

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

DÉCEMBRE 2012

BAROMÈTRE DU LOGEMENT

sur les 73 mesures de l'accord de Gouvernement bruxellois

27
mesures
non initiées

32
mesures
amorçées

14
mesures
réalisées



**LUTTE RENFORCÉE
CONTRE LES
LOGEMENTS VIDES**



**ALLOCATIONS-LOYER :
TOUJOURS
RIEN OU PRESQUE !**

**RBDH
BBRoW**

Rassemblement Bruxellois
pour le Droit à l'Habitat

art. 23

Le magazine consacré au droit au logement à Bruxelles. Expériences, analyses et propositions.

ABONNEZ-VOUS !

Art.23. est le magazine trimestriel du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat. Pour 25 € par an (4 numéros), vous recevrez chaque trimestre par la poste un numéro bilingue d'environ 50 pages.

→ www.rbdh-bbrow.be
→ info@rbdh.be
→ 02 502 84 63

Pour tout nouvel abonnement avant le 31 mars 2013, vous recevrez gratuitement deux numéros parus en 2012 !



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

SOMMAIRE

ÉVALUATION GÉNÉRALE	_ 4
LES 9 THÈMES DE L'ACCORD DE GOUVERNEMENT EN LIEN AVEC LE LOGEMENT	_ 7
1. Encadrer les loyers	
2. Aider les locataires à accéder à un logement décent	_ 9
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	_ 14
5. Développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens	_ 16
6. Lutter contre les logements vides et insalubres	_ 18
7. Alléger la facture énergétique des locataires et des propriétaires occupants/bailleurs	_ 21
8. Poursuivre la production de nouveaux logements	_ 23
9. Aider à l'acquisition et soutenir de nouvelles formes d'habitat	_ 26

ÉVALUATION GÉNÉRALE

✓ **LUTTE RENFORCÉE CONTRE
LES LOGEMENTS VIDES**

✗ **ALLOCATIONS-LOYER :
TOUJOURS RIEN OU PRESQUE !**

On peut parfois se sentir envahi par une certaine frustration. C'est ce que le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) a ressenti en analysant en détail l'état d'avancement durant ces six derniers mois des 73 mesures de l'accord de Gouvernement en faveur du logement et en élaborant ce baromètre du logement.

Le baromètre de décembre 2012 indique que sur les 73 mesures annoncées, 14 ont à ce jour été effectivement réalisées, soit sept de plus que dans le précédent baromètre. Certes, ces avancées sont positives mais elles restent néanmoins très insuffisantes pour apporter des solutions concrètes à une crise du logement toujours plus féroce.

Le cap de la moitié de la législature a déjà été largement dépassé et il reste à peine plus d'un an et demi au Gouvernement régional pour tenir ses engagements. Les mesures tant annoncées par les ministres, sont-elles suffisamment efficaces et s'adressent-elles aux mal-logés bruxellois qui en ont le plus besoin ? Le secteur associatif commence à en douter...

Sur les sept mesures réalisées durant le second semestre de l'année 2012, le RBDH considère qu'il n'y en a qu'une qui constitue une avancée réelle et concrète : la cellule régionale chargée de lutter contre les logements inoccupés a été mise en service et des propriétaires de logements vides ont reçu leurs premières mises en demeure et amendes.

Par contre, les six autres mesures ayant abouti concernent essentiellement des initiatives déjà engagées sur le terrain mais qui sont dorénavant confirmées dans des textes de loi. Il s'agit par exemple de la confirmation de la volonté du Gouvernement d'améliorer la performance énergétique des logements publics ou encore du soutien renouvelé aux missions de rénovation urbaine de la SDRB.

La plupart des mesures très attendues par le RBDH sont encore au stade de projet ou en cours de réalisation.

Ainsi, les aides pour les locataires se font attendre. Le Gouvernement bruxellois n'a toujours pas pris de décision sur l'élargissement des Allocations de Déménagement, d'Installation et d'Intervention dans le Loyer (ADIL) aux personnes sans-abris, malgré des promesses antérieures et ne prévoit pas de moyens financiers supplémentaires dans son budget 2013 pour une allocation-loyer générale (couplée à des loyers de référence). Pourtant, il faut garder à l'esprit que les loyers ne cessent d'augmenter et que dans le même temps, les revenus des Bruxellois diminuent.

Par ailleurs, les Bruxellois confrontés à des difficultés de logement sur le marché privé devraient pouvoir trouver des solutions grâce au patrimoine public.

Depuis le début de la législature du Gouvernement régional en 2009 et l'annonce de l'une de ses intentions prioritaires – un quota de 15 % de logements publics et à finalité sociale dans toutes les communes bruxelloises d'ici 2020 – le RBDH attend des avancées concrètes et structurées... qui restent inexistantes à ce jour ! Pour preuve, il n'est encore nullement question de consultations, d'accords et de plans d'actions avec les communes dont l'offre de logements publics et à finalité sociale est insuffisante.

Le plus grand défi pour réaliser de manière efficace des logements publics pour ménages à revenus limités, c'est évidemment d'agir dans le secteur du logement social. Et le Gouvernement l'a bien compris puisqu'il n'hésite pas à bousculer, ré-organiser et renforcer ce secteur. Beaucoup de temps et d'énergie doivent être investis dans des structures endormies depuis plusieurs années. Temps et énergie nécessaires... mais qui auraient été tellement plus utiles au service de réalisations concrètes de projets de constructions et de rénovations de logements sociaux !

À la demande des Sociétés Immobilières de Service Public (SISP), le Gouvernement a accepté une mesure qui n'était pourtant pas prévue dans l'accord de Gouvernement et qui apparaît dans le projet de la nouvelle mouture du Code du Logement : il s'agit de permettre aux SISP de réaliser et de gérer également des logements modérés et moyens dans leurs nouveaux projets, en plus de leurs →

patrimoines de logements sociaux. Cela inquiète le RBDH qui estime qu'un pas de trop a été franchi.

Une telle initiative est injustifiable dans un contexte où 40.000 Bruxellois attendent sur les listes pour obtenir un logement social, où les réserves foncières à Bruxelles sont rares et enfin, où les constructions de nouveaux logements sociaux sont tellement lentes...

Le dernier Observatoire des Loyers alerte sur la situation catastrophique des locataires bruxellois sur le marché privé. Il est urgent que le Gouvernement régional, ses institutions et les communes prennent des initiatives concrètes et ambitieuses en faveur d'une politique réellement sociale pour les Bruxellois les plus défavorisés. ✕

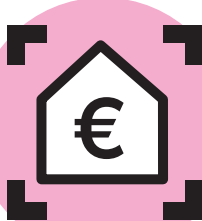
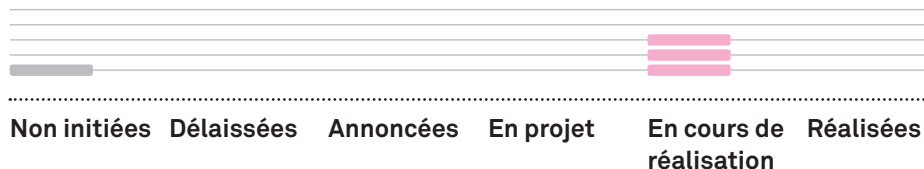
LES 9 THÈMES DE L'ACCORD DE GOUVERNEMENT EN LIEN AVEC LE LOGEMENT

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 :



« La situation du locataire sur le marché locatif bruxellois est catastrophique ».

Non, ce n'est pas le RBDH qui pousse un nouveau cri d'alarme, mais bien l'Observatoire des Loyers, qui, dans son enquête pour l'année 2011, a confronté les prix des loyers du marché privé bruxellois aux revenus de ses habitants. Cette comparaison apporte des résultats alarmants. La moitié des ménages bruxellois n'a accès qu'à moins de 10 % du marché locatif privé, si ces ménages ne veulent consacrer que 30 % de leurs revenus au coût du loyer. Dans la pratique, les ménages à faibles revenus n'ont pas le choix : ils doivent consacrer beaucoup plus de 30 % de leurs revenus pour le paiement du loyer, et cette proportion peut atteindre 40 % à 60 % des revenus.

Dans son accord politique, le Gouvernement bruxellois a pourtant prévu de s'atteler à un encadrement des loyers, notamment en élaborant des grilles →

de loyers de référence et en incitant, via des mesures fiscales entre autres, les propriétaires bailleurs à en faire usage.

Où en est-on aujourd'hui ?

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 de référence 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 été achevée et une proposition de 'grille de loyers indicatifs' a été acceptée par le Gouvernement régional en juillet 2012.

Nous sommes à l'heure actuelle encore loin d'un encadrement effectif des loyers.

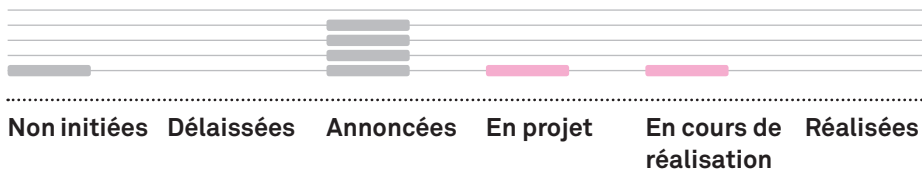
À cet égard, il est important de signaler le changement de terminologie. Le Secrétaire d'État ne parle plus de « loyers de référence » mais utilise le terme « loyers indicatifs ». Il ne souhaite pas rendre publiques des grilles de loyers de référence par quartier de crainte que, dans un contexte où le Gouvernement régional ne peut pas imposer le prix du loyer aux propriétaires privés, des hausses de loyers sur le marché privé ne soient engendrées.

Aussi, les intentions actuelles consistent à croiser les grilles de loyers indicatifs avec d'autres outils, tels qu'une réduction du précompte immobilier pour les bailleurs qui demandent un loyer ne dépassant pas un pourcentage, encore à déterminer, du loyer indicatif ou une allocation-loyer pour les locataires attendant depuis longtemps un logement social ou pour les femmes (avec enfants) victimes de violences intrafamiliales. Cependant, la mise en œuvre concrète de ces outils se fait toujours attendre.

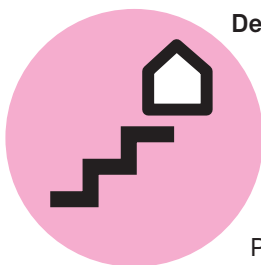
En d'autres termes, nous sommes à l'heure actuelle encore loin d'un encadrement effectif des loyers. Le précompte immobilier pour un logement moyen à Bruxelles s'élève à environ 700 €, ce qui, selon le RBDH, constitue une base trop limitée pour accorder des avantages fiscaux aux bailleurs et les encourager à modérer les loyers pratiqués. Un réel encadrement des loyers consisterait pour le Gouvernement à prévoir dans la loi sur le bail, qui sera régionalisée en 2014, l'imposition de loyers de référence et la possibilité pour le locataire de contester un loyer trop élevé auprès d'une commission locative paritaire régionale. C'est là que réside le véritable défi du Gouvernement régional ! ✕

2/ Aider les locataires à accéder à un logement décent

Sur 7 mesures prévues :



Des allocations-loyer...



Le Gouvernement a prévu de renforcer les aides au loyer en faveur des locataires à bas revenus, ainsi que des personnes sans-abri qui peinent à trouver un logement abordable. Ces mesures encourageantes, soutenues par le secteur associatif, tardent pourtant trop à se concrétiser.

Pour le moment, seule l'allocation-loyer réservée aux locataires des logements communaux a évolué.

Elle s'applique désormais aussi aux logements issus des contrats de quartier ainsi qu'aux logements loués par les CPAS.

Il faudra voir sur le terrain si cette extension encourage enfin les communes et CPAS à utiliser le dispositif, car l'aide régionale est bien entendu conditionnée à un plafonnement des loyers. Or, les opérateurs locaux louent souvent trop cher, même les logements qui ont fait l'objet d'une subvention régionale. Ces loyers devront par conséquent être revus à la baisse pour permettre à certains locataires de bénéficier de l'allocation.

Le Parlement a adopté une ordonnance¹ visant, notamment, à imposer les plafonds de loyer AIS (similaires à ceux de l'allocation-loyer) à tous les logements issus des contrats de quartier². Une initiative régionale qui aurait pour conséquence directe la diminution des loyers, n'en déplaise aux communes.

Reste qu'il appartient aux opérateurs locaux d'introduire les demandes d'allocation à la Région ! →

1. Ordonnance modifiant l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine et le Code bruxellois du Logement et relative à la réglementation des logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier.

2. Logements assimilés à du logement social exclusivement !

Et là aussi on constate des blocages, au nom d'une prétendue lourdeur administrative ou encore en raison du « coût » du dispositif, puisque les communes doivent consentir à des avances avant remboursement de la Région. Rappelons qu'en 2010, seules cinq communes³ ont eu recours au dispositif, pour un total de 70 allocations. Soit une dépense globale de 37 512 euros, moins de 15 % du budget⁴ régional prévu à cet effet !

L'extension de l'allocation-loyer « communale », qui touche un public finalement assez limité, est bien la seule mesure activée par le Gouvernement depuis notre dernier baromètre.

En effet, nous ne pouvons toujours rien acter du côté des ADIL et de leur extension au public sans-abri ! Un an déjà que le Secrétaire d'État promet un projet d'arrêté, plusieurs fois annoncé, toujours reporté. Seule certitude, le Cabinet du Secrétaire d'État planche sur la rédaction d'un nouvel arrêté et ne se contente visiblement pas d'adapter le texte actuel. Faut-il pour autant y voir un signe précurseur d'une réforme ambitieuse ? On voudrait y croire !

Mais à trop attendre, on risque de manquer le rendez-vous ADIL pour cette législature...

L'extension de l'allocation-loyer « communale », qui touche un public finalement assez limité, est bien la seule mesure activée par le Gouvernement depuis notre dernier baromètre.

En ce qui concerne l'instauration d'une allocation-loyer plus générale, il y a peu de chance que cette proposition aboutisse avant la fin de la législature. Le contexte budgétaire n'y est pas du tout favorable. On peut s'interroger sur le caractère prioritaire ou pas de cette mesure pour le Gouvernement, étant donné que les choix budgétaires reflètent toujours des choix politiques.

Le coût que pourrait représenter une allocation, destinée à des ménages en attente d'un logement social depuis plusieurs années, est connu au niveau du Cabinet de Christos Doulkeridis. Une étude a été menée à ce sujet.

3. Bruxelles-Ville, Schaerbeek, Etterbeek, Evere et Saint-Josse.

4. Budget allocation-loyer communale 2010 : 266.000€

Du logement étudiant...

Le Gouvernement bruxellois s'est aussi engagé à plus d'attention vis-à-vis des étudiants et de leurs conditions de logement. Depuis la fin de l'année 2011, il est indéniable que la question s'est invitée sur le devant de la scène. Le Secrétaire d'État a privilégié la concertation avec tous les acteurs concernés et d'autres acteurs potentiels comme les AIS notamment, permettant ainsi de dégager toute une série de pistes pour faire avancer le dossier : labellisation du logement étudiant, création d'une AIS spécifique, création d'une structure de coordination régionale, bail spécifique...

Du logement de transit...

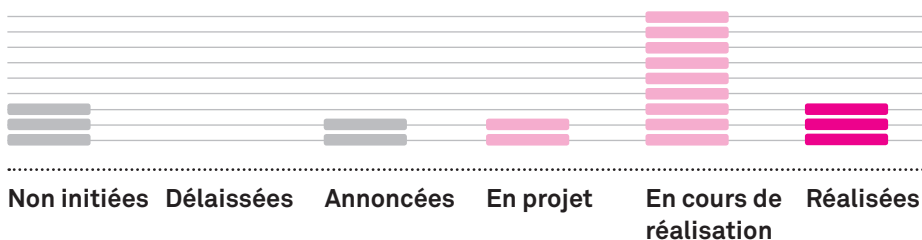
Le logement de transit est évoqué dans l'accord du Gouvernement en lien avec la problématique de la violence intra-familiale. On sait que l'offre est limitée à Bruxelles et ne répond que très partiellement à l'urgence sociale.

Si quelques projets logements intègrent du transit (notamment dans le Plan régional du logement), force est de constater qu'il n'existe pas à ce jour de réponse structurelle par rapport à cette question.

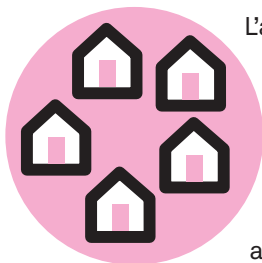
Dans le cadre de la Conférence interministérielle bruxelloise social-santé⁵, un groupe de travail « droit au logement » a émis une série de recommandations pour améliorer le sort du logement de transit à Bruxelles. Elles seront présentées avant la fin de l'année au Gouvernement. ✕

3/ Préserver et développer le logement social

Sur 19 mesures prévues :



5. Hiver 2010-2011, une Conférence interministérielle social-santé a été mise en place à Bruxelles, réunissant l'ensemble des Ministres et Secréétaires d'État de la Région et des Communautés (COCOF, COCOM et VGC). Son ambition est la mise en place de politiques transversales et intégrées sur différentes questions sociales bruxelloises. 4 groupes de réflexion ont été créés à ce jour : jeunesse, lutte contre la pauvreté, droit au logement et aînés. Le groupe « droit au logement » a privilégié 4 axes de travail : logement de transit, logement intergénérationnel, logement pour personnes handicapées et résidences-services. Les recommandations de ce groupe devraient être soumises au Gouvernement fin 2012.



L'augmentation du nombre de logements sociaux et l'amélioration de leur qualité est un défi majeur pour ce Gouvernement, et sans aucun doute aussi pour les suivants vu l'ampleur de la tâche.

La demande sociale est en constante augmentation, alors que l'offre évolue trop lentement, d'autant que les rotations au sein du parc existant sont faibles. Le taux de vacance dans les logements sociaux se situe depuis plusieurs années déjà autour des 5 % et évolue pour le moment assez peu.

Pourtant, il est incontestable que la production et la rénovation de logements sociaux est une des grandes priorités de la Région, en témoignent d'importants moyens financiers mis à disposition des SISP ces dernières années. Pourtant, ce n'est visiblement pas suffisant pour faire évoluer le secteur. C'est en effet le fonctionnement des SISP et de la SRLB, ainsi que leurs méthodes de gestion qui doivent être repensées. L'accord de Gouvernement va dans ce sens.

Le Gouvernement veut « bousculer » le secteur du logement social, le réorganiser, le renforcer... C'est cette dynamique qui est en marche actuellement et qui se reflète dans les avancées dont témoigne notre baromètre.

Tout d'abord, le pôle d'expertise régional attendu depuis le début de la législature est enfin en place à la SLRB. Pour rappel, cette structure est créée pour aider les SISP à concrétiser leurs projets de rénovation dans des délais raisonnables. Elle prolonge les missions de la cellule AMO (aide à la maîtrise d'ouvrage), à savoir l'aide aux SISP dans l'élaboration de leurs projets, mais va plus loin en proposant une aide concrète au moment de la réalisation des chantiers avec si nécessaire, délégation temporaire de personnel dans les SISP. Deux orientations donc pour le pôle d'expertise ; l'aide stratégique (AMO renforcée) et l'aide opérationnelle (délégation partielle ou totale de la maîtrise d'ouvrage). D'importants moyens humains sont prévus pour faire fonctionner efficacement le service (15 personnes au total⁶), mais les engagements, eux, viennent de débiter.

Par ailleurs, la Région a débloqué un million d'euros pour engager du personnel supplémentaire dans les services techniques des SISP (entretien, rénovation...) dont le patrimoine atteint au moins 2 500 logements. Les quatre SISP bruxelloises les plus importantes (Foyers Bruxellois, Anderlechtois, Laekenois et le Logement Molenbeekois) ont donc accueilli un équivalent temps plein supplémentaire. Quatre autres personnes ont été engagées dans des sociétés

6. Données extraites du rapport annuel 2011 de la SLRB.

de logement social plus petites qui ont regroupé leurs services techniques, à l'image des Foyers Forestois et Saint-Gillois. Au total donc, huit équivalents temps plein en plus !

Outre le renforcement des services existants, le financement de la Région vise donc aussi à encourager les rapprochements entre sociétés de logement social, premier jalon vers la rationalisation du secteur vivement souhaitée aux niveaux régional et fédéral. La mutualisation des moyens devrait permettre de faire des économies mais surtout, on l'espère, de travailler plus efficacement. À ce jour, dix SISP ont émis le souhait de se regrouper. Néanmoins le chemin est encore long avant de voir aboutir concrètement un dossier de fusion.

**Le Gouvernement veut « bousculer »
le secteur du logement social, le réorganiser,
le renforcer... C'est cette dynamique qui est
en marche actuellement et qui se reflète dans
les avancées dont témoigne notre baromètre.**

De toute évidence, il faudra voir à plus long terme si le renforcement et la réorganisation du secteur ont un réel impact positif sur la création de logements et sur les rénovations du parc. Signe encourageant s'il en est, les investissements consentis par la Région pour rénover les logements sont aujourd'hui davantage utilisés par les SISP. Ainsi, si le secteur consommait 30 millions d'euros en 2004-2005 en rénovation, ce sont aujourd'hui environ 100 millions d'euros qui sont effectivement dépensés, soit le triple.

Du côté du Plan régional du Logement, la barre des 1 000 unités a été franchie en 2012. 82 projets constituent aujourd'hui le plan régional dans son ensemble. Certains projets sont achevés mais nombreux sont ceux qui doivent encore être initiés. On est bien loin des 5 000 logements promis en 2005 ! À quand l'aboutissement de ce Plan interminable, qui idéalement aurait déjà dû céder sa place à un Plan de deuxième génération ?

Au chapitre de l'inacceptable, notons que le terrain des Dames-Blanches à Woluwé-Saint-Pierre, importante réserve foncière de la SLRB, est toujours en attente d'un hypothétique accord entre la Région et la commune pour un projet logement d'envergure. →

Une autre source de préoccupation pour le RBDH, est une disposition qui figure actuellement dans le projet de Code du Logement, soumis en troisième lecture au Gouvernement, autorisant les SISF à s'engager dans la production et la gestion de logements modérés ou moyens. Désormais, les projets de construction pourront accueillir jusqu'à 20 % de logements modérés ou moyens⁷, voire 40 % dans certains cas, moyennant accord du Gouvernement.

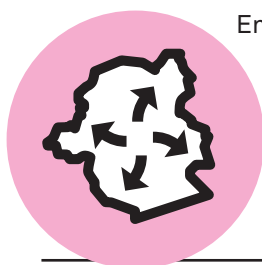
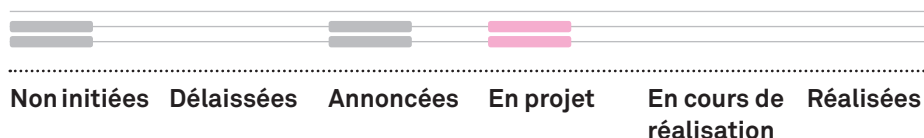
Quand on sait que le parc social évolue très peu et bien trop lentement en regard de la demande sociale, il ne nous semble pas justifié, ni raisonnable de réserver une partie de la production à des revenus moyens.

D'ailleurs, nous ne cernons pas très bien la logique régionale qui, d'un côté, impose le bail à durée déterminée dans le logement social (en application dès le 1^{er} janvier 2013) pour « fournir un logement à ceux qui en ont le plus besoin⁸ » et qui dans le même temps, convertit les SISF en opérateurs de logements moyens...

Si nous sommes convaincus que le secteur du logement social est en mouvement, un mouvement porté par le Secrétaire d'État C. Doukeridis, nous exigeons qu'il s'adapte à la situation des Bruxellois qui sont, ne l'oublions pas, près de 60 % à pouvoir prétendre à un logement social ! ✕

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

Sur 6 mesures prévues :



En matière d'augmentation et de répartition régionale du parc de logements publics, les mesures prévues par l'accord de Gouvernement, sont presque toutes au point mort.

« Presque », car avec le projet de réforme du Code du Logement, il y a quelques avancées.

7. Les logements modérés et moyens ne pourront néanmoins pas représenter plus de 10% de l'ensemble du patrimoine d'une SISF.

8. Christos Doukeridis dans un communiqué de presse du 25 juillet 2012 intitulé « fin du bail à vie dans le logement social ».

D'une part, chaque commune devra se doter d'une commission, chargée de remettre un avis pour l'attribution des logements communaux. Cette commission se voudra apolitique, et sa composition sera fixée par le Gouvernement bruxellois.

D'autre part, en cas d'arrêté d'inhabitabilité pris par le bourgmestre, suite à une interdiction émanant de la DURL, la procédure change. Si le bourgmestre n'a pas de possibilité de relogement, sur son territoire, c'est à la SLRB de contrôler les disponibilités de relogement au niveau régional.

Concernant la norme de '15% de logements publics et à finalité sociale qui doit être atteinte dans chaque commune d'ici à 2020', aucun incitant spécifique n'a été mis en place.

Mais ces modifications du Code du Logement, même si elles répondent à des mesures reprises dans le thème 4, sont fort éloignées du principal : augmenter et répartir au niveau régional le développement de logements publics. Petit aperçu...

Le PRDD, qui devait être la clé de voute d'une répartition harmonieuse des logements publics sur tout le territoire, est laissé de côté au profit du PRAS démographique, qui fait peu de cas d'une vision globale de la ville. Aucun mécanisme pour augmenter l'offre de logements publics et sociaux, n'est actuellement prévu dans le PRAS démographique.

Concernant la norme de 15 % de logements publics et à finalité sociale qui doit être atteinte dans chaque commune d'ici à 2020, aucun incitant spécifique n'a été mis en place.

Tout d'abord, la norme de 15 % ne bénéficie toujours pas d'une définition légale qui, à terme, serait susceptible d'encourager les communes à se mettre au travail.

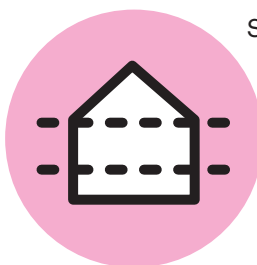
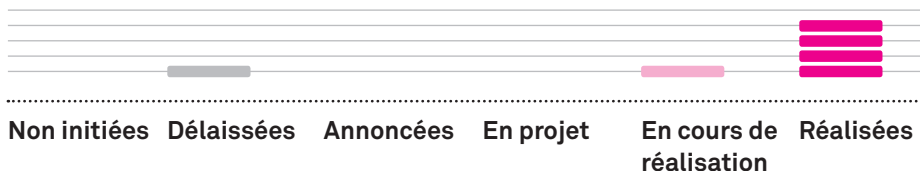
Ensuite, contrairement à ce que prévoit l'accord de Gouvernement, la troisième tranche de la dotation régionale relative à la résorption des déficits communaux est attribuée, sans que les communes n'aient besoin de conclure un accord dans le cadre de la norme de 15 %.

Et pour finir, aucun contrat logement n'a été conclu entre la Région et les communes. Et cela ne semble pas encore à l'ordre du jour, malgré la mise en place des nouvelles majorités communales. →

À ce stade, on en est encore à mettre en place une méthode objective pour récolter les données relatives au nombre de logements publics dans chaque commune... ✕

5/ Développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens

Sur 6 mesures prévues :



S'il y a bien un axe pour lequel le Gouvernement ne ménage pas ses efforts, c'est bien celui visant à « développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens » !

Sur les six mesures prévues, quatre mesures sont réalisées. Un parcours presque parfait pour le Gouvernement régional depuis le début de la législature !

Les avancées qui ont marqué ces six derniers mois concernent essentiellement deux organismes :

Le Fonds du Logement :

En plus de l'octroi de crédits hypothécaires (voir le développement au thème 9) et les aides à la location, le Fonds du Logement se distingue par une autre activité : les opérations de constructions / rénovations – ventes (CRV). Ces dernières années, les CRV ont connu une croissance exceptionnelle grâce au soutien financier accordé par la Région. Ainsi, en 2011, ce sont 262 logements destinés à la vente qui ont pu être produits.

Il semble que, derrière l'efficacité du Fonds du Logement, se dévoile la volonté de la Région de soutenir la production de logements acquisitifs.

Cependant, il est difficile d'appréhender les impacts sociaux d'une telle orientation puisqu'il n'existe pas d'informations statistiques sur le profil socio-économique des acquéreurs et sur les prix de vente pratiqués.

Il semble en tout cas que les logements, même s'ils sont produits avec un taux de TVA à 6 %, restent relativement chers puisque, à quelques exceptions près, ils ne font pas l'objet d'intervention publique spécifique et que le Fonds du Logement procède à des reventes au prix coûtant. De ce fait, même s'ils restent intéressants par rapport aux prix du marché, les logements issus des opérations de CRV ne sont pas toujours accessibles aux ménages à bas revenus.

La SDRB :

La SDRB est également un acteur important puisqu'elle produit annuellement environ 250 logements, vendus 30 % moins cher que sur le marché privé et destinés à des ménages à revenus moyens.

La Région a indiqué dans une ordonnance que la SDRB pouvait être considérée comme un des acteurs de la politique sociale du logement, ce qui lui permet depuis peu de produire des logements avec un taux de TVA de 6 % (au lieu de 21 % précédemment). C'est un beau cadeau fiscal pour des ménages qui n'en ont peut-être pas tous réellement besoin ! À savoir également que cet avantage est rétroactif pour les ménages ayant acquis leur logement à partir de 2009 ! Les ménages à revenus moyens voire élevés font donc l'objet de beaucoup d'attentions !

Le Gouvernement continue à confier un rôle important au Fonds du Logement et à la SDRB comme producteurs de logements acquisitifs. Les mesures de ce chapitre avancent vite et bien, ce qui contraste avec les mesures plus laborieuses de l'accord de majorité.

Par ailleurs, une modification de l'arrêté de subside de la SDRB est en projet⁹ et devrait prochainement produire ses effets.

Certaines mesures positives sont à souligner. Ainsi, il est prévu que les logements acquis auprès de la SDRB, s'ils sont mis en location par les acquéreurs avant un délai de 20 ans, devront être confiés à une Agence Immobilière Sociale. Par contre, d'autres mesures inquiètent le secteur associatif. En effet, le texte officialise la possibilité pour la SDRB de produire également des logements libres. Selon le RBDH (qui s'est exprimé en ce sens au Conseil Consultatif →

9. En octobre 2012, le projet a été soumis en première lecture au Gouvernement et à l'avis du Conseil Consultatif du Logement

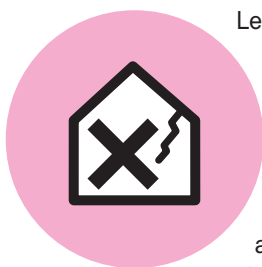
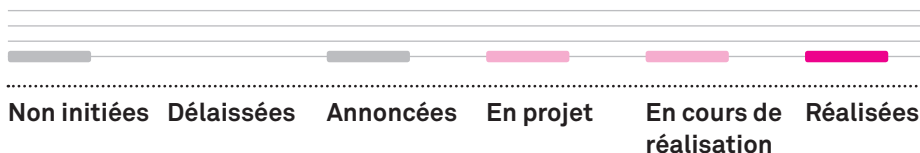
du Logement), les réserves foncières disponibles à Bruxelles sont insuffisantes pour permettre de telles pratiques !

Pour conclure, le RBDH retient donc que le Gouvernement confie un rôle important au Fonds du Logement et à la SDRB comme producteurs de logements acquisitifs. Et il faut reconnaître que ces deux organismes font preuve d'une évidente efficacité ! En effet, les mesures de ce thème 5 avancent vite et bien, ce qui contraste avec les mesures plus laborieuses des autres thèmes de l'accord de Gouvernement.

Il faut évidemment voir dans ce constat la volonté prioritaire du Gouvernement de faciliter l'acquisition de logements dans la Région par des ménages à revenus moyens... qui sont finalement les grands gagnants de cette politique ! ✕

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 sanctions à l'égard des propriétaires d'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 ».

La cellule régionale « logements inoccupés », chargée de repérer les logements vides et de les frapper d'une amende administrative, a été mise en place en début d'année. Suite à des enquêtes d'initiatives de la cellule et aux plaintes apportées par l'associatif¹⁰, les premiers courriers de mise en demeure (plus

10. Deux associations agréées à ce jour : le RBDH et l'Union des Locataires Quartier Nord

d'une centaine) ont été envoyés aux propriétaires défaillants. Depuis octobre 2012, la cellule bénéficie également du concours d'Hydrobru, qui lui fournit les premières données quant aux logements dont les consommations d'eau sont (quasi-)nulles.

Saluons l'ordonnance adoptée en novembre 2012 et « modifiant l'article 18 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement »¹¹, visant à contraindre les distributeurs d'eau et d'électricité de fournir au service régional en charge de la lutte contre l'inoccupation les listes des logements trop faibles consommateurs d'eau et d'électricité. Ces données faciliteront évidemment le travail de recensement et pourront renforcer les présomptions d'inoccupation.

La lutte contre les logements vides se renforce. Les outils se perfectionnent, les sanctions se multiplient...

Mais, la collaboration des communes nous semble nécessaire pour assurer un fonctionnement optimal de la cellule régionale. En effet, ce sont les communes qui sont en possession de plusieurs informations qui, croisées, peuvent déterminer l'inoccupation d'un logement (informations urbanistiques, registres de population, travail de terrain des stewards...). Le législateur a prévu un mécanisme devant inciter les communes à confier leurs prérogatives (essentiellement fiscales) en la matière à la nouvelle cellule régionale. Celles-ci peuvent interpellier la cellule pour des logements vides repérés, l'administration régionale inflige l'amende et en rétrocède 85 % du montant à la commune, pourvu que celle-ci ait expressément exclu le logement du champ d'application de son règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés. À l'heure actuelle, aucune des 19 communes n'a transmis d'adresse à la cellule, ni n'a adapté son règlement taxe...

Les propriétaires de logements vides peuvent donc être taxés par la commune et se voir infliger une amende par l'administration régionale.

Le Gouvernement travaille également sur un projet de nouveau Code du Logement. C'est dans ce projet que l'on retrouve **une définition plus opérante de l'inoccupation**. L'actuel Code ne définit pas l'inoccupation, il n'énumère que deux présomptions d'inoccupation. Le nouveau projet spécifie qu'il s'agit de →

11. Datée du 20 juillet 2012 et approuvée en commission logement du 6 novembre 2012

logements « manifestement inoccupés ou non occupés conformément à leur destination », et recense quatre présomptions, non-limitatives. De plus, la dérogation aux présomptions d'inoccupation pour les immeubles qui font l'objet d'une domiciliation est supprimée dans le nouveau projet de Code ; ceci pour mettre fin aux domiciliations fictives, permettant aux propriétaires d'éluider taxes et amendes.

Nous espérons que cette nouvelle définition facilitera la lutte contre l'inoccupation et participera à rendre **le droit de gestion publique** effectif. Pour rappel, cette disposition, qui permet à un opérateur public de prendre en gestion, à la place de son propriétaire, un bien laissé inoccupé pour le remettre en location à des conditions sociales, n'avait encore jamais été mobilisée. Aujourd'hui, deux communes ont annoncé qu'elles s'y attelaient (Saint-Gilles et Ixelles).

Outre la nouvelle définition de l'inoccupation, la Région a aussi accru la part des travaux de rénovation qu'elle peut avancer aux communes à l'aide d'un prêt à taux nul, ainsi que le délai de remboursement. Nous souhaitons que ces amendements et les initiatives ixelloise et saint-gilloise incitent d'autres communes et/ou d'autres opérateurs publics à se saisir du dispositif, qui assure une remise en location, même temporaire, à des conditions sociales.

Bref, les outils se perfectionnent, les sanctions se multiplient... ce qui devrait avoir des effets sur la remise en location de nombreux logements vides. **Mais à quelles conditions ces logements seront-ils reloués ?** L'impact des mesures sur l'augmentation du nombre de logements mis en gestion auprès des AIS, qui semble difficilement estimable et, à l'heure actuelle, la faible utilisation du droit de gestion publique, ne sont pas de nature à rassurer le monde associatif.

Il faut encore préciser que ce sixième thème, intitulé « lutter contre les logements vides et insalubres » ne prévoit aucune mesure ayant trait à l'insalubrité¹². C'est de nouveau vers le projet du **nouveau Code bruxellois du logement** qu'il faut se tourner pour connaître les avancées en la matière.

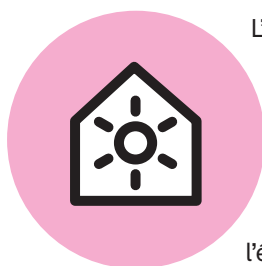
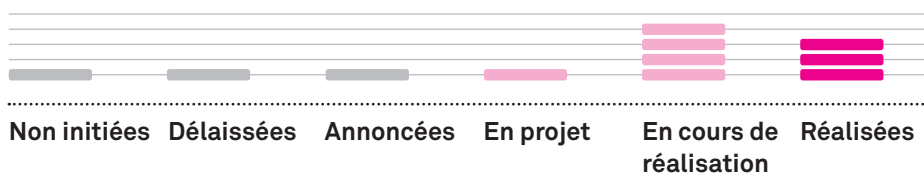
Parmi les évolutions en termes d'exigences de salubrité et de sécurité, on peut notamment citer deux améliorations souhaitées de longue date par l'associatif : les visites d'initiative de la DIRL ne devront plus être précédées d'un avertissement préalable au propriétaire, et les plaintes déposées auprès du service restent valables même si le locataire ne réside plus dans le logement.

12. Avec une nuance : le droit de gestion publique s'applique aux logements vides, mais aussi à ceux qui demeureraient vides suite à des travaux de remise aux normes non-réalisés.

Cependant, le RBDH a plaidé pour que cette modification du Code soit aussi l'occasion de systématiser les liens entre le service régional en charge des ADIL et la DIRL (ces deux services effectuant des visites de logements déclarés insalubres) pour une plus grande efficacité ; ou encore de prévoir des critères de salubrité et de sécurité pondérés, qui auraient permis d'officialiser la pratique actuelle, qui consiste à ne pas fermer un logement insalubre qui ne présente que de légers manquements. Ce n'est malheureusement pas le cas dans l'actuel projet ! ✕

7/ Alléger la facture énergétique

Sur 11 mesures prévues :



L'allègement de la facture énergétique des Bruxellois est, à juste titre, une des préoccupations de ce Gouvernement. Les Bruxellois disposant de bas revenus doivent trop souvent habiter des logements mal isolés, avec comme conséquence un coût d'occupation extrêmement lourd. L'Observatoire des Loyers 2011 indique que, malgré une amélioration du confort des logements, 25 % des locataires enquêtés se plaignent de l'état des châssis et de l'isolation thermique.

En 2011 a été introduite l'obligation pour tout bailleur et vendeur de délivrer un certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB), visant à informer le candidat locataire ou acquéreur de la consommation énergétique du bien convoité et à pouvoir ainsi (théoriquement) choisir en toute connaissance de cause. Un an après l'entrée en vigueur de cette obligation, 60 000 certificats ont été délivrés. Ce résultat est bon puisqu'annuellement à Bruxelles, 15 000 logements sont vendus et 63 000 logements sont loués.

Cependant, le RBDH conserve de sérieux doutes quant à la qualité du document et à l'impartialité de certains certificateurs.

Interpellé à ce propos, le cabinet de la Ministre en charge de l'environnement, E. Huytebroeck, annonce son intention de travailler avec Bruxelles Environnement à la sensibilisation du secteur immobilier et à un contrôle plus strict des certificateurs. L'imposition de sanctions pour les propriétaires qui →

mettraient leur bien en vente ou en location sans certificats PEB n'est cependant pas encore à l'ordre du jour.

Si l'information objective quant à la performance énergétique d'un logement est nécessaire, l'aide à la réalisation de travaux économiseurs d'énergie l'est aussi ! L'accord de Gouvernement prévoit d'améliorer l'accompagnement des ménages, d'amplifier la prime à l'énergie et de renforcer le prêt vert.

Pour organiser l'accompagnement des ménages, le Gouvernement a mis sur pieds six maisons de l'énergie et de l'écoconstruction. Si, dans notre précédent baromètre, on relayait les propos d'E. Huytebroeck annonçant que les premières maisons devaient ouvrir leurs portes au printemps 2012... on parle maintenant de l'été 2013 pour leur lancement officiel. Actuellement, les organismes portant ces six maisons sont désignés (associations, communes et CPAS) et les recrutements sont en cours.

Le budget des primes à l'énergie pour l'année 2012 a été augmenté de 50 % et le prêt vert a été renforcé, mais, encore trop peu de locataires et de bailleurs en bénéficient.

Le certificat PEB et la prime énergie augmentée restent des mesures trop limitées pour engendrer des changements substantiels et à grande échelle améliorant la qualité énergétique des logements locatifs bruxellois.

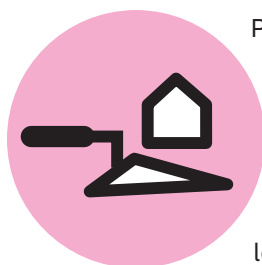
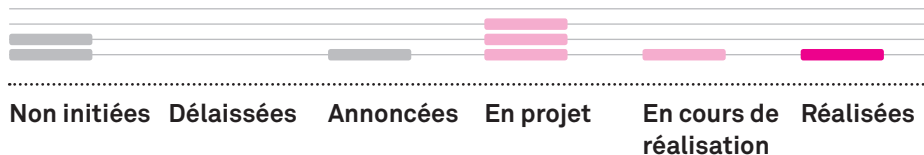
Les efforts pour améliorer la performance énergétique des logements publics sont beaucoup plus concrets. La Région a fait le choix du standard « passif » pour toutes les constructions neuves et « basse énergie » pour toutes les rénovations lourdes réalisées par la SLRB, la SDRB, les SISP et le Fonds du Logement. Fin octobre 2012, la ministre E. Huytebroeck a publiquement annoncé que dès 2015, toutes les nouvelles constructions et toutes les rénovations lourdes – y compris pour les logements privés – devront respecter la norme passive.

Pour le RBDH, il est clair que le certificat PEB et la prime énergie augmentée particulièrement sur le marché locatif privé restent des mesures trop limitées pour engendrer des changements substantiels et à grande échelle améliorant la qualité énergétique des logements bruxellois. De plus, chacun attend encore l'ouverture des maisons de l'énergie et de l'écoconstruction.

Si le Gouvernement bruxellois veut améliorer effectivement la qualité énergétique du bâti, il faut qu'il mobilise des mesures bien plus fondamentales : la mise en place d'un seuil de précarité énergétique dans le Code Bruxellois du Logement (prévue dans l'accord gouvernemental mais pas envisagée dans le projet du Code du Logement tel que discuté actuellement), la suppression de la prime à l'énergie pour les propriétaires-occupants à revenus élevés en faveur des bailleurs et des locataires à faibles revenus, l'accompagnement intégral (selon le modèle du tiers-investisseur) des bailleurs dans la rénovation énergétique de leurs logements. ✕

8/ Poursuivre la production de logements

Sur 8 mesures prévues :



Pour pouvoir construire de nouveaux logements, deux éléments matériels sont importants : des moyens pour financer les projets et des terrains ou des bâtiments où ces logements peuvent être réalisés.

En ce qui concerne le financement de la production de logements locatifs et acquisitifs par des acteurs publics, le Gouvernement bruxellois a mis à disposition davantage de subsides et de prêts à faibles taux. Cela a déjà été évoqué dans les précédents thèmes.

Cependant, tous les acteurs publics du logement ne font pas appel à ces moyens régionaux pour produire des logements (sociaux), et certains négligent de les destiner à des ménages à revenus limités. Cela ne cadre pas avec l'objectif du gouvernement de réaliser d'ici à 2020, dans chaque commune, 15 % de logements publics à finalité sociale. À court terme, la Région et la SLRB devront prendre plus d'initiatives pour s'assurer que les communes, avec une offre faible de logements pour ménages à revenus limités, rattrapent leur retard.

Pour cette raison, il est aussi inacceptable que la SLRB n'a pas encore entrepris une étude prévue pour octobre 2011, et qui concerne la stratégie immobilière du logement social à Bruxelles, pour parvenir à une plus grande mixité sociale dans toutes les communes. →

Entre-temps, la pression sur les rares terrains et bâtiments constructibles encore disponibles, devient de plus en plus forte. En réponse à cette situation, le Gouvernement bruxellois a prévu, dans le projet de PRAS démographique, le changement d'affectations d'une série de périmètres pour y développer la fonction logement, notamment dans les zones industrielles et d'administration.

Ce changement d'affectation des zones a fait l'objet de contestations de la part des fédérations d'employeurs et des syndicats, qui plaident pour le maintien des zones industrielles, pourvoyeuses d'emplois peu qualifiés.

Les associations membres du RBDH qui suivent de près la politique urbanistique de la Région (Bral, IEB, Arau) ont également émis des critiques sur le PRAS démographique : d'une part, la Région n'a pas examiné assez d'alternatives pour produire du logement (densification de la ville, occupation des bâtiments vides) et, d'autre part, le projet ne précise pas quel type de logement doit être créé. Avec le PRAS démographique, le Gouvernement bruxellois ne propose pas de réponse adaptée au manque de logements abordables.

Avec le PRAS démographique, le Gouvernement bruxellois ne propose pas de réponse adaptée au manque de logements abordables.

D'ailleurs, il est dommage que nous n'entendions plus un mot sur l'annonce faite fin mai 2011 par le Secrétaire d'État au Logement, concernant la volonté d'imposer un pourcentage de logements sociaux, à loyers plafonnés ou encore à prix de vente limités, dans tout projet privé d'une certaine ampleur. Une autre ambition de ce chapitre vise à limiter le développement de nouveaux bureaux et à favoriser la transformation de bureaux vides en logements.

Dans les faits, nous constatons que le Gouvernement a pris très peu de mesures pour éviter la production de bureaux supplémentaires, malgré le nombre important de bureaux vides (1,2 millions de m² ou 9,2 % du total des bureaux.)

Dans le quartier du Midi par exemple, malgré une offre de bureaux surabondante et un taux d'inoccupation élevé, le projet Victor (100 000 m² de bureaux) se développe et il est question de produire encore 250 000 m² de bureaux au-dessus de la gare du Midi.

C'est pour cette raison que le RBDH presse le Gouvernement bruxellois de respecter son accord de Gouvernement, et de prendre comme principe, qu'aucun permis ne sera délivré, lorsqu'une zone compte déjà plus de 5 % de bureaux inoccupés.

Dans une étude commandée en 2010 par le Ministère de la Région bruxelloise¹³, l'idée d'imposer un moratoire général et réglementaire (en d'autres mots, un arrêt total de la délivrance de permis de construction ou de rénovation des bureaux) est écartée. Les possibles avantages (meilleure utilisation de l'espace, diminution de l'inoccupation) ne compenseraient pas les inconvénients économiques et financiers des propriétaires et promoteurs.

L'étude préconise des mesures d'encadrement comme par exemple une taxe variable en fonction de l'occupation ou de l'inoccupation du bâtiment de bureaux, des normes de construction facilitant par la suite la conversion de bureaux en logements, l'accélération de la procédure de demande de permis pour conversion,...

Ce sont de bonnes propositions mais, même de ces mesures d'encadrement, nous n'avons toujours rien vu !

Une autre manière de réaliser de nouveaux logements passe par la reconversion de bureaux vides en logements. De plus en plus de propriétaires de bureaux vides ou anciens franchissent ce pas. D'après l'Observatoire des bureaux n° 29, ces 5 dernières années (2007-2011), 62.000 m² de bureaux ont été transformés en logements, magasins, hôtels ou équipements.

En juin 2011, le Secrétaire d'État Christos Doulkeridis et le Ministre-Président Charles Picqué ont lancé un appel à projets pour la transformation subsidiée de bureaux vides en logements. Cet appel a permis de sélectionner huit projets et devrait aboutir à la livraison de 450 logements. La plupart des projets seront menés par des promoteurs et apporteront sur le marché des logements assez chers.

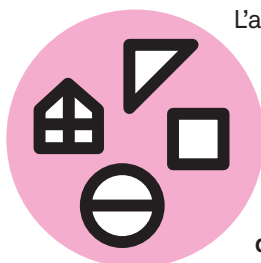
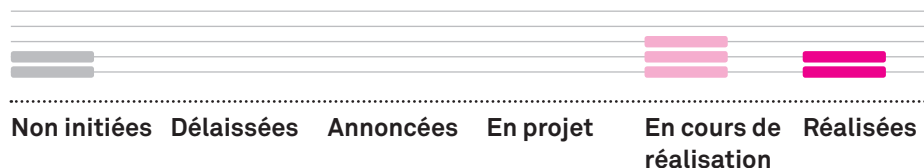
Seule la société coopérative Livingstones a soumis un projet pour la réalisation de 11 logements qui seront loués à des conditions sociales.

On se demande quelles leçons le Gouvernement va tirer du soutien à des projets de reconversion qui, étant donné la demande en logements de plus en plus forte dans la Région, auraient peut-être aussi été réalisés sans le soutien des pouvoirs publics. Nous plaçons pour que seuls les projets de reconversion dans une optique sociale soient soutenus. ✕

13. Étude des motivations et modalités d'un moratoire sur la réalisation des surfaces de bureaux dans la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Sur 7 mesures prévues :



L'accord de Gouvernement prévoit sept mesures pour « aider à l'acquisition de logements et soutenir de nouvelles formes d'habitat ».

Ce thème contient des intentions diverses, dont les applications avancent à bon rythme puisqu'à ce jour, **deux mesures sont réalisées et trois mesures sont en cours de réalisation.**

En ce qui concerne l'aide à l'acquisition, nous retrouvons les deux organismes centraux déjà évoqués dans le thème 5, à savoir le Fonds du Logement et la SDRB.

Le Fonds du Logement, qui propose des crédits hypothécaires à faibles taux, a bénéficié ces dernières années d'un soutien financier important de la part de la Région et a donc pu viser davantage de bénéficiaires.

Pour rappel, depuis septembre 2011, les conditions d'emprunt ont été élargies en matière de revenus maxima, de prêt maximum et de valeur vénale maximale des biens. Des nouveaux taux d'intérêt à partir de 1,25 % selon le niveau de revenus, l'âge et la composition du ménage sont instaurés, avec une attention particulière pour les moins de 35 ans (prêt Booster).

En 2012, ce sont plus de 1 200 ménages qui auront pu profiter de ces prêts avantageux.

Une partie des nouveautés pour la SDRB ont déjà été détaillées au préalable (cf thème 5) : il s'agit pour les principales de la modification du taux de TVA passant de 21 à 6 % et de la possibilité dorénavant formalisée dans un projet de modification de l'arrêté de subsidiation de la SDRB de produire des logements libres (et donc plus seulement des logements moyens).

De plus, une mesure importante se voit réalisée : le délai de revente des logements acquis auprès de la SDRB passe de 10 à 20 ans, ce qui permettra d'une part d'augmenter le nombre d'années durant lesquelles les logements resteront accessibles à des ménages dont les revenus sont plafonnés et d'autre part de lutter plus efficacement contre la spéculation immobilière.

Malheureusement, la Région n'a pas souhaité donner à la SDRB la possibilité récupérer tout ou partie de la plus-value engendrée par la revente. Voilà qui a le mérite d'être clair : il s'agit, à tout prix, de prendre grand soin des propriétaires !

Par ailleurs, une des mesures de ce thème annonce : « les logements communautaires et intergénérationnels seront développés en collaboration avec le monde associatif. Les formules de coopératives, de mutualisation de l'acquisition ainsi que de copropriété seront encouragées. » À chaque évaluation du baromètre, nous avons de nombreuses initiatives à souligner. Cette fois, il s'agit entre autres de la plateforme Community Land Trust Bruxelles, qui s'est vue confier l'adaptation du modèle CLT aux réalités bruxelloises, ou encore du financement de 11 postes ACS pour des associations œuvrant à l'insertion par le logement et menant des projets d'habitat solidaire.

Le Gouvernement se mobilise pour faciliter la politique d'acquisition de logements et encourager des formes alternatives de logements.

Enfin, une mesure semble initiée, même si elle n'apparaît pas dans l'accord de Gouvernement : il s'agit de l'assurance habitat garanti contre la perte de revenus pour les personnes ayant acquis un premier logement, qui a fait l'objet d'une étude par le Fonds du Logement. Cet organisme jouerait un rôle d'intermédiaire entre l'assureur (privé) et l'assuré. Si un projet d'arrêté existe d'ores et déjà, il est peu probable que cette initiative puisse aboutir en 2013, et ce pour des raisons budgétaires puisque selon les projections financières (encore assez imprécises), il faudrait débloquer entre 3,5 et 5,25 millions d'euros par an.

De toute évidence, le Gouvernement régional se mobilise pour faciliter la politique d'acquisition de logements et encourager des formes alternatives de logements. Les promesses sont en bonne voie d'être tenues. ✕