

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

SEPTEMBRE 2011

BAROMÈTRE DU LOGEMENT

73

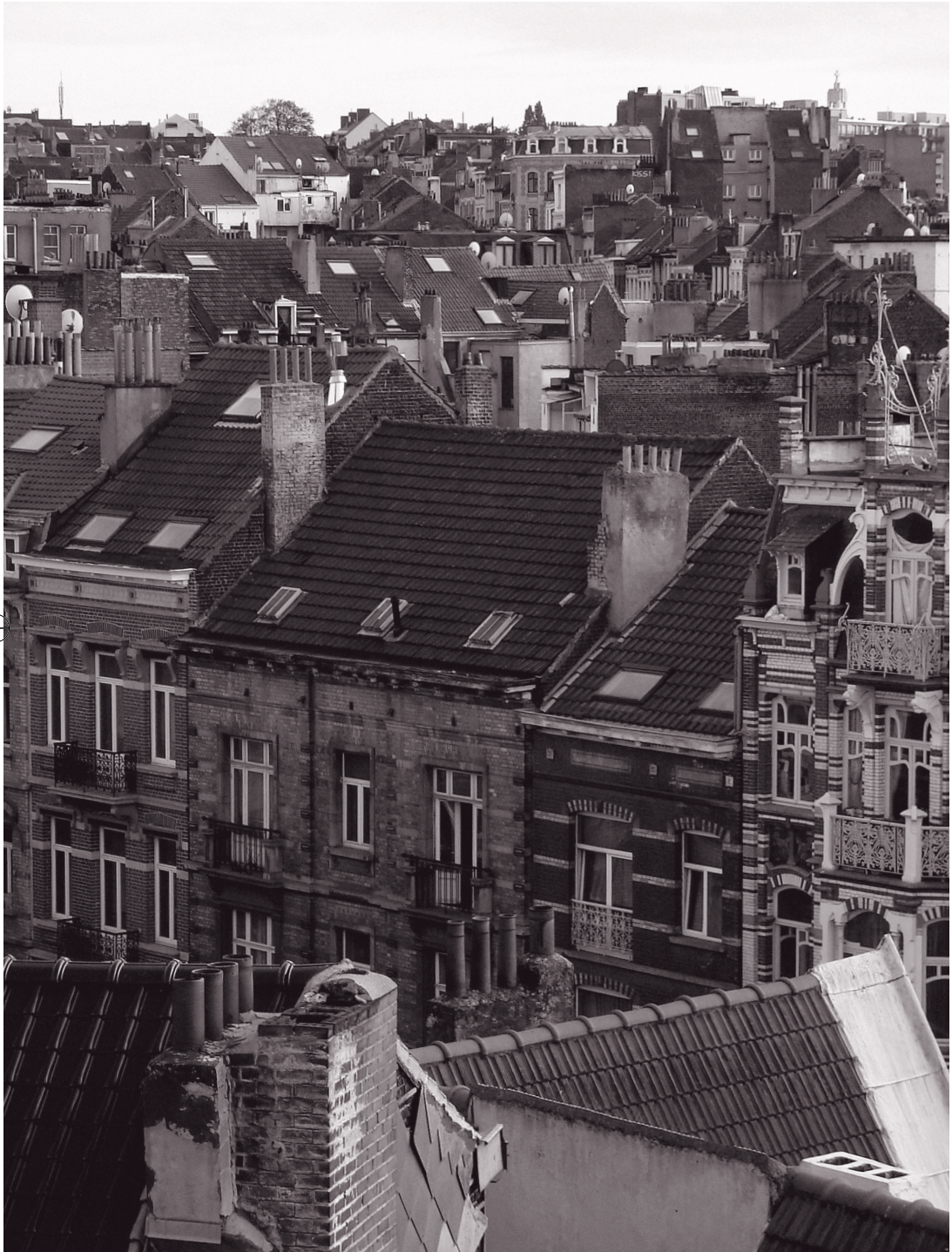
*Sur les 73 mesures
annoncées, 6 sont réalisées
et 32 amorcées.*

**LE GOUVERNEMENT
CONCRÉTISE SA POLITIQUE
DU LOGEMENT, MAIS LES
PROGRÈS DOIVENT ENCORE
ÊTRE CONFIRMÉS.**

6

RBDH
BBRoW

asbl Rassemblement Bruxellois
pour le Droit à l'Habitat



Photos : Aïcha Dinguizli, Élise Debouy – Graphisme : Élise Debouy – Impression : J. Dieu-Brichart

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

Vous tenez entre les mains la troisième évaluation de notre Baromètre du logement !

Cet instrument a pour objectif d'évaluer la mise en œuvre des mesures « logement » annoncées dans l'accord de Gouvernement 2009-2014. Après deux ans de législature, 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 annoncées, évalue l'état d'avancement et fait part de ses commentaires et revendications.

Ce travail d'analyse et de réflexion se base sur un suivi ininterrompu des actualités politiques. Il 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 !

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 dans la rubrique « Baromètre du logement ».

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
ET L'ÉQUIPE DU RBDH : WERNER VAN MIEGHEM, ILHAM BENSÂÏD,
MARIE DIDIER, CAROLE DUMONT ET LAURENCE EVRARD

SOMMAIRE /

Evaluation générale	_ 5
Les 9 thèmes de l'accord de Gouvernement en lien avec le logement	_ 8
1. Encadrer les loyers	_ 8
2. Aider les locataires à accéder à un logement décent	_ 10
3. Préserver et développer le logement social	_ 11
4. Augmenter le parc public et rééquilibrer la répartition régionale du développement des logements sociaux et publics	_ 13
5. Développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens	_ 15
6. Lutter contre les logements vides et insalubres	_ 17
7. Alléger la facture énergétique des locataires et des propriétaires occupants/bailleurs	_ 18
8. Poursuivre la production de nouveaux logements	_ 20
9. Aider à l'acquisition et soutenir de nouvelles formes d'habitat	_ 21

→ Les évolutions détaillées des 9 thèmes de l'accord de Gouvernement en matière de logement sont à découvrir dans les pages suivantes ou sur notre site : www.rbdh.be rubrique **Baromètre du logement**.

EVALUATION GÉNÉRALE /

***Sur les 73 mesures annoncées,
6 sont réalisées et 32 amorcées.***

**LE GOUVERNEMENT CONCRÉTISE
SA POLITIQUE DU LOGEMENT, MAIS LES PROGRÈS
DOIVENT ENCORE ÊTRE CONFIRMÉS.**

Le Gouvernement bruxellois, en place depuis juin 2009, met en œuvre sa politique depuis deux ans. Alors que nous avons mis en évidence dans nos deux baromètres précédents que les mesures prévues n'en étaient qu'au stade d'« annonces » ou d'« étude », il y a à ce jour plus d'avancées concrètes à relever.

Nouvelles constructions et projets

Il y a tout d'abord le Plan logement de 2004, qui prévoit la construction de 3.500 logements sociaux et de 1.500 logements moyens. Finalement, après 7 ans, on peut y voir des avancées et des projets qui se réalisent. En outre, la plupart des nouveaux logements ont une bonne performance énergétique et une partie des logements sont destinés à des personnes à mobilité réduite. C'est donc une bonne chose.

Mais par ailleurs, la lente mise en route de ce Plan Logement, coordonné par la SLRB, atteste du fait qu'il est indispensable que les projets de construction et de rénovation de logements sociaux par la SLRB et les SISF soient accélérés. Cela devrait être l'un des points d'attention principaux à l'avenir.

Le Fonds du Logement et la SDRB ont réussi à réaliser leurs projets rapidement, ils en sont d'ailleurs récompensés. Le Gouvernement a conclu avec le Fonds du Logement un nouveau contrat de gestion dans lequel ses missions et publics-cibles sont élargis, en contrepartie de garanties financières offertes par la Région. Le Parlement bruxellois a également approuvé début juillet 2011 une ordonnance qui prévoit que les logements de la SDRB et du Fonds du Logement pourront bénéficier d'un taux de TVA réduit à 6%.

Des questions importantes sous-tendent la réalisation des logements publics : Où construire ces nouveaux logements ? Quels types de logements doivent être créés ? Quels sont les habitants que l'on souhaite y voir s'installer ? À l'heure actuelle, les logements sont construits là où les autorités disposent encore de terrains, là où les communes acceptent de nouveaux logements et là où il n'y a pas de procédures de recours introduites par des riverains. On ne peut donc pas vraiment parler d'une planification réfléchie. C'est pour cette raison qu'il est nécessaire que ce Gouvernement intègre, de préférence dans le nouveau Plan Régional de Développement Durable (PRDD), un « objectif logement » précis et contraignant en fonction notamment de l'offre actuelle au niveau communal et de la demande sociale au niveau régional.

En ce qui concerne la préparation du PRDD, les choses s'annoncent mal. Le Ministre-Président Charles Picqué veut d'abord établir un Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) « démographique » pour pouvoir le plus vite possible implanter de grands équipements (salle de congrès et de concert, centres commerciaux, bureaux pour l'Union européenne) dans le cadre du Plan de Développement International (PDI). Cela n'est pas conciliable avec la préparation du PRDD pour lequel l'accent est principalement mis sur la lutte contre la dualisation, l'investissement dans l'humain (formation et mise au travail) et la mise à disposition de logements abordables. Le Gouvernement devrait renoncer à l'adaptation du PRAS et avant tout travailler à un PRDD volontariste et assumé.

Lutte contre l'inoccupation

Au niveau de la lutte contre l'inoccupation, le nouveau « service régional d'inoccupation », qui pourrait imposer une amende administrative régionale à l'égard des propriétaires de logements inoccupés, se fait encore attendre. Tant que ce service ne sera pas actif et n'aura pas pu fournir de preuve du travail qu'il pouvait réaliser, les communes ne renonceront pas à leurs taxes sur les logements inoccupés. Pour parvenir à un travail efficace, il faudrait également, selon le RBDH, une définition du logement inoccupé beaucoup plus précise.

En ce qui concerne la situation des bureaux inoccupés en logements, on peut observer une certaine ambiguïté. D'une part, le Secrétaire d'État au Logement Christos Doulkeridis et le Ministre-Président Charles Picqué, ont lancé en juin 2011 un appel à projets pour une transformation subventionnée de bureaux en logements. D'autre part, Charles Picqué refuse d'adopter un moratoire sur la construction de nouveaux bureaux, même dans les quartiers où l'offre est déjà surabondante. Et à quand une taxe ou une amende sur les bureaux inoccupés ?

Le contrôle des loyers et les logements peu énergivores

Ce Gouvernement veut s'attaquer à la mise en place de grilles de référence des loyers, d'incitants financiers pour les propriétaires-bailleurs qui appliquent ces loyers de référence et la mise sur pied d'une allocation-loyer couplée à ces loyers de référence. Parce que les dispositions légales relatives au loyer sont toujours

une compétence fédérale, le Gouvernement régional n'a à l'heure actuelle qu'une faible marge de manœuvre.

Pourtant, le Secrétaire d'État a fait savoir en juin 2011 que son cabinet travaillait, sur base de l'Observatoire des loyers 2010, à l'établissement de grilles de référence dans le but de les faire approuver par le Gouvernement à l'automne 2011. Une autre proposition visant à favoriser, via la fiscalité régionale, les bailleurs qui demandent des loyers raisonnables, serait également mise sur la table du Gouvernement autour de cette même période.

La question principale que nous nous posons est la suivante : si ces loyers de référence s'approchent de ceux en vigueur sur le marché locatif, alors comment va-t-on encadrer, voire limiter les hausses de loyers ?

Un autre moyen pour limiter les coûts d'occupation d'un logement ou même pour les voir diminuer, est de faire des investissements d'économie d'énergie. C'est un des grands points d'attention de ce Gouvernement. Pour les logements publics, le Gouvernement a décidé de tendre vers la « basse énergie » pour les rénovations ; en ce qui concerne les logements privés, les primes à l'énergie ont été adaptées.

Mais le problème principal est la mauvaise qualité énergétique des logements mis en location. Le certificat énergétique qui devra être produit, à partir de novembre 2011 pour tous les logements mis en location, ne va rien y changer dans un premier temps. Nous avons d'ailleurs de sérieux doutes sur la qualité des certificats et sur la neutralité de certains certificateurs. En outre, la Ministre de l'Environnement Evelyne Huytebroeck aurait déjà dû disposer de propositions de répartition équitable des coûts d'investissements entre le locataire et le bailleur, pour que les bailleurs soient encouragés à entreprendre de tels investissements sans que le montant de leur loyer n'augmente de façon démesurée. Une étude de grande ampleur sur le sujet sera seulement lancée en septembre 2011.

Conclusion

Nous avons vu que ce Gouvernement bruxellois commence finalement après deux ans, à donner des résultats concrets en matière de politique du logement. Malheureusement pas toujours dans le sens que voudrait le RBDH, avec encore trop peu de planification à long terme et sans véritable choix pour que les différents acteurs et notamment les communes se mettent au travail pour offrir un nombre suffisant de logements abordables. Mais ça bouge.

Il apparait que nous aurons un automne « chaud » puisque de nombreux dossiers devraient être mis sur la table : les grilles de loyers de référence, des incitants fiscaux, le projet de Plan Régional de Développement Durable, les propositions pour une organisation plus efficace des sociétés de logement social, l'élargissement de l'allocation de déménagement (ADIL), etc.

À suivre donc.

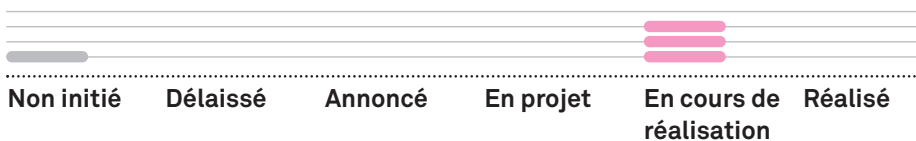
LES 9 THÈMES DE L'ACCORD DE GOUVERNEMENT EN LIEN AVEC LE LOGEMENT

Voici les neuf thèmes liés au logement, annoncés dans l'accord de Gouvernement bruxellois 2009-2014. Sous 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 rubrique « Baromètre du logement ».

1. Encadrer les loyers

Sur 4 mesures prévues :



Le Gouvernement régional s'est engagé, pour la législature en cours, à avancer sur le dossier relatif à l'encadrement des loyers bruxellois. Certes, le champ d'action de la Région est limité.

La fixation du loyer, bien que peu réglementée, est un élément du bail. Il s'agit donc d'une compétence fédérale, amenée à

terme à être régionalisée il est vrai, mais dans des délais aujourd'hui bien incertains. Par ailleurs, la fiscalité immobilière, outil essentiel pour penser l'encadrement des loyers, est en grande partie du ressort fédéral et devrait le rester.

La Région de Bruxelles-Capitale possède néanmoins un levier fiscal important vis-à-vis des propriétaires, c'est le précompte immobilier qui pourrait être modulé selon que les bailleurs respectent ou pas les loyers de référence fixés par la Région.

En 2010, le Secrétaire d'État au logement a confié à l'Observatoire de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale une étude visant à établir des grilles de loyers objectifs par quartier. L'étude devait répondre, entre autres, aux questions suivantes : quels sont les caractéristiques d'un logement qui interviennent dans la fixation du loyer (superficie, équipements...)? Quelle valeur leur accorder? ...

ENCADREMENT DES LOYERS : PEUT-ON ENCORE Y CROIRE ?

Lors de la Commission logement du 12 juillet dernier, Christos Doulkeridis a fait savoir que l'étude était achevée et qu'il disposait désormais de grilles de loyers de référence pertinentes et objectives. Celles-ci devraient, logiquement, être présentées aux membres du Gouvernement à l'automne 2011.

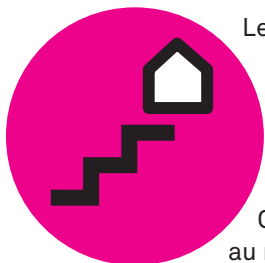
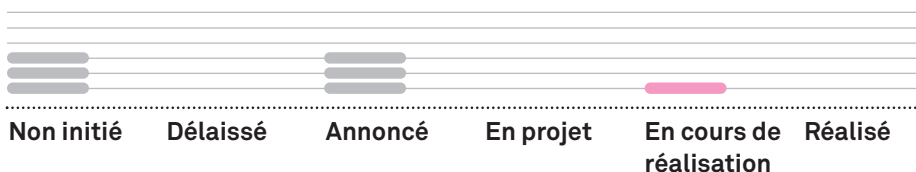
Les résultats et conclusions de l'étude ne sont malheureusement pas encore accessibles.

Si le RBDH est ravi d'apprendre que les loyers de référence sont désormais établis, nous nous questionnons néanmoins sur leur nature et sur leur impact en matière de régulation du marché locatif, Christos Doulkeridis confirmant en Commission logement que « *ces loyers de référence reflètent les valeurs du marché tel qu'il existe aujourd'hui* » ou encore que l'on pourra désormais « *donner un loyer pertinent, c'est-à-dire conforme aux tarifs pratiqués sur le terrain...* ». Notre préoccupation est de savoir comment aboutir à un véritable encadrement des loyers si les grilles de référence suivent les prix du marché, dont on connaît la folle course en avant. Le cabinet du Secrétaire d'État au Logement nous rassure provisoirement en précisant que les loyers pourront être régulés grâce à des incitants fiscaux pour les propriétaires qui pratiquent des loyers inférieurs à ceux fixés par les grilles de référence.

À noter encore que le cabinet du Secrétaire d'État avance aussi sur la question fiscale, puisque différents mécanismes incitatifs ont été envisagés pour encourager les bailleurs à fixer des loyers conformes aux loyers de référence. À cet égard, une note de principe devrait être communiquée au Gouvernement régional avant la fin de l'année 2011.

2. Aider les locataires à accéder à un logement décent :

Sur 7 mesures prévues :



Les mesures contenues dans le chapitre 2 de l'accord de Gouvernement concernent différentes formes de soutien aux locataires. À première vue, aucun projet envisagé au niveau régional n'a vraiment évolué depuis la parution de notre dernier baromètre en décembre 2010. Pourtant, plusieurs déclarations récentes du Secrétaire d'État, en Commission logement, laissent à penser que deux dossiers au moins sont sur le point d'aboutir.

Il s'agit, d'une part, de l'extension des ADIL aux personnes qui quittent une maison d'accueil ou un logement de transit. Le projet de modification de l'Arrêté ADIL de 2004 devrait être prêt pour cet automne et proposé aux membres du Gouvernement. Nous connaissons alors enfin les options qui ont été retenues par Christos Doulkeridis dans cette matière.

UN DÉNOUEMENT POUR LE DOSSIER ADIL D'ICI LA FIN DE L'ANNÉE 2011 ?

Notons que le groupe de travail de la Concertation bruxelloise de l'aide aux sans-abri, auquel le RBDH s'est très activement associé, a remis en mai 2011, au Secrétaire d'État au loge-

ment, 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. Pour rappel, les travaux du groupe de la concertation se fondent sur une définition du sans-abrisme dont la dimension essentielle est l'absence de logement. Le groupe plaide pour un élargissement de l'aide à toutes les personnes sans-abri (au sens de la définition évoquée ci-avant).

D'autre part, à l'actif du Cabinet Doulkeridis encore, des propositions visant spécifiquement les femmes victimes de violences conjugales. Outre l'extension des ADIL, dont ce public devrait pouvoir bénéficier prochainement, il est prévu 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 des règles locatives qui prévalent dans le logement social, ont été débattues par le Gouvernement au début de l'été.

Par ailleurs, il est à souligner, dans ce chapitre encore, que les parlementaires de la Commission logement ont adopté, en février 2011, une proposition de résolution visant à étendre le bénéfice de l'allocation-loyer (communale) aux logements produits dans le cadre des contrats de quartier. La résolution doit encore être approuvée en séance plénière du Parlement, avant d'être soumise au Gouvernement.

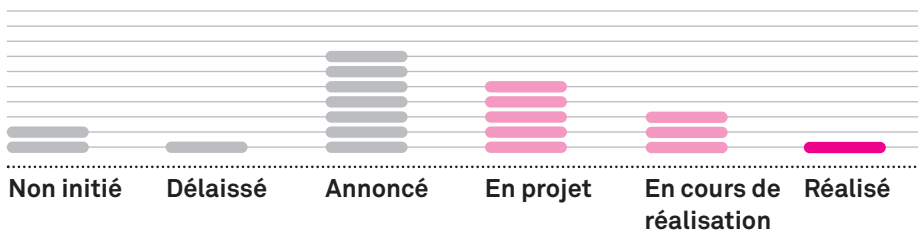
Il ne s'agit pas d'une mesure prévue dans l'accord de Gouvernement. Elle pourrait néanmoins avoir des répercussions positives pour les locataires de logements communaux.

Le RBDH a émis des réserves vis-à-vis de cette résolution. D'une part, parce cette allocation-loyer est actuellement sous-employée par les communes et devrait donc d'abord faire l'objet d'une évaluation avant d'envisager son extension. D'autre part, parce qu'il n'y a eu aucun débat sur le mode de fixation des loyers des logements issus des contrats de quartier. Comment se fait-il, en effet, que des logements « assimilés à du logement social » et déjà largement subsidiés par la Région, ne soient pas loués au loyer le plus bas ?

Pas d'autre avancée à signaler. Les points de l'accord de Gouvernement qui concernent notamment, la garantie locative, l'allocation-loyer ou encore le logement étudiant, restent en grande partie tributaires d'une réforme de l'État et d'un transfert de compétences vers notre Région.

3. Préserver et développer le logement social

Sur 19 mesures prévues :



La demande pour un logement social décent à Bruxelles est énorme. Fin 2010, le nombre de ménages-candidats sur les listes d'attente a atteint 37.825 soit presque autant que l'offre de logements sociaux : 38.900. Le défi le plus important pour le logement social à Bruxelles réside donc dans la réalisation et la rénovation de beaucoup plus de logements sociaux.

Dans les budgets 2010 et 2011, des moyens financiers importants sont prévus pour la rénovation et la construction de logements sociaux, et ce malgré les limites budgétaires de la Région. Dans le nouveau contrat de gestion 2010-2015 entre la Région et la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, la priorité est mise sur l'accélération des projets de construction et de rénovation.

LES PROJETS DU PLAN LOGEMENT COMMENCENT ENFIN À SE RÉALISER

En pratique, nous voyons qu'enfin les projets du Plan Logement commencent à se réaliser. Cette évolution n'a néanmoins pas beaucoup à voir avec des procédures plus rapides, mais

avec le fait que la SLRB qui coordonne l'exécution du Plan Logement a accumulé entre-temps plus d'expertise, d'autant plus que 7 années sont passées.

Le Secrétaire d'État au Logement, Christos Doulkeridis, a donné fin mai 2011 un aperçu de la situation : 482 logements sont construits, 800 sont en construction et 855 logements ont obtenu un permis d'urbanisme ou sont en attente de l'obtenir. De plus, il y aurait des accords pour 2.440 logements avec différents opérateurs de logements (communes, Régie foncière régionale, sociétés de logements sociaux,...).

Le Gouvernement a aussi décidé que tous les nouveaux projets de construction devaient respecter les normes passives et que tous les projets de rénovation lourde devaient respecter les normes de basse énergie, mais aussi qu'au moins 75% des logements sociaux construits ou rénovés à partir de maintenant devaient être accessibles, 20% adaptables et 5% adaptés à des personnes handicapées ou à mobilité réduite. Un projet de cahier des charges type reprenant ces éléments a été rédigé et envoyé pour avis aux sociétés de logements sociaux.

Nous n'avons pas remarqué beaucoup d'accélération dans les procédures administratives pour la réalisation de nouveaux logements sociaux ou de projets de rénovation. La SLRB est une institution où les changements ne se font pas du jour au lendemain. Ainsi, la cellule d'expertise auprès de la SLRB, chargée de soutenir les SISP pour une réalisation rapide de leurs projets, est annoncée depuis deux ans, mais n'est toujours pas en place. Un nouvel organigramme de la SLRB et la sortie des contrats de gestion entre la SLRB et les SISP qu'on nous annonce imminente devrait permettre l'amélioration des procédures de travail de constructions et de rénovations de logements.

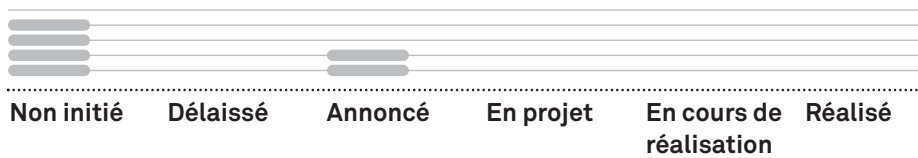
L'accord de Gouvernement prévoit également la mise en œuvre du bail à durée déterminée dans le logement social. Le 20 juillet 2011, le Gouvernement bruxellois a, sur proposition du Secrétaire d'État au Logement, Christos Doulkeridis, accepté le principe d'un contrat de bail de 9 ans qui peut être résilié quand les

revenus dépassent +/- 150% des conditions d'accès ou quand le locataire qui occupe un logement social sur-adapté refuse un logement plus petit. Ainsi le Gouvernement veut empêcher que des locataires qui ont un revenu élevé continuent à vivre dans un logement social pour un loyer relativement faible au détriment de personnes plus précarisées inscrites sur les listes d'attente.

Pour le RBDH, il est important que la discussion autour du contrat de bail à durée déterminée et le préavis des locataires sociaux plus « riches » soit intégrée à une réforme globale des règles locatives sociales, notamment sur la durée du contrat de bail, mais aussi sur le calcul du loyer, le montant de la cotisation sociale de solidarité, la sur-adaptation des logements sociaux et les mutations.

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

Sur 6 mesures prévues :



Le RBDH, mais aussi différents parlementaires, demandaient depuis un certain temps au Secrétaire d'État au Logement et au Gouvernement de définir clairement ce qu'il faut entendre par « *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* ».

Finalement, deux ans après la rédaction de l'accord de Gouvernement, le Gouvernement bruxellois a « pris acte » d'une définition de « *logements de qualité, à gestion publique et à finalité sociale* ». Depuis le 12 mai 2011, nous savons que les logements suivants seront repris dans cette norme de 15% :

- le parc de logement social géré par les SISP (sociétés de logements sociaux) sous tutelle de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- les logements gérés par des pouvoirs publics locaux (communes et CPAS) ;
- les logements qui constituent le patrimoine du secteur des Agences Immobilières Sociales ;
- les logements locatifs gérés par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

- les logements acquis grâce aux prêts hypothécaires du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. (Les logements revendus par leur propriétaire ne seront plus pris en compte et seront considérés comme faisant à nouveau partie du marché acquisitif privé) ;
- les logements produits par la SDRB.

Selon les chiffres du cabinet Doulkeridis, 8 communes bruxelloises¹ atteignent déjà la norme des 15%.

LE RBDH DEMANDE UN « OBJECTIF LOGEMENT » POUR CHAQUE COMMUNE

Le RBDH est en complet désaccord avec cette définition beaucoup trop large et trop générale. Tous les types de logements et tous les types de publics-cibles sont mélangés sans discernement et la Région reste imprécise quant à ses priorités. C'est ainsi que certaines communes, atteignant soi-disant déjà les 15%, reçoivent de la Région un signal leur indiquant qu'elles ne devront plus réaliser de logements publics, tandis que les autres peuvent choisir de ne réaliser que des logements acquisitifs moyens pour atteindre le pourcentage. L'heure est grave...

Le RBDH plaide donc pour qu'un « objectif logement » détaillé soit rédigé pour chaque commune, dans lequel, le type de logements sera défini, en fonction notamment de l'offre actuelle au niveau de la commune et de la demande sociale au niveau de la Région.

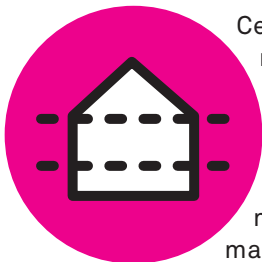
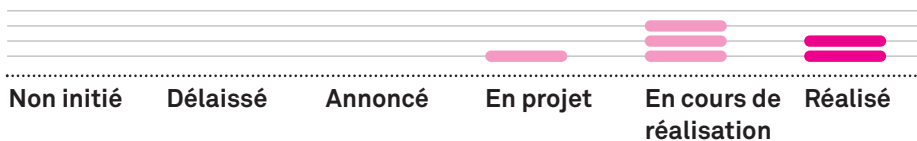
De plus, la définition ci-dessus n'a encore aucune valeur normative pour obliger les communes à mettre en œuvre cette norme et obliger la Région à faire des choix dans sa politique du logement.

La norme et les objectifs communaux détaillés que le RBDH revendique devraient être repris dans le Plan Régional de Développement Durable. Dans l'accord de Gouvernement, il est d'ailleurs prévu que le PRDD ait un caractère obligatoire pour toutes les administrations publiques.

1. Bruxelles, Molenbeek, Watermael-Boitsfort, Evere, Ganshoren, Anderlecht, St Josse, Koekelberg.

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 ». Deux organismes régionaux sont chargés de 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 faible taux, construit et vend également des logements.

À l'heure de cette évaluation, un contrat de gestion entre la SDRB et la Région bruxelloise est en cours de négociation. Seule certitude actuellement : il est prévu que cet organisme augmente encore sa production de logements. 199 logements ont été créés en 2009 et 316 en 2010. L'objectif est d'en produire 2.000 d'ici 2014.

Mais la réserve foncière de la SDRB s'épuise, ce qui menace la pérennité de son activité de construction de logements. L'organisme doit donc se tourner vers le secteur privé pour entreprendre des partenariats. Des appels à projets ont été lancés mais ont rencontré peu de succès. Selon le RBDH, la mise en œuvre de nouveaux modes de production de logements (comme la reconversion de bureaux ou le Community Land Trust) doit également être examiné.

Par ailleurs, une ordonnance sur la politique sociale du logement a été votée au Parlement bruxellois le 15 juillet 2011. Elle prévoit de faire bénéficier la SDRB (comme le Fonds du Logement et les sociétés de logements sociaux) d'un taux de TVA à 6% pour la construction de ses logements (au lieu de 21% jusqu'à présent). Le RBDH n'a rien contre cette mesure, mais estime qu'offrir un tel cadeau fiscal à des ménages à revenus moyens, sans imposer de plafonds de revenus, ne correspond pas vraiment à une politique sociale du logement.

À noter que cette mesure ouvre deux possibilités : soit la SDRB pourra – avec le même budget – produire davantage de logements, soit la diminution de la TVA

bénéficiera aussi aux acquéreurs finaux et dans ce cas, le nombre de logements construits en supplément sera légèrement inférieur.

LE FONDS DU LOGEMENT ET LA SDRB REÇOIVENT UN SOUTIEN IMPORTANT, NOTAMMENT FINANCIER.

Quant au Fonds du Logement, il a déjà conclu un contrat de gestion avec la Région bruxelloise au printemps 2011. L'organisme est confirmé dans son rôle d'aide à l'accession à la propriété des ménages à revenus moyens. En

2011, il attribuera 1.000 prêts hypothécaires à taux réduit et proposera un « prêt booster » aux ménages de moins de 35 ans à revenus moyens. Pour eux, les conditions d'accès et les taux d'intérêt ont été avantageusement revus.

Autre nouveauté à rappeler : à partir de l'automne 2011, les ménages avec 3 enfants et plus et les jeunes ménages (de moins de 35 ans) pourront à nouveau bénéficier d'un prêt hypothécaire du Fonds du Logement à l'achat d'un logement SDRB. Les autres ménages pourront aussi bénéficier de ce cumul moyennant un taux majoré de 0,5%.

Ces importantes mesures de soutien demandent aux pouvoirs publics de débloquer beaucoup de moyens. C'est pour cette raison que le RBDH demande que la Région bruxelloise puisse récupérer la plus-value en cas de revente ou prévoir que le logement soit confié en gestion à une Agence Immobilière Sociale en cas de location.

En conclusion, il apparait clairement que les deux organismes régionaux chargés d'aider les ménages jeunes et/ou à revenus moyens à accéder à la propriété reçoivent les soutiens nécessaires, notamment financiers. C'est une nouveauté : les jeunes ménages de moins de 35 ans sont particulièrement aidés. Le Gouvernement a pris la mesure de l'intérêt de viser ces catégories de ménages puisque comme l'affirme M. Doulkeridis : « *L'aide à l'acquisition est une des réponses d'un défi essentiel pour l'équilibre social et financier de la Région.* ». Cette intention doit toutefois se mettre en place tout en veillant aux intérêts des autres ménages à faibles revenus...

6. Lutter contre les logements vides et insalubres

Sur 5 mesures prévues :



Pour la législature 2009-2014, le Gouvernement s'est fixé deux axes principaux : la mise en œuvre de l'ordonnance « sanction » et l'assouplissement du droit de gestion publique.

À ce stade, le droit de gestion publique a été adapté en avril 2010 ; des obstacles importants ont été levés, mais pas assez pour qu'il ne soit mis en œuvre par les pouvoirs locaux.

Le Secrétaire d'État au Logement envisage de l'améliorer encore puisqu'il a récemment entamé la consultation du secteur à ce sujet. Nous saluons la démarche de consultation antérieure au dépôt d'un projet de modification législative. Le Secrétaire d'État semble cependant indiquer (Commission Logement, 10 mai 2011), dans ses dernières déclarations, qu'il n'envisage pas de toucher aux deux éléments qui nous semblent essentiels pour obtenir enfin une mise en œuvre du droit de gestion publique : une définition élargie de l'inoccupation et la désignation d'un acteur-clé, spécifique pour exercer la prise en gestion publique.

En ce qui concerne la mise en œuvre de l'ordonnance « sanction », adoptée par le Parlement bruxellois en avril 2009, les choses avancent lentement. Pour rappel, ce texte prévoit la mise sur pied d'un nouveau service régional chargé d'imposer une amende aux propriétaires de logements inoccupés, il prévoit aussi la possibilité, également pour des associations agréées, d'obtenir du Président du Tribunal de Première Instance qu'il ordonne de mettre fin à la situation d'inoccupation, sous peine d'astreinte.

Le service régional devrait être composé de cinq agents, leur engagement a été approuvé par le Gouvernement le 3 juin 2010. Près d'un an après, le Secrétaire d'État annonce, que leur engagement est en cours...

En ce qui concerne l'agrément d'associations, les choses ont été un peu plus vite : le Gouvernement a agréé le RBDH le 5 mai 2011, comme première association, dans le cadre du chapitre du Code du Logement relatif à l'inoccupation. Le RBDH pourra introduire une action en cessation auprès du Tribunal de Première Instance et adresser une plainte au service régional chargé d'imposer les amendes et à la commune sur laquelle se situe l'immeuble. Ces services devront

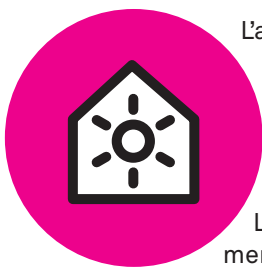
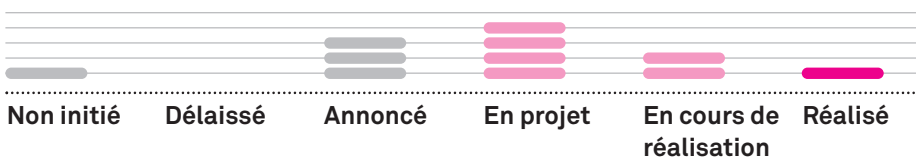
NOUS SOMMES SATISFAITS DE CET AGRÉMENT MAIS LE VÉRITABLE INSTRUMENT SERA LE SERVICE RÉGIONAL DONT ON ATTEND LA MISE EN PLACE

informer les associations agréées, dans les trois mois de la réception de la plainte, de la suite réservée à leur plainte (dont l'existence du constat d'inoccupation, la mise en œuvre des dispositions relatives au droit de gestion publique ou à l'amende administrative).

Nous sommes satisfaits de cet agrément qui nous permettra d'agir plus directement par rapport aux logements inoccupés. Il ne faut toutefois pas perdre de vue que le RBDH et les associations qui pourraient être agréées sont des petites structures, le véritable instrument pour mettre fin à ce phénomène devra venir du service régional dont on attend la mise en place.

7. Alléger la facture énergétique des locataires et des propriétaires

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'avancée la plus remarquable dans ce chapitre est certainement l'entrée en vigueur du certificat énergétique, ils doivent être produits pour tous les logements mis en vente depuis le 1^{er} mai et à partir du 1^{er} novembre pour les logements mis en location.

Le certificat est destiné à donner une information précise sur la qualité énergétique d'un bien mais le système mis au point par la Région bruxelloise ne présente pas selon nous, de garanties de qualité (voir notre analyse).

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, de mettre au point un partenariat public-ménage pour préfinancer les travaux et le renforcement de l'accompagnement des ménages. Le régime des primes à l'énergie a fait l'objet de quelques modifications, mais nous n'y retrouvons pas d'avancée sérieuse, ces primes restent le plus souvent utilisées par des ménages relativement aisés et si le budget alloué au prêt vert social a bien été augmenté, les modalités de ce prêt à taux zéro font qu'il est difficilement accessible pour les ménages à bas revenus étant donné la courte durée de remboursement. La Ministre annonce le renforcement de l'accompagnement des ménages dans les travaux d'économie d'énergie.

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, il prévoit des réflexions sur des incitants fiscaux et des préfinancements accordés aux bailleurs à condition que le coût d'occupation du logement n'augmente pas. Mais aucune de ces mesures de protection du locataire ne sont mises en place à ce stade.

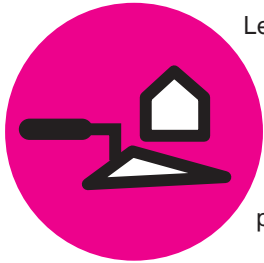
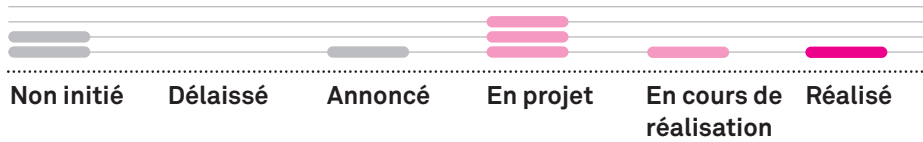
IL FAUT UNE RÉPARTITION ÉQUITABLE DES COÛTS ENTRE BAILLEUR ET LOCATAIRE

Nous déplorons particulièrement que la mise en place du certificat, qui aura probablement pour effet d'inciter les bailleurs à effectuer des investissements de performance énergétique, ne s'accompagne pas de manière concomitante, de mesures visant à éviter que le coût d'occupation du locataire n'augmente. Un système équitable de répartition des coûts d'investissements entre bailleur et locataire devrait être disponible dès aujourd'hui et pas seulement mis à l'étude.

En matière de logement publics, la question de la diminution de la consommation énergétique semble faire son chemin, principalement en matière de nouvelles constructions.

8. Poursuivre la production de logements

Sur 8 mesures prévues :



Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) représente l'un des projets d'importance du Gouvernement bruxellois. Ce PRDD devra notamment établir sur quels terrains de nouveaux logements peuvent être produits, s'il faut construire sur des nouveaux terrains ou plutôt densifier le bâti existant et pour quel public-cible il faut produire prioritairement.

L'élaboration du PRDD avait à peine commencé que le Gouvernement décidait, fin juin 2011, de commencer par réviser le Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS) dit « démographique » ; et ce, afin de rendre possible rapidement l'implantation d'équipements dans le cadre du développement international de Bruxelles.

Alors que les vrais défis démographiques de la Région portent sur plus de logements abordables, la construction d'écoles, de crèches et d'autres équipements publics locaux pour les Bruxellois, le PRAS démographique semble établi pour ouvrir la voie à des investisseurs privés et prévoit d'accueillir un centre commercial, une salle de concert et un palais des congrès. Comment le développement de Delta (Commission européenne) pourrait-il bien contribuer à un développement durable de Bruxelles pour les Bruxellois ? Un nouveau palais des congrès au Heysel sera-t-il encore utile dans 15 ans ? Comment de tels projets pourraient-ils contribuer à lutter contre la dualisation ?

Des ateliers prospectifs réunissent des représentants de la société civile, des administrations, des cabinets et des institutions pararégionales, à raison d'une fois par mois dans le cadre du processus participatif servant à l'établissement du PRDD. Les résultats de ces ateliers serviront au Gouvernement, qui se basera dessus pour établir le PRDD. Les discussions abordent très largement tous les thèmes liés à Bruxelles, mais c'est bien une vision cohérente à long terme qui est recherchée. La lutte contre la dualisation est débattue et la conviction grandit que nous devons avant tout investir dans les personnes (formation et mise à l'emploi) ainsi que dans le logement abordable.

Si le Gouvernement va plus loin dans les modifications du PRAS, sans faire les liens nécessaires avec la vision de travail (naissante) du PRDD, alors l'histoire

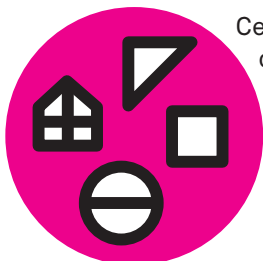
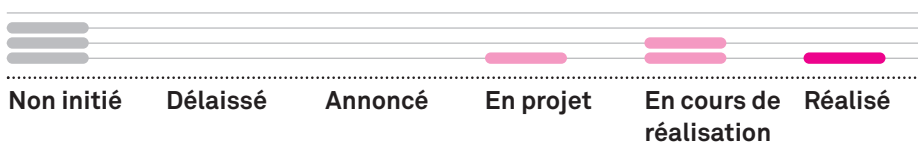
risque bien de se répéter. Sans vision à long terme pour Bruxelles, une véritable autoroute s'ouvre à la spéculation et à l'urbanisation, avec l'approbation des pouvoirs pour des projets privés et sauvages. Des défis importants et complexes comme la croissance démographique et la dualisation méritent la réflexion. Ce Gouvernement a l'ambition de développer une ville durable. C'est pour cette raison qu'un certain nombre d'associations (Bral, IEB, Arau et RBDH) demandent au Gouvernement d'abandonner immédiatement ce projet de révision du PRAS et de commencer par travailler à l'élaboration d'un PRDD volontariste et assumé.

SANS VISION À LONG TERME, LES POUVOIRS RISQUENT D'APPROUVER DES PROJETS PRIVÉS SPÉCULATIFS SAUVAGES

Une autre mesure qu'on trouve dans ce chapitre, c'est la transformation de bureaux en logements. Une étude du consultant immobilier DTZ Research montre qu'au moins 25% de tous les nouveaux bureaux (de moins de 5 ans) dans le centre-ville sont vides. Un autre consultant, CB Richard Ellis, a lui-même demandé un moratoire pour la construction de nouveaux bureaux. Mais Charles Picqué ne l'entend pas de cette oreille et ne veut pas instaurer de moratoire. Pourtant, cela pourrait être un sérieux moyen de pression envers les promoteurs afin de les convaincre de rénover les bureaux existants et d'aménager des bureaux et/ou des logements modernes. D'ailleurs, il y a de plus en plus de bureaux vides transformés en logements. L'appel à projet lancé en juin 2011 par le Secrétaire d'État Christos Doukeridis et le Ministre-Président Charles Picqué pour la transformation de bureaux vides en logements surfe certainement sur cette tendance.

9. Aider à l'acquisition de logements et soutenir de nouvelles formes d'habitat

Sur 7 mesures prévues :



Ce dernier chapitre de l'accord de Gouvernement sert un peu de « fourre-tout » puisqu'y sont indiquées diverses mesures, parfois déjà énoncées précédemment...

Ainsi, tout comme dans le chapitre 5 (« Développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens »), des

mesures concernant de nouveau les aides à l'acquisition, apportées par le Fonds du Logement et par la SDRB.

Rien de neuf dans les commentaires du RBDH : le Fonds du Logement est soutenu dans son rôle grâce à des moyens financiers importants. De plus, l'organisme oriente davantage ses aides vers les ménages jeunes et/ou à revenus moyens. Concernant la SDRB, il est difficile de se prononcer actuellement puisque le contenu de son contrat de gestion n'a pas encore été rendu public.

DE NOMBREUSES NOUVEAUTÉS EN MATIÈRE DE FORMES ALTERNATIVES D'HABITAT SONT À RÉPERTORIER.

Le chapitre est également consacré aux nouvelles formes d'habitat. Dans ce domaine, de nombreuses nouveautés sont à répertorier pour ces six derniers mois.

Tandis que ses prédécesseurs n'avaient marqué aucun intérêt pour les opportunités ouvertes par l'habitat alternatif, M. Doulkeridis semble particulièrement désireux de soutenir diverses initiatives, comme par exemple le développement d'une Alliance foncière régionale en vue de concrétiser le modèle Community Land Trust à Bruxelles. Nous ne pouvons que l'en féliciter !

Les initiatives actuelles (telles que le logement intergénérationnel, l'habitat groupé ou les achats collectifs) en sont encore à leurs balbutiements. Il est donc normal qu'elles prennent du temps à se concrétiser. Le RBDH souhaite qu'à terme se développent toutes ces bonnes idées de nouvelles formes d'habitat.

