


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

	Liste des mesures annoncées dans l'accord de Gouvernement	Action	Stade d'avancement février 2014					Info/commentaire Février 2014
			Non initié	Délaissé	Annoncé	En projet	En cours de réalisation	
31	Le PRDD veillera à planifier le rééquilibrage de la répartition du développement des logements sociaux et publics sur tout le territoire bruxellois.	Initiative législative						<p>Le 12 décembre 2013, le gouvernement a adopté le projet du Plan Régional de Développement Durable. Pour que celui-ci soit d'application, il doit être soumis à enquête publique. Cette enquête n'aura pas lieu avant les prochaines élections de mai 2014. Aussi, le Gouvernement a opté pour une consultation, qui ne peut remplacer l'enquête publique.</p> <p>Un avis sur le projet a été demandé à la Commission Régionale de Développement (CRD) – qui réunit des représentants des instances consultatives dans les domaines de l'économie, du social, de la mobilité de l'environnement, du logement... ; des représentantes des communes et des experts indépendants. Le projet est également consultable en ligne, sur un site internet (http://www.prdd.be) qui permet à tous les particuliers, associations... de faire part de leurs remarques, observations, suggestions...</p> <p>Ce projet, accompagné des remarques récoltées, seront alors transmis au prochain gouvernement qui aura à poursuivre le processus, soit en conservant tel quel l'actuel projet et en le soumettant à l'enquête publique, soit en l'adaptant, soit en recommençant l'intégralité du processus pour préparer un nouveau projet.</p> <p>Pour ce qui concerne le logement, l'avant-projet 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. ».</p> <p>Ces chiffres ambitieux ne disent rien de la répartition territoriale de ces nouveaux logements. L'objectif de 15% de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale, sur le territoire de chacune des 19 communes de la Région ne figure pas dans ce projet. Il y avait pourtant dans cet objectif l'idée d'une répartition équilibrée des logements à l'échelle régionale...</p> <p>Ceci explique pourquoi la mesure est considérée comme délaissée.</p> <p>Notons encore que le projet de PRDD a défini / confirmé différents pôles qui présentent des possibilités de développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des pôles de développement prioritaires - Des pôles de développement spécifiques - Des pôles de seconde couronne à densifier et/ou urbaniser <p>Pour certains de ces pôles, des chiffres quant au nombre et type de logements à produire ont été définis. Citons uniquement les projets pour lesquels un taux de logements publics est déterminé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Josaphat : 30% de logements destinés aux revenus faibles et moyens - Tour et Taxis : 30% de logements publics essentiellement moyens sur 87 000 m² de logements - Schaerbeek Formation : 50% de logements publics dans le sud de la zone sur

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

						2000 logements - Néo : 15% sur 750 logements
32	Le PRDD doit avoir valeur de directive obligatoire pour toutes les administrations publiques régionales et les pouvoirs subordonnés.	Initiative législative : donner valeur obligatoire au PRDD				Tant que le PRDD ne sera pas adopté, il n'aura bien évidemment aucune valeur obligatoire. Depuis 1991, le COBAT dote le PRD d'une valeur indicative, mais contraignante pour les pouvoirs publics.
33	Le Gouvernement <u>fixera</u> une norme à atteindre dans les 10 années à venir de 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de toutes les communes.	Orientation politique : Fixer une norme à atteindre				Il a fallu presque deux ans avant que le Gouvernement régional ne se mette d'accord sur ce qu'il entendait par « logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale ». Le 12 mai 2011, et suivant la proposition de Christos Doulkeridis, le Gouvernement a pris acte de la définition suivante : - le parc de logement social géré par les SISP (sociétés de logements sociaux) sous tutelle de la Région de Bruxelles-Capitale ; - les logements gérés par des pouvoirs publics locaux (communes et CPAS) ; - les logements qui constituent le patrimoine du secteur des Agences immobilières sociales ; - les logements locatifs gérés par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (« aide locative ») ; - les logements acquis grâce aux prêts hypothécaires du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. (Les logements revendus par leur propriétaire ne seront plus pris en compte et seront considérés comme faisant à nouveau partie du marché acquisitif privé) ; - les logements produits par la SDRB. Cependant, cette définition n'a pour le moment aucune force légale, officielle et normative susceptible d'encourager les communes à se mettre au travail. Elle n'est actée dans aucun texte officiel, alors que plusieurs occasions se sont présentées pour assoir cette intention : ni le Code du logement, ni le projet de PRDD ne font référence à cet objectif de 15% de logements publics à finalité sociale pour chacune des 19 communes de la Région (cf mesure 31). Ceci explique pourquoi la mesure : « fixer une norme à atteindre » est considérée comme délaissée.
34	En vue d'atteindre cet objectif (de 15%), le Gouvernement <u>mettra en place des partenariats</u> avec les communes incluant des mesures incitatives qui tiennent compte des spécificités urbanistiques de celles-ci.	Autre action : Mettre en place des partenariats incluant des mesures incitatives avec les communes				Deux actions distinctes visent à répondre à l'objectif des 15%: <u>1/ Un mesurage précis et objectif de l'emprise publique par commune.</u> Une étude a été menée afin de récolter les données relatives au patrimoine des communes et CPAS de la Région. La récolte de données concerne non seulement des informations chiffrées quant au parc actuel de logements publics de la commune, mais aussi les principaux éléments des politiques communales d'investissement en matière de logements des dernières années. Bien que l'étude soit aujourd'hui clôturée, elle reste très incomplète. Toutes les communes n'y ont pas répondu. <u>2/ La création d'un outil de contractualisation, recensant :</u> - L'objectif chiffré du taux de logements publics et à finalité sociale à atteindre en quatre années ; - Les besoins de logements sociaux et de logements moyens ; - Les fiches détaillées des différents projets prévus (terrains, nombre et type de logements, couts...) En novembre 2013, la Région et la commune de Molenbeek ont conclu le premier contrat logement. Celui-ci contient les projets et budgets destinés notamment à accroître l'offre et la qualité des logements publics à l'horizon 2019. 66 projets y sont

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

								<p>définis. Ils doivent permettre la création de 900 logements publics et la rénovation de 750 autres. Ce contrat a été officiellement approuvé par le conseil communal molenbeekois, il est maintenant soumis au Conseil d'Etat.</p> <p>Deux autres communes devaient également participer à ce projet pilote :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaerbeek : le projet est en cours de finalisation au niveau communal et devrait être transmis prochainement à la Région. - Woluwé-Saint-Pierre : pas d'avancée.
35	<p>Dans la foulée de la nouvelle ordonnance sur les logements publics, chaque commune créera une commission d'attribution des logements communaux afin d'objectiver la procédure sur base d'un règlement préétabli.</p>	<p>Initiative législative : Modification de l'ordonnance « règlements d'attribution »</p>						<p>Le nouveau Code du logement, adopté par le gouvernement le 28 juin 2013, prévoit, dans son article 28bis, que : « Le logement est attribué sur avis conforme d'une commission indépendante (à créer au sein de chaque commune) pour l'attribution des logements appartenant aux communes et centres publics d'action sociale. Le conseil communal en détermine la composition et le mode de fonctionnement. »</p> <p>La fixation de la composition de la commission ne sera pas le fait d'une décision gouvernementale mais COMMUNALE.</p> <p>Cet article entrera en vigueur au 1^{er} juillet 2014.</p> <p>Le nouveau Code contient d'autres avancées en matière d'attribution des logements publics : les articles des règlements d'attribution sont valables pour tous les logements (sauf ceux de transit), la demande d'inscription ne peut pas être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat et au montant minimal de ses revenus, la mention de l'éligibilité à l'allocation-loyer, les procédures de recours, le renvoi à l'égalité de traitement,...</p> <p>Notons que le CPAS de la Ville de Bruxelles et la commune de Woluwé-Saint-Lambert ont introduit un recours en annulation auprès de la cours constitutionnelle visant le chapitre du Code du Logement relatif aux règles applicables aux logements mis en location par les opérateurs immobiliers publics.</p> <p>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.</p>
36	<p>Le Gouvernement <u>étudiera</u> dans les meilleurs délais le <u>cadre législatif</u> requis pour prévenir dans la mesure du possible les expulsions sans proposition de relogement (via le logement de transit).</p>	<p>Etude</p>						<p>Le nouveau Code du logement indique, art 12, qu' « Au locataire dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location mise en exécution par le bourgmestre, une proposition de relogement doit être adressée au plus tard au moment de l'expulsion, dans la mesure des disponibilités et suivant la procédure suivante. D'abord, le bourgmestre vérifie si, sur le territoire de sa commune, un logement est disponible parmi les logements locatifs des différents opérateurs immobiliers publics. A défaut de disponibilité, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale procède au même exercice, mais à l'échelle de la Région. »</p> <p>L'obligation de relogement se voit ainsi renforcée, bien qu'il ne s'agisse toujours que d'une obligation de moyen. La rareté des logements de transit demeure un obstacle au relogement.</p>
Nombre de mesures par stade d'avancement			0	2	0	2	1	1



LEGENDE

Avancement de la mesure depuis la dernière évaluation du baromètre du logement, en septembre 2013.