsopbouw, pensé pour et avec les futurs occupants
- Moving Nest, un studio de 26 m² développé par Habitat et Humanisme, en collaboration avec Infirmiers de Rue, dans le cadre de la campagne 400 toits.

Tous ces projets s'inscrivent dans une logique de réinsertion pour un public sans-abri et s'accompagnent de volets communautaire et social soutenus.

Évaluation

Cet appel offre un soutien financier, souvent indispensable, à des projets initiés par différentes associations du secteur. Des associations toujours à la recherche de solutions pour répondre à des situations d'urgence sociale. Compte tenu de la pénurie de logements abordables et la saturation des services d'hébergement et d'urgence, l'associatif fait montre d'ingéniosité pour développer ses propres solutions.

Mais les coups de pouce financiers ne suffiront pas à favoriser ces projets. D'autres obstacles, réglementaires, entravent leur développement.

On pense d'abord à la planification régionale qui définit l'affectation des sols bruxellois. Les friches industrielles ou bureaux vides qui pourraient accueillir des modules temporaires, lorsqu'ils se situent en zones réservées exclusivement à l'industrie ou aux bureaux, ne peuvent pas accueillir du logement. On pense aussi aux normes d'habitabilité définies par le règlement régional d'urbanisme (le RRU). Dans bien des cas, l'habitat léger y déroge (taille des espaces, raccordements ou éclairage direct pour les projets de type « box-in-the box »)¹. L'obtention du permis d'urbanisme (PU)² est alors plus incertaine, chaque commune pourrait y apporter une réponse différente. En outre, le délai d'octroi du PU (6 mois minimum) est incompatible avec le caractère temporaire des projets.

On pense enfin au statut social des occupants de projets collectifs qui risquent de se voir considérés comme cohabitant et de perdre une part substantielle de leurs revenus, lorsqu'ils bénéficient d'allocations. Cette crainte ne se borne pas aux projets légers, tous les projets collectifs et solidaires en pâtissent.

Propositions

Rappelons, s'il le faut, que tous ces projets restent des solutions provisoires – un plan B – faute d'option de relogement durable pour les plus précaires. Pour que les différents modules puissent aboutir et être occupés, il est nécessaire d'adapter les normes réglementaires aux spécificités des projets sociaux, portés par les ASBL.

L'individualisation des droits sociaux demeure un combat essentiel, cher au RBDH. Le statut cohabitant pénalise les solidarités. Les montants en jeu – pour le RIS notamment – sont dramatiquement bas. Même le bénéficiaire du taux isolé perçoit une allocation en deçà du seuil de risque de pauvreté.

Alors comment imaginer qu'elle puisse encore être amputée lorsqu'on opte pour l'habitat collectif? Si l'individualisation – qui relève du fédéral – n'est pas à l'ordre du jour, la Région bruxelloise doit trouver des alternatives ; la labellisation de ces projets pourrait en être une.

-
1. Une révision du RRU est en cours. Le projet est actuellement soumis à enquête publique. Il prévoit l'exclusion des logements modulaires des normes d'habitabilité. Les associations regrettent que des normes spécifiques ne soient pas prévues pour ce type d'habitat. Elles demandent un cadre légal pour éviter les négociations, au cas par cas, à réitérer à chaque nouveau projet, avec chaque nouvel interlocuteur communal.
 2. Passage obligé pour la plupart des actes et travaux de construction, de rénovation et d'aménagement intérieur ou extérieur.

- Reconnaissance et pérennisation du dispositif « capteur de logements ».

Nos propositions

- Assouplir certaines normes réglementaires en faveur des projets modulaires à caractère social, portés par les ASBL du secteur sans-abri et de l'insertion par le logement.
- Labelliser les projets modulaires pour que leurs occupants bénéficient toujours du taux isolé.
- Renforcer le soutien au Housing First (budgets et logements).

Conclusion

Le baromètre du logement arrive à son terme, tout comme la législature 2014-2019.

En 2014, le RBDH qualifiait l'accord de majorité comme bien peu social. Des mesures telles que l'encadrement des loyers ou une répartition équilibrée des logements sociaux dans toutes les communes bruxelloises n'étaient pas annoncées. D'autres mesures étaient formulées de manière trop vague ou n'apportaient que des réponses partielles. Nos craintes ont-elles été confirmées?

22 mesures ont été soumises à notre appréciation.

Dans l'ensemble, elles ont été jugées utiles, preuve que nos mandataires politiques connaissent bien la nature et l'étendue du problème. Par contre, celles qui ont été jugées adéquates, c'est-à-dire à même d'en venir à bout ou du moins d'avoir un impact déterminant, se comptent sur les doigts d'une main. Preuve cette fois que la politique régionale met ses priorités ailleurs ou manque tout bonnement de courage pour imposer les mesures qui s'imposent.

La seule vraie bonne nouvelle, c'est le fonds brugal, ce nouveau mécanisme d'aide à la constitution de la garantie locative qui, une fois n'est pas coutume, cible les bons publics et montre déjà, après un an seulement d'existence, des signes d'efficacité.

Autre mesure qui mérite d'être soulignée, sur le principe en tout cas – car en pratique, elle risque d'être difficile à appliquer – c'est la création d'un régime de sanctions administratives à l'égard des bailleurs et agents immobiliers qui discriminent les candidats locataires.

Mais l'essentiel reste à faire. Étendre largement l'offre de logements abordables :

- En créant du logement social, outil par excellence pour lutter contre les inégalités sociales.
- En contrôlant les prix du marché privé, où l'objectivité et non l'arbitraire devrait ordonner.

Ce Gouvernement, comme les précédents d'ailleurs, a décidé de ne s'attaquer ni à l'un, ni à l'autre.

Au niveau de la planification, du PRDD, on ne peut que constater l'inadéquation de l'offre de logements neufs projetés. Du logement privé surtout, un peu de logement public et moins encore de logement social. Un choix qui se fait au mépris complet de la réalité.

Là où on prévoit quand même de mettre du logement social, il faut souvent une décennie pour qu'il sorte de terre. Le Gouvernement tente bien de diversifier les modes de production pour aller plus vite, en achetant par exemple des logements clé sur porte au secteur privé, mais tout cela reste pour l'instant très hypothétique.

Sur le marché privé, la grille indicative des loyers ne donne aucun pouvoir de négociation au locataire. Elle a pour ambition d'informer. Elle ne doit pas constituer une contrainte pour le bailleur. Tout est dit.

Mais là où on frôle le cynisme, c'est avec la nouvelle allocation-loyer. On nous promettait une réforme d'envergure et un élargissement du nombre de bénéficiaires. Mais la faiblesse des budgets consentis et les conditions d'accès restrictives et injustes auront raison des locataires.

RBDH

Anne Bauwelinckx, Carole Dumont,
Anne-Sophie Dupont, Laurence Evrard,
Ambroise Thomson, Werner Van Mieghem

Ont également participé à ce numéro :

la Fédération des maisons d'accueil
et des services d'aide aux sans-abri (AMA)
et la Fédération des Services Sociaux (FdSS)

Tél. : 02 502 84 63

Mail : info@rbdh.be

www.rbdh.be

Illustration : Mathilde Collobert

Mise en page : Élise Debouny

Impression : Mirto Print, Gand

É.R. : Werner Van Mieghem,

Quai du Hainaut 29,

1080 Molenbeek

Cette publication est éditée avec le soutien
de la Région de Bruxelles-Capitale et de la
Fédération Wallonie-Bruxelles.

Cette publication est gratuite.

Pour la recevoir, vous pouvez envoyer
une demande au secrétariat du RBDH :
info@rbdh.be

Reproduction libre des articles à condition
que la source soit mentionnée.



Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, ce sont 55 associations membres, qui ensemble, défendent le droit à un logement décent et abordable pour tous les Bruxellois.

Le baromètre du logement, établi par le RBDH, évalue avec un regard critique les mesures décidées par le Gouvernement Bruxellois relatives au logement durant la législature 2014-2019. Le baromètre du logement est présenté par blocs thématiques. Les thèmes reflètent les différents enjeux qui traversent Bruxelles en matière de logement : les difficultés d'accès au logement sur le marché privé, la pénurie de logement social, l'accès à l'acquisition, le droit à l'énergie pour tous et l'accès au logement pour les personnes sans-abri.

www.barometredulogement.be

