

BELGIQUE  
PP 1000 BRUXELLES 1  
BUREAU DE DÉPÔT :  
1000 BRUXELLES 1  
N° 1/1837

AVRIL 2012

# BAROMÈTRE DU LOGEMENT

73

*Sur les 73 mesures  
annoncées, 7 sont réalisées  
et 37 sont amorcées.*

**BILAN DE MI-PAROURS POUR  
LE GOUVERNEMENT BRUXELLOIS :  
DES AVANCÉES INTÉRESSANTES  
AINSI QUE BEAUCOUP D'ÉTUDES  
ET DE PROJETS. IL EST TEMPS  
DE PASSER À L'ACTION.**

7







Madame, Monsieur,  
Chers sympathisants  
du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat,

Nous sommes déjà en mai 2012, période qui correspond à la mi-législature du Gouvernement régional. Le temps est venu de procéder à un bilan, sous la forme de ce Baromètre du logement.

Cet instrument a pour objectif d'évaluer la mise en œuvre de l'accord de Gouvernement 2009-2014. Le Gouvernement bruxellois tient-il ses promesses en matière de logement ? Y'a-t-il un écart entre les promesses et les réalisations effectives ?

Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat passe en revue l'ensemble des 73 mesures en lien avec le logement, annoncées dans l'accord politique et réparties en 9 thèmes. Pour chacune d'entre elles, nous évaluons l'état d'avancement et partageons nos commentaires et revendications.

Ce travail d'analyse et de réflexion bénéficie du soutien de notre assemblée générale, composée d'une cinquantaine d'associations œuvrant pour le droit au logement à Bruxelles.

Une lecture indispensable pour tous les Bruxellois qui se sentent concernés par la politique du logement et veulent s'informer des actions politiques !

**LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
ET L'ÉQUIPE DU RBDH : WERNER VAN MIEGHEM, ILHAM BENSÄID,  
CAROLE DUMONT, ANNE BAUWELINCKX, THOMAS GONZALES ALVAREZ  
ET LAURENCE EVRARD.**

**Cette publication se veut accessible à tous les publics.**

→ Pour comprendre la méthode de travail du RBDH et connaître tous les détails de l'évaluation de chaque mesure par thème, des documents explicatifs et des tableaux détaillés sont disponibles sur notre site [www.rbdh.be](http://www.rbdh.be) dans la rubrique « **Baromètre du logement** ».

## SOMMAIRE

<b>ÉVALUATION GÉNÉRALE</b>	<b>– 5</b>
<b>LES 9 THÈMES DE L'ACCORD DE GOUVERNEMENT EN LIEN AVEC LE LOGEMENT</b>	<b>– 7</b>
1. Encadrer les loyers	
2. Aider les locataires à accéder à un logement décent	<b>– 9</b>
3. Préserver et développer le logement social	<b>– 11</b>
4. Augmenter le parc public et rééquilibrer la répartition régionale du développement des logements sociaux et publics	<b>– 13</b>
5. Développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens	<b>– 15</b>
6. Lutter contre les logements vides et insalubres	<b>– 17</b>
7. Alléger la facture énergétique des locataires et des propriétaires occupants/bailleurs	<b>– 18</b>
8. Poursuivre la production de nouveaux logements	<b>– 21</b>
9. Aider à l'acquisition et soutenir de nouvelles formes d'habitat	<b>– 22</b>

## ÉVALUATION GLOBALE

*Sur les 73 mesures annoncées,  
7 sont réalisées et 37 sont amorcées.*

**BILAN DE MI-PARCOURS POUR LE GOUVERNEMENT  
BRUXELLOIS : DES AVANCÉES INTÉRESSANTES  
AINSI QUE BEAUCOUP D'ÉTUDES ET DE PROJETS.  
IL EST TEMPS DE PASSER À L'ACTION.**

**Le Gouvernement bruxellois entame la deuxième moitié de la législature 2009-2014. Le temps de commander de grandes études est passé, c'est le moment de négocier des propositions, prendre des décisions, prévoir des budgets et réorganiser des structures.**

Ce Gouvernement n'aurait encore presque rien réalisé à ce jour ?  
Non, bien évidemment.

Pour le logement social par exemple, il a été décidé de privilégier la rénovation selon des critères « basse énergie », mais aussi de lutter contre l'inoccupation et enfin de soutenir plus efficacement les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) par le biais de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). De plus, des mesures concrètes récentes ont été mises en œuvre pour améliorer les collaborations, et encourager les fusions entre SISP.

### **Autres avancées intéressantes de ces derniers mois :**

- Les associations de terrain obtiennent du soutien dans leurs projets alternatifs d'habitat.
  - Le Fonds du Logement reçoit plus de moyens financiers pour proposer davantage de prêts hypothécaires à taux réduits.
  - Un service régional pour lutter contre les logements vides a été mis en place.
- Et ce ne sont là que quelques exemples... →

Pourtant, à la fin du mois de mars 2012, le RBDH constate que le Gouvernement bruxellois n'a entièrement réalisé que sept mesures et entamé la concrétisation de trente-sept des mesures relatives au logement annoncées dans ses engagements. De toute évidence, il lui reste beaucoup de travail pour la deuxième partie de son mandat !

À présent, le Gouvernement devrait prendre une décision de principe fondamentale et désigner le public-cible auquel il veut prioritairement consacrer les moyens limités de la Région. Puisque cette décision n'est toujours pas claire, la politique mise en œuvre apparaît fragmentée et ambivalente. En essayant de satisfaire un peu tout le monde, on en oublie les personnes à revenus limités qui ont le plus besoin de logements abordables...

À titre d'exemple, l'objectif de « 15% de logements publics à finalité sociale » fixé pour 2020 dans les 19 communes bruxelloises, est une noble ambition ; mais qui risque de ne mener à rien sans accords clairs entre Région et communes, sans quotas chiffrés et détaillés pour les ménages à revenus limités, sans incitations financières tenant compte des moyens budgétaires et des efforts à fournir par les communes.

La critique qui précède s'illustre encore dans le dossier consacré à l'élaboration du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique. En réponse au boom démographique attendu dans la Région, le Gouvernement veut affecter plus de zones à la fonction logement et apporter des terrains aux promoteurs privés. Alors que plus de 50.000 ménages se trouvent sur une liste d'attente pour obtenir un logement social ou moyen, la Région bruxelloise devrait absolument imposer des quotas par groupes-cibles spécifiques.

Si le RBDH pouvait encourager le Gouvernement à se pencher sur une mesure particulière dans les mois à venir, ce serait l'introduction d'un système équitable de loyers de référence, couplé à des incitations fiscales et des primes pour les propriétaires qui louent leur logement à bas prix et font des travaux d'économie d'énergie.

En effet, la situation empire et les frais locatifs (loyers et charges) deviennent impayables pour de plus en plus de Bruxellois. C'est pour cette raison que les aides aux locataires doivent être améliorées, et parmi celles-ci, l'Allocation de Déménagement, Installation et Intervention dans le Loyer (ADIL) doit être rapidement repensée et élargie aux personnes sans-abri.

Cela fait longtemps que planent les résultats des études préparatoires et des analyses sur les loyers de référence, les incitants fiscaux et l'allocation-loyer. Il est temps de dénouer les nœuds politiques et de fixer comme priorité le soutien aux locataires les plus vulnérables. ✕

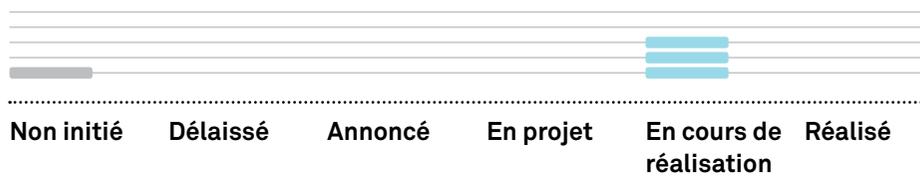
# LES 9 THÈMES DE L'ACCORD DE GOUVERNEMENT EN LIEN AVEC LE LOGEMENT

**Voici les neuf thèmes liés au logement, annoncés dans l'accord de Gouvernement bruxellois 2009-2014. Pour chaque thème, un schéma d'avancement des mesures et notre commentaire sur les faits marquants de chaque thématique.**

→ Pour obtenir des informations plus détaillées sur un thème en particulier ou pour consulter l'ensemble des mesures prévues par le Gouvernement, consultez le site [www.rbdh.be](http://www.rbdh.be) rubrique « Baromètre du logement ».

## 1/ Encadrer les loyers par des grilles de référence

Sur 4 mesures prévues :



Dans ce chapitre de l'accord politique, le Gouvernement bruxellois propose de s'atteler à l'encadrement des loyers notamment en examinant comment élaborer des loyers de référence et inciter les propriétaires bailleurs à en faire usage via des mesures fiscales.

Les possibilités de la Région bruxelloise d'imposer l'application effective des loyers de référence sont pour le moment limitées. Il est vrai qu'il existe au niveau fédéral un accord politique pour régionaliser la législation du bail, mais cet accord doit encore être coulé dans une loi. Des groupes de travail fédéraux et inter-régionaux ont été formés à ce propos, mais personne ne peut dire à quel moment ils aboutiront à des résultats. →

En 2010, le Secrétaire d'État au logement a confié à l'Observatoire de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale la réalisation d'une étude visant à établir des grilles de loyers objectifs par quartier. L'étude devait répondre, entre autres, aux questions suivantes : quelles sont les caractéristiques d'un logement intervenant dans la fixation du loyer (superficie, équipement,...) et quelle valeur leur accorder ? L'étude a entre-temps été achevée, et le Secrétaire d'État a présenté les résultats au Gouvernement régional fin 2011.

Le cabinet du Secrétaire d'État a également fait réaliser une étude sur les mesures d'incitation fiscale des propriétaires-bailleurs. Une des propositions concerne la réduction du précompte immobilier pour les propriétaires-bailleurs qui appliquent au maximum les loyers de référence.

## **LE RBDH INSISTE POUR QUE LES AVANTAGES FISCAUX SOIENT OCTROYÉS AUX PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS QUI LOUENT LEUR(S) LOGEMENT(S) SOUS LES LOYERS DE RÉFÉRENCE.**

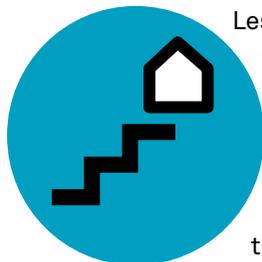
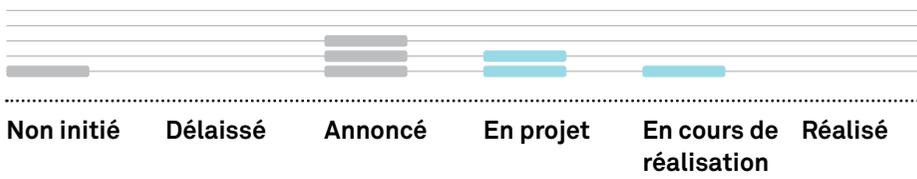
Le Gouvernement régional a donné son accord de principe aux pistes tirées de ces deux études et a demandé au cabinet Doulkeridis de continuer son travail en ce sens.

Le RBDH est satisfait de constater que le Secrétaire d'État au Logement et le Gouvernement s'attaquent effectivement à l'élaboration des loyers de référence et aux mesures d'incitation fiscale. Le RBDH insiste cependant pour que les avantages fiscaux soient octroyés aux propriétaires-bailleurs qui louent leur(s) logement(s) sous les loyers de référence. En effet, lors d'une commission parlementaire logement, Christos Doulkeridis a déclaré que « *les loyers de référence reflètent la valeur actuelle des prix du marché* ». Mais alors pourquoi accorder des avantages aux bailleurs qui suivraient les prix du marché ?

La prochaine étape logique devrait maintenant être la présentation et la discussion des résultats des deux études et des propositions concrètes du cabinet avec les représentants des propriétaires et locataires. ✕

## 2/ Aider les locataires à accéder à un logement décent

Sur 7 mesures prévues :



Les mesures qui peuvent « *aider les locataires à accéder à un logement décent* » prennent plusieurs formes et doivent s'adapter aux besoins des publics touchés par la crise du logement. Mais à ce jour, aucune des mesures annoncées n'est entièrement réalisée.

Le dossier le plus avancé touche à l'extension de l'allocation-loyer communale aux logements des CPAS et aux logements des communes et des CPAS produits dans le cadre des contrats de quartier. En mars 2012, le Gouvernement a accepté cette proposition en deuxième lecture.

Le RBDH reste réservé quant à cette extension.

Les logements communaux « assimilés à du logement social » produits dans le cadre des contrats de quartier bénéficient d'importants subsides régionaux. Il nous semble dès lors logique qu'ils soient d'office loués à des prix bas ; ce qui n'est pas toujours le cas aujourd'hui... Le mode de fixation des loyers de base de ces logements aurait mérité une révision préalable à l'extension de l'allocation-loyer.

En outre, cette allocation est actuellement sous-employée par les communes. Mais, afin de rendre plus effective son utilisation, le Secrétaire d'État a néanmoins promis « *une campagne d'information à destination des communes et des CPAS pour les encourager à y recourir* ».

Autre aide locative pour laquelle une extension est promise dans l'accord de Gouvernement, les ADIL devront pouvoir bénéficier aux personnes qui quittent une maison d'accueil ou un logement de transit. Ce dossier a déjà fait l'objet d'une étude très détaillée par le groupe de travail de la Concertation bruxelloise de l'aide aux sans-abri, auquel le RBDH s'est très activement associé. En mai 2011, ce groupe a remis au Secrétaire d'État au logement, un rapport circonstancié qui décrit son point de vue sur la réforme des ADIL et les moyens →

pratiques pour y arriver. Le rapport est appuyé par une estimation financière détaillée. Le groupe y soutient la nécessité et la faisabilité d'un élargissement de l'aide à toutes les personnes sans-abri.<sup>1</sup>

Dans son dernier baromètre (septembre 2011), le RBDH espérait un dénouement pour le dossier ADIL pour la fin de l'année 2011. Malheureusement, il n'en est rien. Le dossier est toujours au stade de projet (d'après nos informations, il devrait seulement passer en première lecture avant les vacances d'été 2012) et le Secrétaire d'État a d'ores et déjà indiqué que ce projet concernera exclusivement les résidents des maisons d'accueil et logements de transit. Le RBDH regrette vivement que les conclusions du groupe de travail mis sur pied par l'associatif n'aient été prises en compte !

## **UNE EXTENSION DE L'ADIL DOIT PERMETTRE D'AIDER TOUTES LES PERSONNES SANS-ABRI ET PAS SEULEMENT CELLES QUI PASSENT VIA UNE INSTITUTION.**

L'accord de Gouvernement précise encore, qu'en matière de logement, une attention particulière devra être portée à deux publics-cibles spécifiques : les femmes victimes de violences conjugales et les étudiants. Les premières devraient pouvoir

bénéficier de l'extension prochaine des ADIL. Le Secrétaire d'État prévoit également de modifier les règles d'attribution dans le logement social, en priorisant l'accès des victimes de telles violences. Cette mesure, qui fait partie d'une réforme plus vaste du logement social, a été débattue par le Gouvernement au début de l'été 2011. Mais ce dernier a chargé le Secrétaire d'État de poursuivre la réflexion et d'émettre de nouvelles propositions pour une révision d'ensemble des priorités facilitant l'accès au logement social.

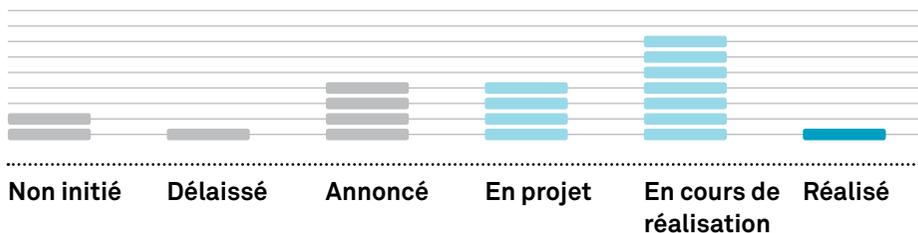
Quant à la problématique du logement étudiant, si aucune mesure concrète n'est à signaler, il est indéniable que la question s'est invitée sur le devant de la scène. À l'initiative de l'ULB, un colloque lui a été consacré en novembre 2011, il a été suivi par une table ronde organisée par le Secrétaire d'État en février 2012. Les acteurs concernés par la question y ont évoqué plusieurs pistes : recours à une Agence Immobilière Sociale « étudiants » ; une attention particulière à la question lors de l'élaboration du PRAS démographique ; la nécessité de constituer une « structure de facilitation » régionale destinée à soutenir les étudiants dans la recherche d'un logement. Elle devra(it) s'inspirer de « Brik », structure néerlandophone jouant le même rôle ; et l'introduction d'un bail spécifique (durée, sous location, préavis) . ✕

---

1. Voir le dossier complet sur [www.rbdh.be](http://www.rbdh.be) rubrique « nos actions » puis « dossiers en cours »

### 3/ Préserver et développer le logement social

Sur 19 mesures prévues :



La demande en logements sociaux augmente chaque année à Bruxelles. Fin 2011, pas moins de 40.000 ménages étaient inscrits sur les listes d'attente pour obtenir un logement social !

Les grands défis en matière de logement social à Bruxelles consistent à créer de manière efficace beaucoup plus de logements et à faire cesser les situations d'inoccupation et d'insalubrité, toujours trop nombreuses.

La Région a libéré des montants importants pour la rénovation et la construction des logements sociaux. Dans le contrat de gestion conclu entre la Région et la SLRB pour la période 2010-2015, et dans le contrat de gestion de second niveau, entre la SLRB et les SISP, l'accent est mis sur une réalisation plus rapide des projets (endéans les quatre ans).

Il a fallu cependant attendre un certain temps pour que ces moyens financiers permettent la production effective de nouveaux logements.

Le Secrétaire d'État au Logement a donné, fin février 2012, un aperçu de la situation. Sur les 5.000 logements prévus dans le cadre du Plan Logement, 1.040 ont été réalisés. Dans 17 communes bruxelloises, ce sont 72 projets qui sont en cours de réalisation. Par ailleurs, le Secrétaire d'État a clairement indiqué que les 5.000 logements prévus ne seront pas réalisés durant cette législature, c'est-à-dire d'ici 2014. Mis en œuvre en 2004, le Plan Logement aura donc mis plus de 10 ans pour mettre sur le marché locatif 5.000 logements publics à Bruxelles ! De tels délais sont hallucinants... et de toute évidence peu encourageants pour les 40.000 ménages qui attendent.

Nous constatons que petit à petit, une démarche plus efficace est appliquée. →

Trois ans après la première annonce, la SLRB va enfin mettre en place une cellule d'experts dont la mission sera d'aider les SISP à réaliser plus rapidement leurs projets.

De plus, le nouveau contrat de gestion SLRB-SISP 2011-2016 prévoit la mise en place de cellules techniques communes entre les sociétés de logements sociaux et le soutien à d'autres formes de travail en commun, notamment par la mise à disposition d'un équivalent temps plein pour chaque tranche de 2.500 logements.

## **ON VIENT DE LOIN ET LE CHEMIN EST ENCORE LONG AVANT QUE LES SOCIÉTÉS DE LOGEMENTS SOCIAUX ET LA SLRB RÉALISENT DE FAÇON EFFICACE LEUR MISSION PRINCIPALE : CONSTRUIRE ET RÉNOVER DES LOGEMENTS SOCIAUX.**

Les premiers résultats de cette volonté commencent à être visibles. Début février 2012, le Foyer Saint-Gillois et le Foyer Forestois ont conclu un accord pour la mise en place d'une « cellule technique » commune. Trois SISP – Assam, Brussels Thuis et Le Home – ont également entamé un processus de fusion (d'après des informations datant de début mars 2012).

On vient de loin, et le chemin est encore long avant que les sociétés de logements sociaux et la SLRB réalisent de façon efficace leur mission principale : construire et rénover des logements sociaux. Entre-temps, la liste d'attente ne fait que s'allonger...

Pour cette raison, nous estimons que le secteur du logement social doit rapidement répondre à deux questions fondamentales. Comment développer les terrains dont disposent encore les SISP et la SLRB pour construire du logement social? Et comment peuvent-elles élargir leur patrimoine (achat de logements vides, terrains, participation à des contrats de quartiers,...)? ✕

## 4/ Augmenter le parc public et rééquilibrer la répartition régionale du développement des logements sociaux et publics

Sur 6 mesures prévues :



Non initié    Délaissé    Annoncé    En projet    En cours de réalisation    Réalisé



Un des objectifs les plus marquants de l'accord de Gouvernement bruxellois est la fixation d'une norme de « 15% de logements de qualité, à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de toutes les communes d'ici 2020 ».

Dans le baromètre de septembre 2011 déjà, le RBDH avait exprimé son désaccord avec la définition beaucoup trop large que le Gouvernement bruxellois donne au concept de « *logements à gestion publique et à finalité sociale* », qui regroupe les logements sociaux, les logements des communes et des CPAS, les logements gérés par les Agences Immobilières Sociales et le Fonds du Logement et même les logements acquis avec un prêt hypothécaire du Fonds du Logement.

Selon cette définition, huit communes bruxelloises atteignent déjà la norme des 15%. Alors évidemment, l'objectif du Gouvernement sera rapidement atteint !

Le RBDH plaide pour une définition plus stricte, basée sur l'offre de logements locatifs publics destinés aux ménages à revenus limités. De plus, la norme des 15% devrait être augmentée et atteindre 20%, et ce pour apporter une réponse valable à l'importante demande en logements des ménages à revenus limités.

Ensemble, la Région et les communes devraient signer une « convention logement » détaillée, dans laquelle seraient définis, en fonction notamment de l'offre existante dans la commune et de la demande sociale au niveau de la Région, les types de logements (publics-cibles, nombre de chambres,...) devant être construits ainsi que des projets de collaborations concrètes entre communes, CPAS et Région.

Notre proposition se base sur le principe des « contrats logement » à propos desquels le Secrétaire d'État au logement annonçait en octobre 2010 qu'il mettait au point, en dialogue avec le Ministre-Président C. Picqué, les modalités d'une →

contractualisation Région/communes. Ces dernier temps, nous n'avons rien entendu de neuf à ce sujet. Nous appelons la Région à entamer au plus vite les négociations avec les communes, afin de permettre la conclusion rapide de ces

contrats, dès la mise en place des nouvelles équipes communales issues des élections.

## **NOUS APPELONS LA RÉGION À ENTAMER AU PLUS VITE LES NÉGOCIATIONS AVEC LES COMMUNES, AFIN DE PERMETTRE LA CONCLUSION RAPIDE DE CONTRATS LOGEMENT.**

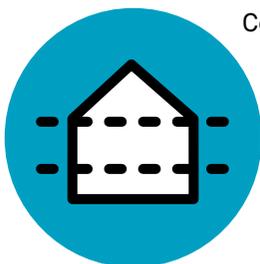
La norme de 20% avec une définition stricte et le principe des plans logement communaux doivent également être repris dans le Plan Régional de Développement Durable (PRDD), qui – selon l'accord

gouvernemental – devrait avoir valeur de directive obligatoire pour toutes les administrations publiques.

L'administration régionale et le cabinet du Ministre-Président C. Picqué ont entamé la préparation de ce PRDD. Différents ateliers préparatoires ont eu lieu, dont l'un sur le thème de la croissance démographique et du logement. Malgré les dynamiques constructives et positives dans un certain nombre d'ateliers, lors desquels une demande pressante pour beaucoup plus de logements sociaux s'est fait entendre, il n'est pas certain que le Gouvernement en tienne compte dans la suite de ses travaux. Actuellement, tous les résultats sont discutés et arbitrés derrière des portes fermées. Le Ministre-Président a également expliqué que le PRDD ne serait soumis à l'enquête publique qu'en 2013. ✕

## 5/ Développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens

Sur 6 mesures prévues :



Ce chapitre de l'accord de Gouvernement répertorie les mesures prévues pour « *développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens* ».

S'il y a une préoccupation qui tient à cœur au Gouvernement régional, c'est bien celle-ci ; les nombreuses avancées en ce sens en sont la preuve !

En effet, sur les six mesures que compte ce thème : trois sont en cours de réalisation et deux sont réalisées.

Deux organismes régionaux sont chargés de concrétiser cette mission : d'une part la SDRB (Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale), qui produit des logements destinés à des ménages à revenus moyens pour des prix inférieurs à ceux du marché grâce à des subsides régionaux ; et d'autre part, le Fonds du Logement qui, en plus d'octroyer des prêts hypothécaires à faibles taux, construit et vend également des logements.

Tout d'abord, nous constatons que la SDRB poursuit sa production de logements. En 2011, elle a fait sortir de terre 233 logements. Pourtant, il est plus que probable qu'à ce rythme, elle ne parvienne pas à atteindre l'objectif de production fixé par la Région de 2.000 logements d'ici 2014...

Par ailleurs, un mystère plane encore sur les projets d'avenir de l'institution puisque depuis longtemps, un contrat de gestion avec la Région est annoncé. D'après nos informations, des désaccords politiques empêchent les négociations d'aboutir. Des orientations claires, précises (et publiques !) se font attendre....

Concernant le Fonds du Logement, nous mettons en évidence une augmentation du budget de 1,5 millions d'euros entre 2011 et 2012 pour parvenir à un total de 49 millions d'euros, montant qui permettra certainement d'atteindre les objectifs. Ainsi, 1.000 prêts annuels à taux réduit ainsi qu'un « prêt booster » →

## LE GOUVERNEMENT EST EN BONNE VOIE DE TENIR SES PROMESSES POUR APPLIQUER DES MESURES VISANT À AIDER LES MÉNAGES À REVENUS MOYENS À DEVENIR PROPRIÉTAIRES.

pour les ménages de moins de 35 ans à revenus moyens pourront être accordés en 2012.

Nous profitons de l'occasion pour souligner d'importants efforts de communication puisque le site du Fonds du Logement a été entièrement modifié et un site donnant des informations sur le « prêt booster » a été mis en ligne.

Nous ne pouvons pas faire l'impasse sur l'énorme scandale financier qui a touché le Fonds du Logement à la fin de l'année 2011, lorsque le holding communal dans lequel le Fonds du Logement avait investi d'importantes sommes d'argent, a été liquidé. A ce sujet, le Secrétaire d'État se veut rassurant et répète régulièrement que les ménages bruxellois ne devraient pas être atteints. Selon le RBDH, cela devra tout de même faire l'objet d'une attention soutenue...

Pour terminer, et même si cela ne figure pas dans l'accord de Gouvernement régional, une modification importante touchera prochainement les aides à l'acquisition. En effet, il est prévu que la déduction fiscale des crédits hypothécaires soit régionalisée et peut-être supprimée dès 2014. Au moment de la diffusion de cette information, nous avons assisté à un grand cafouillage médiatique, certains ministres affirmant une chose et d'autres son contraire ! Si cette mesure était effectivement mise en œuvre, cela toucherait fortement les ménages bruxellois. Cet épisode appelle des suites...

En attendant, retenons que le Gouvernement régional est en bonne voie de tenir ses promesses pour appliquer des mesures visant à aider les ménages à revenus moyens à devenir propriétaires. ✕

## 6/ Lutter contre les logements vides et insalubres

Sur 5 mesures prévues :



Le principal engagement du Gouvernement bruxellois en matière de lutte contre les logements vides pour cette législature, concerne l'application de l'ordonnance relative aux immeubles inoccupés. Cette ordonnance, adoptée en 2009 déjà, prévoit deux nouvelles sanctions : d'une part la possibilité pour les logements inoccupés depuis plus de 12 mois de faire l'objet d'une amende administrative régionale, d'autre part la possibilité pour le Président du Tribunal de Première Instance saisi d'une action en cessation, d'ordonner au propriétaire d'un logement inoccupé qu'il « *prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable* ».

Fin mars 2012, le propriétaire d'un immeuble situé rue du Bon Secours dans le centre de Bruxelles a été sommé par le Tribunal de Première Instance de remettre son bien en état, sans quoi il se verrait soumis à une astreinte de 250 euros par jour. C'est ainsi la première application de cette nouvelle possibilité, à l'initiative de la Ville de Bruxelles.

### IL SEMBLE QU'ENFIN, LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS AVANCE DANS LE BON SENS!

La principale avancée de ce trimestre est la mise en place de la cellule «logements inoccupés», au sein du Service régional du logement. La cellule envisage d'établir les premiers dossiers de sanctions dans le courant de l'année 2012 à l'égard des immeubles vides situés dans les communes où aucune action n'est menée en matière de lutte contre l'inoccupation.

Un nouvel élément à propos de ce service, est évoqué par le Secrétaire d'État au logement, interpellé le 13 mars 2012 à la commission logement. La cellule régionale «logements vides» aurait, à terme, vocation à mener une action transversale quant à l'ensemble des mesures dont dispose la Région pour agir contre l'inoccupation : prise en gestion publique, aide à la rénovation ou orientation vers la gestion par une Agence Immobilière Sociale. →

Le RBDH estime que c'est une bonne idée, dans la mesure où la solution pour venir à bout de l'inoccupation est la combinaison d'instruments d'incitation et d'instruments de contraintes en fonction des situations propres à chaque immeuble.

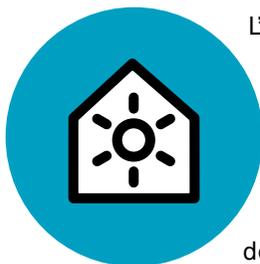
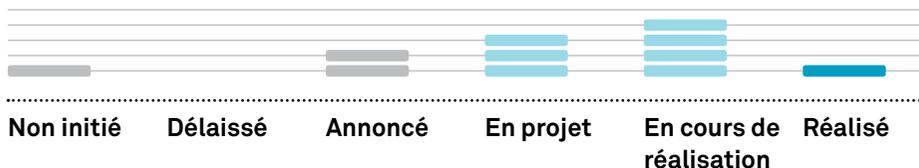
Nous attendons également beaucoup de la réforme du Code du Logement sur lequel planche actuellement le Gouvernement, qui contiendrait une nouvelle définition du logement inoccupé permettant de lever de nombreuses confusions et de limiter les possibilités d'échappatoire.

Il semble qu'enfin, la lutte contre les logements inoccupés avance dans le bon sens !

Par ailleurs, il est étrange de constater que l'accord de Gouvernement ne contient aucune mesure pour lutter contre l'insalubrité. Néanmoins, dans le nouveau projet de Code du Logement, approuvé en première lecture fin mars 2012, le Gouvernement a décidé de confier à la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) davantage d'inspections sur le terrain, menées de sa propre initiative, pour renforcer la lutte contre les logements insalubres. Vu le mauvais état du parc de logements à Bruxelles, nous ne pouvons qu'approuver cette avancée. ✕

## 7/ Alléger la facture énergétique

Sur 11 mesures prévues :



L'allègement de la facture énergétique des Bruxellois est un des chevaux de bataille du Gouvernement, tant pour des raisons écologiques que sociales. La consommation dans les logements doit diminuer et le meilleur moyen pour y parvenir est d'améliorer la performance énergétique des logements.

L'année dernière, le certificat de performance énergétique, destiné à donner une information précise sur la qualité énergétique d'un bien, est entré en vigueur pour tous les logements mis en vente et en location. Cependant, sur le terrain, nous apercevons peu de certificats et nous continuons à douter de la qualité du document et de l'impartialité de certains certificateurs.

La visibilité de la qualité énergétique des logements devrait inciter les Bruxellois à entreprendre des investissements d'économie d'énergie. L'accord de Gouvernement l'encourage puisqu'il prévoit d'amplifier les primes à l'énergie, de renforcer le prêt vert social et d'améliorer l'accompagnement des ménages.

Pour l'accompagnement des ménages, le Gouvernement a décidé de mettre en place six Maisons d'Énergie et de l'Éco-construction. Mme Huytbroeck a annoncé que certaines structures locales pourraient déjà ouvrir leurs portes au printemps 2012.

Le budget des primes à l'énergie a été augmenté de 50% et le prêt vert social renforcé mais selon nous, encore insuffisamment pour que les ménages à bas revenus accèdent facilement au système. De plus, toujours trop peu de locataires ou de bailleurs bénéficient des primes-énergie et des primes à la rénovation.

## **LES CHOSES AVANCENT POUR LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX, BEAUCOUP MOINS POUR LES LOGEMENTS PRIVÉS.**

Pour les logements mis en location, le Gouvernement prévoit d'inciter les propriétaires-bailleurs et les locataires à effectuer des travaux économiseurs d'énergie. Il a pris soin de veiller à la protection des locataires puisqu'il prévoit d'étudier la possibilité d'intégrer un seuil d'insalubrité énergétique dans le Code du Logement et il initie des réflexions sur des incitants fiscaux et des pré-financements accordés aux bailleurs à condition que le coût d'occupation du logement n'augmente pas. Cependant, aucune de ces mesures de protection du locataire ne sont mises en œuvre à ce stade.

Le cabinet de la Ministre Huytbroeck a lancé en septembre 2011 une étude sur l'impact des investissements d'économie d'énergie sur le coût d'occupation du logement. Une telle étude aurait dû non seulement être entamée depuis bien longtemps mais aussi permettre d'adopter dès la mise en œuvre du système du certificat de performance énergétique, des mesures adéquates pour encadrer la répartition équitable des coûts d'investissements entre bailleurs et locataires.

En matière d'aide financière aux ménages, le Gouvernement bruxellois a eu une mauvaise surprise avec la décision du Gouvernement fédéral de mettre fin aux importants avantages fiscaux pour travaux d'économie d'énergie (à l'exception de travaux d'isolation du toit). →

Cette décision fédérale, non concertée, risque bien entendu d'entraver la capacité des ménages à entreprendre des travaux d'économie d'énergie. La Ministre régionale de l'environnement expliquait en Commission le 7 février 2012 qu'il n'y aura pas de réorientation des primes avant 2013.

Nous invitons le Gouvernement bruxellois, dans ce contexte de restrictions budgétaires, à orienter la totalité des montants publics au soutien d'économie d'énergie vers les ménages les moins aisés.

Par ailleurs, les choses avancent nettement mieux en matière d'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux.

Les contrats de gestion conclus entre les 33 SISP et la SLRB, entrés en vigueur le 31 octobre 2011, confirment la volonté de relever le niveau de performance énergétique des immeubles de logements neufs au standard « passif » et ceux lourdement rénovés au standard « basse énergie ».

## **LES CHOSES AVANCENT MIEUX EN MATIÈRE D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX.**

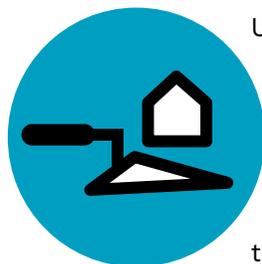
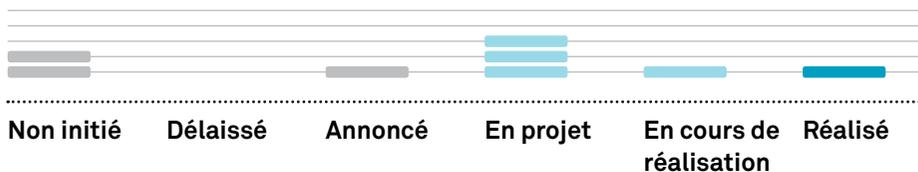
En plus, un appel à projet PLAGE (Plan Local d'Action pour la Gestion de l'Énergie) à destination des SISP a été lancé. Six dossiers (les SISP Assam-Sorelo, le Foyer Anderlechtois, le Foyer Bruxellois et le Foyer Laekenois, plus les deux fédérations ALS

et FESOCOLAB) ont été retenus en novembre 2011 pour bénéficier d'un soutien à l'amélioration des performances énergétiques de leur parc de logements (notamment via l'engagement pendant 4 ans d'un responsable énergie).

Enfin, dans la mesure où les locataires de nouveaux logements sociaux passifs vont pouvoir faire des économies d'énergie considérables, le Gouvernement a prévu la mise en œuvre d'un principe de mutualisation d'une partie des économies qu'ils auront pu réaliser, au bénéfice d'un fonds destiné à financer l'amélioration de la performance énergétique des autres logements du parc de la SISP concernée. Le projet d'arrêté relatif à la mise en place de ce système de mutualisation entre locataires sociaux, a été adopté en deuxième lecture par le Gouvernement au début de l'année 2012. ✕

## 8/ Poursuivre la production de logements

Sur 8 mesures prévues :



Un des projets importants du Gouvernement bruxellois est l'élaboration du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), qui doit traduire le projet de ville, c'est-à-dire les grandes priorités d'actions de la Région à l'horizon 2020.

Selon le RBDH, ce PRDD devrait notamment indiquer le nombre de nouveaux logements à construire, les alternatives existantes pour produire du logement, le public-cible auquel ces logements sont destinés et les moyens permettant une répartition équitable entre les 19 communes des logements destinés aux ménages à revenus limités.

L'élaboration du PRDD avait à peine débuté que le Gouvernement bruxellois décidait fin janvier 2011 de rédiger un Plan Régional d'Affectation du Sol démographique (le PRAS démographique), sans attendre l'élaboration du PRDD. En utilisant le défi du boom démographique bruxellois comme argument, le Gouvernement veut déjà prendre des décisions sur l'implantation de grandes infrastructures dans des zones à développer comme par exemple le Heysel, Josaphat, Schaerbeek-Formation, Delta, ....

Nous craignons qu'ainsi, le Gouvernement s'apprête à donner une réponse inadéquate au manque de logements, puisque ce sont les logements abordables pour les ménages bruxellois qui font défaut et pas les logements de standing dont on peut vraisemblablement imaginer qu'ils obtiennent la préférence du secteur privé qui investira sur les terrains ainsi libérés.

Un des points importants de la discussion autour du PRAS démographique concerne la réaffectation des zones industrielles (notamment le long du canal) en zones de logements. La question est de savoir quelles zones industrielles doivent être transformées en zones de logements, et lesquelles doivent conserver leur fonction première afin d'assurer le maintien d'activités productives en ville et l'emploi que ces activités engendrent. Un autre élément important →

touche à la question de la captation de la plus-value occasionnée par la réaffectation d'un terrain industriel.

Début mars 2012, le Gouvernement a approuvé en première lecture le PRAS démographique. Il a cependant été demandé d'étudier de quelle manière le Gouvernement pourrait récupérer la plus-value occasionnée par une réaffectation.

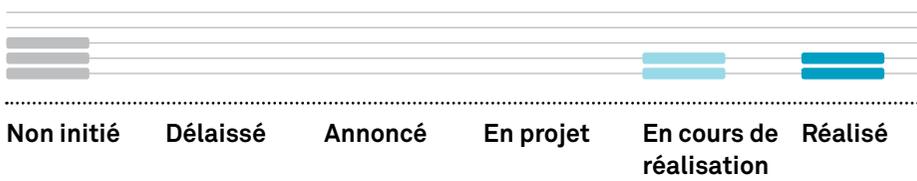
## **NOUS CRAIGNONS QUE LE GOUVERNEMENT S'APPRÊTE AVEC LE PRAS DÉMOGRAPHIQUE À DONNER UNE RÉPONSE INADÉQUATE AU MANQUE DE LOGEMENTS ABORDABLES.**

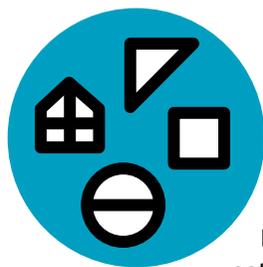
Une alternative à la construction de logements est la reconversion de bureaux vides en logements. En juin 2011, le Secrétaire d'État C. Doukeridis et le Ministre-Président C. Picqué ont lancé un appel à projet pour la transformation subsidiée de bureaux vides en logements. Cet appel a débouché sur la sélection de huit projets qui devraient permettre la réalisation d'environ 450 logements. La plupart de ces projets émanent de promoteurs privés, mais la SCRL LivingStones a également reçu des subsides pour réaliser onze logements dans un ancien immeuble de bureaux situé rue des Mouchérons dans le centre de Bruxelles. Ces nouveaux logements seront ensuite loués à des conditions sociales.

Cependant, il n'est toujours pas question d'un moratoire sur la production de bureaux neufs et d'une approche structurelle concernant la problématique des bureaux vides, qui touche pourtant environ 2 millions de mètres carrés sur l'ensemble de la Région. Au contraire, par exemple dans le périmètre de la rue de la Loi, ce sont de nombreux bureaux supplémentaires qui sont prévus; ce qui n'aidera certainement pas à remplir les bureaux vides d'autres zones... ✕

### **9/ Aider à l'acquisition de logements et soutenir de nouvelles formes d'habitat**

Sur 7 mesures prévues :





Nous l'avons déjà regretté, ce dernier chapitre de l'accord de Gouvernement prévoit des mesures diverses et variées, parfois sans grande cohérence entre elles, parfois déjà énoncées précédemment.

Il n'empêche, cela nous donne l'occasion de rappeler que la mesure la plus importante visant à aider à l'acquisition est l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2011 du « prêt booster ». Ses caractéristiques sont d'élargir les conditions actuelles en matière de revenus maxima, de prêt maximum et de valeur vénale maximale des biens et d'instaurer de nouveaux taux d'intérêt à partir de 1,25 % selon le niveau de revenus, l'âge et la composition du ménage avec une attention particulière pour les moins de 35 ans.

Une autre mesure importante concerne le délai d'autorisation de revente des logements acquis auprès de la SDRB, qui devrait passer de 10 à 20 ans et ainsi compliquer les investissements spéculatifs. Reste à voir apparaître cette promesse noir sur blanc dans le contrat de gestion entre la SDRB et la Région, lequel est toujours en négociation, apparemment à cause de désaccords politiques.

Enfin, ce chapitre est consacré aux nouvelles formes d'habitat. Le RBDH continue d'apprécier les efforts du Secrétaire d'État au Logement, qui soutient de nombreuses initiatives visant à développer le concept d'habitat alternatif sous plusieurs formes (logements intergénérationnels, la formule du Community Land Trust, ...).

Le bilan indique trois mesures non initiées, deux en cours de réalisation et deux réalisées. Il reste du chemin à parcourir, mais le commentaire du RBDH est globalement positif, puisque le Secrétaire d'État au Logement et ses collaborateurs manifestent un intérêt important pour plusieurs mesures de ce chapitre de l'accord de Gouvernement. ✕

**LE RBDH APPRÉCIE LES EFFORTS DU SECRÉTAIRE D'ÉTAT AU LOGEMENT, QUI SOUTIENT DE NOMBREUSES INITIATIVES VISANT À DÉVELOPPER LE CONCEPT D'HABITAT ALTERNATIF.**