

LE LOGEMENT EST UN DROIT

FONDAMENTAL :

Renforçons le budget logement, investissons dans l'avenir des gens



INTRODUCTION

Le gouvernement et les politiciens bruxellois sont confrontés à l'énorme défi de faire de Bruxelles une ville où il fait bon vivre et travailler pour toutes et tous, mais aussi de s'attaquer en même temps à son taux d'endettement très élevé.

Pour faire face à la situation budgétaire alarmante, le gouvernement bruxellois en affaires courantes a demandé aux organismes régionaux de logement et à l'administration d'élaborer leurs propres propositions en vue d'une réduction de 10 % à 15% de leur budget. Les ministres sortant.e.s se seraient mis d'accord récemment sur des mesures conservatoires en 2025 qui représentent une réduction de 15 % par rapport au budget régional de 2024.

Vu l'importance du logement dans la lutte contre la pauvreté et pour une vie digne, le RBDH lance un appel au gouvernement bruxellois et aux partis politiques en négociation de ne pas réduire le budget du logement, mais au contraire de le renforcer.

La recherche d'un logement à Bruxelles, en particulier pour les personnes à faibles revenus ou en situation précaire - et elles sont plusieurs dizaines de milliers - est une tâche difficile. L'offre de logements décents et abordables est rare. Les prix sur le marché privé, à la location et à l'achat, ne cessent d'augmenter. Les services sociaux sont submergés de demandes d'aide. Les listes d'attente chez les opérateurs publics et les organisations sociales s'allongent de façon indécente.

La politique de logement et d'aide sociale menée par la Région bruxelloise au cours des dernières législatures est insuffisante. Pourtant, des plans (d'urgence) ont été élaborés, des budgets conséquents ont été dégagés pour construire des milliers de logements sociaux, pour élargir le nombre de bénéficiaires d'une allocation loyer.

Le logement social

Malgré tout, la construction de logements sociaux a été longtemps retardée. Ce n'est qu'au cours des dernières années que nous avons enfin constaté une accélération de la réalisation des projets, notamment par l'achat direct de 1.500 logements clé sur porte auprès de promoteurs privés. Cette augmentation des réalisations se traduit par une augmentation des subventions d'investissement pour la SLRB (155 millions d'euros en 2024) ainsi que par l'octroi de prêts régionaux exceptionnels à la même SLRB (125 millions d'euros en 2023 et 150 millions d'euros en 2024) afin de renforcer les ressources financières pour la construction ou l'achat de logements sociaux, mais aussi pour la rénovation nécessaire du parc de logements sociaux.

Le RBDH demande au gouvernement bruxellois de poursuivre ce soutien financier à la SLRB. Cela devrait permettre en premier lieu de réaliser enfin complètement le Plan Logement de 2004 et l'Alliance Habitat de 2014 (6700 logements au total). La SLRB prévoit entre 2025 et 2031 la réception de 3.251 logements, dont le coût total des travaux (ou des achats) est estimé actuellement à 845 millions d'euros.¹ Pour la région ça représente une intervention de subside de minimum 340 millions d'euros.

Les autres opérateurs sociaux contribuant aux plans précités, notamment le Fonds du Logement et le CLTB Brussels, doivent également être dotés des moyens nécessaires à la réalisation des projets et des logements prévus.

D'ailleurs, dans ce contexte, le nouveau gouvernement bruxellois serait bien inspiré de reprendre le projet d'ordonnance visant à introduire un droit de préférence de 25% de logements à caractère social dans les projets privés pour les opérateurs immobiliers publics. Les promoteurs privés seraient ainsi obligés de prévoir une proportion de logements abordables dans leurs projets. Cela suppose un cadre législatif, mais aussi que les acteurs du logement social disposent des ressources nécessaires pour acquérir ces logements. Le foncier public se faisant de plus en plus rare, cette opportunité d'augmenter le nombre de logements sociaux doit être pleinement exploitée.

Le soutien financier accordé à la SLRB devrait également lui permettre de poursuivre la rénovation du parc de logements sociaux et de maintenir les taux d'inoccupation à un niveau aussi bas que possible.² La SLRB et les SISP gèrent un parc de logements obsolètes et vétustes, construit en grande partie dans les années 1960-70, d'une manière peu coûteuse et peu économe en énergie. La sécurité incendie doit être améliorée dans les tours d'habitation et 32 856 des 41 236 logements sociaux ont un mauvais certificat PEB (D > G). Le gouvernement bruxellois actuel a imposé des objectifs très ambitieux pour la rénovation énergétique des logements sociaux : d'ici 2040, une consommation moyenne d'énergie de 100 kWh/m²/an ou

¹ Le coût moyen d'un logement social est de 240 000 euros à la construction et de 282 000 euros à l'achat. Source : audition SLRB à la commission logement, le 16 janvier 2025

² Actuellement, **4 987** logements sociaux sont vacants (12 % du parc), dont 2/3, soit 3 378, sont en cours de rénovation.

un PEB B pour tous les logements sociaux. Pour ce seul effort énergétique, la SLRB estime actuellement le coût des travaux à pas moins de 5,5 milliards d'euros ! Ces moyens n'étant pas au rendez-vous, la question se pose de savoir si ces objectifs très ambitieux ne devraient pas être revus?

Location sur le marché privé

Outre le soutien à l'expansion et à la rénovation du parc de logements sociaux, le plus grand défi de la politique du logement de Bruxelles consiste à soutenir les locataires du marché locatif privé, pour lesquels la situation est la plus grave. Le Baromètre du Social de 2023 est très clair à ce sujet.

Le Baromètre du Social 2023 :

30 % de la population bruxelloise vit avec un revenu inférieur au seuil de pauvreté³, contre 8 % en Flandre et 18 % en Wallonie. Ce chiffre ne tient pas compte des dizaines de milliers de sans-papiers qui résident dans la Région.

Le coût élevé du logement pèse lourdement sur le budget de nombreux ménages bruxellois. Cela exacerbe considérablement les inégalités. Après avoir payé les frais de logement, les ménages les plus pauvres disposent de moins de 9 euros par jour et par personne pour toutes les autres dépenses (alimentation, éducation, santé, loisirs, etc.). Les ménages à revenu médian (décile 5) conservent 24 euros.

Entre 2012 et 2022, le loyer moyen sur le marché privé (en termes réels) a augmenté de 15 % en Région bruxelloise, contre 7 % en Flandre et 1 % en Wallonie. De plus, à Bruxelles, la majorité des logements sont occupés par des locataires (62 %).

Le nombre de sans-abri et de mal-logés a également fortement augmenté en Région bruxelloise. Dans la nuit du 8 novembre 2022, Bruss'Help a dénombré 7 134 personnes sans-abris et mal-logées. 34 % d'entre elles étaient à la rue ou dans un centre d'hébergement d'urgence. Par rapport à 2008, ce nombre a quadruplé en 14 ans. En outre, 500 expulsions effectives ont été réalisées en Région bruxelloise en 2022 selon les informations disponibles.

En ce qui concerne la qualité du logement, 32% de la population vit dans un logement présentant de graves défauts, tels que des problèmes d'humidité, un toit qui fuit, un manque de lumière ou l'absence d'installations sanitaires utilisées exclusivement par la famille. En outre, 8 % des Bruxellois.es ne parviennent pas à chauffer correctement leur logement. Aucun certificat PEB n'a encore été établi pour plus de la moitié des logements (52%), 17% ont un certificat PEB de A à D, 10% ont un CPE E et 21% ont un CPE F ou G.

Enfin, 30% des Bruxellois.es vivent dans un logement surpeuplé. Ceci est dû à la nature urbaine de la région bruxelloise (avec une proportion élevée de petits logements) et aux loyers élevés.

³ 1 366 euros par mois pour les personnes seules et 2 868 € par mois pour un couple avec deux enfants.

Avec 30 % de la population vivant sous le seuil de pauvreté, un marché locatif privé dont les loyers ne sont pas assez encadrés et une offre insuffisante de logements sociaux, tous les ingrédients sont réunis pour qu'une catastrophe se produise chaque jour à Bruxelles pour des milliers de ménages.

L'aide la plus visible et la plus directe pour les locataires du marché privé est l'allocation loyer. Ces dernières années, le gouvernement bruxellois a accordé un soutien financier à plus de locataires. Le budget régional 2024 prévoit 40 millions d'euros pour l'allocation loyer⁴, ce qui permet à quelque 14 000 ménages de bénéficier d'une allocation mensuelle de 200 euros en moyenne.

C'est une bonne chose pour les 14.000 familles qui bénéficient aujourd'hui de ce soutien, mais qu'en est-il des 46.000 autres ménages à bas revenus qui sont également sur la liste d'attente pour un logement social et qui paient aujourd'hui beaucoup trop cher leur logement locatif sur le marché privé, où l'augmentation des loyers est supérieure à l'inflation (et donc à l'augmentation des revenus - de remplacement) ?

Le gouvernement bruxellois doit faire un choix fondamental : ouvrir l'allocation de loyer à plus de familles, mais surtout encadrer les loyers privés en adoptant une grille de loyers qui ne se contente pas de copier les prix spéculatifs du marché, mais qui fixe au contraire une norme plus basse, et donner à la commission paritaire des loyers les pleins pouvoirs d'intervention sur les loyers. L'approbation récente par le Parlement bruxellois de l'ordonnance 'loyers abusifs' est un premier pas important. Mais d'autres pas sont nécessaires, sinon les listes d'attente interminables des acteurs du logement continueront à s'allonger et les pressions (politiques) pour augmenter le budget des allocations de loyer continueront à s'accroître.

Les besoins sur le marché locatif privé ne sont pas seulement financiers. La Région bruxelloise doit continuer à s'attaquer aux logements insalubres et énergivores, à lutter contre les discriminations, à combattre la vacance immobilière et à faire en sorte que les habitants de notre capitale puissent continuer à bénéficier d'un accompagnement social et d'un soutien juridique, administratif et pratique en matière de logement. Cela nécessite une administration régionale du logement efficace ainsi qu'un réseau bien développé d'associations de première ligne qui reçoivent les subsides nécessaires et structurels pour cela.

De nombreux autres secteurs - organisations de lutte contre le sans-abrisme, établissements de santé, éducation, emploi, soins aux personnes âgées, associations de lutte contre la pauvreté, pour n'en citer que quelques-uns - continuent d'insister sur l'importance du logement dans leur secteur également.

Lisez le [Baromètre Social](#), parcourez le [Masterplan](#) de Bruss'Help.

⁴ Comme allocations de loyer, nous avons compté : l'allocation générale de loyer (36 millions d'euros) et l'allocation de relogement (4 millions d'euros). Nous tenons à mentionner qu'il existe également : l'allocation de loyer municipale (10 millions d'euros), l'allocation de loyer du Fonds du logement (1 million d'euros) et l'intervention de solidarité et l'allocation familiale pour les locataires sociaux (63,5 millions d'euros).

CONCLUSION

La politique du logement destinée aux personnes à revenus limités ou en situation précaire doit rester une priorité. Cela doit se traduire par un budget du logement qui n'est pas brutalement réduit de 10 à 15 % mais, au contraire, où les ressources financières sont renforcées et les mesures nécessaires sont prises pour une politique sociale de logement, pour un encadrement des loyers privés, pour le soutien et l'accompagnement des habitants via les associations, pour une administration efficace et efficiente et pour la construction ou l'achat de logements sociaux supplémentaires.

Une analyse approfondie du budget régional du logement au cours des 10 dernières années (voir le tableau à la fin de ce document), montre que la part du budget du logement dans le budget total de Bruxelles a à peine augmenté : de 6,7% en 2014 à 6,8% en 2024. En 2024, le budget logement de la Région bruxelloise s'élève à 516 millions d'euros dans un budget total de 7,5 milliards d'euros.

Le RBDH lance donc un appel au gouvernement et aux partis politiques bruxellois de renforcer le budget logement et de prendre les mesures nécessaires pour encadrer le marché du logement privé, faute de quoi, non seulement les dépenses d'aide sociale seront directement impactées, mais surtout le sort de plusieurs dizaines de milliers de Bruxellois.es deviendra encore plus dramatique dans les années à venir.

Cette analyse est produite et publiée avec l'aide de la Fédération Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, et de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement.

Analyse RBDH – avril 2025



ANNEXE

RBDH asbl, avril 2025 - Budget logement RBC 2014-2024

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	% Budget logement 2024	
Budget logement 2014-2024 (crédits de liquidation (variables))													
001 Support de la politique générale	673.000	878.000	799.000	1.213.000	1.159.000	952.000	1.395.000	1.552.000	2.200.000	6.040.000	3.059.000	0,59%	4,8
002 Soutien aux organismes	717.000	1.171.000	1.712.000	1.922.000	1.919.000	1.560.000	1.933.000	2.896.000	7.961.000	6.761.000	14.055.000	2,72%	19,6
003 Initiatives Code du Logement	990.000	5.900.000	952.000	0	1.021.000	1.064.000	931.000	976.000	1.640.000	1.550.000	1.541.000	0,30%	1,6
004 Droit de gestion publique	500.000	500.000	0	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	0	500.000	2.953.000	0,55%	5,7
005 Soutien aux organismes exécution politique logement (SLRB)	194.227.000	167.885.000	180.871.000	136.361.000	279.906.000	258.056.000	223.509.000	290.111.000	219.993.000	344.631.000	399.289.000	77,35%	2,1
Subventions de fonctionnement et autres transferts	82.379.000	84.170.000	88.418.000	64.208.000	70.889.000	70.046.000	81.316.000	88.685.000	87.530.000	89.196.000	93.786.000		1,8
Subventions d'investissement	76.886.000	48.297.000	92.000.000	82.150.000	83.194.000	187.176.000	141.488.000	200.600.000	132.413.000	285.385.000	308.482.000		4,0
Octroi de crédits	62.134.000	63.384.000	29.618.000	19.152.000	164.869.000	0	0	0	0	0	0		0,0
Subventions associations animation logement social	74.000	80.000	81.000	67.000	70.000	80.000	80.000	42.000	80.000	80.000	80.000		0,7
Participation au capital	2.784.000	784.000	784.000	784.000	784.000	784.000	784.000	784.000	0	0	0		0,0
006 Promotion de la propriété privé	25.000	285.000	25.000	25.000	24.000	162.000	39.000	6.041.000	1.480.000	1.482.000	37.000	0,01%	1,3
007 Politique en faveur des ménages (Fonds du logement)	38.010.000	45.908.000	46.633.000	32.299.000	31.972.000	9.537.000	7.121.000	9.449.000	5.537.000	10.911.000	15.379.000	2,89%	0,4
008 Politique en faveur des plus démunis	26.321.000	26.694.000	29.717.000	28.489.000	27.379.000	33.523.000	53.109.000	47.439.000	63.047.000	67.315.000	79.959.000	15,49%	3,0
subventions AIS et Fedxis	10.091.000	11.780.000	12.740.000	14.211.000	14.972.000	17.215.000	19.812.000	21.814.000	23.134.000	26.138.000	30.707.000		3,0
subventions communes et cpas	0	128.000	128.000	0	32.000	32.000	12.000	8.417.000	2.969.000	1.633.000	1.866.000		14,6
subventions allocation loyer	11.628.000	8.512.000	11.680.000	7.600.000	6.780.000	9.800.000	27.004.000	11.038.000	30.627.000	31.883.000	39.818.000		3,4
subventions associations (nopl et autres)	4.570.000	6.220.000	5.094.000	6.596.000	5.589.000	8.704.000	6.153.000	6.434.000	4.570.000	7.626.000	7.532.000		1,6
009 Financement international ou européen	0	0	0	0	0	2.219.000	2.714.000	1.234.000	27.000	30.000	20.000	0,00%	
Total division 25 Logement	261.463.000	249.211.000	260.709.000	201.647.000	343.778.000	307.873.000	291.238.000	360.187.000	301.885.000	439.220.000	516.198.000		2,0
% division 25 Logement/dépenses région bxl	6,70%	5,45%	5,46%	4,10%	5,40%	4,72%	4,46%	5,20%	4,28%	5,83%	6,82%		
Total dépenses région bxl	3.900.169.000	4.573.101.000	4.774.849.000	4.915.254.000	6.371.453.000	6.525.494.000	6.525.041.000	6.922.198.000	7.055.475.000	7.527.525.000	7.564.567.000		1,9

d'infos 2014-2024