

CONCLUSION

LE BAROMÈTRE DU LOGEMENT EN BREF

Mesures adoptées	Le Gouvernement le fait-il de manière adéquate ?
POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX	
Relancer les projets sociaux bloqués	✗
Produire du logement social dans les PAD's	✗
Acheter des terrains, des projets et des logements au privé	~
Création d'une fastlane dans la délivrance des permis d'urbanisme	~
Conclure des contrats-logement Région/communes	✗
Socialiser les loyers des logements des communes et des CPAS	~
AGIR SUR LE COUT DU LOGEMENT	
Lutter contre les loyers abusifs	✗
Instaurer une commission paritaire locative	✗
Réformer l'allocation-loyer et l'allocation de relogement	~
LUTTER CONTRE L'INOCUPATION	
Élaborer un cadastre régional des inoccupés	~
Élargir les missions de la cellule régionale et engagements communaux	~
Renforcer le droit de gestion publique	✓
LUTTER CONTRE L'INSALUBRITÉ	
Créer des solutions de relogement temporaire	~
LUTTER CONTRE LES DISCRIMINATIONS AU LOGEMENT	
Améliorer le dispositif régional	✓
RELOGER DURABLEMENT LES PERSONNES SANS-ABRI	
Augmenter l'offre de logements pour personnes sans-abri : appels à projets et intérêt	✗

Mesures adoptées	Le Gouvernement le fait-il de manière adéquate ?
PRÉVENIR LES EXPULSIONS	
Réformer la procédure judiciaire et appliquer un moratoire hivernal	
LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET HYDRIQUE	
Introduire des mesures sociales pour garantir l'accès à l'eau	
Renforcer la protection des consommateurs d'électricité et de gaz	
ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI BRUXELLOIS	
Réformer les primes énergie et à la rénovation et les prêts pour travaux	

Légende :  : oui,  : non,  : la mesure présente un intérêt mais aussi des défauts

Remarque : L'exercice ne vise pas à mesurer la portée concrète des mesures adoptées car, dans la plupart des cas, la mise en œuvre n'a pas encore débuté ou le recul est insuffisant. Nous nous bornons à évaluer l'adéquation des décisions du Gouvernement (les orientations privilégiées) pour renforcer l'effectivité du droit au logement pour toutes et tous. Il est prévu qu'en fin de législature, le RBDH dresse un bilan de l'impact effectif des mesures.

Le cout du logement occupe une place de plus en plus inquiétante dans le budget des ménages bruxellois aux revenus modestes. Les loyers augmentent de manière continue, bien plus que l'inflation et sans entrave. Les politiques du logement menées jusqu'à aujourd'hui ont pris soin d'éviter tout interventionnisme dans la fixation des prix. En 15 ans, les loyers ont fait un bond de 20 % sans lien avec l'augmentation du cout de la vie.

En même temps, on manque de logements publics et singulièrement de logements sociaux. Les listes d'attente se chiffrent en dizaines de milliers de candidats alors que la production annuelle tourne autour des 200 unités, ce qui est pourtant déjà une avancée par rapport aux législatures antérieures. Une majorité de ménages pauvres est donc logée dans le secteur privé et soumis à l'arbitraire du marché.

La crise de l'énergie qui sévit actuellement est une catastrophe. Entre avril 2021 et avril 2022, le prix de l'électricité a augmenté de 89 %, celui du gaz de 230 %. À l'heure d'écrire, la hausse des prix se poursuit et de nouveau sans entrave, les États étant incapables de dicter une limite quelconque aux producteurs d'énergie qui continuent à s'enrichir en toute indécence.

L'inflation des produits énergétiques entraîne une inflation globale record. Pour les locataires notamment, elle se traduit par une indexation des loyers qui frôlait, en juillet 2022, les 10 %. L'indexation des salaires et des allocations sociales ne vient que partiellement compenser la perte du pouvoir d'achat. Cette situation explosive fait gonfler les rangs des précaires. La flambée des prix semble sans limite. Le Gouvernement bruxellois a rejeté le plafonnement de l'indexation des loyers à 2 % proposé par Nawal Ben Hamou, du fait de l'opposition de DEFI et Open VLD. Même en temps de crise aiguë, la rente locative doit être préservée.

Corolaire, des locataires qui n'arrivent plus à payer leurs loyers. Les arriérés sont la cause principale des expulsions à Bruxelles. La justice de paix condamne chaque jour une dizaine de ménages à l'expulsion et pour certains, cette sanction équivaut à la rue. Les huissiers de justice constatent une nette tendance à la hausse du nombre d'expulsions organisées ces dernières années.

Autre indignité encore, le nombre de personnes sans-abri dans la Capitale. En novembre 2020, elles étaient plus de 5 300, 30 % de plus qu'en 2018. Et c'est du côté de l'extrême pauvreté (vie en rue, hébergement de crise ou d'urgence) que les augmentations sont les plus sensibles.

C'est un tableau très sombre et alarmiste que nous dressons là. Il correspond au quotidien d'un nombre grandissant de familles qui s'enfoncent dans la précarité faute de mesures politiques structurelles visant la justice sociale et le bien commun.

Terminons par un constat qui n'est guère plus réjouissant. La lutte contre l'insalubrité et celle contre la vacance immobilière ne semblent pas vraiment progresser malgré les contrôles et les amendes. Du côté de la DIRL, les plaintes relatives à des situations d'insalubrité critique sont en augmentation. L'inventaire des logements présumés vides, réalisé par l'IGEAT en 2021-2022, démontre toujours l'existence de plusieurs dizaines de milliers de logements potentiellement vides. C'était déjà le même constat au début des années 2000.

En 2020, la majorité en place a adopté et déployé un vaste plan d'urgence pour le logement. Ce sont les mesures du PUL qui ont été, pour la plupart, étudiées dans ce baromètre. Le PUL dresse un bilan circonstancié et juste des enjeux du logement à Bruxelles exacerbés par la crise sanitaire et celle qui lui a succédé, mais fait-il pour autant les bons choix pour l'effectivité du droit du logement ? Rien n'est moins sûr... Un nouveau plan ne changera pas grand-chose s'il n'y a pas une réelle volonté de rééquilibrer la relation locative et de prioriser le logement social.

NOTRE BILAN

Le PUL prévoit, dans son premier chantier, d'augmenter l'offre de logements publics sans s'en donner les moyens. Pour s'en convaincre, tournons-nous d'abord vers les PAD's. Le plan d'aménagement directeur est un nouvel outil de planification destiné à faciliter le développement des nouveaux quartiers que le Gouvernement bruxellois entend urbaniser. Un outil qui ne répond absolument pas aux besoins en logements abordables. Il ne favorise pas leur production.

Pour certains de ces futurs quartiers, la maîtrise foncière est régionale (ex. Josaphat et Mediapark). Pourtant, la Région a cédé une partie des terrains au logement privé. Inacceptable aux yeux du RBDH, tout terrain public doit le rester et accueillir du logement public, majoritairement social. Sur ces terrains publics, nous proposons des quotas de logement qui répondent aux pré-occupations d'une majorité de la population : 60 % de logement sociaux locatifs, 20% de logements modérés ou moyens et 20 % d'acquisitif social. Mais les PAD ne définissent pas le type de logements à produire. C'est, selon nous, encore une carence du dispositif, lorsqu'on l'analyse en regard des difficultés à produire du logement social.

Les communes ne font pas mieux. Certaines se montrent particulièrement réticentes à accueillir du logement social. Des communes qui ne construisent pas de logement à caractère social et/ou qui bloquent le développement de projet sociaux sur leur territoire. On pense à la commune, privilégiée, de Woluwé-Saint-Pierre dont les riverains et autorités s'opposent depuis des dizaines années à la construction de logements sociaux sur le terrain des Dames Blanches (10 hectares appartenant à la SLRB). La Secrétaire d'État au logement et la SLRB ont pris le pari de débloquent ce projet, et d'autres d'ailleurs, enlisé depuis des années. Comment ? En sacrifiant le logement social. Pour faire accepter le projet aux autorités locales et aux riverains, le nombre de logements sociaux a été dramatiquement réduit. Résultat : les 10 hectares de terrain social, propriété de la SLRB, n'accueilleront que 120 logements sociaux...

La Région ne s'impose pas face aux communes qui refusent le logement social. Les contrats logements communes / Région illustrent encore cet obstacle. Le PUL misait sur la conclusion de protocoles entre les 19 communes et la Région pour faire progresser le logement social partout. À l'examen, on est loin de compte : les contrats sont particulièrement creux et peu ambitieux, aucune sanction n'est envisagée pour contraindre des communes qui refusent de collaborer et puis, à l'heure d'écrire ces lignes, seules 7 communes les ont signés. Dans de telles conditions, on peine à imaginer que l'impact de ces partenariats puisse être déterminant.

Face à la lenteur de production et à la difficulté de mobiliser des terrains en faveur du logement social, la SLRB développe une nouvelle stratégie : acheter au privé du foncier et/ou des logements. Cette orientation semble payante pour ce qui est du volume de production, les achats clé-sur-porte ont permis de faire progresser la production annuelle de logement social (110 il y a quelques années à 200 depuis 2019). Mais elle questionne également : le coût des logements et la concurrence entre opérateurs publics (le Fonds du logement et les AIS achètent ou gèrent aussi des logements issus de la production immobilière privé) risquent d'entraver cette nouvelle politique.

Le bilan n'est guère meilleur sur le front du logement privé. Face à la hausse constante des prix des loyers, les mesures prises pour protéger les locataires précaires sont trop faibles. Pour aider les ménages à honorer leurs loyers, l'exécutif bruxellois a choisi de réformer et de donner une ampleur inédite à l'allocation-loyer. La réforme était nécessaire et dictée par l'urgence. Mais il ne s'agit en aucun cas d'une solution structurelle. Elle ne résout en rien le problème de fond, celui de la hauteur des loyers.

En octobre 2021, le Parlement bruxellois a bien voté une ordonnance portant sur deux éléments : l'introduction, dans la législation régionale, de la notion de loyer abusif (défini en référence à la grille indicative des loyers) et la mise en place d'un cadre légistique, comme assise à la création future d'une commission paritaire locative (CPL) pour concilier les litiges autour des loyers. Des intentions louables, mais les choix et compromis politiques ont totalement vidé de leur substance les deux outils.

La notion de loyer abusif est définie en regard de la grille des loyers, photographie du marché. Un très mauvais étalon, le niveau général des loyers est excessif. Selon le RBDH, la grille des loyers ne devrait pas cautionner les prix du marché mais contribuer, au contraire, à les faire baisser.

La commission paritaire locative, quant à elle, aura pour mission de donner un avis sur la justesse des loyers. Le caractère consultatif ne nous apparaît pas pertinent. En outre, le recours à la CPL exposera toujours les locataires à une démarche individuelle difficile. Fort à parier qu'une part conséquente d'entre eux ne franchissent jamais le pas. Il faut donc prévoir d'autres mécanismes pour faire baisser les loyers.

Le cout du logement, ce n'est pas uniquement le loyer. L'explosion des prix de l'énergie et de l'eau sale lourdement l'addition. Pour faire face, les mesures sociales visant à protéger les consommateurs ont été renforcées (statut client protégé, intervention sociale dans le prix de l'eau...). On enregistre par ailleurs d'indéniables avancées en faveur des droits humains : la fin des coupures d'eau et la fourniture garantie de gaz/électricité, la suppression des limiteurs de puissance. Des mesures soutenues par les associations luttant contre la précarité énergétique et hydrique.

Mais, là aussi, force est de constater que l'on ne s'attaque pas au fonds du problème, celui des prix et des surprofits réalisés par les producteurs. Les mesures sociales restent intimement liées et impactées par l'évolution du marché. Sans combattre les causes, la Région n'a d'autre choix que de tenter d'endiguer les effets des hausses successives. Même logique que pour les loyers.

Le marché locatif bruxellois est cher et excluant. Pour traquer les logements vides et insalubres, le PUL a dégagé des budgets afin de renforcer les services administratifs chargés du contrôle et de la remise en location des biens. La démarche est bien évidemment positive. Il en va de même pour la révision du mécanisme du droit de gestion publique. Nous examinerons l'impact de ces renforts et réformes dans notre prochaine évaluation, le recul manque aujourd'hui.

Ce qui marque encore dans ce PUL, c'est le manque de transversalité entre politiques du logement et politiques d'aide aux personnes sans-abri. Pour rappel, le PUL s'est donné comme ambition de dégager 15 000 solutions de logement en faveur des personnes inscrites sur les listes d'attente du logement social, pas de mettre fin au sans-abrisme ni même de le résorber, ce qui devrait être une priorité pourtant. L'attention à l'égard du public sans-abri n'est vraiment pas à la hauteur des besoins. Le PUL ne prévoit qu'une seule mesure pour favoriser leur relogement durable : tenter, par appels à projets, de capter des logements auprès des communes, CPAS et AIS. Une intention qui, sur le terrain, s'est avéré un échec cuisant : plusieurs centaines de logements attendus, quelques dizaines seulement obtenus.

Il faudrait une fois pour toute dépasser les limites des compétences ministérielles pour revenir à l'essentiel, la lutte contre la grande pauvreté. Certes, le sans-abrisme n'est pas qu'un problème de logement, mais son coût est un facteur d'exclusion aggravant. En attendant, du côté politique, on s'enorgueillit du nombre d'occupations temporaires en augmentation, présenté comme une victoire, faute de vouloir faire réellement autre chose.

Si le PUL ne convainc pas sur l'axe « logement privé », il est néanmoins une action que nous avons relevé comme une avancée potentielle, celle relative à la prévention des expulsions. Le travail législatif est toujours en cours, il est donc difficile de savoir si le texte restera en l'état, mais les lignes actuelles du projet nous semblent aller dans le bon sens. Allongement de la procédure judiciaire, renforcement des missions des CPAS et moratoire hivernal pour éviter à tout prix les évictions. Rappelons néanmoins que pour le RBDH, la prévention s'entend bien en amont d'une procédure judiciaire (dès les premières difficultés de paiement) et que de ce côté-là, on attend toujours une initiative politique.