

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

SEPTEMBRE 2013

BAROMÈTRE DU LOGEMENT

sur les 73 mesures de l'accord de Gouvernement bruxellois

22
mesures
non initiées

30
mesures
amorçées

21
mesures
réalisées

- ✓ UN NOUVEAU CODE
DU LOGEMENT
- ✓ UNE ALLOCATION-
LOYER POUR
LES SANS-ABRIS
- ✗ SÛREMENT PAS
D'ENCADREMENT
DES LOYERS

RBDH
BBRoW

Rassemblement Bruxellois
pour le Droit à l'Habitat

SOMMAIRE

ÉVALUATION GÉNÉRALE	– 3
LES 9 THÈMES DE L'ACCORD DE GOUVERNEMENT EN LIEN AVEC LE LOGEMENT	– 6
1. Encadrer les loyers	– 6
2. Aider les locataires à accéder à un logement décent	– 7
3. Préserver et développer le logement social	– 9
4. Augmenter le parc public et rééquilibrer la répartition régionale du développement des logements sociaux et publics	– 11
5. Développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens	– 12
6. Lutter contre les logements vides et insalubres	– 14
7. Alléger la facture énergétique des locataires et des propriétaires occupants/bailleurs	– 16
8. Poursuivre la production de nouveaux logements	– 18
9. Aider à l'acquisition et soutenir de nouvelles formes d'habitat	– 19

ÉVALUATION GÉNÉRALE

- ✓ **UN NOUVEAU CODE DU LOGEMENT**
- ✓ **UNE ALLOCATION-LOYER POUR LES SANS-ABRIS**
- ✗ **SÛREMENT PAS D'ENCADREMENT DES LOYERS**

Ces six derniers mois, le Gouvernement et le Parlement bruxellois ont travaillé dur afin de faire avancer différentes mesures annoncées en matière de logement. La réforme du Code du Logement a été adoptée, l'ADIL a été élargie aux personnes sans-abri et en marge du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), les charges d'urbanisme ont été élargies de telle sorte que la Région et les communes peuvent dorénavant imposer aux promoteurs immobiliers de consacrer une part de leurs grands projets de logements ou de bureaux à des logements sociaux ou conventionnés.

Ces décisions importantes expliquent pourquoi le baromètre du logement du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat a progressé. En comparaison avec l'évaluation de décembre 2012, il y a 7 mesures réalisées de plus qu'il y a dix mois. Sur les 73 mesures en faveur du logement prévues dans l'accord de Gouvernement, il y en a à ce jour 21 réalisées et 30 amorcées.

La réforme du Code du Logement

L'une des mesures importantes en matière de logement de ces six derniers mois concerne sans aucun doute l'adoption d'un nouveau Code du Logement. Deux ans de travail, des discussions approfondies au Conseil Consultatif du Logement et en commission parlementaire logement ont abouti à un texte complet, donnant un cadre juridique aux différents acteurs et instruments de la politique du logement →

à Bruxelles. Pour la plupart, les articles sont entrés en vigueur ce 1^{er} septembre 2013 et grâce à ces nouveaux textes, le droit au logement est mieux redéfini, la lutte contre les logements insalubres se focalise davantage sur les visites d'initiative des inspecteurs que sur le traitement administratif, l'approche de l'occupation est rendue plus efficace grâce à une meilleure définition de la problématique, l'attribution des logements des communes et des CPAS se veut plus transparente et sociale, les Conseils Consultatifs des Locataires de Logements Sociaux (CoCoLos) sont renforcés dans leur participation, les formes alternatives d'habitat telles que le Community Land Trust ou le logement intergénérationnel obtiennent une reconnaissance,... Ce sont là quelques-uns des changements pour lesquels le RBDH avait fait campagne et dont nous espérons des répercussions positives et concrètes dans les prochaines années.

Et pourtant, tout n'est pas rose dans le Code du Logement réformé. La possibilité est maintenant donnée aux Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) de réaliser et gérer également des logements modérés et moyens dans leurs nouveaux projets, en plus de leurs patrimoines de logements sociaux. Alors que 40 000 Bruxellois attendent sur les listes pour obtenir un logement social, consacrer une partie du parc public à des ménages à revenus moyens qui pourraient tout autant trouver à se loger sur le marché privé, c'est injustifié et en contradiction avec la nouvelle définition du droit au logement du Code du Logement réformé qui reconnaît le droit à un logement abordable.

Dans le même temps, le Gouvernement bruxellois a trouvé un accord de principe pour le lancement d'un deuxième Plan pour la construction de 5 000 logements publics ainsi que pour la mise en œuvre d'un programme de rénovation des logements sociaux et plus particulièrement des logements sociaux vides. Le RBDH espère que ce deuxième Plan Logement sera réalisé plus rapidement que le fameux premier Plan Logement adopté en 2004 et qui n'a atteint son rythme de croisière que depuis deux ans.

Le RBDH espère également que la fusion programmée des sociétés de logement social, lesquelles devraient passer de 33 à 15 – ce qui est une bonne chose – n'entraînera pas de retards sur les projets de construction et de rénovation et compte sur les SISP pour conclure des conventions d'occupations temporaires pour leurs logements sociaux vides en attente de rénovation.

À côté de ce texte mastodonte que représente le Code du Logement, il faut aborder l'encadrement des loyers : une mesure fondamentale annoncée dans l'accord de Gouvernement. Une réponse du Secrétaire d'État au Logement à une question parlementaire rend les intentions évidentes : l'encadrement des loyers n'aura pas lieu durant cette législature. Le Gouvernement a certes atteint un accord sur

les loyers de référence, mais il ressort d'une étude que la diminution prévue du précompte immobilier pour les bailleurs qui louent leurs biens en-dessous de ces prix reviendrait trop cher à la Région et aux communes. Retour à la case départ...

Ne pas introduire d'encadrement des loyers a également des conséquences sur la mise en place d'une allocation-loyer générale pour les nombreux locataires à faibles revenus. Le Gouvernement a néanmoins – et sans encadrement des loyers en parallèle – adopté un accord de principe pour l'introduction d'une nouvelle allocation-loyer pour les ménages qui sont depuis plusieurs années sur les listes d'attentes d'un logement social. Cependant, cette nouvelle allocation-loyer restera – pour des raisons budgétaires – limitée à un public restreint (environ un millier de ménages) et plafonnée à des montants assez bas. Et ce, alors que le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat a récemment démontré qu'au moins 200 000 ménages rencontrent des difficultés à se loger sur le marché privé.

Cette décision est présentée comme une expérience-pilote pour la mise en place à terme d'une allocation-loyer générale. Le RBDH est prêt à y croire, mais le prochain Gouvernement qui disposera de la compétence sur la loi du bail en 2014 devra de toute urgence encadrer les loyers et assurer une allocation-loyer à tous les ménages à faibles revenus, de telle sorte qu'ils consacrent pas plus de 40 % de leurs revenus pour se loger.

L'actuel Gouvernement bruxellois a encore quelques mois pour concrétiser des mesures importantes annoncées dans l'accord de Gouvernement et amorcées mais pas encore tout à fait abouties. Nous appelons les Ministres et les Secrétaires d'État à utiliser efficacement le peu de temps qu'il leur reste. Nous ferons un bilan du travail accompli lors de cette législature en mars 2014 et verrons alors si notre appel pour les mal-logés a été entendu. ✕

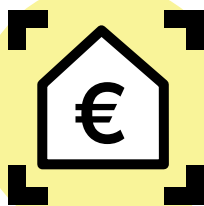
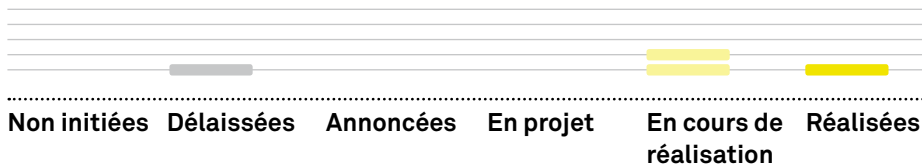
LES 9 THÈMES DE L'ACCORD DE GOUVERNEMENT EN LIEN AVEC LE LOGEMENT

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 rubrique « Baromètre du logement ».

1/ Encadrer les loyers par des grilles de référence

Sur 4 mesures prévues :



Dans l'accord gouvernemental bruxellois, le Gouvernement projetait d'œuvrer à un encadrement des loyers en incitant, grâce à des avantages fiscaux, les propriétaires-bailleurs à respecter des loyers de référence.

Au cours de ces six derniers mois, il est devenu évident qu'il ne sera plus question d'un encadrement des loyers pendant cette législature. Sur proposition du Secrétaire d'État au Logement Christos Doulkeridis, le Gouvernement bruxellois a adopté en juillet 2012 des « loyers indicatifs ». Cependant, ces « loyers indicatifs » n'ont pas été et ne seront pas divulgués, de crainte qu'ils n'entraînent une augmentation non maîtrisable des loyers.

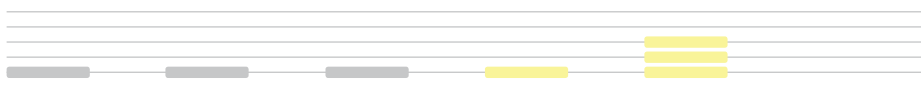
L'intention initiale était de combiner ces « loyers indicatifs » avec une réduction du précompte immobilier au bénéfice des bailleurs pratiquant des loyers inférieurs à ces « loyers indicatifs ». Mais cette mesure n'a pas abouti non plus et

il est apparu, lors de la commission logement du 6 juin 2013, que le Gouvernement avait abandonné cette option. D'après une étude, cela coûterait trop cher à la Région et aux communes (une diminution de 10 % du précompte immobilier reviendrait à environ 15 millions d'euros), pour un effet limité sur les bailleurs (seulement 4 % d'entre eux en aurait retiré un avantage financier).

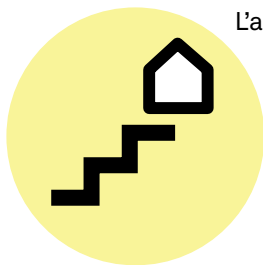
Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat est déçu : nous sommes encore loin d'un encadrement des loyers. Pour y aboutir, il faudra attendre 2014, lorsque la Région bruxelloise détiendra la compétence de la loi du bail. Alors, des loyers de référence pourraient être imposés et les locataires auraient la possibilité de contester les loyers excessifs devant une commission locative paritaire régionale. Ce sera l'une des revendications prioritaire du RBDH lors des prochaines élections régionales. ✕

2/ Aider les locataires à accéder à un logement décent

Sur 7 mesures prévues :



Non initiées **Délaissées** **Annoncées** **En projet** **En cours de réalisation** **Réalisées**



L'accord de Gouvernement prévoit entre autres, au thème 2, de renforcer les aides financières octroyées aux locataires pour se loger.

L'évaluation des dernières actions du Gouvernement montrent des avancées significatives en matière d'allocation-loyer, même si beaucoup reste à faire.

La réforme de l'ADIL, l'allocation de déménagement-installation et intervention dans le loyer, est entrée dans une phase concrète. Pour rappel, le Gouvernement régional a décidé d'étendre le bénéfice de cette allocation aux personnes quittant une maison d'accueil ou un logement de transit. Actuellement, cette aide est octroyée à des personnes qui quittent un logement insalubre ou inadapté pour un logement de meilleure qualité.

Le nouveau dispositif, qui devrait entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2014 et s'appellera désormais allocation de relogement, va plus loin que l'accord régional. Il ouvre l'ADIL aux personnes sans-abri, sans condition de séjour en maison →

d'accueil ou de transit. Concrètement, toute personne sans-abri, reconnue comme telle par un CPAS, pourra, moyennant le respect des conditions d'accès propres à l'ADIL (condition de revenus par exemple), introduire une demande d'aide. Une option politique qui réjouit le secteur associatif, même si certains aspects de la réforme restent insatisfaisants.

Ainsi, le montant maximal de l'allocation reste trop bas pour venir en aide aux familles nombreuses, en comparaison des prix pratiqués sur le marché privé dans les logements de grande taille. Par ailleurs, le Secrétaire d'État au logement n'envisage pas d'engager du personnel supplémentaire pour faire face à l'afflux de nouvelles demandes. Un choix qui laisse perplexe vu les délais d'attente actuels pour obtenir le versement de la première allocation (entre six mois et un an). Nous regrettons également que l'application de cette mesure soit différée à 2014.

Le 1^{er} janvier 2014, l'ADIL sera enfin accessible aux personnes sans-abri !

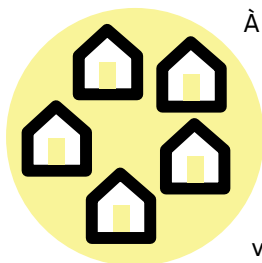
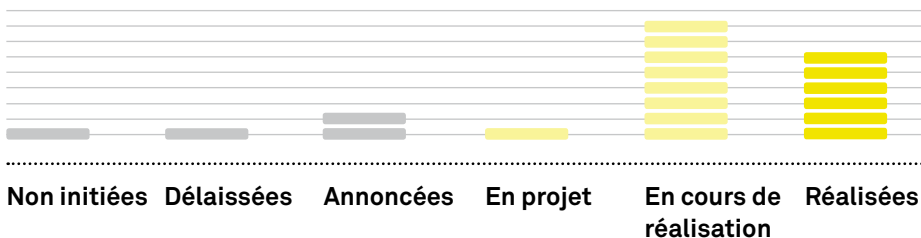
Par ailleurs, les membres du Gouvernement viennent de franchir un premier pas en faveur de l'instauration d'une nouvelle allocation-loyer mensuelle, destinées aux candidats-locataires inscrits sur les listes d'attente du logement social, disposant d'un certain nombre de points de priorité et bénéficiaires d'un revenu d'intégration. Le texte a été approuvé en première lecture par les membres du Gouvernement en juillet dernier.

La mesure devrait concerner un nombre limité de personnes et est présentée comme une expérience-pilote. On est donc loin d'une allocation-loyer unique, généralisée. Le nouveau dispositif viendra d'ailleurs s'ajouter aux trois allocations-loyers¹ existantes, amenant encore un peu plus de complexité dans ces différentes réglementations, dont nous continuons à revendiquer l'harmonisation.

Du côté du logement étudiant, problématique abordée dans ce thème également, la mobilisation du Secrétaire d'État au Logement se poursuit, bien que la question concerne surtout les Communautés. Ainsi, un service facilitateur a été mis en place au sein de l'administration régionale pour une durée limitée, avec pour mission d'envisager la création d'une agence bruxelloise pour le logement étudiant qui réunirait les deux communautés. Par ailleurs, la Région soutient financièrement des projets de logement intergénérationnel qui concernent des étudiants. ✕

3/ Préserver et développer le logement social

Sur 19 mesures prévues :



À l'actualité du logement social ces derniers mois, notons plusieurs avancées législatives censées améliorer, à moyen terme, la bonne gouvernance et l'efficacité du secteur. Il s'agit des nouvelles dispositions prévues dans le Code du Logement concernant les mutations et la participation des locataires, ainsi que de la rationalisation du nombre de SISF qui vient d'être coulée dans une ordonnance, approuvée en juillet dernier par les Parlementaires bruxellois.

La sous-occupation du parc social est une problématique délicate à résoudre. D'après Christos Doulkeridis, en 2012, 1 900 logements sociaux présentaient au moins deux chambres vides, soit 5 % du parc. Si l'introduction d'un bail à durée déterminée dans le logement social, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013, prévoit des mesures concrètes pour activer les mutations, le nouveau Code du Logement lui va plus loin, puisqu'il impose désormais aussi le principe de la mutation pour les locataires qui bénéficient d'un bail à durée indéterminée.

Concrètement, le ménage qui occupe un logement suradapté, c'est-à-dire pourvu de deux chambres excédentaires, devra muter vers un logement plus adapté à sa composition familiale, dans la mesure des disponibilités de la SISF. En cas de refus, il sera mis fin au bail moyennant un préavis de six mois.

Des conditions particulières devront néanmoins être réunies pour éviter de placer le locataire dans une situation intenable. Ainsi, l'offre de relogement proposée par la SISF devra être située, soit dans la même commune, soit dans un rayon de 5 km. Par ailleurs, le nouveau loyer ne pourra pas être supérieur de 15 % à l'ancien. Ce nouveau dispositif est en cours de transposition dans l'arrêté organisant la location des habitations gérées par la SLRB et les SISF (arrêté locatif de 1996). →

Le nouveau Code du Logement donne aussi plus de moyens d'action aux Conseils Consultatifs des Locataires de Logements Sociaux, les CoCoLos, créés en 2004. Les délégués CoCoLos représentent notamment les locataires au sein des conseils d'administration des SISP et émettent des avis de droit ou d'initiative. Un outil participatif qui peine aujourd'hui à trouver sa place au sein des SISP. Pour tenter de renforcer cet organe, le Code du Logement modifie les règles du jeu. Pour un mieux, de toute évidence.

Désormais, les délégués CoCoLos siégeront au sein des CA, non plus avec voix consultative, mais avec voix délibérative. Ils pourront ainsi faire valoir, avec plus de poids, les attentes et demandes des locataires vis-à-vis des gestionnaires des SISP. En outre, leur mandat passe de trois à quatre ans, un minimum pour pouvoir assumer la fonction dans de bonnes conditions. Les réunions annuelles entre délégués CoCoLos et locataires passent de une à trois, permettant ainsi de dynamiser les relations entre les locataires et leurs représentants et d'améliorer la transparence quant au travail réalisé. Ces nouvelles règles seront d'application à partir du 1^{er} janvier 2014.

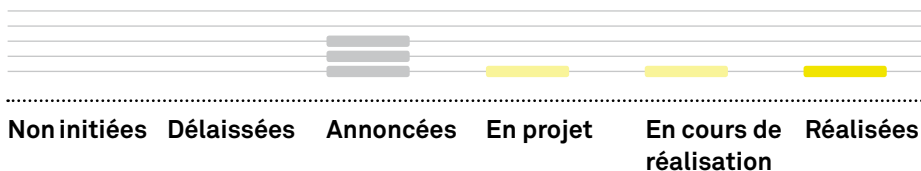
Dans 18 mois, le nombre de SISP (33) aura diminué de moitié (15).

Reste à pointer, dans notre évaluation semestrielle, le fait que la rationalisation du secteur, c'est-à-dire la diminution annoncée du nombre de sociétés, n'est plus un principe mais bien une réalité concrète, encadrée par une ordonnance (juin 2013). Dans 18 mois (à partir de la publication du texte au Moniteur belge), le nombre de SISP (33) aura diminué de moitié (15). Il s'agit là d'un changement majeur qui, nous l'espérons, permettra d'améliorer la gouvernance et d'activer la production de nouveaux logements sociaux, sans porter préjudice aux droits des locataires.

Du reste, le Gouvernement régional a donné son feu vert pour le démarrage d'un nouveau Plan Logement de 5 000 unités supplémentaires : logements sociaux, modérés et moyens. Un nouveau plan quadriennal d'investissement pour la rénovation des logements sociaux est également sur les rails. Des moyens financiers considérables devront être mobilisés pour en venir à bout. ✕

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

Sur 6 mesures prévues :



Ce thème de l'accord de Gouvernement réunit six mesures, parmi lesquelles une mesure phare, saluée par l'associatif, le fameux objectif de 15 % de logements publics à finalité sociale à atteindre dans chaque commune. Dans ses précédentes évaluations, le RBDH avait marqué son désaccord et sa déception quant à la définition, beaucoup trop large, des logements qui devaient constituer ces 15 %.

Quant aux partenariats avec les communes destinés à atteindre cet objectif de 15 %, les premières avancées se dessinent enfin ! Trois communes se préparent à conclure les premiers « contrats logements pilotes » avec la Région.

Les communes de Schaerbeek, Molenbeek et Woluwe-Saint-Pierre préparent les dossiers nécessaires à cette contractualisation. Ils doivent contenir une série d'éléments parmi lesquels figurent une évaluation des besoins en logements sociaux et moyens, l'objectif chiffré du taux de logements publics et à finalité sociale à atteindre en quatre années et les projets concrets prévus.

Espérons que d'autres communes leur emboîtent le pas !

Les premières avancées pour atteindre cet objectif de 15%, se dessinent enfin !

Ce thème contient également des mesures relatives à un autre grand dossier de la législature : le Plan Régional de Développement Durable. Il devait être la clé de voute d'une répartition harmonieuse des logements publics sur tout le territoire, mais a été « laissé de côté » au profit du PRAS démographique, adopté par le Gouvernement début mai 2013. (cf. thème 8, p. 18)

Nous ne pouvons que regretter le fait que, malgré qu'il s'agisse d'un projet majeur et fondamental, tous les signaux indiquent qu'il ne sera plus que →

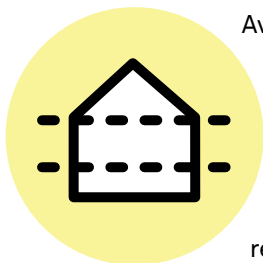
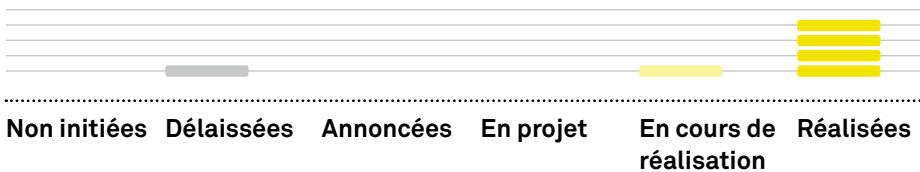
probablement pas adopté sous cette législature ; la volonté politique d'aboutir avant les prochaines élections régionales – et donc avant d'hypothétiques nouvelles alliances – manque certainement !

Une bonne nouvelle, mais qui aura peu, voire pas, d'impact sur l'augmentation et le rééquilibrage du parc social et public – objet central de ce thème : des commissions d'attribution des logements communaux devraient être créées dans chaque commune pour garantir l'équité dans l'attribution des logements publics. En plus de cette avancée prévue dans l'accord de Gouvernement, le nouveau Code du Logement réunit encore plusieurs autres éléments favorisant des attributions plus transparentes de ces logements : les articles des règlements d'attribution sont valables pour tous les logements (sauf ceux de transit), la demande d'inscription ne peut pas être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat et au montant minimal de ses revenus, la mention de l'éligibilité à l'allocation-loyer, les procédures de recours, le renvoi à l'égalité de traitement,...

Pour inciter l'ensemble des communes et des CPAS à suivre les prescrits du Code, un arrêté prévoyant, entre autres, un règlement d'attribution « type » est en cours d'adoption. ✕

5/ Développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens

Sur 6 mesures prévues :



Avant cette évaluation, toutes les mesures recensées dans ce chapitre sur l'offre de logements pour ménages à revenus moyens étaient déjà réalisées, ou en bonne voie de l'être. C'est donc en toute logique qu'aucune avancée spécifique n'est à indiquer depuis le début de l'année 2013.

Nous l'avons déjà constaté précédemment : le Gouvernement régional s'est montré si volontaire pour améliorer l'accès au logement des ménages à revenus moyens que c'en était de toute évidence l'une de ses priorités, peut-être au détriment d'autres Bruxellois plus nécessiteux...

Dans le Code du Logement réformé, il est apparu d'une part que dans la définition de la politique sociale du logement étaient inclus les logements acquisitifs moyens de la SDRB et d'autre part que quatre types de logements étaient définis : logement locatif social, locatif modéré, locatif moyen, acquisitif modéré et acquisitif moyen. C'est un pas dans la bonne direction pour uniformiser les différents concepts, mais le RBDH aurait souhaité que les types de logements soient définis en fonction des revenus et du pouvoir d'achat des Bruxellois moyens.

Les deux organismes principalement concernés par la production et/ou le soutien à l'accessibilité aux logements moyens sont le Fonds du Logement et la SDRB.

Concernant le Fonds du Logement, on a appris qu'à la mi-2012, le budget prévu pour les crédits hypothécaires était déjà épuisé et que, pour pouvoir malgré tout poursuivre l'activité, décision a été prise d'une part d'augmenter légèrement les taux d'intérêt et d'autre part d'utiliser le budget prévu pour les opérations de constructions-rénovations/ventes, ce qui de toute évidence a eu un impact négatif sur la production de logements acquisitifs supplémentaires. Pour les années à venir, il serait donc essentiel que la Région octroie au Fonds du Logement les moyens de ses ambitions. Par ailleurs, il faut féliciter le Fonds du Logement pour son audace à expérimenter de nombreux projets-pilotes, comme le soutien à plusieurs groupes d'épargne collective, la recherche d'alternatives aux droits réels de pleine propriété à Ixelles et à Watermael-Boitsfort, la production de logements locatifs et acquisitifs à Molenbeek avec diverses possibilités données aux occupants et conditions imposées lors de la revente.

L'accès au logement des ménages à revenus moyens était de toute évidence l'une des priorités du Gouvernement

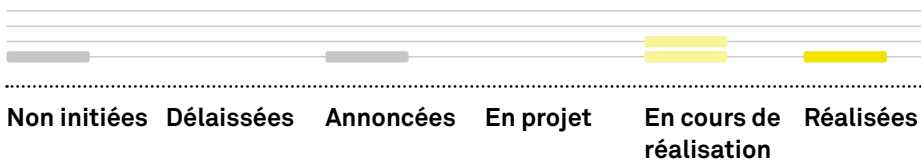
Pour prendre connaissance des nouveautés de la SDRB, les sources d'informations sont malheureusement restreintes puisque le projet de modification de l'arrêté de subsidiation de la mission de rénovation urbaine est soumis en troisième lecture et que le très attendu contrat de gestion, concernant entre autres le cadre financier et économique, la politique patrimoniale, les subsides régionaux, les mécanismes et critères d'évaluation, est inscrit à l'ordre du jour du Gouvernement pour la rentrée de septembre 2013. La lenteur pour l'adoption de l'arrêté de subsidiation et le contrat de gestion est étonnante et reste inexpliquée pour le RBDH. Il faudra donc attendre que ces textes soient rendus publics pour se prononcer. À notre connaissance, la production et la vente →

des logements produits par la SDRB se poursuit au rythme habituel. Rien à signaler : la SDRB remplit son rôle.

Enfin, il faut rappeler que le Code du Logement réformé accorde la possibilité aux sociétés de logement social (SISP) de gérer et de mettre en location des logements moyens. Malgré les balises prévues, le RBDH y voit un avantage de plus pour les ménages à revenus moyens, au détriment des locataires à bas revenus... et répète son désaccord! ✘

6/ Lutter contre les logements vides et insalubres

Sur 5 mesures prévues :



Pour connaître les avancées concernant les matières qui font l'objet du thème 6, c'est principalement vers le nouveau Code du Logement qu'il faut se tourner.

Adopté en séance plénière par le Parlement le 28 juin dernier, il contient et/ou confirme plusieurs améliorations, parfois souhaitées de longue date par l'associatif.

En matière de lutte contre l'insalubrité, citons notamment la suppression des certificats et attestations de conformité et ce, pour privilégier les visites de logements ; la fin des avertissements préalables aux bailleurs en cas de visites d'initiatives si des indices sérieux d'insalubrité sont détectés ; la validité d'une plainte même si le locataire n'occupe plus les lieux,... Soulignons encore le fait qu'un logement qui présente des défauts mineurs pourra rester « ouvert » (ou « non-conforme non-fermé »). Afin d'encadrer cette possibilité, un arrêté, en préparation, listera les défauts graves, pour lesquels aucune dérogation ne sera possible. Par contre, la « gravité » des autres défauts, qualifiés de « mineurs », dépendra uniquement de l'appréciation des inspecteurs de l'administration. Un système « à points » aurait évité les risques de flous dans l'exercice du travail des inspecteurs.

En matière de lutte contre l'inoccupation, la nouvelle mouture du Code bruxellois du Logement prévoit deux mesures qui pourront **améliorer la connaissance du phénomène** :

- les communes devront tenir un inventaire de tous les logements inoccupés situés sur leur territoire ;
- les fournisseurs d'eau et d'électricité seront tenus de communiquer, à l'administration régionale, la liste des logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité est (quasi-)nulle.

En outre, la définition de l'inoccupation y est rendue plus opérante et devrait limiter les possibilités d'échappatoire des propriétaires.

C'est toujours dans la nouvelle mouture du Code que l'on retrouve la possibilité donnée aux AIS de mobiliser le **droit de gestion publique**, à côté des autres opérateurs immobiliers publics. Sur le terrain, saluons l'expérience pilote menée par le CPAS de Forest, qui gère un appartement grâce au dispositif.

Le Code du Logement contient et/ou confirme plusieurs améliorations en matière de logements vides et insalubres.

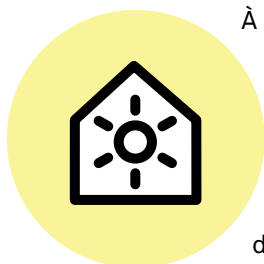
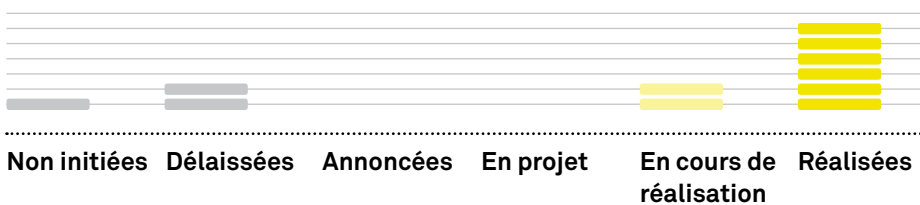
On retiendra encore que le Code confie de nouvelles missions aux SISP et à la SLRB, destinées à valoriser le patrimoine inoccupé des sociétés via la conclusion de **conventions d'occupations temporaires**. Des conditions, ayant notamment pour but d'éviter tout ralentissement des procédures de rénovation des logements sociaux, accompagnent cette possibilité : il faut que la rénovation du logement vide soit programmée et que l'accompagnement social des occupants soit assuré par un intervenant extérieur à la SISP. Cette avancée ne concerne malheureusement que les logements sociaux, rien de tel n'est prévu pour les autres opérateurs publics, encore moins pour les privés !

Au-delà du Code, les actions de **la cellule régionale « logements inoccupés »**, chargée de repérer les logements vides et de les frapper d'une amende administrative, s'intensifient. Depuis notre dernière évaluation, outre les plaintes de l'associatif et les données provenant d'Hydrobru quant aux adresses ne consommant pas d'eau, le service bénéficie aussi de la collaboration de certaines communes. →

Cette collaboration est formalisée avec les communes de Schaerbeek et Molenbeek qui ont modifié leur règlement taxe communal afin d'en exclure les logements inoccupés. La commune signale les adresses qu'elle a détectées à la Région; qui rétrocède 85 % des amendes perçues pour ces biens à la commune qui a le devoir de les utiliser pour sa politique sociale du logement. D'autres communes se montrent intéressées par le même type de collaboration. Des signaux qui vont dans la bonne direction! ✕

7/ Alléger la facture énergétique des locataires et des propriétaires

Sur 11 mesures prévues :



À raison, l'allègement de la facture énergétique des Bruxellois est l'une des priorités de ce Gouvernement. Les ménages à faibles revenus vivent encore trop souvent dans des logements mal isolés et sont confrontés à des factures énergétiques élevées.

C'est pour cela que le soutien à des travaux d'économie d'énergie est essentiel. À ce sujet, l'accord de majorité prévoit notamment un meilleur accompagnement des ménages, un élargissement des primes énergie et un renforcement du prêt vert.

En ce qui concerne l'accompagnement des ménages, le Gouvernement a décidé de mettre en place six antennes locales d'une maison de l'énergie et de l'éco-construction, pour la plupart avec le soutien des communes, des CPAS et des associations locales et spécialisées. Alors qu'il avait initialement été prévu que la première antenne ouvrirait au printemps 2012, le délai a été repoussé au printemps 2013. Le lancement officiel et le fonctionnement complet des six antennes est prévu pour septembre 2013.

Ensuite, il s'agit de mettre en évidence les modifications des primes énergie, devenues plus sociales en étant liées aux revenus des ménages. Le budget pour les primes énergie est passé à 19 millions d'euros en 2013. Pourtant, fin juin

2013, le budget était déjà épuisé et les nouvelles demandes ne pouvaient plus être traitées. En d'autres termes, le système des primes énergie a effectivement été élargi mais pas encore optimisé...

Il est par ailleurs intéressant de noter que le cabinet Huytebroeck a réalisé une étude sur l'impact des travaux d'économie d'énergie sur les coûts d'occupation d'un logement. L'étude, terminée début 2013, se compose de quatre parties : une analyse technique sur les travaux d'économie d'énergie, une analyse financière, une analyse sur la manière de répartir les coûts entre locataire et propriétaire et enfin, une analyse juridique sur la mise en œuvre pratique.

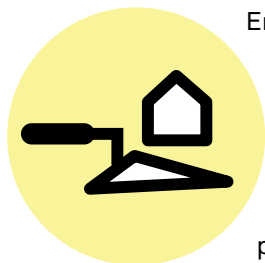
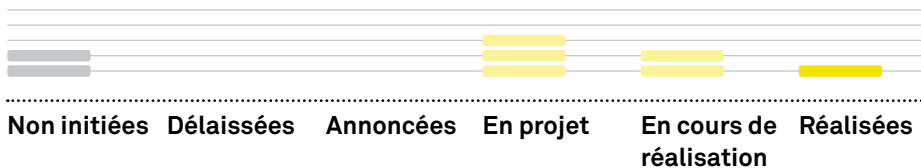
Pour améliorer la qualité énergétique des logements, des mesures drastiques sont indispensables.

Les résultats de cette étude sont finalement assez maigres. Un certain nombre de travaux sont indiqués comme rentables et peu chers ; une répartition des coûts entre locataire et propriétaire passe par un « supplément énergie » pour le locataire ; mais ce que démontre clairement l'analyse juridique, c'est que tout cela ne pourra être mis en œuvre que lorsque la loi du bail sera devenue une compétence régionale (au plus tôt en 2014).

Selon le RBDH, c'est évident : l'impact de la politique énergétique bruxelloise sur le marché locatif privé est trop limité pour être significatif et réellement améliorer la qualité énergétique des logements à Bruxelles. Si tel est le but, ce sont des mesures drastiques qui sont indispensables : l'introduction d'une norme énergétique minimale dans le Code du Logement (prévue dans l'accord de Gouvernement mais n'apparaissant pas dans le Code récemment réformé), suppression de la prime-énergie pour les propriétaires occupants à hauts revenus au bénéfice des propriétaires bailleurs ou des locataires à faibles revenus ou encore un accompagnement complet (sur le modèle du tiers-investisseur) des propriétaires bailleurs dans la rénovation énergétique de leurs logements. ✕

8/ Poursuivre la production de logements

Sur 8 mesures prévues :



En ce qui concerne les nouvelles constructions, nous pouvons mentionner dans ce baromètre deux nouvelles initiatives : la réforme des charges d'urbanisme et la décision du Gouvernement de lancer un deuxième Plan Logement.

Pour la précédente évaluation en décembre 2012, nous avons abordé la possibilité prévue dans le PRAS démographique de créer plus de logements dans des zones industrielles urbaines, dans des quartiers administratifs et dans des bureaux vides reconvertis.

Une décision importante du Gouvernement a été l'adoption de ce Plan d'affectation liée à une modification des charges d'urbanisme. Le Gouvernement bruxellois a adopté en juillet un projet d'arrêté pour une réforme des charges d'urbanisme.

Un deuxième Plan Logement : excellente initiative ! Mais le prochain Gouvernement acceptera-t-il de s'inscrire dans ces objectifs ?

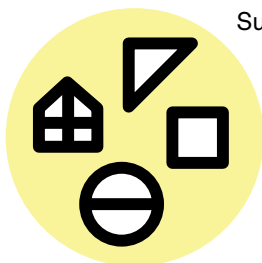
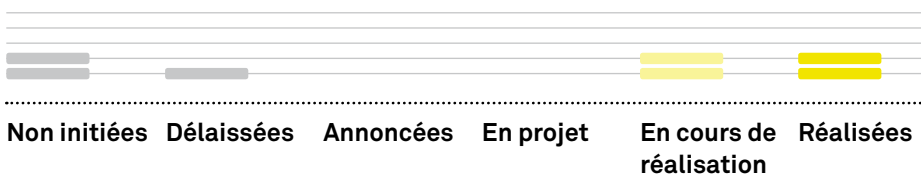
Dans ce projet d'arrêté, il est prévu que pour les projets de bureaux, mais aussi pour les projets de logements de plus de 1 000 m², la Région ou les communes qui délivrent les permis d'urbanisme puissent imposer (sans que ce soit une obligation) aux promoteurs immobiliers de développer des projets comptant 15 % de logements (conventionnés, à caractère social, moyens, sociaux,...).

Cependant, le promoteur immobilier peut racheter cette obligation par le paiement d'une taxe au montant trop faible selon le RBDH ; le choix des investisseurs sera donc évident et de ce fait, nous doutons de voir beaucoup de projets mixtes se réaliser.

Durant le séminaire d'Ostende fin mai 2013, le Gouvernement bruxellois a également décidé de lancer un deuxième Plan Logement, avec un objectif de construction de 5 000 nouveaux logements sociaux et moyens. Excellente initiative, mais il faut d'ores et déjà constater qu'il n'est pas encore question d'une répartition claire entre logements sociaux et moyens et qu'il est prévu d'inclure des logements acquisitifs. Les engagements pris à Ostende seront traduits dans les budgets concrets dans le courant des prochaines semaines. Il faut espérer que le Gouvernement bruxellois qui prendra la relève l'an prochain accepte de s'inscrire dans ces objectifs et de mener à bien ce projet. ✕

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

Sur 7 mesures prévues :



Sur les sept mesures annoncées dans ce chapitre, quatre d'entre elles sont réalisées ou en voie de l'être. Peu de changements sont donc à relayer depuis le début de l'année 2013.

Les deux opérateurs publics aidant à l'acquisition de logements sont le Fonds du Logement et la SDRB, dont il était déjà question dans le cinquième chapitre.

Le Fonds du Logement affiche une progression constante du nombre de crédits hypothécaires octroyés annuellement.

Les nouvelles formes d'habitat sont reconnues dans le Code du Logement et des initiatives associatives sont soutenues.

Les actualités de la SDRB restent suspendues au projet de modification de l'arrêté de subsidiation de la mission de rénovation et au contrat de gestion, des textes attendus depuis longtemps mais qui tardent à être formalisés, adoptés et exécutés. →

Une avancée intéressante concerne les nouvelles formes d'habitat, qui sont reconnues dans le Code du Logement réformé. De plus, certaines associations portant de tels projets bénéficient dorénavant d'un soutien financier. À citer notamment comme initiatives : la plate-forme Community Land Trust s'est lancée dans plusieurs projets ; les projets associatifs pour développer le logement pour personnes âgées se multiplient et le monde politique a adopté un certain nombre de recommandations en la matière.

L'objectif à long terme visant à la création de logements continue donc à se déployer avec succès.

Enfin, des changements prochains s'annoncent pour les sociétés de crédit social. Celles-ci ne feront pas l'objet de fusions comme prévu initialement mais un arrêté, adopté en juillet par le Gouvernement et entrant en application au 1^{er} janvier 2014, prévoit notamment de nouvelles conditions d'octroi et un meilleur suivi de ces organismes. ✕