

**3.**

**ENCOURAGER  
LA PRODUCTION  
DE LOGEMENTS  
SOCIAUX DANS  
LES COMMUNES**

## CONTEXTE

Le Gouvernement bruxellois s'est engagé, dans sa déclaration de politique générale, à apporter des solutions logement à 15 000 ménages inscrits sur la liste d'attente du logement social. Pour aboutir, il compte sur la production de logement social, mais pas que. Il est aussi question de socialiser le parc public communal et celui des CPAS.

Les communes doivent prêter main forte. Pour les y amener, l'exécutif régional signe des contrats avec les autorités locales visant notamment à booster le logement à caractère social sur l'ensemble du territoire régional (action 10 du PUL).

La volonté, à terme, est de « *disposer de 15 % de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier.* » Rappelons que c'était déjà l'objectif que s'était fixé le Gouvernement bruxellois pour la législature 2009-2014. Objectif resté exclusivement théorique, aucune mesure incitative ni sanction n'y étant associée. À l'époque, des contrats liant Région et communes étaient également prévus, avec une seule signature (Molenbeek) en toute fin de législature...

Dans certaines communes, le taux de 15 % est d'ores et déjà atteint. Ceci ne doit pas être prétexte à l'inertie, il faut faire progresser le logement social partout. Dans d'autres, on en est encore très loin.

Commune	% de logements à finalité sociale
Anderlecht	17,33 %
Auderghem	6,33 %
Berchem-Sainte-Agathe	13,87 %
Bruxelles	13,79 %
Etterbeek	7,53 %
Evere	14,74 %
Forest	9,51 %
Ganshoren	15,18 %
Ixelles	5,11 %
Jette	10,43 %
Koekelberg	11 %
Molenbeek	17,84 %
Saint-Gilles	10,16 %
Saint-Josse	15,60 %
Schaerbeek	7,98 %
Uccle	5,34 %
Watermael-Boitsfort	18,49 %
Woluwé-Saint-Lambert	10,36 %
Woluwé-Saint-Pierre	5,38 %
<b>MOYENNE REGIONALE</b>	<b>11,22 %</b>

Source : [Perspective, Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles, n°5, mai 2021](#)

Qu'en est-il des ambitions du Gouvernement Vervoort III? Se concrétisent-elles? Les communes bruxelloises s'investissent-elles pour faire progresser le taux – dramatiquement faible – de logement à caractère social à Bruxelles? Nous passerons en revue deux mesures : la conclusion des contrats logement associant les communes et la Région et la socialisation des logements appartenant aux communes et CPAS.

## MESURE 5 :

# Conclure des contrats-logement Région / communes

---

Utilité 

---

Adéquation 

---

## DESCRIPTION

Pour faire progresser le taux de logements à caractère social dans les 19 communes bruxelloises, la Région travaille à la conclusion de « contrats-logement » avec les autorités locales. La Secrétaire d'État a, dans un premier temps, rencontré l'ensemble des communes afin de dégager les axes principaux des contrats, sur base des actions et préoccupations communales.

Le Gouvernement a approuvé un contrat-type en mars 2021. Il compte 9 objectifs : socialiser des logements communaux modérés, favoriser la création de logements sociaux sur le territoire de la commune, acquérir des logements existants, agir de manière concertée afin de lutter contre les logements inoccupés et insalubres, mettre en place une politique concertée de maîtrise du foncier public, garantir le droit à un loyer raisonnable, contribuer à la lutte contre la perte de logement ou encore lutter contre l'hébergement touristique illégal. Les communes choisissent les missions dans lesquelles elles souhaitent s'engager.

La contrepartie, pour les entités locales, c'est la subside (60 000 euros par an) d'un poste de « référent logement » au sein de l'administration communale. Il poursuit deux missions principales : activer la remise sur le marché des logements inoccupés et coordonner le contrat logement. Ce subside annuel aux communes est conditionné ; seules celles qui ont coché les 3 actions suivantes pourront y prétendre : création de logements sociaux, lutte contre les inoccupés et maîtrise du foncier public.

Début septembre 2022, on comptait 7 protocoles signés entre la Région et les communes d'Ixelles, Saint-Gilles, Molenbeek, Etterbeek, Berchem, Jette et Evere. Elles ont conservé l'ensemble des 9 missions proposées.

## ÉVALUATION

La participation active des communes est indispensable pour faire progresser le logement abordable dans la Capitale. Le RBDH a toujours plaidé pour des conventions liant les 19 communes, déclinées en fonction des particularités locales, avec objectifs précis et ambitions de productions sociales, incitants financiers et sanctions à l'encontre des communes qui refusent de collaborer<sup>1</sup>.

Les 7 conventions signées aujourd'hui, sur base du modèle-type, nous laissent sur notre faim. Sous cette forme, on peine à voir comment elles vont pouvoir inciter les communes à renforcer efficacement et durablement leur politique sociale du logement.

Peu d'objectifs chiffrés ambitieux. Dans les premiers contrats consultés, seules les acquisitions / rénovations sont assorties d'objectifs quantitatifs, relativement faibles par ailleurs (12 logements à Etterbeek, 10 à Molenbeek et 5 à Ixelles). Ces projets portés par les communes sont financés par la politique de la Ville, axe 1 et par des budgets complémentaires apportés par le PUL (action 4).

L'activation des logements vides est, elle aussi, censée répondre à un objectif chiffré, encore indéterminé au moment de la conclusion des premiers protocoles. Cet objectif devrait faire l'objet d'un avenant au contrat, il sera déterminé en fonction des résultats de l'inventaire régional (voir mesure 10). Certaines missions prévues dans le contrat-type sonnent particulièrement creux (ex. garantir le droit à un loyer raisonnable). Pour la plupart des missions, il est question d'améliorer la collaboration et le partage d'informations entre communes et Région. C'est évidemment primordial, mais fallait-il prévoir des protocoles pour insuffler de telles coopérations, alors que la RBC existe depuis plus de 30 ans ?

La Secrétaire d'État s'est réjoui du fait que les premières communes signataires aient conservé l'ensemble des 9 objectifs. Une marque de volontarisme de ces communes ou un témoignage supplémentaire des faibles ambitions du contrat-type ?

---

1. RBDH, [Mémoire régional 2019](#), rbdh.be

L'avantage principal, pour les communes, c'est le subside pour l'engagement d'un référent logement (voir mesure 11). À l'heure d'écrire ces lignes, seule la commune d'Ixelles a recruté. Il reste donc, dans le meilleur des cas, deux ans pour accomplir les objectifs. Dans le meilleur des cas car, seules 7 communes ont signé. Des communes généralement plutôt actives en matière de politique sociale du logement d'ailleurs. Et les autres ? Si elles concluent dans les prochains mois, il restera à peine un peu plus d'une année de travail ; les contrats étant limités à la durée de la législature.

En revanche, aucune sanction n'est envisagée pour contraindre les communes qui refuseraient de s'engager activement<sup>2</sup>, l'option figurait pourtant dans l'accord du Gouvernement.

## PROPOSITIONS

– Prévoir pour chaque poste des objectifs réalistes mais ambitieux et mesurables, adaptés aux réalités des communes, plutôt qu'un contrat maigre et standardisé.

– Prévoir des sanctions financières pour contraindre les communes à s'engager dans la production sociale de logements. Les dotations annuelles aux communes sont un levier que la Région pourrait mobiliser. Ces subventions représentent environ 1/3 des recettes communales. Le Gouvernement pourrait décider de conditionner une partie de ce financement à la création de logements sociaux. Récompenser les efforts, mais aussi sanctionner les mauvaises volontés. Un principe appliqué par nos voisins flamands, wallons et par les Français.

– Pour pérenniser les actions initiées par les contrats-logement, ceux-ci doivent être prolongés au-delà de la législature 2019-24

### Sources :

- Parlement bruxellois, [commission logement du 14/07/2022](#), p. 27
- Parlement bruxellois, [commission logement du 14/10/2021](#), p. 21
- Parlement bruxellois, [commission logement du 27/05/2021](#), p. 1
- Parlement bruxellois, [commission logement du 18/06/2020](#), p. 46
- La DH, [Un contrat «logement» à la carte entre les communes et la région](#), 11/03/22
- Etterbeek, [PV du conseil communal du 29/11/2021](#)
- Molenbeek, [PV du conseil communal 11/2021, annexe 0015 : contrat-commune-molenbeek](#)

---

2. Les contrats stipulent uniquement « qu'en cas de non-respect des engagements pris par la commune dans le présent contrat, la Région pourra suspendre ou supprimer le subside de ce poste. »

## MESURE 6 :

# Socialiser les loyers des logements des communes et CPAS

---

Utilité 

---

Adéquation 

---

## DESCRIPTION

Les communes, et dans une moindre mesure les CPAS, mettent ensemble en location environ 10 000 logements sur l'ensemble de la Région. Une partie de ceux-ci a bénéficié de subsides régionaux pour leur construction ou rénovation, ce sont des logements qui sont alors réservés aux ménages à revenus modérés, l'autre partie est composée de logements développés sur fonds propres. Les communes les destinent à la classe moyenne, à des prix proches du marché libre. Les loyers des logements subsidiés sont inférieurs, mais ils ne sont pas calculés en fonction des revenus des locataires<sup>3</sup>. Ces derniers sont souvent aussi inscrits sur les listes d'attente pour l'obtention d'un logement social, plus abordable. Le Gouvernement entend socialiser le parc public subsidié.

[L'arrêté du 21 octobre 2021](#) prévoit que les locataires des logements communaux modérés qui se trouvent dans les conditions d'accès au logement social, peuvent obtenir un loyer social, identique à celui partiqué par les SISF. Le candidat-locataire n'a donc plus à attendre un logement social (il est retiré de la liste d'attente). La Région compense au bailleur public le manque à gagner entre le loyer initial modéré et le loyer social payé par le locataire.

---

3. Pour plus de détail sur les financements régionaux : RBDH, [Réduire les loyers des logements des communes et CPAS](#), 2018

D'après les premières estimations du cabinet Ben Hamou, la mesure aurait dû toucher, à terme, 5 000 logements. Les premiers croisements réalisés entre les bases de données des propriétés communales des communes pilotes (CPAS d'Ixelles et Saint-Gilles) et la liste d'attente de la SLRB semblent indiquer que ce chiffre est largement surévalué<sup>4</sup>.

À la date du 1<sup>er</sup> mai 2022, 53 loyers communaux modérés ont bénéficié de la socialisation.

C'est l'une des 9 missions qui composent les contrats-logement conclus entre les communes et Région. Les 7 premières communes qui ont contracté avec la région ont retenu la socialisation parmi les moyens pour faire progresser le logement social sur leur territoire.

## ÉVALUATION

Une très bonne nouvelle pour les locataires concernés<sup>5</sup>.

Deux bémols cependant. D'abord, nous craignons que cette mesure ne puisse pas toucher tous les locataires éligibles. Elle pourrait rester limitée aux opérateurs publics volontaires. Les communes ne sont contraintes ni de signer les contrats logements (qui portent la socialisation), ni de sélectionner la socialisation parmi les missions retenues dans les protocoles les liant à la Région. Pour celles qui refuseraient, pas de socialisation en vue pour les locataires.

---

4. Selon le reporting du PUL, le différentiel tiendrait à deux éléments :

- des locataires qui ne sont pas dans les conditions du logement social (les logements modérés des communes ont généralement pour public-cible des ménages dont les revenus peuvent être supérieurs à 20 % des plafonds du logement social).
- par ailleurs, la Région ne dispose pas d'un cadastre complet et précis des logements communaux et de leur typologie (alors qu'elle est censée contrôler le respect des conditions de mise en location des logements qu'elle a subsidiés).

5. Selon les premiers retours des communes pilotes relayés par le reporting du PUL, certains locataires craignent d'être radiés de la liste du logement social et refusent d'entrer dans le système. Au-delà du loyer, les interrogations concernent les autres droits des locataires (ex. Mutations...).



Ensuite, la mesure est circonscrite aux logements publics « modérés »<sup>6</sup>. On parle de logements qui ont bénéficié d'importants subsides régionaux pour leur acquisition / construction / rénovation. On a du mal à comprendre qu'il faille encore que la Région subsidie leurs loyers pour qu'ils soient véritablement abordables. Dire encore que certaines communes ne disposent guère de logements de type modéré (pas dans le périmètre des contrats de quartiers et/ou pas de proactivité pour activer les autres options pour la construction de ce type de logements (immeubles isolés, politique de la ville). Des communes qui préfèrent la production de logements moyens (sur fonds propres) et qui ne seront donc que peu concernées par cette socialisation des biens communaux.

## PROPOSITION

Le RBDH plaide pour que les opérateurs publics fassent eux-mêmes l'effort de baisser les loyers de leurs logements modérés déjà largement subsidiés. Et pourquoi ne pas étendre cet effort à l'ensemble des logements publics, y compris les logements moyens produits sur fonds propres? Les bailleurs publics ne sont pas des bailleurs comme les autres, la crise du logement impose à tous de proposer des solutions abordables aux ménages les plus fragiles.

### Sources :

- [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/10/2021 visant la socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics](#)
- [Nawal Ben Hamou, CP: Socialisation des logements publics – Lancement de 2 projets pilotes à Saint-Gilles et Ixelles, 02/12/2021](#)
- [Parlement bruxellois, commission logement du 14 10 2021, p. 64](#)
- [Parlement bruxellois, commission logement du 23 09 2021, p. 17](#)
- [La DH, Les locataires de logements publics pourront bientôt bénéficier d'un loyer socialisé, 02/12/2021](#)

---

6. Voir par exemple les dires de N. Ben Hamou en commission logement le 14/10/2021 : « la socialisation n'a pas vocation à remplacer les locataires communaux par des locataires sociaux issus de la liste d'attente de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Par ailleurs, la socialisation ne s'applique qu'aux logements modérés ou assimilés à du logement social qui sont déjà loués par les communes, les CPAS et la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale à des locataires, qui sont dans les conditions de revenu du logement social ».