

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

Le dernier

MARS 2014

BAROMÈTRE DU LOGEMENT

de la législature

sur les 73 mesures de l'accord de Gouvernement bruxellois

16
mesures
non initiées

16
mesures
amorçées

41
mesures
réalisées

Le RBDH salue les efforts
fournis pendant 5 ans
mais rappelle que
la crise du logement est
tellement grave qu'elle
impose **la poursuite d'un
travail ambitieux, orienté
vers les plus pauvres.**

 RBDH
BBRoW

Rassemblement Bruxellois
pour le Droit à l'Habitat

SOMMAIRE

INTRODUCTION	_ 3
LES 9 THÈMES DE L'ACCORD DE GOUVERNEMENT EN LIEN AVEC LE LOGEMENT	
1. Encadrer les loyers	_ 4
2. Aider les locataires à accéder à un logement décent	_ 6
3. Préserver et développer le logement social	_ 10
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	_ 20
7. Alléger la facture énergétique des locataires et des propriétaires occupants/bailleurs	_ 24
8. Poursuivre la production de nouveaux logements	_ 28
9. Aider à l'acquisition et soutenir de nouvelles formes d'habitat	_ 32
CONCLUSION	_ 36

L'asbl Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat vous présente le dernier baromètre du logement de la législature du Gouvernement bruxellois.

Nous ne nous limiterons donc pas à l'évaluation des avancées 73 mesures de l'accord de Gouvernement relatives au logement qui ont eu lieu ces six derniers mois. Cette fois-ci, c'est le bilan de l'ensemble de la législature qui sera dressé, le bilan de cinq années de travail gouvernemental.

Premier bilan chiffré : sur les 73 mesures, 41 ont été réalisées et 8 sont en cours de réalisation. 8 mesures sont annoncées ou en projet. Par contre, 16 autres mesures ont, elles, été délaissées.

Au-delà des chiffres, il est nécessaire de savoir quelles mesures ont été mises en œuvre, quelles mesures ne l'ont pas été, mais surtout si les initiatives et décisions du Gouvernement ont effectivement contribué à la réalisation du droit au logement pour les ménages à revenus limités.

Les pages qui suivent répondent à ces interrogations. Une évaluation globale introduit le contexte, elle ouvre sur des analyses nuancées de chacun des 9 thèmes de l'accord de Gouvernement.

Bonne lecture !¹ ✕

1. Comme pour chacune des parutions du baromètre du logement, le lecteur intéressé peut consulter les tableaux détaillant l'évolution de chacune des 73 mesures et notre commentaire sur le site www.rbdh.be, rubrique « baromètre du logement ».

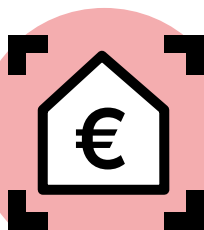
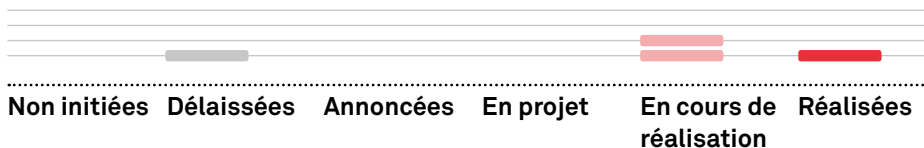
LES 9 THÈMES DE L'ACCORD DE GOUVERNEMENT EN LIEN AVEC LE LOGEMENT

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 :



Le Gouvernement bruxellois avait décidé de s'engager en faveur d'un encadrement des loyers, en privilégiant trois types de mesures. En premier lieu, la détermination de grilles de loyers de référence par quartier. Puis, la mise en place d'incitants fiscaux à destination des bailleurs pour les encourager à respecter ces grilles et enfin, l'élaboration d'un cadre réglementaire et législatif pour valider ces loyers de référence et préparer la régionalisation de la loi sur les baux.

Néanmoins, ne disposant pas d'une compétence effective sur la loi du bail, il était évident que la Région ne pourrait pas imposer un cadre réglementaire contraignant. Cependant, rien n'empêchait le Gouvernement de s'attaquer à la question des incitants fiscaux. Au terme de la législature, on ne parle même plus de ces mesures fiscales...

En juillet 2012, le Gouvernement bruxellois a, sur proposition du Secrétaire d'État au Logement, Christos Doukeridis, approuvé des loyers indicatifs.

Ces derniers ont été déterminés sur base des travaux de l'Observatoire des Loyers. Ces travaux ont néanmoins leurs limites ! À l'heure actuelle, les recherches menées par l'Observatoire ne permettent pas de recueillir des informations sur la qualité réelle des logements. Ainsi, aucune corrélation n'est possible entre les montants de loyers demandés et l'état des logements loués. Ce lien nous semble pourtant essentiel !

Avec les « loyers indicatifs » le Gouvernement a approuvé une méthode plutôt que des loyers objectifs de référence.

L'établissement d'un véritable encadrement des loyers à Bruxelles n'est pas pour demain.

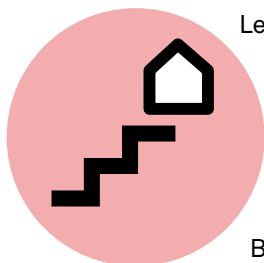
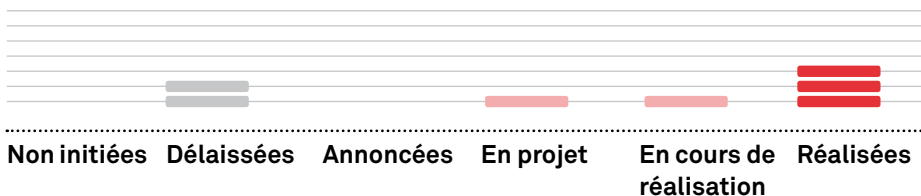
Dans un deuxième temps, le Gouvernement a examiné la possibilité de combiner l'application du système des loyers indicatifs à une réduction du précompte immobilier en faveur des bailleurs disposés à les respecter et à proposer des loyers inférieurs. Cependant, nous l'avons dit plus haut, ces mesures incitatives n'ont pas abouti et pour cause : l'étude commanditée par le Gouvernement a démontré que cela coûterait trop cher tant à la Région qu'aux communes. Ainsi, une diminution du précompte de l'ordre de 10 % engendrerait, pour les pouvoirs publics, un manque à gagner d'environ 15 millions d'euros. Par ailleurs, il a été établi que la diminution de l'impôt ne constituerait pas un avantage financier significatif et ce, pour la plupart des bailleurs (4 % d'entre eux seulement pourraient en retirer un réel bénéfice).

Finalement, le Gouvernement a décidé de ne pas rendre publiques les grilles de loyers indicatifs et donc de ne pas les utiliser. L'argument convoqué pour justifier cette décision est qu'en l'absence d'un véritable encadrement des loyers, consacré dans un texte de référence, la publication des grilles risque de provoquer l'inflation de certains loyers, plus particulièrement de ceux qui aujourd'hui sont inférieurs aux loyers de référence.

Eu égard aux éléments développés ci-dessus, on comprend aisément que l'établissement d'un véritable encadrement des loyers à Bruxelles n'est pas pour demain. En 2014 ou 2015, quand le processus de régionalisation sera achevé, la Région pourra imposer de nouvelles règles en matière de fixation des loyers, à condition bien entendu que la volonté politique soit au rendez-vous. Pour le RBDH, les loyers indicatifs établis au cours de cette législature ne doivent pas tomber aux oubliettes. C'est une base solide, mais perfectible sur laquelle le nouveau Gouvernement devra s'appuyer. L'encadrement des loyers est et restera un objectif prioritaire pour le RBDH ! ✕

2/ Aider les locataires à accéder à un logement décent

Sur 7 mesures prévues :



Les aides locatives ont connu, au cours de la législature 2009-2014, une évolution favorable, conformément aux dispositions prévues dans l'accord de Gouvernement régional. À cet égard, deux mesures significatives méritent d'être mises à l'avant-plan. Il s'agit de la réforme de l'ADIL² et de l'introduction d'une allocation-loyer destinée aux personnes candidates à un logement social. Notons qu'en 2012, à Bruxelles, 5 681 ménages bénéficiaient d'une allocation-loyer.

Quand l'ADIL devient l'allocation de relogement...

En 2009, les ministres régionaux ont choisi de revoir les modalités d'application de l'ADIL, en étendant son champ d'action à de nouveaux publics-cible. Selon l'accord régional en effet, il était question d'élargir l'octroi de l'allocation aux personnes quittant une maison d'accueil ou un logement de transit. Une action positive à l'égard des personnes sans-abri, très fortement précarisées face au logement et pourtant, hors dispositif.

Le Secrétaire d'État au Logement s'est finalement inscrit dans une réforme plus large que celle préconisée dans le texte de l'accord. Christos Doulkeridis a décidé de ne pas conditionner l'allocation à un passage par une structure d'accueil ou un logement de transit, mais plutôt de l'assortir à une définition du sans-abrisme, plus proche de celle défendue par le secteur associatif bruxellois (d'aide aux sans-abri plus particulièrement).

En effet, le parcours d'une personne sans-abri ne passe pas nécessairement par des relais institutionnels. Par ailleurs, le sans-abrisme ne peut-être réductible aux situations d'errance sociale, qui frappent fortement l'imaginaire collectif, mais qui ne représentent qu'une partie, certes la plus violente, de ce qu'est vivre sans logement à soi. L'objectif de la réforme est donc d'embrasser

2. Allocation de déménagement-installation et intervention dans le loyer.

des situations de sans-abrisme diversifiées, qui ont en commun l'absence de logement stable : ménages hébergés dans des structures d'accueil certes, mais aussi hébergement temporaire auprès de tiers (familles et/ou amis), personnes qui vivent en rue, qui sortent de prison et qui n'ont plus de relais, personnes victimes de violences conjugales forcées de quitter le domicile familial...

La mobilisation menée par le RBDH et le secteur bruxellois d'aide aux sans-abri n'est pas étrangère à cette ouverture politique. Pendant près d'un an, nous n'avons eu de cesse de faire valoir ce point de vue auprès du Cabinet du Secrétaire d'État. Ce travail de lobbying semble donc avoir porté ses fruits.

La réforme de l'ADIL ne se limite cependant pas à l'appel de nouveaux bénéficiaires. C'est le dispositif dans son entièreté qui a reçu de nouveaux aménagements.

Pour rappel, le principe de base de cette allocation est l'octroi d'une aide aux ménages qui quittent un logement insalubre ou inadapté (à la taille du ménage, à un éventuel handicap...) pour intégrer un logement de meilleure qualité, conformes aux normes de salubrité régionales. Si ce dispositif aide actuellement plusieurs milliers de ménages bruxellois, il doit aussi répondre à une série de critiques qui ciblent la lenteur de la procédure (6 à 12 mois), essentiellement liée à un manque de personnel, le montant de l'allocation qui ne tient pas suffisamment compte des prix locatifs du secteur privé, sa limitation dans le temps, quand bien même la situation financière du ménage reste très précaire...

Si nous saluons l'ouverture de l'allocation aux personnes sans-abri, nous gardons à l'esprit que certains obstacles n'ont pas été levés.

Sur ces différents points, il n'y a malheureusement guère d'avancées. L'administration qui traite les demandes reste en sous-effectif, particulièrement l'équipe d'enquêteurs chargée de visiter les logements (chaque enquêteur traite pas moins de 200 visites mensuelles !). En outre, la réforme n'a pas permis d'augmenter les montants de l'allocation, singulièrement pour les grands ménages, vis-à-vis desquels nous revendiquons une attention particulière vu les prix des habitations de grande taille. À noter néanmoins quelques nouvelles dispositions pour lesquelles nous plaitions nous aussi : révision du calcul de l'allocation, introduction d'un recours administratif, assouplissement des normes de qualité des logements (propres à cette réglementation), collaboration plus étroite avec le service de l'inspection régionale du logement (DIRL)... →

Le lecteur comprendra, par ces quelques lignes, que le RBDH reste partagé à l'égard de la réforme. Si nous saluons l'ouverture de l'allocation aux personnes sans-abri, dans des termes non étriqués, nous gardons à l'esprit que les obstacles, qui contraignent certaines personnes à renoncer à l'allocation, n'ont pas été levés. Rappelons aussi, et le politique doit en prendre toute la mesure, que les logements qui répondent aux normes et qui par ailleurs sont abordables pour les plus précarisés, ne sont pas légion à Bruxelles. C'est bien là, selon nous, l'obstacle majeur qui égratigne l'efficacité et l'adéquation du dispositif.

L'ADIL est devenue officiellement allocation de relogement le 1^{er} février 2014, date à laquelle le nouvel arrêté est entré en application.

Une nouvelle allocation-loyer... Une de plus ?

Les Ministres bruxellois se sont engagés à instaurer une allocation-loyer inédite, subordonnée à l'élaboration de grille de loyers objectifs, première étape déterminante vers un encadrement des loyers. On sait aujourd'hui que cet encadrement n'aura pas lieu (lire à cet égard le commentaire relatif au thème 1). Le Gouvernement a cependant décidé, en fin de législature, dans le cadre de l'Alliance Habitat³, de dégager une somme de deux millions d'euros pour permettre l'octroi d'une allocation-loyer à 1 000 ménages en attente d'un logement social.

Nous plaidons depuis longtemps déjà pour une réforme profonde des systèmes actuels afin d'aboutir à un seul régime d'allocation-loyer.

Très concrètement, le public visé est celui dont les ressources n'excèdent pas le revenu d'intégration sociale et qui disposent d'un minimum de 14 points de priorité dans le registre d'attente. Il s'agit donc d'aider rapidement des ménages très précarisés financièrement et contraints de se loger sur le marché locatif privé en l'absence d'un logement social. L'allocation se présente plutôt sous la forme d'un complément de revenus. En effet, l'octroi de l'allocation n'est pas conditionné à l'état du logement, puisqu'aucune visite n'est prévue.

Si cette absence de lien peut choquer, le traitement exclusivement administratif des demandes (respect des conditions d'accès) permet une action plus rapide. Si l'expérience est concluante et dès lors poursuivie dans le temps, le nombre de bénéficiaires devrait augmenter.

3. Plan budgétaire pluriannuel d'investissement en faveur du logement.

Le dispositif prévoit néanmoins un conventionnement des loyers, c'est-à-dire que l'allocation est calculée sur base de loyers plafonnés (plafonds qui varient selon le type de logements concernés). Une mesure cohérente qui permet d'éviter que l'allocation ait un impact dérisoire sur la charge financière assumée par le ménage.

Il n'en reste pas moins que ces plafonds de loyers sont fixés très bas⁴ (par exemple : 796 € pour un trois chambres) et sont associés à des montants d'allocation eux aussi assez faibles (100 € à 150 € max. /mois selon la composition familiale du ménage)... De quoi rester réservés – et nous le sommes ! – par rapport à la portée réelle de cette allocation sur la vie des ménages. Ce qui paraît évident aujourd'hui, c'est que cet énième dispositif d'aide au loyer ne permettra pas, en l'absence d'un réel encadrement des loyers, de réduire le gouffre qui existe entre les ménages à faibles revenus qui louent un logement social et ceux qui sont contraints de se loger sur le marché privé.

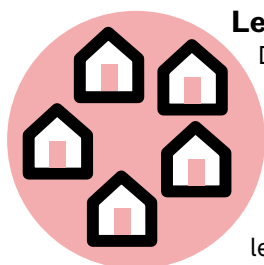
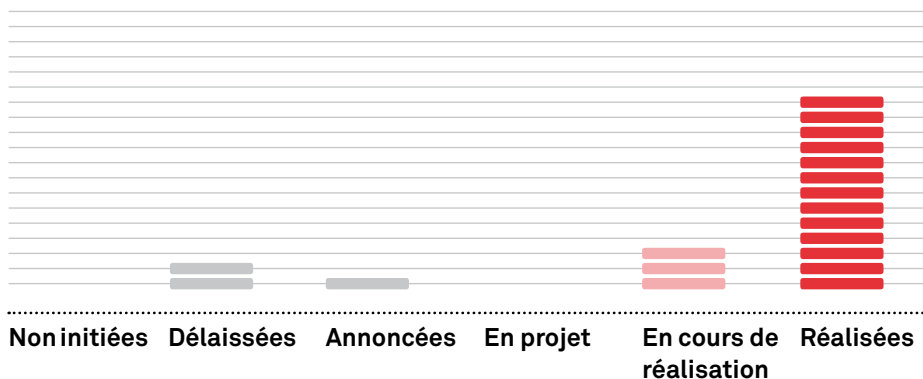
Soulignons encore que le RBDH n'est pas favorable à la pléthore de dispositifs d'aides au loyer. Ainsi, à partir de mars 2014, ce ne sont pas moins de quatre réglementations⁵ qui seront financées à Bruxelles. Trop ciblées ou limitées dans leurs effets, ces aides ne permettent pas d'actions coordonnées en faveur des plus précarisés. Elles créent une complexité inutile, provoquent incohérence et même concurrence entre dispositifs. Nous plaidons depuis longtemps déjà pour une réforme profonde des systèmes actuels afin d'aboutir à un seul régime d'allocation-loyer. ✕

4. Ce sont les mêmes plafonds de loyer que ceux prévus pour l'allocation de relogement. Ils correspondent à 120 % des plafonds de loyer appliqués dans le secteur des AIS.

5. L'allocation de relogement (ex-ADIL), l'allocation du fonds régional de solidarité, l'allocation-loyer communale et enfin, l'allocation-loyer en faveur de certains ménages inscrits sur les listes d'attente du logement social.

3/ Préserver et développer le logement social

Sur 19 mesures prévues :



Le Plan Régional du Logement

Difficile d'évoquer le logement social, sans parler du Plan Régional du Logement. Initié en 2005, ce programme d'action ambitionnait la création de 5 000 logements locatifs, dont 3 500 logements sociaux et 1 500 logements moyens et ce, sur une période de cinq ans. Dix ans plus tard et deux législatures en plus, ce sont à peine 1 500 logements qui ont été finalement réceptionnés. C'est bien peu, eu égard à la progression croissante de la demande pour ce segment du logement public.

Si on ne peut évidemment manquer de noter le caractère audacieux d'un tel projet – 1000 logements/an, alors qu'à l'époque la production annuelle moyenne de logements, tous opérateurs immobiliers publics confondus, ne dépassait pas 500 unités –, si de manière générale, les procédures administratives (modes de passation des marchés publics) sont longues et contraignantes pour les pouvoirs publics, il semble néanmoins que d'autres éléments aient été à l'œuvre pour expliquer, au moins partiellement, cette difficulté à produire du logement social dans des délais raisonnables : difficultés à trouver des terrains, collaborations laborieuses avec les pouvoirs locaux sur le type de projets à mener, manque d'expertise et de moyens du côté de la SLRB, difficultés à gérer et coordonner des chantiers d'importance au sein des SISP (sociétés qui peinent déjà à rénover les logements existants!)...

Eu égard à cette réalité-là, il faut bien avouer que l'annonce de l'élaboration d'un second Plan Régional du Logement, en septembre 2013, dans le cadre de l'Alliance Habitat (3 000 logements sociaux et 1 000 logements moyens supplémentaires), n'a pas vraiment provoqué notre enthousiasme, même si des crédits

budgétaires semblent garantis pour l'avenir. La question qui nous importe aujourd'hui est de savoir quels leviers vont être activés pour accélérer la production de logements et faire sauter les blocages qui ralentissent le processus.

Les plans quadriennaux de rénovation

La dégradation du parc social et son corollaire, l'inoccupation, est une problématique majeure pour les ministres bruxellois depuis plusieurs législatures déjà. Les rénovations du parc sont en effet excessivement lentes, entraînant une vacance immobilière de très longue durée, totalement inacceptable et ce, malgré les moyens régionaux substantiels mis à disposition du secteur. La vacance immobilière dans le logement social représente depuis de nombreuses années déjà, environ 5 à 6 % du parc social, beaucoup trop !

La question qui nous importe aujourd'hui est de savoir quels leviers vont être activés pour accélérer la production de logements sociaux.

Deux évolutions positives semblent néanmoins se dessiner, même si leurs effets tarderont à se faire sentir sur le terrain. D'une part, les logements sociaux vides, abandonnés à leur sort, sans perspective d'avenir, sont en forte diminution. D'après une récente communication du Secrétaire d'État au Logement, en 2013, 90 % des logements inoccupés étaient repris dans un plan d'investissement contre 58 % seulement en 2009. D'autre part, les crédits attribués par la Région pour la rénovation des logements sont aujourd'hui plus rapidement utilisés par les SISF, preuve que les projets sont en marche.

Par ailleurs, le Gouvernement régional a décidé d'augmenter le montant des budgets consacrés au prochain quadriennal, en garantissant une enveloppe de 300 millions d'euros, contre 200 millions d'euros pour le programme 2009-2013.

Concernant cette législature qui s'achève, nous épingleons encore deux mesures qui participent, selon nous, positivement à cette dynamique. Il s'agit de la création d'un pôle d'expertise régional au sein de la SLRB et du processus, en cours, de fusion des SISF.

Pôle d'expertise régional

Prévu dans l'accord de majorité, le pôle d'expertise régional a été officiellement mis en place en 2012, avec pour objectif d'aider très concrètement les SISF à améliorer les délais de réalisation des projets de construction et de rénovation de logements. S'appuyant sur la cellule AMO (aide à la maîtrise d'ouvrage) →

créée en 2006, le pôle se compose d'une cellule d'aide stratégique (CAS) qui intervient en amont des chantiers (soutien à la définition et programmation des projets des SISP, à la réalisation de cahiers de charges, avis de marchés de services...) et d'une cellule d'aide opérationnelle (CAO), qui peut prendre en charge, partiellement ou complètement la maîtrise d'ouvrage d'un projet. Le pôle se compose actuellement de sept équivalents temps plein, pour un cadre qui en prévoit douze.

Notons également que de nouvelles dispositions ont été intégrées aux contrats de gestion de niveaux un (Région/SLRB) et deux (SLRB/SISP) afin d'accélérer la réalisation des projets immobiliers. Les SISP disposent désormais de deux ans maximum, après attribution des crédits, pour réaliser les études et déposer les demandes de permis d'urbanisme et de quatre ans maximum pour entamer les travaux. Des mesures sont prévues à l'égard des SISP qui ne respecteraient pas leurs engagements. Le cas échéant, celles-ci pourraient se voir retirer la maîtrise d'ouvrage des projets concernés pas les retards, voire perdre les crédits octroyés.

Les fusions des SISP représentent un chantier énorme qui risque de mobiliser une partie du secteur pendant un temps considérable.

Fusions des SISP

Deuxième dispositif qui pourrait, à plus long terme, influencer la bonne marche des plans d'investissement, c'est la rationalisation du secteur du logement social, prévue dans la sixième réforme de l'État qui, transcrite au niveau régional dans une ordonnance, implique une diminution de moitié du nombre de SISP (de 33 à 15 sociétés) au plus tard pour mars 2015. Nous employons bien ici le conditionnel car, si l'objectif des fusions est bien de viser la bonne gouvernance, la mutualisation des ressources et l'efficacité dans la gestion du parc, les fusions représentent un chantier énorme qui risque de mobiliser une partie du secteur⁶ pendant un temps considérable (bien au-delà de mars 2015!), au détriment peut-être de l'accroissement du parc ou de sa rénovation.

6. Les SISP qui possèdent un patrimoine de plus de 2000 logements ne sont pas concernées par les fusions : il s'agit des Foyers Anderlechtsois, Schaerbeekois, Bruxellois, Molenbeekois, Laekenois et habitation moderne.

De nouvelles mesures en matière de gestion locative

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le bail à durée déterminée est entré en vigueur dans le logement social. Il s'applique uniquement aux nouveaux locataires. Désormais, au terme d'un bail de 9 ans, le locataire qui dispose de revenus supérieurs d'au moins 50 % aux plafonds d'admission du logement social, se verra signifier son préavis. Si la mesure peut, à première vue, paraître symbolique puisqu'elle ne concerne qu'un nombre limité de locataires (les nouveaux), elle témoigne néanmoins d'un changement radical dans la nature de la relation locative, désormais conditionnée. Elle n'est par ailleurs pas sans poser question sur le devenir de ceux qui devront quitter le logement social et pour lesquels aucune mesure d'accompagnement n'a été prévue.

Si ce nouveau dispositif paraît ambitionner un recentrage du logement social au profit des plus précarisés, nous ne comprenons pas pourquoi, dans le même temps, le Gouvernement autorise alors la production de logements moyens dans le chef des SISF, au travers du nouveau Code du Logement.

Autre nouveauté ; le régime des mutations évolue et s'impose désormais à tous les locataires. Ainsi, le ménage qui occupe un logement suradapté (soit deux chambres excédentaires) se verra, selon les disponibilités de la SISF, proposer un logement de plus petite taille. La disposition est fortement encadrée puisque l'offre de relogement doit être située dans la même commune ou dans un rayon de 5 km et le nouveau loyer ne peut excéder de 15 % le loyer du logement précédent. Si le ménage refuse la proposition, il sera mis fin au bail moyennant un préavis de six mois. Le RBDH soutient cette mesure qui devrait permettre une meilleure occupation du parc social selon les besoins des ménages.

À noter encore que les normes d'occupation imposées dans le logement social sont en passe d'être assouplies. En pratique, les enfants mineurs pourront désormais partager une chambre commune pendant plus longtemps. Ainsi, les grandes familles, en attente d'un logement social, pourront accéder à un plus grand segment du parc. Cependant, la pénurie de logements sociaux devrait fortement limiter l'impact de cette mesure.

Nous attendons d'autres réformes importantes comme celle de la simplification du calcul du loyer et l'harmonisation des charges locatives entre SISF, mais il y a aujourd'hui très peu d'espoir que ces réformes aboutissent. L'arrêté locatif de 1996 qui régit le secteur du logement social aura donc été modifié par à-coups, laissant en chantier des chapitres qui, nous l'espérons, ne seront pas délaissés par le prochain Gouvernement. →

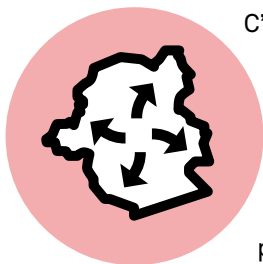
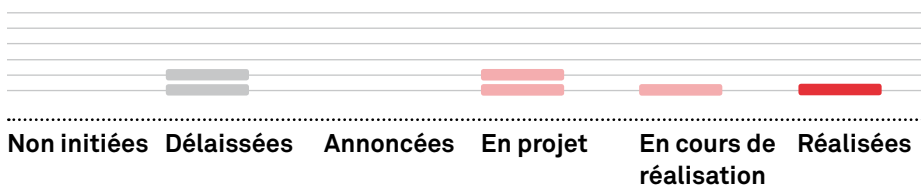
Que conclure ?

Sur le terrain, la production de logements sociaux avance péniblement. Les listes s'allongent. Certains ménages ne prennent même plus la peine de s'inscrire comme candidat-locataire vu les délais d'attente. Il faut aujourd'hui, en moyenne, une décennie pour espérer accéder au logement social. Cette réalité désespérante n'est pas pour autant le reflet d'un désinvestissement des pouvoirs publics envers le secteur. Cette législature qui s'achève en témoigne d'ailleurs.

Il n'empêche, ces constats alarmants nous rappellent combien il est urgent de réguler le marché locatif privé qui de fait, aujourd'hui, absorbe la demande sociale en logement ! ✕

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

Sur 6 mesures prévues :



C'est dans ce thème que se trouve l'une des mesures qui répondait certainement le plus aux attentes du RBDH, à savoir l'objectif d'atteindre 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de chaque commune, taux à atteindre à l'horizon 2020.

Dans nos précédentes évaluations, nous regrettions l'interprétation de ces fameux 15 %. Selon le RBDH, cette norme doit être interprétée de manière stricte. Seuls les logements publics et à finalité sociale doivent être pris en compte, c'est-à-dire : les logements gérés par les SISF, les logements à finalité sociale des communes et CPAS⁷, les logements mis en location par la AIS et par le Fonds du Logement.

Le Gouvernement a malheureusement retenu une interprétation beaucoup plus large qui englobe tous les logements sociaux, tous les logements gérés par les communes et les CPAS, les AIS, le Fonds du Logement, mais aussi les logements

7. C'est-à-dire uniquement les logements destinés à un public ne pouvant disposer de revenus supérieurs de 20 % aux revenus d'admission au logement social.

acquis grâce à un prêt du Fonds et même les logements moyens produits par Citydev (ex SDRB).

Sont donc inclus tous les logements gérés, produits ou financés par les pouvoirs publics, et ce même si leur prix les rend inaccessibles aux Bruxellois à revenus limités. Ainsi, alors que tous les observateurs constatent l'appauvrissement de la population bruxelloise, le RBDH regrette que les ménages à revenus limités ne constituent pas le public-cible absolu de cette mesure... Première déception...

Seconde déception : cette définition n'a pas de force légale, susceptible d'encourager les communes à se mettre au travail. Pire encore, plusieurs textes auraient permis de définir et consacrer cet objectif, on pense à la révision du Code du Logement, au projet de Plan Régional de Développement Durable (PRDD)⁸, mais ils ne font, ni l'un ni l'autre, référence à ce projet... Autant d'occasions manquées qui ne présagent rien de bon quant à la poursuite et à la réalisation de cet objectif à l'échelle régionale.

Nous regrettons l'absence d'outil réglementaire et contraignant décidé sous cette législature, pour mobiliser l'ensemble des communes autour de l'objectif des 15 % de logements publics à finalité sociale.

Afin d'atteindre l'objectif des 15 %, le Gouvernement s'était engagé à la mise en place de partenariats avec les communes. Mi 2013, les premiers signes de la création d'un outil de contractualisation, associant commune et Région et contenant des éléments détaillés et adaptés à la situation locale en matière de production de logements à caractère social, se dessinent enfin !

En novembre 2013, la Région et la commune de Molenbeek ont conclu le premier contrat logement pilote. Si on se réjouit de cette première signature, nous regrettons qu'il ne s'agisse que d'une première expérience pilote et qu'il n'y aura donc pas d'outil réglementaire et contraignant décidé sous cette législature, ce qui aurait dû mobiliser l'ensemble des communes autour de l'objectif des 15 %. →

8. Par l'accord de gouvernement, le PRDD devait « veiller à planifier le rééquilibrage de la répartition du développement des logements sociaux et publics sur tout le territoire bruxellois ». Pour ce qui concerne le logement, le projet de PRDD ambitionne « d'augmenter le parc de logements tant publics que privés de 42 000 logements à l'horizon 2020 (soit 6 000 logements par an) dont un peu plus de 20 % devront être construits et produits par le public. Sur ces près de 9 500 logements, 60 % devront être accessibles aux revenus sociaux et 40 % aux revenus moyens. ». Mais ces chiffres ambitieux ne disent rien de la répartition territoriale de ces nouveaux logements.

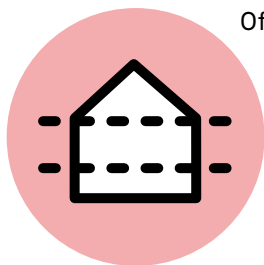
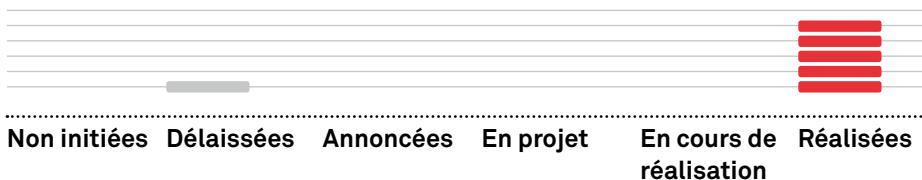
Il nous faut encore signaler une grande avancée, qui a pourtant peu à voir avec l'augmentation directe du parc public, mais bien avec l'attribution des logements publics. L'accord de Gouvernement prévoyait la création d'une commission d'attribution dans chaque commune, destinée à objectiver les procédures d'attribution. La réforme du Code du Logement, opérée en juillet 2013, a largement dépassé l'accord en prévoyant la création des commissions d'attribution, mais aussi d'autres améliorations visant plus de transparence et d'équité dans les procédures d'attribution. Elle ambitionne également de socialiser davantage les parcs des opérateurs locaux en interdisant tout refus d'inscription pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat et au montant minimal de ses revenus, et en imposant la mention de l'éligibilité à l'allocation-loyer.

Afin de garantir que l'ensemble des communes et des CPAS suivent les prescrits du Code, un arrêté prévoyant un règlement d'attribution « type » est en cours d'adoption.

Le RBDH se réjouit de ces avancées décidées par le législateur régional, mais ces principes n'ont pas convaincu l'ensemble des opérateurs publics, l'opposition de certains pouvoirs locaux en témoigne⁹. ✕

5/ Développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens

Sur 6 mesures prévues :



Offrir davantage de logements accessibles aux revenus moyens a sans aucun doute été l'une des grandes priorités du Gouvernement régional ces cinq dernières années. Pour preuve, les six mesures contenues dans ce thème n'ont cessé d'avancer de façon constante, durant la législature, pour aboutir aujourd'hui à la réalisation de cinq d'entre elles.

9. Le CPAS de la Ville de Bruxelles et la commune de Woluwé-Saint-Lambert ont introduit un recours en annulation auprès de la Cour constitutionnelle visant le Code du Logement.

Un évènement récent (septembre 2013) est à mettre au crédit du Gouvernement régional, qui a adopté l'Alliance Habitat, un accord prévoyant notamment la production de 6 720 logements. À noter que la proportion de logements moyens atteint presque 35 %, avec 1 000 logements locatifs moyens à charge de la SLRB et 1 000 logements acquisitifs moyens produits par Citydev.

Offrir davantage de logements accessibles aux revenus moyens a sans aucun doute été l'une des grandes priorités du Gouvernement régional ces cinq dernières années.

Trois organismes sont convoqués pour mettre en œuvre cette politique : le Fonds du Logement, Citydev et les SISF, sous la tutelle de la SLRB.

Le Fonds du Logement :

Le Fonds du Logement a connu des évolutions importantes durant cette législature.

En effet, cet organisme s'est vu attribuer un taux de TVA à 6 % au lieu de 21 % ; une économie importante lorsque l'on sait que pour la production de logements, le Fonds du Logement ne bénéficie pas de subsides directs de la part de la Région. De manière générale, la production de logements destinés à la vente par le Fonds du Logement a été encouragée ces dernières années. Par ailleurs, le nouveau contrat de gestion entre le Fonds du Logement et la Région a été adopté. L'organisme accorde depuis plusieurs années 1 000 prêts par an minimum, dont une majeure partie est accordée à des ménages répondant aux plafonds du logement social. Le contrat de gestion formalise l'introduction du prêt Booster (proposé aux ménages de moins de 35 ans, avec des conditions d'accès un peu plus souples et des taux d'intérêt avantageux), qui rencontre un succès important auprès des jeunes ménages. En 2012, la moitié des prêts contractés auprès du Fonds du Logement étaient des prêts Booster.

De plus, la possibilité (pour les ménages avec 3 enfants et plus à charge ainsi que pour les jeunes ménages de moins de 35 ans) de combiner un emprunt hypothécaire auprès du Fonds du Logement avec un logement acquis auprès de Citydev a été réintroduite. →

Citydev :

Cet organisme a également été marqué par des changements importants. Tout d'abord, il peut aussi profiter d'un taux de TVA réduit à 6 %. À ce titre, il est donc considéré comme acteur de la politique sociale du logement alors même qu'il est producteur de logements acquisitifs pour ménages à revenus moyens. Le RBDH considère que cette aide est attribuée de manière trop généreuse alors qu'elle devrait bénéficier à un public défini selon ses revenus et donc ses besoins réels.

De plus, Citydev a conclu un premier contrat de gestion avec la Région. La négociation a pris beaucoup de temps (de 2009 à 2013) mais a enfin permis de formaliser les pratiques déjà en cours depuis de nombreuses années. Voici en bref ce qu'il faut en retenir : son objectif de production de logements est maintenu pour les années à venir, à un niveau d'environ 200 logements par an ; un chiffre décevant lorsque l'on sait que les engagements politiques en début de législature annonçaient le double¹⁰...

Le RBDH regrette que les SISF et la SLRB soient également sollicités pour la production et la gestion de logements moyens...

Citydev est également invité à s'appuyer sur une étude Plan Guide de la Rénovation urbaine, qui cible les enjeux, détermine les orientations et fixe les sites prioritaires d'intervention en matière de rénovation urbaine. Cet outil pourra notamment permettre de réaliser une veille concernant les opportunités d'acquisition et le cas échéant, réaliser des acquisitions.

Enfin, Citydev a été marqué par un nouvel arrêté de subsidiation, modifiant les conditions d'achat et de revente ; une évolution allant dans le bon sens puisque les conditions sont rendues plus restrictives pour les acquéreurs investisseurs. Parmi les changements importants, les acquéreurs occupants sont prioritaires pour l'achat pendant les douze premiers mois de la commercialisation. Au moment de la revente, les conditions de revente sont désormais valables pendant 20 ans (au lieu de 10 seulement précédemment).

Pour rappel, les logements produits par Citydev coûtent environ 30 % moins cher que sur le marché et ils sont destinés à des ménages dont les revenus

10. Voir le dossier de presse du 3 mai 2010 de Mme Huytebroeck et de M. Doulkeridis, « Logements SLRB – SDRB – Fonds du Logement : En marche vers la ville durable », page 7.

ne peuvent dépasser 59 000 € de revenus nets imposables et plus s'il y a des personnes à charge (en sachant que le second revenu n'est pris en compte que pour moitié).

Le RBDH regrette que les ménages bénéficiant d'un tel soutien public ne soient pas mieux ciblés et demande que la possibilité d'acquisition soit limitée aux ménages dont le revenu annuel net imposable ne dépasse pas 42 000 € + 5 000 € par personne à charge ; lesquels ne pourraient pas devenir propriétaires sans un soutien public.

De toute évidence, les objectifs fixés par la Région au Fonds du Logement et à Citydev ont été atteints.

Par contre, en ce qui concerne les SISP et la SLRB, le RBDH regrette que de tels acteurs soient également sollicités pour la production et la gestion de logements moyens...

Les SISP et la SLRB

Dans le Code du Logement, les SISP se sont vues attribuer une nouvelle mission, celle de gérer et mettre en location des logements modérés et moyens, dans le cadre de projets de construction ou de rénovation d'ensembles de logements, pour autant qu'il s'agisse de nouvelles constructions et que ces logements ne dépassent pas un seuil d'une part, de 20 % du nouveau projet et d'autre part, 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISP. De cette manière, le Gouvernement souhaite pouvoir mener des projets mixtes et générer des revenus pour les SISP.

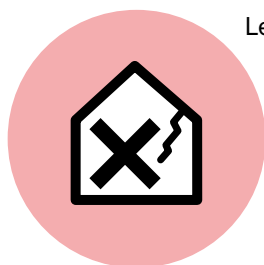
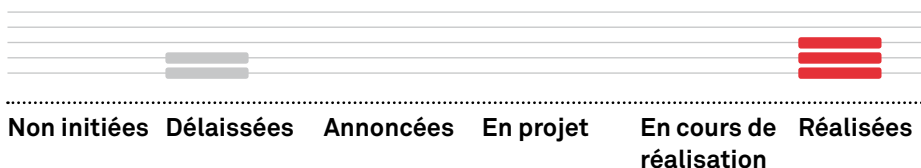
Pour le RBDH, c'est un mauvais choix. Les listes d'attente pour obtenir un logement social n'ont jamais été aussi longues (40 000 ménages fin 2013). La mission prioritaire du logement social devrait être de fournir un logement abordable aux ménages aux revenus limités.

Cependant, ce dernier regret émis par le RBDH ne se limite pas aux SISP et la SLRB, mais concerne aussi plus globalement l'occasion manquée par le Gouvernement de définir et cibler précisément les ménages nécessitant un soutien. En effet, le nouveau Code du Logement distingue les logements locatifs et les logements acquisitifs et entre ceux-ci, les logements sociaux, modérés et moyens. Il est prévu que le Gouvernement fixe dans un arrêté les conditions de revenus et les loyers maximaux pour chaque type de logement. Malheureusement, la définition de ces types de logements est essentiellement basée sur le gestionnaire du logement. Le RBDH demande depuis longtemps un système définissant les catégories de logements en fonction des revenus →

des ménages et du budget consacré au logement (que ce soit sous la forme d'un loyer ou d'un remboursement mensuel d'un emprunt hypothécaire), de telle sorte que le budget consacré au logement ne dépasse pas 33 % des revenus du ménage. Le véritable enjeu consiste selon nous à cibler correctement les bénéficiaires des aides publiques, dans le but de mettre en œuvre des mesures en faveur de ceux qui en ont le plus besoin. ✕

6/ Lutter contre les logements vides et insalubres

Sur 5 mesures prévues :



Le Gouvernement bruxellois avait prévu de lutter contre l'inoccupation via trois axes principaux : l'assouplissement du droit de gestion publique, l'application de l'ordonnance de 2009 concernant les logements vides et l'encadrement de conventions d'occupations temporaires. Après cinq années de travail, quelles sont les principales avancées à relever pour ces trois axes ?

L'assouplissement du droit de gestion publique

Pour rappel, le droit de gestion publique est le droit, pour un opérateur immobilier public, de prendre en gestion un logement inoccupé depuis plus de 12 mois ou déclaré insalubre pour le remettre sur le marché locatif. L'autorité publique procède, si nécessaire, à la rénovation du bien et le met en location à des conditions sociales. Elle reverse au propriétaire le montant du loyer, déduction faite du coût des travaux de rénovation et des frais de gestion.

Indéniablement, plusieurs amendements au droit de gestion publique ont été décidés par ce Gouvernement, afin de rendre le dispositif plus opérant. Citons notamment l'allongement possible du délai de prise en gestion au-delà de 9 ans, l'augmentation de la part des travaux finançables grâce à un emprunt à taux nul auprès de la Région ou encore la possibilité de confier la gestion du bien à une agence immobilière sociale.

Selon le RBDH, les principaux obstacles à une utilisation effective de cet outil sont aujourd'hui levés. Mais nous constatons que ces avancées n'ont pas suffi

pour convaincre les opérateurs publics à mobiliser le dispositif. Plus de 10 ans après son instauration, seuls deux opérateurs ont utilisé le droit de gestion publique (le CPAS de Forest et la commune de Saint-Gilles).

Comme les communes et les CPAS montrent clairement qu'ils ne sont pas intéressés par la rénovation et la gestion de biens privés, le RBDH plaide pour qu'un service régional soit spécialement en charge de la mise en œuvre du droit de gestion publique, service qui bénéficierait des moyens nécessaires à sa mission.

Le RBDH plaide pour qu'un service régional soit spécialement en charge de la mise en œuvre du droit de gestion publique.

L'application de l'ordonnance de 2009

L'ordonnance du 30 avril 2009¹¹ instaure, d'une part, un service régional chargé de rechercher les situations d'inoccupation et de les frapper d'une amende et, d'autre part, la possibilité pour les administrations publiques et les associations de défense du logement agréées d'introduire une action en cessation devant le Président du Tribunal de Première Instance, ce dernier pouvant alors ordonner aux propriétaires déficients de tout mettre en œuvre pour faire cesser l'inoccupation.

Le nouveau service régional a été créé en 2012. Il a depuis traité plus de 2 500 dossiers et aurait – selon le service – permis la remise sur le marché d'environ 250 logements.

Au fil du temps, les sources d'informations et les données dont le service dispose pour repérer les situations d'inoccupations se sont diversifiées et affinées. Le Parlement bruxellois a voté une ordonnance obligeant les fournisseurs d'énergie et d'eau à communiquer à la Région les adresses des compteurs auxquels quasi aucune consommation n'est reliée. Les associations agréées peuvent introduire une plainte officielle auprès de la commune et du service régional. Les communes peuvent modifier leur règlement-taxé afin d'en exclure →

11. Ordonnance visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du Logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire.

les logements inoccupés et charger la Région d'imposer leurs propriétaires¹². En outre, le Code bruxellois du Logement de 2013 impose à toutes les communes la tenue, et la communication annuelle à la Région, d'un inventaire réunissant tous les bâtiments vides recensés sur leur territoire.

Le Code améliore également la définition de l'inoccupation, base indispensable à une meilleure application des outils.

Autant de signaux qui vont dans la bonne direction, le croisement de ces différentes sources étant nécessaire pour cerner les différentes situations d'inoccupation. Il devrait permettre de renforcer et accélérer le travail des enquêteurs de la Région.

Le développement des occupations temporaires

Durant cette législature, plusieurs projets d'occupations temporaires dans des logements sociaux vides sont nés, encadrés par des associations. Ces expériences de terrain se heurtent très souvent à une série de difficultés. Citons notamment la longueur excessive des négociations avec les SISF et la SLRB ou l'incertitude quant aux normes minimales de sécurité à respecter et aux responsabilités mutuelles des parties.

Le nouveau Code bruxellois du Logement dote les SISF et la SLRB d'une nouvelle mission de soutien aux conventions d'occupations temporaires. Cette avancée devrait encourager les sociétés à utiliser davantage cet instrument et à raccourcir la procédure administrative.

La Fébul, qui suivait déjà plusieurs projets, a obtenu des moyens supplémentaires destinés à l'accompagnement de nouvelles occupations, notamment celles conclues pour une partie des familles relogées suites à l'expulsion du cloître du Gésu.

Ces premiers pas vers la création d'une véritable « agence d'occupations temporaires », intermédiaire entre les propriétaires de bâtiments vides et les associations et collectifs souhaitant développer des projets d'occupations temporaires, étaient attendus.

12. Les communes de Schaerbeek, Molenbeek, Ixelles et Woluwé-Saint-Pierre ont modifié leur règlement taxe communal afin d'en exclure les logements inoccupés. La commune signale les adresses qu'elle a détectées à la Région ; qui rétrocède 85 % des amendes perçues pour ces biens à la commune qui a le devoir de les utiliser pour sa politique sociale du logement.

La lutte contre l'insalubrité et la réforme du Code du Logement

Le titre de ce sixième thème de l'accord de Gouvernement promet de lutter contre l'inoccupation, mais aussi contre l'insalubrité... Pourtant, aucune des mesures de l'accord n'y a trait. Parallèlement le Code du Logement a été réformé, alors que l'accord de Gouvernement ne le prévoyait pas... Et ce nouveau Code contient toute une série d'améliorations visant à rendre plus efficace la lutte contre l'insalubrité.

En la matière, il contient un certain nombre de changements importants qui devraient aboutir à une action plus efficace contre les bailleurs de logements insalubres et dangereux et à l'inspection et la rénovation de davantage de logements.

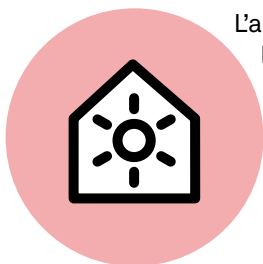
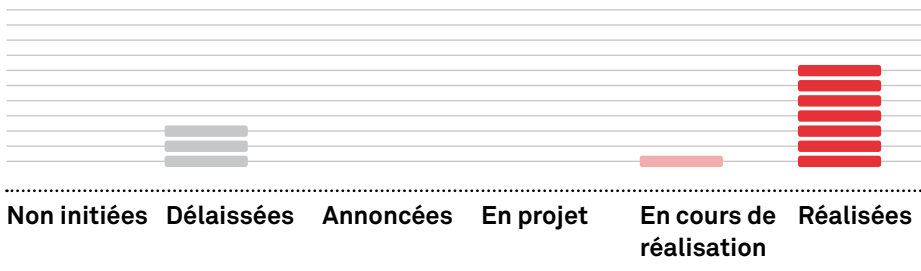
Pour parvenir à lutter efficacement contre l'insalubrité, il est donc essentiel d'accroître les possibilités de relogement.

Parmi les changements importants, il faut notamment relever que l'inspection du logement voit ses charges administratives diminuer pour lui permettre de réaliser plus d'inspections de terrain, que le service d'inspection peut agir dès lors que le logement est placé sur le marché locatif – et donc avant l'arrivée d'un (nouveau) locataire – ; qu'une plainte reste valable même si entre-temps, le locataire n'occupe plus les lieux ; qu'en cas de sérieux soupçons d'insalubrité, le bailleur n'est plus prévenu à l'avance de la visite des inspecteurs ; que l'amende peut être réduite de moitié voire annulée si le bailleur effectue les travaux demandés...

Incontestablement, ces mesures constituent d'importantes avancées. Néanmoins, l'accroissement du nombre de visites sur le terrain, et, dès lors, d'éventuelles fermetures de logements, se heurte toujours à la difficile question du relogement des locataires de ces logements dangereux. Pour parvenir à lutter efficacement contre l'insalubrité, il est donc essentiel d'accroître les possibilités de relogement. Selon le RBDH, deux voies complémentaires doivent être suivies : d'une part, augmenter le nombre de logements de transit et, d'autre part, rendre le parc locatif privé plus accessible. Pour cela, la régulation des loyers pratiqués sur le marché privé, via la fixation et l'application de loyers objectifs, est indispensable, couplée à une allocation loyer générale ! ✕

7/ Alléger la facture énergétique des locataires et des propriétaires

Sur 11 mesures prévues :



L'allègement de la facture énergétique, a été, à juste titre, l'un des axes prioritaires du Gouvernement bruxellois. Les Bruxellois vivent encore trop souvent dans des logements mal isolés et dont les charges énergétiques sont donc très élevées. L'Observatoire des Loyers publié en 2012 indique qu'un quart des locataires bruxellois sont insatisfaits de l'isolation de leur logement.

Quatre blocs distincts composent l'accord de Gouvernement en matière d'énergie.

Dans le premier bloc, nous trouvons les mesures visant à objectiver la performance énergétique des biens, et à sanctionner ceux dont la consommation énergétique est excessive : l'introduction du certificat de Performance Énergétique des Bâtiments (PEB), et l'introduction d'un seuil d'insalubrité énergétique dans le Code du Logement.

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.

À Bruxelles, chaque année, ce sont environ 15 000 logements qui sont vendus et 63 000 loués. Les premières années, le nombre de certificats PEB délivrés devrait donc avoisiner les 75 000. Fin 2013, la Ministre de l'Environnement, Evelyne Huytebroeck dénombrait 1 300 certificateurs formés et près de 100 000 certificats émis.

Malgré ce nombre élevé, nous ne recensons que trop peu d'annonces de biens à louer, mais aussi à vendre, qui donnent l'information, pourtant obligatoire, relative à la PEB du logement. De plus, la Ministre a jusqu'ici fait le choix de ne pas sanctionner par une amende administrative les propriétaires qui offrent leur logement à la vente ou à la location sans le certificat PEB et a privilégié la sensibilisation à travers des agences immobilières et des notaires.

L'idée de prendre en compte la performance énergétique comme critère parmi les normes de qualité définies par la Code du Logement n'a pas été retenue. L'un des arguments, émanant de l'inspection régionale du logement, pour ne pas introduire ce critère est le risque de devoir interdire à la location beaucoup trop de logements ! Pour le RBDH, il faudra, à long terme, introduire un certificat combinant les normes énergétiques et de qualité pour évaluer, lors d'une seule visite, les logements locatifs.

Un deuxième bloc de mesures consiste en l'imposition d'un standard passif pour les nouvelles constructions, et basse énergie pour les rénovations lourdes, standards appliqués à l'ensemble des opérateurs publics en Région bruxelloise.

L'allégement de la facture énergétique a été l'un des axes prioritaires du Gouvernement bruxellois.

La Région a effectivement 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. Ces choix, et particulièrement celui de la basse énergie pour les rénovations, sont très satisfaisants et permettront de diminuer les coûts, souvent beaucoup trop élevés, pour les locataires.

Mi 2011, la ministre E. Huytebroeck a fait un pas de plus en annonçant que, dès 2015, toutes les nouvelles constructions et toutes les rénovations lourdes – y compris pour les logements privés – devront respecter la norme passive.

Dans un troisième bloc, se retrouvent les mesures axées sur le soutien technique et financier aux ménages pour une utilisation rationnelle de l'énergie et en faveur de l'écoconstruction : l'extension des primes énergies, le renforcement du prêt vert, une attention particulière aux bailleurs et locataires, la création de « maisons de l'énergie », les architectes *pro-deo*. →

Le Gouvernement a mis en place six maisons de l'énergie et de l'écoconstruction, pour la plupart avec le soutien des communes, des CPAS et des associations locales spécialisées. Initialement prévues en 2012, il a fallu attendre septembre 2013 pour le lancement officiel et effectif des six maisons. Les maisons de l'énergie sont principalement chargées de fournir à tous les citoyens, de l'information sur les mesures d'économie d'énergie et sur l'éco-construction, le personnel peut également effectuer des interventions techniques mineures telles que le placement de réflecteurs de chaleur derrière les radiateurs, de calfeutrage ou de vannes thermostatiques.

De plus, les primes à l'énergie ont été remaniées ces dernières années. Elles sont désormais modulées en fonction de trois catégories de revenus : bas, moyens et hauts. Les ménages à bas revenus perçoivent une prime plus élevée que les moyens et hauts revenus. Une bonne initiative, si ce n'est que les plafonds de revenus retenus sont très élevés. Pour Bruxelles Environnement, la catégorie des hauts revenus correspond aux personnes seules dont les revenus sont supérieurs à 60 000 € (net imposable) et à 75 000 € pour les couples. Qui gagne plus que cela, dispose en effet, d'un revenu très élevé, et peut pourtant aussi percevoir une prime !

Si le Gouvernement bruxellois veut véritablement améliorer la qualité énergétique des logements, il devra prendre des mesures plus radicales, comme l'introduction d'une norme énergétique minimale dans le Code du Logement.

Sur les quelques 11 000 primes à l'énergie qui ont été demandées par les ménages en 2013, 5 000 primes ont aidé des familles à faibles revenus, 2 000 des familles à revenus moyens et près de 4 000 des familles à revenus élevés !

Pour les ménages à faibles revenus, le prêt vert, prêt à taux zéro, permet la réalisation de travaux économiseurs d'énergie. Depuis 2012, ils sont accordés par la coopérative de crédit Crédal (auparavant Sibelga). Mais le « succès » de cet emprunt reste limité : en 2012, 114 prêts ont été accordés, parmi lesquels seuls 8 sont allés à un locataire.

Un constat demeure : trop peu de primes sont accordées aux propriétaires bailleurs et surtout aux locataires. En 2013, il n'y en avait que 843 sur près de 11 000 !

C'est pourquoi nous relevons l'intéressante étude initiée par le cabinet de la Ministre E. Huytebroeck relative à l'impact des travaux d'économie d'énergie sur le coût logement. Achevée début 2013, elle couvre quatre aspects : une analyse technique des travaux d'économie d'énergie, une analyse financière, une analyse sur la répartition coût/bénéfice entre le locataire et le propriétaire et enfin une analyse juridique sur la mise en œuvre pratique. Les résultats de cette étude approfondie sont dans l'ensemble assez maigres. Certains travaux sont estimés rentables et peu chers ; une répartition des coûts entre locataire et propriétaire passe par un « supplément énergie » pour le locataire ; mais l'analyse juridique démontre qu'il faudra attendre la régionalisation de la loi du bail (en 2014) pour pouvoir mettre ces mesures en pratique.

Le quatrième bloc concerne la protection des consommateurs et l'augmentation de la capacité des limiteurs de puissance.

Une meilleure protection des utilisateurs de gaz et d'électricité à Bruxelles a été approuvée par le Parlement en juillet 2011, sur la proposition de la Ministre de l'Environnement. L'asbl Coordination Gaz – Électricité – Eau de Bruxelles (CGEE), un membre du RBDH, a participé à l'élaboration du texte.

En ce qui concerne l'amélioration de la protection de tous les consommateurs, la CGEE est satisfaite de la création d'un service litige indépendant au sein de Brugel et de l'organisation d'un Centre d'Information. En ce qui concerne les mesures de protection des consommateurs, la CGEE acte avec satisfaction le maintien d'une série de mesures : le non-recours aux compteurs à budget, la durée minimale de 3 ans de contrats, le recours au juge de paix avant toute résiliation de contrat. Et l'association se réjouit des modifications apportées : l'allègement de la procédure d'obtention du statut de client protégé, le passage de 6 à 10 ampères pour les limiteurs de puissance et l'interdiction de procéder à des coupures en hiver.

En conclusion, nous pouvons dire que le Gouvernement bruxellois a pris un certain nombre de mesures ambitieuses dans le domaine de l'énergie. L'obligation du passif appliqué à toutes les nouvelles constructions à partir de 2015 en témoigne.

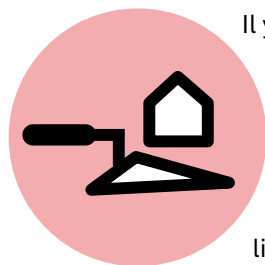
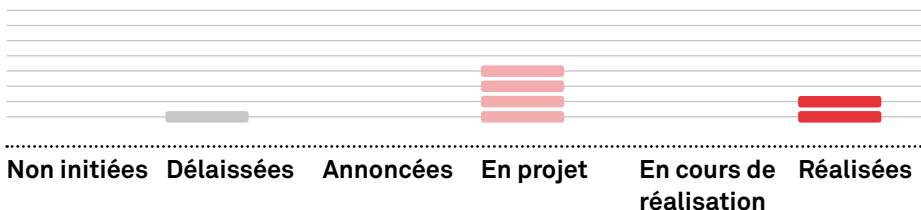
Mais cela ne doit pas cacher que l'impact des mesures sur le marché locatif, qui concerne 60 % des logements bruxellois, reste trop limité que pour effectivement améliorer la qualité énergétique du parc de logements bruxellois.

Quand le Gouvernement bruxellois voudra véritablement améliorer la qualité énergétique des logements à Bruxelles, il devra prendre des mesures plus →

radicales : l'introduction d'une norme énergétique minimale dans le Code du Logement, l'isolation obligatoire des logements locatifs, la suppression de la prime à l'énergie pour les propriétaires occupants à hauts revenus au bénéfice des propriétaires bailleurs ou des locataires à faibles revenus,... ✕

8/ Poursuivre la production de logements

Sur 8 mesures prévues :



Il y a 20 ans encore, le nombre d'habitants à Bruxelles était en diminution. Il faut remonter au début des années 2000 pour voir la courbe s'inverser. Aujourd'hui, la population bruxelloise est en constante augmentation à tel point qu'on parle désormais, pour les années à venir, d'un véritable boom démographique. Ainsi, en 2011, le bureau du Plan projetait pour 2023, l'arrivée d'au moins 160 000 nouveaux habitants, liée d'une part au phénomène migratoire et d'autre part, à l'augmentation significative des naissances dans la Région.

Cette situation inédite, mais cependant prévisible, place la Région face à des défis majeurs en matière de logement, d'accueil de la petite enfance, de scolarité, de mobilité, d'emploi...

Le PRAS démographique

En début de législature, le Gouvernement bruxellois s'était donné comme objectif d'établir un nouveau Plan Régional de Développement Durable (PRDD), outil de planification essentiel pour dessiner les contours d'un projet d'avenir pour Bruxelles. En matière de logement, on attendait de ce PRDD, qu'il puisse identifier les zones prioritaires sur lesquelles produire du logement, qu'il apporte des réponses en matière de densification et surtout qu'il envisage une production massive de logements à caractère social pour des publics à revenus limités.

Cependant, alors que la procédure d'élaboration du PRDD venait juste d'être entamée, le Gouvernement bruxellois a soudainement choisi une autre option, celle de modifier d'abord le PRAS (Plan régional d'Affectation du Sol), outil stratégique censé pourtant concrétiser les grandes ambitions du PRDD et donc

intervenir dans un second temps. Le PRAS démographique, adopté en mai 2013 par le Gouvernement, a comme son nom l'indique l'ambition d'offrir des réponses concrètes en matière de logement face au boom démographique annoncé. C'est en tout cas cet argument qui a servi de motivation politique pour modifier le PRAS dans « l'urgence ».

Le PRAS démographique prévoit une douzaine de zones d'intérêt régional dans lesquelles la fonction logement doit être renforcée. Ainsi, certaines zones à vocation industrielle ou administrative ont été modifiées pour y permettre la création massive de logements. Ces changements d'affectation ont entraîné une contestation importante de la part des représentants des employeurs, des syndicats et d'associations citoyennes, inquiets pour le développement économique de Bruxelles et pour l'emploi. Du point de vue politique, le PRAS démographique sert aussi le développement international de Bruxelles. Il a ainsi établi un cadre règlementaire permettant la création de centres commerciaux, de salles de concerts...

Les associations-membres du RBDH (BRAL, IEB et ARAU), qui suivent de près les questions liées à l'aménagement du territoire, ont émis différentes critiques sur le PRAS ainsi modifié. Le Gouvernement régional a converti des zones industrielles et économiques importantes pour y produire du logement, sans avoir étudié de suffisamment près, des solutions alternatives à la construction telles que la densification du bâti ou encore l'utilisation de bâtiments vides...

Le boom démographique, une situation inédite, mais cependant prévisible, place la Région face à des défis majeurs en matière de logement, d'accueil de la petite enfance, de scolarité, de mobilité, d'emploi...

Par ailleurs, si le PRAS démographique vise la création de logements, il ne dit pas de quels types de logements il s'agit et rien ne permet de penser que c'est la production de logements abordables qui sera privilégiée. Au contraire, le PRAS démographique semble faire la part belle à la promotion immobilière privée qui participe essentiellement à la production de logements loués ou vendus, par la suite, à des prix élevés (phénomène qui se dessine peu à peu le long du canal). →

Les charges d'urbanisme

Au moment d'approuver les modifications du PRAS, le Gouvernement a, dans la foulée, réformé le système des charges d'urbanisme. Ce système permet, à une autorité publique qui délivre les permis d'urbanisme, d'imposer au demandeur, des charges qu'elle juge utile au bon développement local, comme la réalisation de voiries, d'espaces publics, de logements. Le système bruxellois prévoit que dans tous les projets de construction de bureaux ou de logements de plus de 1000 m², la Région ou la commune qui délivre le permis d'urbanisme, peut (mais ce n'est pas une obligation) demander au promoteur de créer en contrepartie 15 % de logements conventionnés (sociaux ou moyens).

La faiblesse du dispositif tient au fait que le promoteur qui ne souhaite pas réaliser du logement, peut aussi s'acquitter d'une charge financière, mais bien trop basse pour inciter le porteur d'un projet à choisir la production de logements mixtes.

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

Malgré le sort qu'il a connu en début de législature, le PRDD a finalement été adopté par le Gouvernement en septembre 2013. Il donne à voir les priorités accordées par la Région au développement de Bruxelles pour les dix prochaines années.

Le PRDD n'a pas fait l'objet d'une enquête publique et nous n'avons pas aujourd'hui la certitude que le prochain Gouvernement décidera de travailler dans la continuité.

Dans le PRDD, on trouve des objectifs ambitieux en matière de production de logements (nouvelles constructions, lutte contre l'inoccupation, reconversion...). Alors qu'aujourd'hui, la production annuelle se situe autour des 4 000 unités tous secteurs confondus, le Gouvernement bruxellois veut l'intensifier pour atteindre annuellement 6 000 logements supplémentaires. Pour 2020, la Région prévoit donc 42 000 nouveaux logements publics et privés à Bruxelles. La part de logements publics est estimée à 9 500 unités, dont 60 % de logements sociaux et 40 % de logements à destination de la classe moyenne.

On le voit, les pouvoirs publics sont fortement mis à contribution, même si la production de logements reste largement tributaire des projets développés par le secteur privé. Cependant, aujourd'hui, nous ne savons pas quels leviers (autres que financiers) la Région va mobiliser pour aider les opérateurs immobiliers publics à intensifier leur production.

Soulignons encore que le PRDD n'a pas fait l'objet d'une enquête publique, ce qui est pourtant une étape obligatoire et que nous n'avons pas aujourd'hui la certitude que le prochain Gouvernement décidera de travailler dans la continuité.

Limiter le développement de nouveaux bureaux

L'accord du Gouvernement prévoyait aussi de limiter la production de bureaux et d'encourager la reconversion de bureaux vides en logements.

Malgré le très grand nombre de bureaux vides à Bruxelles (1,2 millions de m², soit 9,2 % de l'ensemble du parc de bureaux), le Gouvernement a pris très peu de mesures pour restreindre le développement de ce segment de l'immobilier.

Dans le quartier Midi par exemple, où le taux d'inoccupation est déjà très élevé, le projet Victor devrait faire naître 100 000 m² de bureaux supplémentaires (trois tours), sans compter les 250 000 m² situés au-dessus de la gare du Midi.

En 2010, le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale a fait réaliser une étude¹³ sur l'opportunité d'imposer un moratoire réglementaire sur les bureaux, visant à stopper la délivrance de tout permis d'urbanisme pour ce secteur. Les résultats de cette recherche montrent que si un moratoire peut présenter des avantages certains (meilleure gestion de l'espace, réduction de la vacance...), il entraînerait surtout des pertes financières très importantes pour les propriétaires. Les chercheurs plaident plutôt pour des mesures ciblées comme par exemple, imposer une surtaxe sur les bureaux vides, favoriser les permis de conversion et enrayer la lenteur des permis d'urbanisme qui freinent les propriétaires à convertir leurs immeubles (en logements par exemple)... Jusqu'à présent, ces propositions n'ont fait l'objet d'aucune mesure concrète !

L'étude citée ci-avant met aussi à l'honneur la transformation d'espaces de bureaux inoccupés en logements. D'après l'Observatoire des bureaux (n°29), entre 2007 et 2011, ce sont en moyenne 62 000 m² de bureaux qui ont été transformés chaque année en logements, commerces, hôtels ou équipements.

En juin 2011, le Secrétaire d'État au Logement Christos Doulkeridis et le Ministre-Président Charles Picqué ont lancé un appel à projets visant la reconversion subsidiée de bureaux vides en logements. Huit projets ont été sélectionnés et devraient ensemble permettre la création de 450 logements. La plupart des projets ont été introduits par des promoteurs privés et devraient donc aboutir à du logement assez coûteux. Seule l'entreprise Livingstones a →

13. Étude sur les motivations et les modalités d'un moratoire sur la réalisation de surfaces de bureaux.

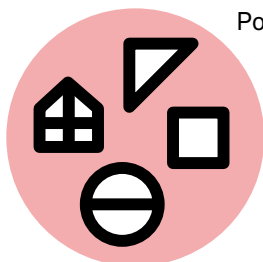
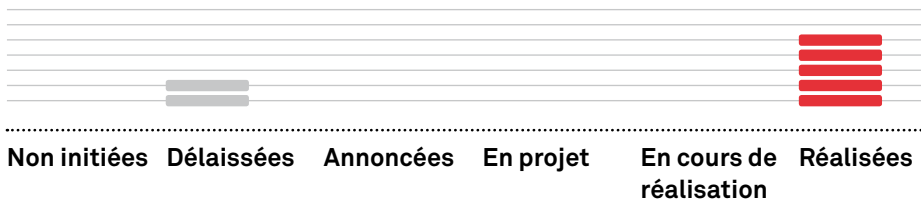
présenté un projet visant la réalisation de 11 logements à caractère social. Pour le RBDH, ces projets subsidiés de reconversion posent question car ils ne contribuent que très marginalement à la production de logements abordables et servent la promotion privée qui, même sans subsides, aurait réalisé des projets de transformation.

En bref, pour conclure sur ce thème, nous signalons notre insatisfaction vis-à-vis des réalisations du Gouvernement en matière d'aménagement du territoire, compétence en charge du Ministre-Président. Nous n'approuvons pas le choix du Gouvernement, sous couvert du *boom* démographique, de modifier le PRAS avant même l'établissement d'un nouveau PRDD, inversant la hiérarchie des outils de planification et proposant ainsi des solutions pour le logement qui ne nous convainquent pas. Ces choix stratégiques semblent davantage dictés par la volonté de faire rayonner Bruxelles au niveau international, de moderniser la zone du canal, au détriment de certaines zones industrielles d'ailleurs, plutôt que de produire massivement du logement abordable à Bruxelles (qui fait cruellement défaut !).

Enfin, la problématique de l'inoccupation dans les bureaux reste, selon nous, sans réponse... ✕

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

Sur 7 mesures prévues :



Pour les dernières mesures du baromètre, consacrées aux aides à l'acquisition et au soutien à de nouvelles formes d'habitat, il faut reconnaître que le Gouvernement a fourni de nombreux efforts durant toute la législature et a atteint les objectifs qu'il s'était fixé.

Ainsi, cinq engagements sur sept ont abouti.

La législature s'achève sur une décision importante : l'adoption de l'Alliance Habitat par le Gouvernement, qui prévoit la production de 6 720 logements, dont 1 120 logements acquisitifs pour ménages à bas revenus, répartis en 1 000 par le Fonds du Logement, par le biais d'opérations Construction-Rénovation / Vente (CRV) et 120 par le Community Land Trust et 1 000 logements acquisitifs pour ménages à revenus moyens par Citydev. Avec cette proportion de plus de 30 % de logements acquisitifs, le Gouvernement affirme donc une nouvelle fois sa volonté de donner un sérieux coup de pouce aux ménages désirant devenir propriétaires dans la Région.

Passons maintenant en revue les deux principaux acteurs impliqués dans les aides à l'acquisition.

Le Fonds du Logement

Le Fonds du Logement, nous l'avons déjà mentionné dans le thème 5, a été largement soutenu pour ses missions d'aide à l'acquisition. Cet organisme octroie au moins 1 000 prêts hypothécaires avantageux chaque année. Il s'adresse à deux publics-cible : d'une part, les ménages dont les revenus n'excèdent pas 42 000 € annuels nets imposables (+ 5 000 € par personne à charge) et d'autre part, grâce au prêt Booster qui existe depuis fin 2011, les jeunes ménages de moins de 35 ans, dont les revenus peuvent aller jusqu'à 52 000 € annuels nets imposables (+ 5 000 € par personne à charge). En deux ans, cette dernière formule a séduit de plus en plus de jeunes ménages puisqu'ils représentent maintenant la moitié des emprunteurs.

Le Fonds du Logement et Citydev apparaissent comme des opérateurs efficaces dans la mise en œuvre de la politique du logement du Gouvernement.

Cependant, les moyens financiers du Fonds du Logement ne sont pas illimités et selon le RBDH, il est urgent de faire des choix. Nous plaignons pour que les conditions de revenus pour contracter un emprunt redeviennent identiques pour tous, avec un maximum de 42 000 € annuels nets imposables (+ 5 000 € par personne à charge)

Le Gouvernement a également chargé le Fonds du Logement de produire un nombre important de logements destinés à la vente, selon le modèle de la CRV. Ce sont 1 000 logements qui devraient ainsi être produits et revendus, →

à des ménages répondant aux plafonds de revenus du logement social. Une bonne nouvelle à nuancer puisqu'aucun délai n'est officiellement imposé pour atteindre un objectif, qui paraît peut-être un peu trop ambitieux vue la capacité actuelle de production du Fonds du Logement¹⁴.

Citydev

En ce qui concerne Citydev, un certain nombre de changements ont été actés dans son contrat de gestion et son arrêté de subsidiation adoptés en fin d'année 2013. Ainsi, le délai de revente d'un logement acquis auprès de Citydev passe de 10 à 20 ans. Le logement reste ainsi accessible à des ménages à revenus plafonnés pendant une plus longue période. Pendant ce délai, il est toujours possible pour le propriétaire (qu'il soit occupant ou investisseur) de revendre son bien, mais seulement à un prix plafonné, sous peine de devoir rembourser le subside, actualisé au même taux. Des balises sont donc enfin mises en place pour éviter la spéculation éventuelle d'acquéreurs investisseurs. Cependant, au regret du RBDH, il n'est toujours pas prévu de permettre à l'organisme de récupérer une partie de la plus-value générée lors de la revente.

Le Fonds du Logement et Citydev apparaissent comme des opérateurs efficaces dans la mise en œuvre de la politique du logement du Gouvernement. À noter enfin qu'ils ont tous deux été invités à explorer les formes alternatives d'accès à la propriété (comme par exemple les droits d'emphytéose ou de superficie). Le Fonds du Logement contribue d'ailleurs déjà à encourager ce genre de projets, notamment via des projets pilotes à l'attention de publics fragilisés.

Le travail fourni par le secteur associatif a été reconnu et encouragé.

D'autres initiatives sont à relever concernant les aides à l'acquisition. Ainsi, le Community Land Trust a été lancé à Bruxelles. Il bénéficie d'un financement et s'est vu fixer des objectifs précis de production de logements (120 logements en 4 ans). Dans l'esprit collectif, il devient donc un opérateur à part entière, sur lequel il sera possible de compter dans les années à venir.

Par ailleurs, le Gouvernement a entamé, en collaboration avec le Fonds du Logement, une réflexion sur la possibilité d'introduire une assurance habitat garanti pour propriétaires. Cette mesure ne figurait pas dans l'accord de Gouvernement mais a tout de même été envisagée pendant une longue période, avant d'être écartée, faute de moyens budgétaires suffisants.

14. Au 31 décembre 2012, la production de 308 logements dans le cadre des opérations de CRV était engagée.

Enfin, pour clore cette partie consacrée aux aides à l'acquisition, il faut rappeler que des changements sont attendus prochainement, avec le transfert de certaines compétences de l'État fédéral vers les Régions. Dès janvier 2015, les Régions auront entre leurs mains les déductions fiscales liées aux emprunts hypothécaires ainsi que la réduction des droits d'enregistrement sur l'habitation propre et unique. Des choix importants devront donc être posés; le RBDH espère que les moyens financiers libérés bénéficieront en priorité aux ménages à revenus faibles et moyens.

Il reste à dire quelques mots sur le soutien important apporté par le Gouvernement en général et le Secrétaire d'État en particulier aux nouvelles formes d'habitat. En effet, le nouveau Code du Logement reconnaît l'habitat solidaire, l'habitat intergénérationnel, l'alliance foncière régionale (ou Community Land Trust) ou encore les groupes d'épargne collective et solidaire. C'est incontestable, le travail fourni par le secteur associatif a été reconnu et encouragé. ✕

NOTRE ÉVALUATION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT DU GOUVERNEMENT BRUXELLOIS 2009-2014

Cinq ans, c'est long pour ceux qui tentent désespérément d'obtenir un logement, locatif ou acquisitif, abordable et décent à Bruxelles. Pour un Gouvernement qui doit apporter des réponses concrètes à la crise du logement qui touche des dizaines de milliers d'habitants, cinq ans, c'est court.

Durant ces cinq années, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat a évalué en profondeur la politique du logement menée par le Gouvernement bruxellois. Le baromètre du logement constitue un excellent outil pour réaliser cette évaluation. Depuis les débuts de la législature, nous avons recensé les initiatives concrètes décidées par l'ensemble du Gouvernement relatives aux 73 mesures de l'accord de majorité qui touchent à la problématique du logement. À quelques mois de la fin de la législature et des élections du 25 mai 2014, le moment est venu de dresser un panorama de l'avancement de l'ensemble des mesures.

Sur base de quelques chiffres parlants, l'évaluation est décevante :

- Le loyer moyen, actualisé¹⁵, a augmenté de 595 à 650 € (+ 9 %) entre 2008 et 2012. La moitié des locataires n'a accès qu'à 14 % du parc locatif privé, en ne consacrant qu'un tiers des revenus du ménage au paiement du loyer.
- Le nombre de ménages en attente d'un logement social est passé de 26 000 à 40 000 dans le même temps !
- Le prix moyen actualisé d'un appartement a augmenté de 5 % en 5 ans (2008-2012)¹⁶.

Malgré ces chiffres dramatiques, nous ne pouvons pas dire que rien n'a été fait durant cette législature. Sur les 73 mesures de l'accord de Gouvernement, 41 ont été réalisées et 16 sont amorcées. Parmi les engagements aboutis, on relève que d'importants budgets ont été dégagés pour la rénovation des logements sociaux, trop longtemps négligée, et la construction de nouveaux logements sociaux; une allocation loyer élargie aux sans-abris a été adoptée; les aides à acquisition de logements via le Fonds du Logement, Citydev ou le CLT Bruxelles ont été

15. En tenant compte de l'inflation

16. Prix moyen actualisé en 2008 : 206 236 € - Prix moyen en 2012 : 217 672 €

soutenues ; la lutte contre les logements insalubres et inoccupés a été rendue plus efficace grâce à la réforme du Code du Logement.

Mais il faut toujours attendre si longtemps avant de voir les résultats concrets des décisions gouvernementales sur le terrain. La lenteur de la production de nouveaux logements sociaux, qui représente pour le RBDH l'une des solutions fondamentale à la crise du logement, en témoigne. Avec le Plan Régional du Logement et, plus récemment, l'Alliance Habitat, le Gouvernement bruxellois a prévu un budget pour la construction de respectivement 3 500 et 2 500 logements sociaux. Dix ans après le lancement du premier Plan, à peine 1 500 logements sociaux ont été réalisés. Le Gouvernement a pris des mesures visant à améliorer l'efficacité des sociétés immobilières de service public. Il était temps. Mais même si le secteur du logement social parvenait à tripler sa production moyenne de logements pour atteindre plus de 400 logements par an, il faudrait 100 ans pour répondre à l'actuelle demande !

C'est pourquoi le Gouvernement, et particulièrement le Secrétaire d'État au Logement, a chargé d'autres opérateurs du développement de logements à caractère social : les communes et CPAS, le Fonds du Logement, et même le secteur privé au travers des agences immobilières sociales et des charges d'urbanisme. Un objectif ambitieux a été introduit dans l'accord de majorité : toutes les communes devraient disposer de 15 % de logement public et à finalité sociale à l'horizon 2020.

Cet engagement de la majorité a rencontré, sur le terrain, l'opposition de plusieurs communes qui estimaient avoir déjà fourni suffisamment d'efforts et qui souhaitent privilégier les logements moyens et privés, pour ainsi accueillir des contribuables à plus hauts revenus sur leur territoire. Il en résulte que l'allocation loyer destinée à rendre plus abordable et accessible le parc de logements des communes et CPAS, n'est que très peu utilisée, que les partenariats prévus entre communes et Région n'ont été signés que par une seule commune (Molenbeek) et que l'objectif des 15 % n'est pas repris par le projet de Plan Régional de Développement Durable ! →

L'argument souvent entendu est que les pouvoirs publics ne doivent pas soutenir uniquement les personnes à bas revenus, mais aussi les revenus dits « moyens ». Mais une définition claire de ces revenus moyens manque ! Selon le RBDH, les revenus moyens ne sont pas ceux qui atteignent 70 000 € ou plus (tels que les plafonds de revenus de Citydev, ou la catégorie de revenus la plus élevée qui donne droit aux primes à l'énergie), mais, comme l'a démontré une étude de l'Institut Bruxellois de Statistiques et d'Analyse (IBSA), les ménages dont les revenus nets se situent entre 15 000 € et 30 000 €. ¹⁷

Et comme si cela ne suffisait pas, les initiatives prises en matière de logement sont dépassées, par l'augmentation de la population et aussi de la pauvreté. Depuis plus de 20 ans, le budget destiné à la politique du logement n'a jamais été aussi élevé mais pourtant, celle-ci n'est pas en mesure de mettre fin à la crise du logement qui touche tant de Bruxellois.

C'est pourquoi le prochain Gouvernement doit opérer des choix radicaux. Il devra réaliser beaucoup plus de logements publics, notamment en ne cédant pas les réserves foncières publiques mais en les affectant à la construction de logements publics abordables et en accordant des aides financières supplémentaires aux communes qui concluront des partenariats avec la Région par la signature de contrats-logements. Il faudra également réguler le marché locatif privé en déterminant des loyers objectifs, en les faisant appliquer et en prévoyant une allocation-loyer pour les ménages à bas revenus pour qui le marché, même encadré, reste inaccessible.

Avec la régionalisation de la loi du bail et du bonus logement, le Gouvernement bruxellois disposera de deux nouveaux outils nécessaires à la mise en œuvre de ces orientations et de leur financement. Nous « célébrons » cette année les 20 ans du droit au logement en Belgique. Il est maintenant temps que les autorités bruxelloises le rendent effectif. ✕

17. M. VERDONCK, M. TAYMANS, N. VAN DROOGENBOROECK. Étude de la classe moyenne bruxelloise et des mesures pour renforcer sa présence, Recherche réalisée pour le compte de l'Institut Bruxellois de Statistiques et d'Analyse, M. VERDONCK, Bruxelles, 2011.