

# art. 23

«Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent.»

# 57 07-08-09  
2014



La politique du logement annoncée  
par le nouveau Gouvernement bruxellois :

**TROP PEU SOCIALE  
FACE À UNE CRISE  
DU LOGEMENT  
DRAMATIQUE**

## RBDH

Werner Van Mieghem, Ilham Bensaïd, Carole Dumont, Anne Bauwelinckx, Liévin Chemin & Laurence Evrard.  
Tel. : 02 502 84 63  
Mail : info@rbdh.be  
Website : www.rbdh.be

### Ont contribué à la rédaction et à la relecture de ce numéro :

Claude Adriaenssens, Ilham Bensaïd, Liévin Chemin, Marilène De Mol, Pierre Denis, Carole Dumont, Isabelle Jennes, Déborah Oddie, Katleen Van Lerberghe, Werner Van Mieghem.

### Lay-out

Élise Debouny

### Photos

couverture : Élise Debouny, p. 4 : Marathon du logement / Inter-Environnement Bruxelles, p. 9 : Eaglestone, p. 10 : Milena Strange, p. 13 : Catherine Antoine, p. 16 : Natacha Camus, p. 21 : John et Melanie Kotsopoulos, p. 24 : Nik Gaffney, p. 28 : Raymond Zoller, p. 29 : Foam, p. 31 : Philippe Leroyer, p. 39 : Joris Louwe, p. 41 : Milena Strange

### Impression

J. Dieu-Brichart

Envoi réalisé par ETIKET, Atelier Groot Eiland. Spécialiste en mailings et envois. 02 511 72 10

### E.R.

Werner Van Mieghem,  
quai du Hainaut 29,  
1080 Molenbeek

Cette publication est éditée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Les membres du RBDH reçoivent Art.23 gratuitement. Vous pouvez vous abonner à Art. 23 en versant 25 euros par an sur notre numéro de compte BE740682 2988 8007 avec la communication suivante « Abonnement Art. 23 ».



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat  
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

# Sommaire

## 3\_

Introduction

## 5\_

Une politique du logement  
vaguement sociale

## 6\_

PRAS, PRDD et Plateforme  
territoriale. Bâtir, par-dessus  
le marché!

## 12\_

Le logement social n'a  
décidément plus la cote!

## 15\_

Allocation loyer encadré : une  
mesure qui aide un peu et  
encadre très peu!

## 18\_

On ne profite pas assez  
de la régionalisation de la loi  
sur les baux

## 21\_

La rénovation urbaine :  
des pistes intéressantes...  
si les moyens suivent

## 24\_

Les bénéficiaires des aides  
à l'acquisition seront-ils  
bien choisis?

## 29\_

Logements inoccupés :  
Se donner les moyens  
de remplir le vide

## 34\_

Droit de gestion publique :  
Il y a des causes  
à l'inefficacité

## 37\_

Énergie accessible pour tous.  
Une belle ambition mais qui  
devra être précisée.

## 38\_

Vers une politique ambitieuse  
de l'aide aux sans-abri?

## 40\_

Conclusion

## Introduction

Ce 17 juillet, la Déclaration de Politique Régionale négociée par le PS, le FDF, le cdH, l'Open Vld, le sp.a et le CD&V était dévoilée. Quelques jours plus tard, le nouveau Gouvernement bruxellois était installé. C'est maintenant le moment de la rentrée politique et de l'entrée dans le vif du sujet.

La crise du logement à Bruxelles est telle qu'il s'agira de mettre en place une politique du logement ambitieuse et véritablement sociale, pour répondre aux besoins des dizaines de milliers de Bruxellois qui ne parviennent pas à se loger décentement.

Pour anticiper et comprendre les engagements du nouveau Gouvernement en matière de logement, le RBDH a réalisé une analyse approfondie de l'accord de majorité. Nous avons épluché le texte et nous sommes penchés sur les mesures qui auront un impact sur la situation du logement à Bruxelles.

Vous trouverez dans cet Article 23 les réactions, impressions, questionnements, interprétations, satisfactions et craintes du RBDH et de ses 52 associations membres face aux mesures politiques annoncées, sur des thèmes comme la production de logements publics, l'aménagement du territoire, l'allocation-loyer encadrée, la lutte contre les logements vides et insalubres, la loi sur les baux, les aides à l'acquisition... Pour des thèmes plus spécifiques comme la rénovation urbaine, l'accès à l'énergie ou la lutte contre le sans-abrisme, nous avons demandé à quelques associations-membres spécialisées d'apporter leur point de vue dans certains articles.

Dans l'ensemble, le programme de travail de ce Gouvernement tel qu'il est repris dans cet accord ne nous convainc pas. Le RBDH espérait y trouver des engagements forts et des orientations précises en faveur des ménages à bas revenus. Or, force est de constater que la plupart des chapitres, et plus particulièrement celui consacré de manière lapidaire au logement, manque de clarté et d'objectifs chiffrés.

Mais évitons les procès d'intention : il faut laisser le temps aux Parlementaires de faire leur rentrée, aux cabinets ministériels de se mettre au travail, aux nombreux acteurs d'entamer les discussions.

Tout au long de cette nouvelle législature, le RBDH suivra de près cette nouvelle politique du logement et jouera son rôle de chien de garde. Nous critiquerons lorsque ce sera nécessaire, nous féliciterons lorsque ce sera mérité, nous ferons entendre les besoins des travailleurs sociaux de terrain et des citoyens bruxellois, nous émettrons des propositions concrètes et constructives. C'est dans ce contexte que les missions du RBDH prendront tout leur sens. La voix du secteur associatif bruxellois méritera d'être entendue ! ✕

QUELS SONT  
VOS REVENUS ?



# Une politique du logement vaguement sociale

*« La Région doit, sans tabou, développer une politique qui permet d'endiguer l'exode urbain des revenus moyens, entre autres, en permettant la production d'une offre variée de logements décents et abordables. »*  
Voici un extrait de la Déclaration de politique régionale qui ouvre le chapitre « Concrétiser le droit au logement. » Le ton est donné...

CAROLE DUMONT

Le nouveau Gouvernement bruxellois manifeste à nouveau sa volonté de lutter contre l'exode des classes moyennes. Un engagement omniprésent dans le discours des mandataires politiques ces dernières années, qui imprègne de manière durable les orientations privilégiées en matière de logement et d'aménagement du territoire.

Pour le RBDH, ce qui inquiète, c'est l'usage que le monde politique fait de la notion de classes moyennes, notion floue mais ô combien fédératrice et englobante, pour justifier des choix de société qui ne garantissent pas assez d'équité sociale. Ainsi, on notera que si n'importe quel quidam peut s'identifier à la classe moyenne, ce qui rend cette notion d'autant plus difficile à critiquer, le politique lui, en use pour promouvoir des mesures d'aide au logement qui profitent aussi à ceux qui n'en ont pas vraiment besoin. Qu'on pense à Citydev et ses logements moyens subsidiés, proposés à la vente sans quasiment aucune restriction de revenu, qu'on pense aussi au prêt *Booster* du Fonds du Logement dont les conditions d'accès vont encore être élargies, de même qu'aux nombreuses mesures fiscales facilitant l'accès à la propriété.

Il faut abandonner cette vision simpliste qui consiste à répartir artificiellement la population bruxelloise en deux catégories homogènes. D'un côté, les revenus sociaux, qui ont accès (théoriquement vu la pénurie!) au logement social; de l'autre les revenus moyens, les contribuables, pour lesquels se développe une offre de logements moyens. Cette classification réductrice ne repose pas sur des données socio-économiques objectives et sert à justifier un projet politique et économique, qui s'accommode peu des véritables enjeux sociaux qui traversent notre Région.

En 2012, l'IBSA<sup>1</sup> a commandé une étude<sup>2</sup> dont le grand mérite a été d'objectiver les contours de la classe moyenne bruxelloise. Au travers d'une approche de type économique, la classe moyenne a été définie comme la partie de la population disposant de revenus annuels compris entre 15 000 € et 30 000 €<sup>3</sup>. Or, les aides au logement en faveur des revenus moyens visent bien au-delà de cette tranche de revenus. Et les chercheurs de conclure : *« cette analyse révèle que quand les pouvoirs publics conçoivent des aides pour les ménages défavorisés, ils touchent en réalité aussi une grande partie de la classe moyenne. En parallèle, quand des aides sont envisagées pour la classe moyenne ou les revenus moyens, elles s'adressent à des publics plus aisés que la classe moyenne<sup>4</sup>. »* De quoi réclamer un vrai débat de fond sur les publics-cibles de la politique du logement !

Pour concrétiser le droit au logement, ce n'est pas la lutte contre l'exode de la classe moyenne qu'il faut ériger en super priorité, mais la lutte acharnée contre la pauvreté, contre le logement cher et insalubre, contre la précarité qu'il engendre ou renforce. Rappelons qu'une politique régionale qui favorise la mobilité sociale, en améliorant les conditions de vie de ses habitants, est la stratégie la plus pertinente pour consolider une classe moyenne. ✕

---

1. Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse  
2. Confiée à des chercheurs du CERB (Centre d'Études Régionales Bruxelloises) des facultés universitaires Saint-Louis.  
3. Bien sûr, il s'agit de revenus fiscaux et pas de revenus « poche », ces derniers étant sensiblement plus élevés.  
4. « Évolution, caractéristiques et attentes de la classe moyenne bruxelloise. », cahiers de l'IBSA, décembre 2012, p.49 .

LIÉVIN CHEMIN

# PRAS, PRDD et Plateforme territoriale Bâtir, par-dessus le marché !

La planification du développement régional a connu deux décennies effrénées. Au point de mettre la charrue avant les bœufs. Un Plan Logement par exemple dépend des niveaux supérieurs : celui de l'affectation du sol dit le PRAS qui définit « on peut faire quoi et où ? », et celui du développement urbain dit le PRDD qui décrit « on va faire quoi et comment ? » ; ce dernier chapeaute tous les plans régionaux. Quel avenir pour cette planification, quelle stratégie gouvernementale y retrouve-t-on pour le développement du logement ?

L'an dernier la Région adoptait son Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS-d) après avoir renoncé à son objectif préalable de définir son Plan Régional de Développement Durable (PRDD). Mais cette fois, ce sera vite-fait-bien-fait : le nouveau Gouvernement prévoit de livrer la grande brique du PRDD à l'enquête publique dans les premiers six mois d'exercice, et de l'adopter sans tarder après amendement. Un PRDD qu'il s'agit d'ajuster aux nouvelles orientations, notamment celles du PRAS-d qui a ouvert grand la porte aux développements immobiliers.

Les équipes Picqué puis Vervoort ont misé que cet accès élargi du marché au sol bruxellois développera une offre débridée de logements, et que cette offre dopée modèrera les prix de l'immobilier et des loyers. Mais tout n'est pas idéal au royaume de la brique et du béton. Si on écoute les constructeurs, rien ne les oblige à bâtir plus et à l'encontre de leur rentabilité. « *Construire pour vendre cher est plus facile ; vendre à prix abordable devient de plus en plus difficile ; Nous ne pouvons pas livrer du logement à 2 000 €/m<sup>2</sup>* », explique un promoteur interrogé.

Difficile de cerner la position gouvernementale actuelle sur le PRDD, d'anticiper ses potentielles réorientations pour lesquelles ni le cabinet du Ministre-Président, ni l'Agence de Développement du Territoire (ADT) n'étaient disponibles pour répondre à nos questions. La Déclaration de Politique Régionale (DPR) annonce sa

volonté de livrer le PRDD à l'enquête publique dans les premiers six mois d'exercice, et viserait son adoption en début de législature. Ce qui ne laissera que peu de temps pour l'amender. Les deux partenaires de majorité reconduits ont suffisamment poussé le texte pour qu'il reste imprégné de leur vision : une volonté très nette de hâter le développement des 10 « pôles de développement territorial prioritaires de législature »<sup>1</sup> et l'axe du canal, à des fins de vastes développements immobiliers. Avec l'arrivée du FDF, on y entendra probablement une vision plus libérale, (encore) moins régulatrice. Ce n'est qu'au moment où les 800 pages du PRDD seront livrées à l'enquête publique que le citoyen pourra chercher les nouvelles orientations politiques glissées dans le document.

## **Simplification des régulations, ou simplification-dérégulation ?**

Globalement, la Déclaration de Politique Régionale (DPR) annonce plusieurs fois dans le texte la volonté de réformer le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT). Elle parle d'adapter le Règlement d'Urbanisme Régional (RRU) pour l'assouplir : « (...) modifiera le RRU en vue d'y intégrer les principes d'une densification maîtrisée (...) envisagera l'opportunité de s'écarter, dans certains cas, de la logique actuelle (...) pour fixer les lieux d'implantation privilégiés pour des immeubles élevés ». La DPR annonce vouloir limiter l'obligation des projets urbanistiques d'être livrés à la Commission de concertation,

## Une vision toujours plus libérale s'inscrit dans les travaux publics et les développements urbains, dont le logement moyen acquisitif, et désormais jusque dans la construction de logements publics.

mettant à mal l'enquête publique, la seule concertation des citoyens ! Code d'aménagement du territoire, règlement d'urbanisme : ces outils réglementaires sont des garde-fous qui protègent les habitants de projets mal adaptés à leurs besoins. La Commission de concertation est un acquis majeur de la société civile bruxelloise : environnementalistes, protecteurs du patrimoine ou mouvements sociaux ont obtenu cette obligation de l'enquête publique, après des années de lutte contre la « bruxellisation ». La simplification administrative a bon dos si elle vise à permettre aux acteurs les plus puissants financièrement d'accélérer et multiplier leurs projets. Pour la société civile, il y a de quoi s'inquiéter : au nom d'une prétendue volonté de hâter la production de logements, cette gouvernance persévère et assouplit considérablement la réglementation en faveur de la promotion immobilière.

À maintes reprises dans le texte, le nouveau Gouvernement marque son vif intérêt pour le partenariat avec le secteur privé dans le développement des sites et des infrastructures. Faire construire et financer des projets publics en Partenariat Public-Privé (PPP), c'est une façon de s'endetter et de s'engager à de très lourdes contreparties... comme céder une partie des réserves foncières publiques. Une vision toujours plus libérale qui s'inscrit dans les travaux publics et les développements urbains, dont le logement moyen acquisitif, et désormais jusque dans la construction de logements publics.

### La course remportée par le PRAS-d contre le PRDD

Pour comprendre les enjeux de la « planologie » bruxelloise, qui concernent aussi l'offre de logement abordable, il faudrait remonter au début de l'existence de notre Région, puisque dès 1989 elle veut planifier son développement pour protéger l'habitat et lutter contre la spéculation. Le PRDD, qui s'assortit du D de Développement Durable, commence en 2010 par la rédaction d'un état des lieux édité par l'ADT. Il mentionne l'essor démographique comme un grand enjeu, qui s'exprime par la demande urgente et en forte croissance de logements et d'équipements (petite enfance, écoles, etc.). Avec les forces vives bruxelloises, dont le tissu associatif, le plan est largement discuté au sein de la Commission Régionale de Développement

(CRD)<sup>2</sup>, qui remet une copie très conditionnée<sup>3</sup>, notamment sur l'orientation des grands sites comme le Heysel et Schaerbeek-Formation. En 2013, le Gouvernement s'annonce prêt à le livrer à l'enquête publique, mais finalement celle-ci sera reportée après les élections de 2014. Le PRDD, cadre supérieur des plans pour Bruxelles n'aura pas été adopté par les Gouvernements Picqué IV et Vervoort I, alors qu'il était au programme de la législature 2009-2014.

Mais entre-temps, en invoquant l'urgence de répondre à la pression démographique, nos mandataires ont fait aboutir, au pas de charge, un plan inférieur au PRDD : le PRAS-d. Avec un d comme démographique. Ce plan-ci n'oriente pas le développement urbain durable : il modifie considérablement l'affectation des sols de centaines d'hectares à urbaniser ou à traiter : le canal, le plateau du Heysel, le site de Josaphat, gare de l'Ouest, Delta, etc. Livré à l'enquête publique fin 2013, l'imposant document du PRAS-d fut adopté peu avant la période électorale.

En 2011, *Le Soir* interprétait la volonté gouvernementale : « modifier le PRAS avant le PRDD permettrait de gagner deux ans. Quand on connaît l'urgence de la crise du logement à Bruxelles, on n'hésite pas longtemps » et cite l'équipe du Ministre-Président : « outre l'urgence démographique, (...) si l'Europe veut s'installer à Delta (projet enterré, ndr), il faut changer le PRAS. S'il faut réaliser Neo au Heysel [horizon 2020], il faut aussi changer le PRAS ». On perçoit bien que l'offre de logement n'était pas la seule échéance pour changer les règles d'affectation du sol. « Nous avons déjà modifié le CoBAT. Il nous reste à changer le PRAS. Je veux faire vite. », dit à l'époque Charles Picqué.<sup>4</sup> Contre toute logique, l'affectation du sol a été redéfinie dans l'urgence mais pour le long terme, et cela avant que le plan de développement de notre ville n'ait été acté suite à la concertation des forces vives →

1. Qu'on nommera aussi « sites prioritaires » ou simplement « les 10 nouveaux quartiers » : Schaerbeek-Formation et Tour & Taxis, complémentairement au développement du Canal ; Le Plateau du Heysel, et le projet Neo ; Le pôle Reyers ; le Quartier du Midi ; Le site de la Gare de l'Ouest ; Le site Josaphat ; Le pôle Delta-Souverain ; Le site des Casernes d'Etterbeek et d'Ixelles ; Le site des prisons de Saint-Gilles et de Forest.

2. La CRD regroupe la société bruxelloise en un conseil d'avis saisi de chaque grande question urbaine : syndicats, entreprises, institutions et associations débattent des projets et apportent un avis commun.

3. Les avis de la CRD sont réputés contraignants ; si le Gouvernement s'en écarte, il doit justifier valablement son choix.

4. « En 2012, le PRAS démographique », François Robert, *Le Soir* du 28 janvier 2011

économiques, sociales et environnementales. La société civile l'a clamé haut et fort dans ses communiqués, telle cette position commune du RBDH, du BRAL, d'IEB et de l'ARAU en juillet 2011. (voir encadré ci-dessous)

#### POSITIONS ASSOCIATIVES

- « PRAS démographique : hold-up sur le PRDD ! », communiqué commun RBDH/Bral/IEB/ARAU du 6 juillet 2011
- « Bral over het Demografisch GBP : 20 000 theoretische woningen voor Brussel », 6 mai 2013
- « Enquête publique sur le projet de modification du PRAS » Avis d'Inter-Environnement Bruxelles 11 juillet 2012
- « PRAS démographique/Clash démocratique », Revue BEM n°251, Novembre 2011
- « Projet de modification du PRAS, dit "PRAS démographique" » Avis déposé par l'ARAU dans le cadre de l'enquête publique, 12 juillet 2012

C'est ainsi que notre Région vient de modifier radicalement la destination de ses réserves foncières, réaffectant au logement des centaines d'hectares de zone productive<sup>5</sup>. Si l'objectif paraît louable, le PRAS-d balise la gouvernance actuelle : débrider la construction de grands et moyens ensembles sur des territoires auparavant réglementés.

Au-delà de la question démocratique de décider de l'avenir de la ville sans ses habitants, ce qui nous importe dans cette revue est l'application de l'article 23 de la constitution qui reste une priorité inscrite dans ce PRDD qu'on attend toujours : « concrétiser le droit au logement »<sup>6</sup> est un point de départ fondamental de la planification. Depuis 2009, l'exécutif pense réaliser ce droit au logement pour tous par un axe principal : ouvrir de nouveaux territoires à la construction de logements privés. Permettons-nous d'émettre de sérieux doutes.

#### Défi démographique, non peut-être ?

Dans une analyse détaillée du PRAS-d<sup>7</sup>, l'Atelier de Recherche Urbaine (ARAU) a scruté la méthode d'évaluation de ce « boom démographique » qui nous vaut comme réponse gouvernementale un feu d'artifice de bétonneuses.

On y lit « le PRAS ne prend pas en compte la capacité de renouvellement de la ville sur elle-même » ; ainsi serait négligé l'effort de rénovation et d'agrandissement des habitats existants par les particuliers. L'expertise régionale sous-estimerait aussi le potentiel disponible, par exemple, « un fort taux de sous-occupation dans la deuxième couronne ». Enfin l'ARAU se demande si ce « boom » est une tendance durable, et constate dans les études utilisées par la Région « une systématique estimation à la hausse des tendances démographiques, sachant notamment que les populations de migrants ne se regroupent plus aussi rapidement, qu'elles ont progressivement moins d'enfants par ménage (...) ». L'association constate enfin que le Gouvernement axe une politique du sol à long terme sur des conclusions qui devraient être réévaluées en permanence.

Il pointe aussi l'inadéquation fondamentale de la production de logements neufs que les Bruxellois les plus en demande peineront à se payer : « L'offre de logements neufs encouragée par le PRAS démographique est-elle à même de répondre à la demande sociale qui ne cesse d'augmenter à mesure que la population bruxelloise s'appauvrit ? Les coûts de production du logement neuf augmentent (...). Les logements neufs qui surgissent au bord du canal ne sont pas accessibles aux professions intermédiaires [la majorité des travailleurs], et encore moins au quart de la population bruxelloise vivant aux portes du seuil de pauvreté. »

La société civile le répète : la réponse du PRAS-démographique ne rend pas plus accessible le logement aux Bruxellois précarisés. Au contraire, elle aggrave la dualisation sociale, la privatisation des réserves foncières et encourage la spéculation par la réaffectation des terrains industriels. En accélérant la production de logements acquisitifs neufs par de grands opérateurs privés, le nouveau Gouvernement persévère dans une erreur flagrante relevée par le monde associatif depuis 2011 (voir encadré : « positions associatives »).

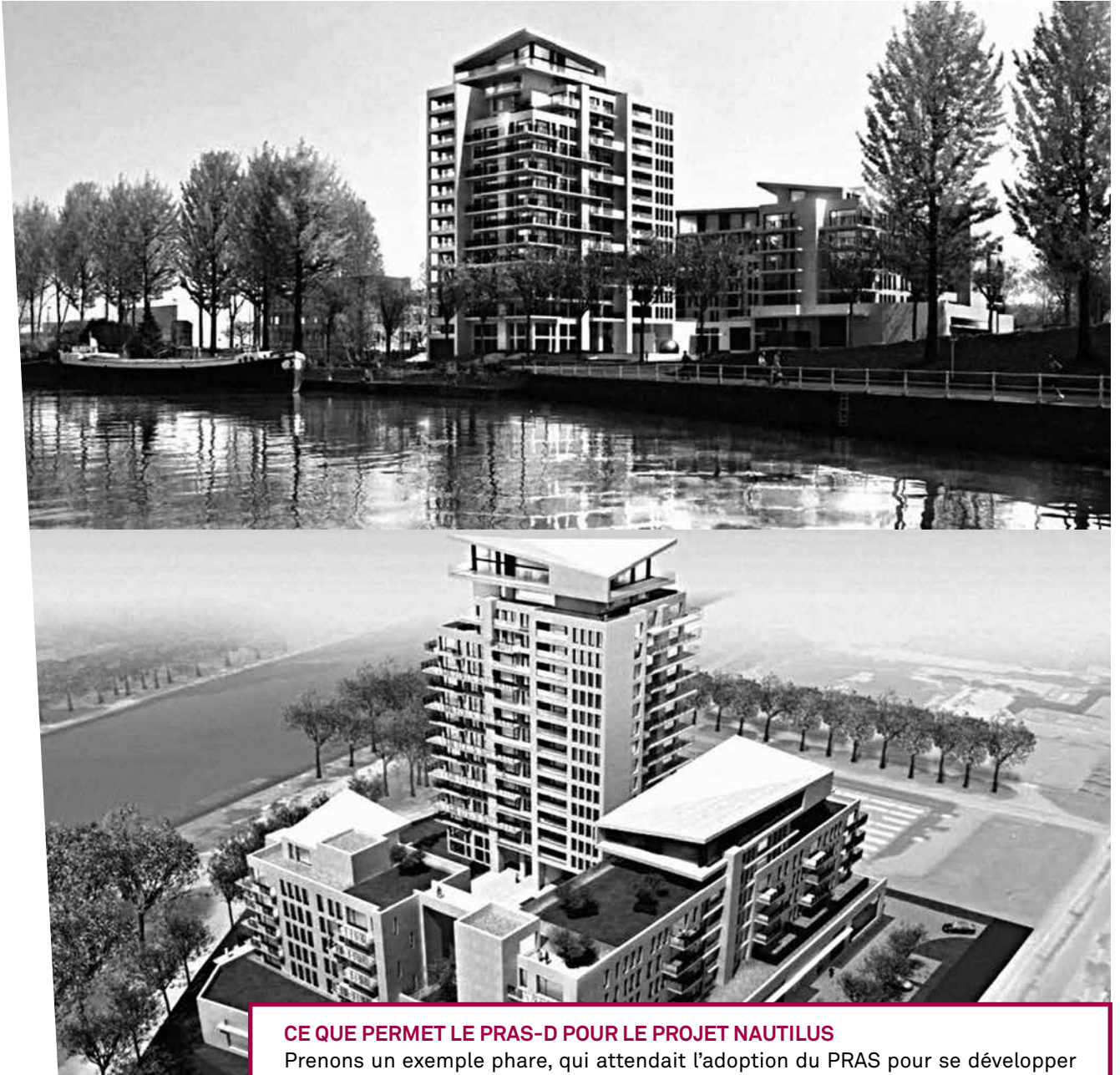
→

5. Par la création des ZEMU, les Zones d'Entreprises Mixtes en Milieu Urbain, qui autorisent aujourd'hui le développement logement et à d'autres activités à côté de l'industrie urbaine.

6. Figure également dans la Déclaration de Politique Générale 2009-2014, et dans la Déclaration de Politique Régionale 2014-2019

7. « Explosion démographique : gare aux projections... » Analyse de l'ARAU, 16 mars 2012





#### CE QUE PERMET LE PRAS-D POUR LE PROJET NAUTILUS

Prenons un exemple phare, qui attendait l'adoption du PRAS pour se développer dans une zone anciennement dévolue aux activités économiques. Le dynamique promoteur Eaglestone a acquis d'anciens bureaux sur la rive ouest du canal à Anderlecht, et y projette un complexe reconverti en logements « *abordables, selon les ambitions du PRAS-démographique* » lit-on dans un communiqué. Le bâtiment obsolète sera détruit et remplacé par du logement flambant neuf destiné à monsieur Tout le Monde. L'initiative gouvernementale d'attirer dans ces zones de grands ensembles est optimiste, mais peu calculée : ces appartements seront-ils « abordables » pour les Bruxellois en quête de logement ?

Faisons le calcul : Eaglestone nous annonce un prix de 2 400 €/m<sup>2</sup> pour les appartements les moins chers. Pour un deux chambres de 90m<sup>2</sup>, vous débourserez 260 000 € taxes comprises, hors frais d'enregistrement ; « selon notre étude de marché, 40 % au moins des acheteurs seront de petits investisseurs, qui en obtiendront sagement 4,8 % l'an », conclut le constructeur. Cela porte le loyer de notre deux-chambres anderlechtois à une valeur locative de 1 100 €/mois au moins. Vous avez dit « abordable » ?

Nous reconnaissons la croissance de la population et le défi de loger tous les nouveaux Bruxellois... mais lesquels en priorité? La réponse gouvernementale, son optique du développement territorial et de la destination des logements à bâtir, ne vont pas générer une offre accessible aux revenus faibles et modérés.

### Marché de dupes ?

L'Écho du 26 juin dernier titre « On construit trop peu de logements à Bruxelles », et un intertitre appuie « le Gouvernement loupe son but ». En effet le 3 juillet la Libre Immo souligne la progression nette très modérée<sup>8</sup> de logements à Bruxelles : « *amorce qui reste très en deçà de l'ambition de production annuelle de 6 000 logements fixée par le Gouvernement* ». Encourager le secteur à construire à tour de bras, une stratégie qui marche ?

L'Écho du 2 juillet dernier signale une baisse du baromètre Trevi des prix du résidentiel neuf : il devient moins intéressant de mettre sur le marché autant de logements qu'ambitionné ces dernières années. Le patron de cette major immobilière belge prévient : « *Rien qu'en région bruxelloise, on anticipe 4 500 nouveaux logements contre 3 600 en 2013, c'est 20 % de l'offre! (...) les promoteurs attendent trop de la hausse des prix et devraient être plus prudents (...) regardez ce qui s'est passé à la Côte : l'offre était trop importante et les prix ont dégringolé...* » Cette mise en garde rappelle une évidence commerciale : le marché fermera le robinet de l'offre, simplement pour maintenir les prix. Bruxelles ne peut voir naître les 6 000 logements par an dont elle a besoin en se fiant uniquement aux développeurs immobiliers.

Les effets de cette suroffre dans les segments porteurs de plus-value risquent de se traduire par un ralentissement des projets immobiliers. Et les segments du bas de la gamme immobilière n'attirent pas les investissements. Un promoteur interrogé explique : « *La baisse des prix est un sujet d'actualité pour nous promoteurs. Si les premiers grands projets seront absorbés facilement, 25 000 unités (chiffre de la DPR) dans la zone canal dans les dix ans me semble exagéré* ». Au contraire du fantasme des Gouvernements sortant et entrant, le marché n'a pas intérêt à augmenter l'offre, mais à vendre avec le meilleur profit.

### La réponse du PRAS-D : intelligente et suffisante ?

Philippe Close, chef de groupe PS au Parlement régional, le confirmait lors d'une prise de parole en public en mai dernier : « *Notre réponse à la crise du logement, c'est le PRAS. Maintenant, on va construire du logement à Bruxelles.* » Nous remettons en cause cette version du premier parti bruxellois : ouvrir de nouveaux territoires au secteur privé pour qu'il augmente son offre de logements ne peut être une réponse complète. Les promoteurs n'ont pas l'objectif d'augmenter l'offre de logements, mais bien d'optimiser les profits qu'ils tirent des opérations immobilières.

Voici pour la vision aboutie de l'Aménagement du Territoire du Gouvernement sortant. Fils du précédent, le nouveau Gouvernement s'engage naturellement dans sa continuité. Il a regroupé toutes les compétences ministérielles nécessaires sous les termes « du



Développement Territorial, de la Politique de la Ville » : elles sont dévolues au seul Ministre-Président. Et pour concrétiser ces grands chantiers, il va doter la Région d'outils plus centralisés.

### Une « Plateforme Territoriale » et un « Assemblée Régional »

Sur quelques dizaines de lignes, la petite révolution de la gouvernance urbanistique s'imprime dans la Déclaration de Politique Régionale : pour faire avancer la zone du canal et les 10 quartiers prioritaires vers leurs objectifs ambitieux de millions de mètres carrés à construire, il faut regrouper cette cacophonie d'acteurs publics du développement urbain, dit la majorité. Une « Plateforme Territoriale » sera créée aux premiers jours de 2015. Un système centralisé à deux niveaux : la planification, et la mise en œuvre.

Un « Bureau Bruxellois de Planification » amalgamera DEP, IBSA, ADT, les différents observatoires ainsi que les départements d'études de la Régie Foncière, de Bruxelles-Mobilité, de la STIB et de l'IBGE.<sup>9</sup>

Le second niveau sera opérationnel : « l'Assemblée Régional », un opérateur public qui regroupera tous les acteurs territoriaux : le Maître Architecte, la Rénovation Urbaine, la Société d'Acquisition Foncière, la Régie Foncière Régionale et le Comité d'Acquisition. L'Assemblée coordonnera le travail de Citydev, la SLRB, la STIB, le Port, les communes, et même... l'action contractuelle des partenaires privés. L'Assemblée Régional détiendra la maîtrise foncière, et négociera les acquisitions.

Ces deux niveaux seront immédiatement administrés par les membres du Gouvernement et certains dirigeants des organismes pilotés.

Nous avons vu ce que l'assouplissement de la réglementation permet de construire : du béton tout neuf pour une clientèle qui sait se distinguer du commun des Bruxellois. Mais la DPR nous explique que demain ce ne sont plus les règles, mais les réserves foncières qu'on va libérer : l'Assemblée pourra mettre autour de la table « [Tant les acteurs publics que] les partenaires privés. Il aura la capacité de monter des sociétés d'économie mixte et/ou des Partenariats Public/Privé [PPP] en vue du développement de telle ou telle zone. »

Ainsi on accueille les possibles PPP qui permettraient d'accroître l'offre de logement public : « *Des moyens budgétaires (...) en vue du lancement d'un appel à manifestation d'intérêt du secteur privé pour l'achat de logements destinés à augmenter le parc public de logements.* ». Quand on connaît les finances régionales et la tiédeur à engager des fonds publics dans l'aventure du logement social, on imagine déjà le festin pour les partenaires privés qui le financeront à sa place. La question serait de savoir quelles contreparties foncières et quelles rentes (d'ordinaire les PPP « louent » à l'État durant 30 ans les infrastructures que le privé a construites et préfinancées) seront consenties aux firmes privées qui aideront la Région à renforcer symboliquement son parc d'immeubles sociaux.

## Le logement social ne doit pas être la quantité négligeable ni le rebut de la production de logements.

Derrière les engagements de construire « 6 500 logements publics sous cette législature, dont 60 % de logements sociaux », il semble entendu que ce n'est pas toujours la Plateforme Territoriale qui construira ces logements : ils seront souvent la contrepartie des largesses offertes aux développements privés sur ces sites.

À la lecture des annexes qui concernent les 10 sites prioritaires, on s'aperçoit que le logement social est exprimé en « % de % », soit une fraction d'un lotissement partagé avec les constructions privées. Dans un cas comme Tour & Taxis, sur un total de 370 000 m<sup>2</sup> construits, le Gouvernement prévoit « un minimum de 40 % (pour) la réalisation de logements dont 30 % devront être conventionnés ». Ce qui fait 44 000 m<sup>2</sup>, ça ne représente que 12 %... dont une part seulement sera consacrée à la location au tarif social.

C'est bien cela que nous craignons : le logement social ne doit pas être la quantité négligeable ni le rebut de la production de logements. C'est un bien public attendu par la population. ✕

8. 4 200 nouveaux logements nets contre 6 000 planifiés par le PRDD, chiffres 2013 de l'observatoire bruxellois des permis logement.  
9. Pour les sigles : Direction Études et Planification (DEP), Institut Bruxellois de Statistiques et d'Analyses (IBSA), Agence de Développement du Territoire (ADT), Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement (IBGE).

# Le logement social n'a décidément plus la cote !

CAROLE DUMONT

3 900 logements sociaux en plus... C'est le nouveau chiffre avancé par le Gouvernement pour les cinq prochaines années. En tout, ce ne sont pas moins de 6 500 logements publics qui sont projetés dont, outre du logement social, une proportion forte (40 %) de logements modérés et moyens, locatifs et acquisitifs.

L'accord régional introduit cependant une nuance importante, puisqu'il ne s'agit plus de produire mais de « lancer la production » des logements en cours de législation. Le faible nombre de logements publics produits ces dernières années n'invite, en effet, guère à l'enthousiasme.

Il n'empêche, les déclarations politiques regorgent d'objectifs chiffrés ambitieux qui ne trouvent pas à se concrétiser, particulièrement lorsqu'il s'agit du logement social. La production moyenne de logements sociaux ces dix dernières années, concentrée quasi exclusivement dans le cadre du Plan régional du logement<sup>1</sup>, atteint à peine les 100 unités par an<sup>2</sup>. Si le nouveau Gouvernement s'accorde sur un chiffre, il ne dit pas assez concrètement comment il compte procéder pour dynamiser la production de logements sociaux.

Le Gouvernement prévoit le développement de dix nouveaux quartiers<sup>3</sup> qui correspondent pour partie, à des réserves foncières régionales importantes. Il est prévu d'y construire du logement public et notamment du logement social, rien d'équivalent cependant aux projets immobiliers privés qui y verront aussi le jour. L'accord parle de la construction effective de 1 500 logements publics dans ces quartiers, dont du logement social dans des proportions non définies.

Pour tenter d'y parvenir, les nouveaux mandataires prévoient de créer rapidement, une plateforme territoriale composée de différentes administrations régionales, chargée de la planification et du développement coordonné des quartiers. Cette structure pourrait donc jouer un rôle moteur et fédérateur auprès des opérateurs immobiliers publics amenés à intervenir sur un site (SLRB, Citydev, Fonds du Logement, communes...) et accélérer peut-être ainsi la construction de logements.

Cependant, les 3 900 logements sociaux dont il est question dans l'accord ne vont pas tous trouver à s'implanter dans ces quartiers. Mais alors, où va-t-on les construire et comment ?

## **Le Plan régional du Logement**

Si l'accord de majorité s'étend sur les dix sites à urbaniser, il se fait beaucoup plus discret sur la poursuite des engagements pris lors des deux législatures précédentes. Qu'en est-il désormais du Plan régional du Logement qui doit encore livrer plus de 2 400 logements sociaux ? Que devient l'Alliance Habitat qui avait obtenu le soutien du Gouvernement Vervoort et des moyens substantiels<sup>4</sup> pour dynamiser la production de logements sociaux ?

Le Plan régional du Logement peine depuis dix ans à se déployer, même si ces dernières années des projets ont été régulièrement réceptionnés.



Certains pointent les difficultés de la SLRB à exercer sa mission de maître d'ouvrage du Plan en collaboration avec les SISP, d'autres la complexité et la longueur des procédures administratives imposées dans le secteur public qui ralentissent la réalisation des projets. Une partie des SISP reste par ailleurs sous la tutelle communale, autorité locale qui ne voit pas toujours d'un très bon œil l'arrivée de nouveaux logements sociaux.

Dans l'accord régional 2009-2014, le Gouvernement réservait un chapitre entier au logement social. Au cours des cinq dernières années, de nouvelles règles et des mesures d'accompagnement ont été prises à l'égard des SISP pour faire avancer la construction et la rénovation des logements sociaux : création d'un pôle d'expertise régional au sein de la SLRB, réduction des délais autorisés pour concrétiser un projet... Ces efforts doivent être poursuivis.

Dans la Déclaration de Politique Régionale, on trouve très peu de mesures visant spécifiquement le logement social. C'est à peine si on y évoque la fusion des SISP entamée fin 2013, et d'ailleurs, juste pour signaler la poursuite du processus, sans aucune mesure concrète, explicite pour l'accompagner. On peut légitimement se demander comment le secteur va pouvoir répondre à une réforme structurelle de grande ampleur et dans le même temps, poursuivre la création massive de logements, ainsi que la rénovation profonde du parc existant.

Vu les défis qui attendent le secteur et les performances actuelles, la réponse politique nous paraît insuffisante.

### **Exit l'objectif des 15 % !**

En 2009, le Gouvernement bruxellois décidait de fixer un objectif de 15 % de logements à gestion publique et à finalité sociale dans toutes les communes pour 2020. Il était alors question d'élaborer des contrats logement entre la Région et les communes, assortis d'incitants financiers en faveur des communes les plus actives. L'objectif était de tendre vers une meilleure répartition de l'offre publique de logements dans toutes les communes bruxelloises, marquées pour certaines par un taux de logement social particulièrement bas. La mesure n'a jamais décollé, on compte un seul contrat-logement à Molenbeek en toute fin de législature et aucun dispositif réglementaire plus global. →

1. Le Plan logement lancé en 2004 prévoyait la production de 5 000 logements en cinq ans, dont 3 500 logements sociaux et 1 500 logements moyens.

2. Il s'agit bien d'une moyenne sur dix ans. Dans les premières années, la production était nulle. En fin de législature, elle se situait autour des 300 logements par an. Néanmoins, le nombre de logements sociaux n'évolue pas globalement, du fait des logements vides.

3. Heysel avec le projet Neo, Reyers, Quartier Midi, Gare de l'Ouest, Josaphat, Delta, Casernes Etterbeek-Ixelles, Prisons de Saint-Gilles et de Forest, Site de l'Otan, Schaerbeek formation, auxquels il faut ajouter la zone du Canal.

4. 650 000 000 d'euros environ pour produire 6 720 logements publics sociaux, modérés et moyens, locatifs et acquisitifs.

## Les déclarations politiques regorgent d'objectifs chiffrés ambitieux qui ne trouvent pas à se concrétiser, particulièrement lorsqu'il s'agit du logement social.

Le premier Plan régional du logement et le second, lancé dans le cadre de l'Alliance Habitat ont pour vocation d'augmenter le parc social et d'entamer ce rééquilibrage géographique. Pour le moment, ce sont principalement des réserves foncières régionales<sup>5</sup> qui ont été utilisées pour produire du logement. La mobilisation du foncier local reste difficile et même sur les terrains qui appartiennent à la Région, les négociations avec l'autorité locale n'aboutissent pas facilement pour des projets de logements sociaux : valorisation des terrains disponibles par des opérations plus rentables, volonté d'attirer des publics à revenus moyens pour améliorer l'assise fiscale locale, crainte de réactions négatives de la part des riverains (supposées ou avérées)...

Imposer des contrats-logement aux communes, avec un quota de logements abordables à atteindre, est donc une nécessité. Pourtant, l'accord de majorité place les 15 % aux oubliettes.

### Logement social, modéré et moyen : de quoi parle-t-on ?

Sur les 6 500 logements publics planifiés dans l'accord, 2 600 (40 %) sont censés être des logements modérés et moyens, locatifs et acquisitifs. À l'heure actuelle, on manque toujours de précisions sur la nature de ces logements : à qui sont-ils réellement destinés et à quel prix peuvent-ils être loués ou vendus ? Si le nouveau Code du Logement a intégré une classification des logements publics en six catégories (locatif ou acquisitif de type social, modéré ou moyen), restaient à fixer par arrêté des conditions de revenus et de loyer (plafonds).

Le Gouvernement précédent n'y est pas parvenu. Nous pensons pourtant qu'il s'agit là d'un préalable essentiel. Plus particulièrement, la Région doit clarifier sa position à l'égard du logement moyen et de ses bénéficiaires, en se basant sur des données socio-économiques qui reflètent réellement la situation bruxelloise.

### Conclusion

La Région veut se doter de 6 500 logements publics supplémentaires, dont 3 900 logements sociaux, mais on ne voit pas très bien, à la lecture de l'accord, comment le Gouvernement compte y parvenir. Il est prévu de développer en priorité, dix nouveaux quartiers (et donc d'y concentrer les énergies ?), d'y construire du logement public certes, dont du logement social dans des proportions variables, mais surtout du logement privé, neuf et donc cher. Par ailleurs, le suivi du Plan régional du Logement et de l'Alliance Habitat est à peine évoqué, alors que les projets envisagés sous l'ancienne législature ne sont pas tous sur les rails, loin de là. Pour certains, les rails n'existent même pas encore. L'enthousiasme politique à l'égard de ces grandes zones à urbaniser tranche avec l'apparent manque d'intérêt porté au secteur du logement social, qui aurait pourtant grand besoin d'être placé en tête des priorités! ✕

5. 76 % des projets financés dans le cadre du Plan Logement concernent des terrains appartenant à des opérateurs régionaux, contre 21 % pour les communes et CPAS. Source : Parlement bruxellois, Commission logement, 17/12/2013.

# **Allocation loyer encadré : une mesure qui aide un peu et encadre très peu!**

CAROLE DUMONT

Le politique semble apprécier les allocations-loyer. Pour preuve, le nouveau Gouvernement projette d'en instaurer une de plus au cours de la législature. Au total, ça fera donc cinq! On aide le locataire à payer son loyer mais on ne s'attaque pas à l'essentiel, les loyers excessifs demandés par les bailleurs à Bruxelles. Pour l'encadrement des loyers, c'est encore raté...

En juin dernier, le RBDH organisait, avec d'autres associations bruxelloises et les syndicats<sup>1</sup>, une mobilisation citoyenne pour faire pression sur les négociateurs au lendemain des élections régionales. Parmi les revendications fortes du groupe, l'encadrement des loyers du marché privé via l'imposition de barèmes obligatoires. Un système contraignant pour empêcher les bailleurs de fixer le montant du loyer à leur gré, sans tenir compte de la qualité du bien proposé à la location.

Le RBDH n'a de cesse de le marteler depuis des années, la situation des locataires bruxellois exige une action publique courageuse pour endiguer l'envolée des loyers. Le droit à un logement décent, principe constitutionnel fondamental, c'est aussi le droit de se loger à un prix juste. Réunis au sein de la plateforme, les acteurs bruxellois du logement et les syndicats ont remis en juin, une note concrète à la formatrice du Gouvernement pour avancer sur ce projet. Un appel qui n'a malheureusement pas été entendu du côté politique, même pas du côté du parti socialiste qui, à la veille des élections semblait pourtant vouloir s'engager dans cette voie.

La lecture de l'accord régional ne laisse planer aucun doute. Le nouveau Gouvernement n'encadrera pas les loyers, ni sous la forme préconisée par les acteurs associatifs et syndicaux, ni même, dans une moindre mesure, en règlementant la hausse des loyers entre deux baux. Le sort des locataires sur le marché privé ne devrait donc pas s'améliorer dans les années à venir et ce n'est pas cette nouvelle allocation loyer qui pourra inverser la tendance. Tentative d'explications.

## **Le mécanisme envisagé**

La Déclaration de Politique Régionale prévoit la création d'une nouvelle allocation loyer encadrée et plafonnée. On suppose que son champ d'application se limitera aux logements privés, puisque le parc public a déjà son propre système d'allocation.

Le principe retenu, c'est de faire payer au locataire un loyer inférieur à celui perçu par le bailleur, en comblant la différence entre les deux loyers par une allocation. On imagine donc que c'est plutôt le bailleur qui recevra l'allocation, comme un complément de loyer. En contrepartie, le bailleur devra accepter de louer son logement à un prix qui n'excède pas les plafonds prévus dans une grille de référence des loyers. C'est pour cela qu'il est question d'allocation encadrée. Le système est envisagé sur une base purement volontaire. Le propriétaire est libre ou pas d'y participer.

À l'analyse, la mesure risque d'avoir une portée très limitée. Il est peu probable en effet que l'existence de cette allocation améliore l'accès au logement des personnes à bas revenus. La discrimination des personnes pauvres sur le marché privé est forte<sup>2</sup>. On ne voit pas très bien comment cette allocation, qui au demeurant n'a rien de vraiment attrayant pour le propriétaire, pourrait changer →

1. Réunis au sein de la plateforme logement.

Plus d'infos : [www.platformelogement.be](http://www.platformelogement.be)

2. Voir : « Baromètre de la diversité logement : un premier état des lieux complet de la discrimination dans le logement en Belgique », Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, février 2014.



la donne. Certes, le bailleur aura plus de garantie quant à la solvabilité du locataire, mais cette garantie suffira-t-elle à l'incliner à louer à des personnes à faibles revenus ?

Le dispositif convainc un peu plus s'il intervient en cours de bail, mais il reste néanmoins totalement conditionné au bon vouloir du propriétaire. De plus, le logement devra être conforme aux normes du Code et faire l'objet d'une visite de contrôle. À Bruxelles, de nombreux logements restent très en-deçà des exigences minimales du Code. Un constat qui pèsera lourd par rapport à l'impact possible de cette allocation. C'est déjà un problème réel aujourd'hui pour les candidats à l'allocation de relogement, qui se voient refuser l'aide parce qu'ils ne trouvent pas de logements de qualité (abordables!).

Il faudra voir par ailleurs si les montants de l'allocation permettront une diminution significative du loyer du locataire. L'accord parle d'une allocation plafonnée. On

### **Cette nouvelle allocation loyer aidera, certes, des locataires mais elle n'est pas la réponse adéquate à la hausse des loyers privés.**

imagine bien que le budget régional qui y sera consacré sera limité. Si les plafonds de loyers prévus dans la grille sont élevés et proches des valeurs locatives du marché privé, scénario plus que probable (*cf. titre suivant*), le loyer payé par le ménage restera lui aussi élevé, puisque la Région ne sera pas en mesure de combler une grande différence de loyers.

Pour ce qui est du public-cible, la DPR fait référence aux ménages inscrits sur les listes du logement social, soit 40 000 bénéficiaires potentiels. À l'heure actuelle, les quatre systèmes d'allocation-loyer déjà en place aident un peu plus de 6 500 ménages, avec des moyens déjà saturés. Il faut donc s'attendre au moment de la concrétisation de la mesure, à des conditions d'accès plus sélectives.



### LES DIFFÉRENTES ALLOCATIONS LOYER EN VIGUEUR À BRUXELLES

| Type d'allocations                              | Ménages aidés      | Dépenses régionales      |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Allocation de relogement (ex-ADIL)              | 5 248              | 8 399 716 €              |
| Allocation du Fonds régional de solidarité      | 323                | 486 769 €                |
| Allocation-loyer communale                      | 110                | 32 111€                  |
| Allocation-loyer candidats à un logement social | 1 000 (projection) | 1 000 000 € (estimation) |
| Total                                           | 6 681              | 9 918 596 €              |

Chiffres de l'année 2012, sauf pour la dernière allocation-loyer à destination des candidats à un logement social qui a débuté en 2014.

### La grille de loyers de référence

Le Gouvernement précédent a déjà adopté une grille<sup>3</sup> indicative des loyers. Elle donne un aperçu objectif des prix pratiqués sur le marché locatif, en fonction de la nature du bien, de ses caractéristiques (nombre de chambres), de son degré de confort (vannes thermostatiques, double vitrage...) et de sa localisation. Son défaut est de ne pas intégrer, dans la fixation du loyer, de critères qui ont trait à la qualité du logement. La DPR propose en quelque sorte de corriger le tir, puisqu'il est question d'une grille qui tiendra compte aussi de l'état du bien. C'est un travail qui risque d'être complexe et coûteux en temps et qui pourrait ne pas coïncider avec la volonté de développer rapidement la nouvelle allocation.

Cette grille (améliorée) aurait pu servir d'outil normatif pour empêcher les loyers abusifs et mieux contrôler les prix des logements privés. Mais le nouveau Gouvernement a choisi de l'utiliser pour créer une nouvelle allocation-loyer, une de plus. La DPR laisse planer l'idée que derrière cette nouvelle mesure, il y a quand même une tentative, si pas d'encadrer, au moins de "socialiser" une petite part des loyers privés. Cette proposition au rabais ne nous satisfait pas.

### L'opérateur public

L'application de cette nouvelle mesure dépendra d'un opérateur public qui aura à charge, le contrôle du loyer, le contrôle de qualité du logement et plus étonnant, la lutte contre toute forme de discrimination dans l'accès au logement. Une mission de toute autre nature que les deux précédentes, qui semble à ce stade se résumer à une belle déclaration d'intention.

L'accord régional ne précise pas la nature de cet opérateur, à créer ou existant, mais il est probable que ce soit un service de l'administration régionale, Direction du Logement, qui s'en charge. Notre crainte à ce stade est que le service allocation de relogement<sup>4</sup> (ex service

ADIL) soit désigné pour cette mission, alors qu'il peine déjà à assurer ses prérogatives actuelles par manque de personnel. La DPR prévoit en effet de regrouper cette nouvelle aide avec l'allocation de relogement, sans que l'on sache exactement à quoi s'attendre.

### Fusionner les aides existantes ?

Bruxelles possèdera bientôt cinq systèmes d'allocation loyer. Nous avons déjà à plusieurs reprises donné notre point de vue sur ce qui nous paraît être un véritable imbroglio, inefficace, complexe et peu porteur. Le Gouvernement a décidé d'en rajouter une couche, mais dans le même temps, parle de rationaliser les aides existantes. Tout et son contraire.

### Conclusion

Cette nouvelle allocation loyer aidera, certes, des locataires mais elle n'est pas la réponse adéquate à la hausse des loyers privés.

Le nouveau Gouvernement a hérité, dans la cadre de la Sixième réforme de l'État, de la compétence sur le bail. Malgré cet outil-clé qui manquait à la précédente législature pour agir sur les loyers, le Gouvernement évacue le projet d'encadrement du marché locatif privé. Les loyers pourront donc continuer à progresser dans la démesure, au grand dam des locataires. Nos voisins hollandais, français, allemands se sont attaqués aux loyers. À Bruxelles, on a décidé de faire l'impasse... ✘

3. Pour plus de détails sur le contenu de la grille, voir les actes du colloque « La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quels levier(s) pour le Régions ? », sous la dir. de N. Bernard, Éditions Larcier, 2014, p.296.

4. L'allocation de relogement est octroyée à des personnes qui quittent un logement insalubre ou une situation de sans-abri pour intégrer un logement de qualité.

# On ne profite pas assez de la régionalisation WERNER VAN MIEGHEM de la loi sur les baux

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet, la Région de Bruxelles-Capitale exerce les compétences liées à la législation sur les baux à loyer (résidences principales, logements étudiants et résidences secondaires), le bail à ferme et le bail commercial. Celles-ci devraient permettre à la Région bruxelloise de renforcer sa politique du logement et d'améliorer la situation des locataires bruxellois, qui forment la majorité de la population (56 % des ménages sont locataires).

On ne peut pas dire que les négociateurs aient été très inspirés par ce défi et ces nouvelles possibilités. En effet, leurs discussions n'ont débouché que sur un chapitre très sommaire, quelques généralités et seulement trois mesures concrètes : l'établissement d'une liste des travaux à charge des propriétaires et des locataires; la création d'un fonds régional des garanties locatives et la réalisation d'une étude sur l'instauration d'un droit de préemption pour les locataires occupants.

D'emblée, le titre de ce chapitre, « Profiter de la régionalisation de la loi sur les baux de résidence principale » est trop réducteur. En effet, le contenu ne prévoit aucune mesure spécifique pour la location de logements pour étudiants (pourtant répandue dans une ville comme Bruxelles), ni pour la location de résidences secondaires, ni pour la location d'immeubles commerciaux (alors que celle-ci permettrait justement de combattre le phénomène des étages vides au-dessus des commerces).

## **Trois mesures concrètes seulement**

Intéressons-nous tout d'abord aux trois mesures concrètes reprises dans le texte.

### **1. L'établissement d'une liste des travaux bailleur/locataire**

La responsabilité des travaux de réparation ou d'entretien fait régulièrement l'objet de discussions entre le propriétaire et le locataire. La loi sur les baux à loyer manque de clarté à cet égard. En principe, le locataire est responsable des petits travaux d'entretien du logement, tandis que le propriétaire doit assumer les travaux et réparations de plus grande ampleur. Dans la pratique, le contrat de location fixe les responsabilités de chacun et il arrive régulièrement que le locataire doive financer d'importants travaux de rénovation.

Dès lors, on peut saluer le fait que « *le Gouvernement travaillera à l'établissement d'une liste claire des travaux qui incombent aux propriétaires d'une part et aux locataires d'autre part et à laquelle il ne pourra pas être dérogé.* »

Mais en attendant, il y a sur le marché locatif encore trop de logements insalubres et dangereux. Si ce Gouvernement entend lutter de manière efficace contre ce phénomène, il doit s'attaquer à un défi bien plus important que celui de l'établissement d'une liste de travaux obligatoires : réunir les obligations et sanctions de la loi sur les baux à loyer et du Code bruxellois du logement en une seule législation efficace. Cela signifie pour le RBDH : des critères clairs de salubrité et de sécurité des logements; un loyer fixé en fonction de la qualité et

du confort du logement ; la protection du locataire, lequel ne pourrait être mis à la porte s'il porte plainte auprès de l'Inspection du logement ou du Juge de paix.

L'accord de Gouvernement ne reprend pas ces exigences de manière aussi détaillée mais y fait toutefois allusion, lorsqu'il précise que « *Le Gouvernement accueillera la nouvelle compétence sur la loi sur les baux de résidence principale en veillant à améliorer les droits des bailleurs et des locataires, à assurer un meilleur fonctionnement du marché locatif, encourager la mise en location de logements respectueux des normes.* »

## 2. La mise en place d'un fonds de garantie locative régional

Pour les locataires à bas revenus, le paiement de la garantie locative constitue un obstacle majeur à l'accès à un logement. La loi sur les baux prévoit des mesures d'aide pour le paiement de la garantie locative sur un compte bloqué : à la demande du locataire, la banque doit avancer sans intérêt le montant de la garantie ou le CPAS peut se porter garant en cas de non remboursement par le locataire.<sup>1</sup>

Mais, dans la pratique, on constate que le système actuel de garantie locative ne fonctionne pas. La majorité des propriétaires demande le montant en espèces, ou sur leur propre compte ; les banques ne respectent pas la loi ou tentent d'écarter les ménages à faibles revenus par des frais de dossiers prohibitifs. Certains CPAS limitent la garantie locative aux seuls dégâts locatifs ou prennent trop de temps pour accorder la garantie ; autant de failles qui dissuadent les propriétaires d'accepter ces garanties partielles.

À Bruxelles, les ménages à revenus limités peuvent aussi faire appel au Fonds du Logement, qui octroie des prêts sans intérêt pour financer la garantie locative. Mais, dans la pratique, les garanties accordées sont peu nombreuses (375 en 2012). La plupart des bailleurs demandent la garantie immédiatement et ne veulent pas attendre la fin

de la procédure administrative du Fonds. En outre, les ménages percevant un revenu d'intégration sont redirigés vers les CPAS.

Les associations de locataires de Bruxelles, Flandre et Wallonie, soutenues par le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, demandent depuis des années la mise en place d'un Fonds régional de garantie locative, public et central, qui assurerait le paiement de la garantie locative, et par là même l'accès au marché locatif. L'idée est que toutes les garanties locatives de tous les locataires bruxellois soient obligatoirement versées auprès du Fonds et que celui-ci avance, en cas de besoin, le montant de la garantie locative ou se porte garant pour les locataires à faibles revenus. La centralisation de toutes les garanties auprès du Fonds permettrait d'éviter la stigmatisation des locataires.

Le texte de l'accord du Gouvernement bruxellois est toutefois moins ambitieux. « *Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Gouvernement mettra en place un fonds de garantie locative régional chargé de soulager les CPAS dans la prise en charge du financement des garanties locatives du public fragilisé accueilli par les CPAS.* »

Il n'est aucunement question ici d'un Fonds régional, qui centraliserait toutes les garanties locatives. Selon les termes du texte, il s'agirait plutôt d'un Fonds auquel seules les personnes « envoyées » par le CPAS pourraient faire appel.

## 3. Droit de préemption pour les locataires occupants

À l'heure actuelle, le locataire ne bénéficie du droit de préemption – le droit d'acheter prioritairement le logement au prix auquel le propriétaire le céderait à un tiers – que lorsque cette possibilité est explicitement mentionnée dans le contrat de location. →

---

1. Il y a également des CPAS qui avancent directement le montant de la garantie locative, ou délivrent une lettre de caution dans laquelle le CPAS promet au propriétaire de le payer au cas où le locataire ne respecterait pas ses obligations.

## Il sera essentiel que la Ministre du Logement et le Gouvernement relèvent le défi en actionnant les leviers de la loi sur les baux et ce, pour enfin donner un effet concret au droit constitutionnel au logement.

Le Gouvernement veut étudier « la possibilité d'introduire un droit de préemption pour les locataires occupants en veillant à ne pas entraîner une augmentation des prix. »

Cette intention est indéniablement positive pour les locataires qui ont les moyens d'acquérir le bien qu'ils occupent. Mais elle soulève aussi une série de questions pratiques que l'étude ne devra en aucun cas omettre : Qu'advient-il lors de la vente d'un seul tenant d'un immeuble de rapport divisé en plusieurs appartements ? Qu'en est-il lorsque deux ou plusieurs colocataires sont candidats à l'achat de leur appartement ? Comment le Gouvernement contrôlera-t-il les prix de vente ?

### Qu'est-ce qui, pourtant indispensable, ne figure pas dans l'accord de Gouvernement ?

En raison de son caractère succinct, l'accord de Gouvernement omet toute une série de mesures qui nous semblent pourtant particulièrement urgentes.

### L'instauration d'un modèle officiel de contrat de bail et d'état des lieux

Il y a quelques années – dans le cadre du projet pilote fédéral des commissions paritaires locatives – des représentants des bailleurs et des locataires ont rédigé un contrat type de bail équilibré. Il serait bon d'exhumer ce document tombé dans l'oubli pour l'actualiser et l'utiliser comme modèle officiel et unique de contrat de bail, assorti d'un document type d'état des lieux. De plus, l'enregistrement obligatoire des baux et le traitement des informations contenues dans ceux-ci permettraient également de réaliser une analyse approfondie du marché locatif bruxellois, utile à l'élaboration de la politique du logement.

### Une meilleure protection du colocataire

De plus en plus de locataires bruxellois optent, souvent parce qu'ils n'ont pas d'autre choix, pour une colocation. D'après l'enquête de l'Observatoire bruxellois des loyers 2013, ils représentent 9 % des locataires.

Par conséquent, la loi sur les baux devrait être plus explicite pour ce qui concerne la colocation et la responsabilité des colocataires. Un contrat type de colocation nous semble également indiqué.

### De meilleures règles pour les contrats d'occupation à titre temporaire

Un autre phénomène a récemment fait son apparition : les contrats temporaires utilisés, par exemple, dans le cadre de l'occupation de bâtiments vides. Cette possibilité devrait également être régie par une législation claire, afin de mieux protéger les droits de l'occupant. Par ailleurs, priorité devrait être accordée aux organisations sociales dans la gestion de ce type d'occupation à titre temporaire de bâtiments inoccupés.

### Conclusion

Notre impression, à la lecture du texte de l'accord de majorité sur la régionalisation de la loi sur les baux, est que ce Gouvernement n'est pas encore prêt à tirer pleinement parti des possibilités offertes par cette nouvelle compétence.

Nous devons nous contenter de quelques mesures sans grande portée, de formulations vagues et d'une série de généralités. La lacune la plus flagrante est que la loi sur les baux ne permettra pas d'exercer un contrôle sur les loyers. L'accord de Gouvernement ne fait même pas mention des contrats de location pour étudiants, ni des baux commerciaux.

Pourtant, il sera essentiel que la Ministre du Logement et le Gouvernement relèvent le défi en actionnant les leviers de la loi sur les baux et ce, pour enfin donner un effet concret au droit constitutionnel au logement. Cela aurait d'ailleurs des effets bénéfiques sur le renforcement de la politique dans d'autres domaines (lutte contre les logements ou étages vides et insalubres, logements pour étudiants,...). ✖



La politique du logement annoncée  
par le nouveau Gouvernement bruxellois

# La rénovation urbaine : des pistes intéressantes... si les moyens suivent

Acteurs de première ligne de la rénovation urbaine à Bruxelles depuis une vingtaine d'années, les associations du Réseau Habitat livrent, dans cet article, une lecture de certains points de l'accord de majorité 2014-2019.

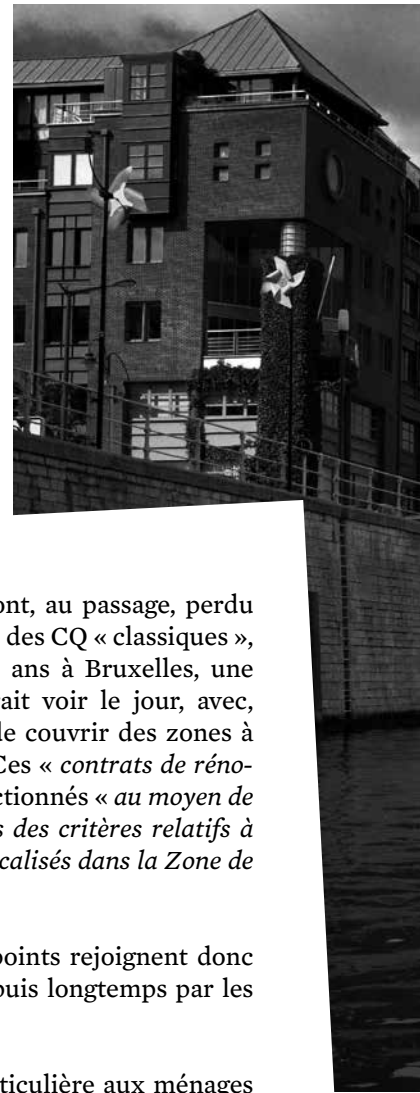
**MARILÈNE DE MOL,**  
Coordination du Réseau Habitat<sup>1</sup>

Les lunettes chaussées pour cette lecture combinent une expérience de terrain tant en matière de rénovation physique des quartiers (travail de conseil en énergie et en rénovation) que de dynamique participative des habitants, de tissage de lien social et de réflexion sur l'espace public dans les quartiers bruxellois les plus fragiles.

Le nouveau Gouvernement indique très clairement sa volonté de faire de l'aménagement du territoire la colonne vertébrale de ses politiques. À l'inverse du secteur du logement dont on peut déplorer le peu de place qui lui est fait (et certaines des orientations qui semblent se dessiner), la rénovation urbaine a donc la part belle dans la déclaration de majorité. →

---

1. [www.reseauhabitat.be](http://www.reseauhabitat.be)



### Atteindre les publics qui en ont réellement besoin

Le premier élément qu'il nous semble intéressant de souligner réside dans l'attention particulière qui est portée aux ménages fragilisés. Cela se traduit, notamment, par la volonté de revoir le système des primes à la rénovation afin d'éviter les effets d'aubaine et de mieux l'orienter vers le public « *qui en a réellement besoin sans tenir compte du critère géographique* ». Dans le même objectif, le nouveau Gouvernement prévoit un audit du régime des primes Énergie avec, à la clé, l'intention de réorienter les aides, jusqu'alors tournées vers le très basse énergie et le passif, vers des travaux économiseurs d'énergie. De fait, sur les près de 3 000 ménages avec lesquels a travaillé le Réseau Habitat en 2013, 66 % ne peuvent compter que sur de bas revenus<sup>2</sup>. Les quartiers de Bruxelles dans lesquels les logements sont dans le plus mauvais état (insalubrité, passoires énergétiques...) sont souvent aussi les quartiers dans lesquels vivent les personnes qui cumulent de multiples difficultés (précarité énergétique, socio-économique, chômage, langue, isolement, etc.). S'il est louable de vouloir pousser les constructions neuves vers le très basse énergie ou le passif, il n'en reste pas moins que les enveloppes budgétaires limitées laissent sur le carreau bon nombre de demandeurs pour lesquels le concept de « construction neuve » est de l'ordre de l'inaccessible. Or ce sont ces mêmes personnes qui disposent des budgets les plus restreints pour financer des travaux de rénovation lorsqu'elles sont propriétaires. Pour les locataires, la situation est encore plus inextricable.

Par ailleurs, la complexité des démarches à réaliser pour obtenir lesdites primes rend indispensable un accompagnement parfois intensif de la part d'acteurs comme le Réseau Habitat (sur l'année 2013, parmi nos demandeurs, près d'une personne sur dix a rencontré nos conseillers rénovation et énergie plus de cinq fois). Le projet annoncé dans la déclaration de majorité de regrouper les dispositifs des primes à la rénovation et des primes Énergie irait donc dans le sens d'une simplification bienvenue pour en faciliter l'accès au public qui fréquente nos permanences.

Cette préoccupation pour les publics fragilisés apparaît également dans la partie du document consacrée aux

contrats de quartier (CQ –s qui ont, au passage, perdu leur D de durable). En effet, à côté des CQ « classiques », dont on fêtait récemment les 20 ans à Bruxelles, une nouvelle forme de contrats devrait voir le jour, avec, comme principale particularité, de couvrir des zones à cheval sur plusieurs communes. Ces « *contrats de rénovation urbaine* » devront être sélectionnés « *au moyen de critères socio-économiques en plus des critères relatifs à l'état du bâti et des logements et localisés dans la Zone de rénovation urbaine* ».

Les intentions affichées sur ces points rejoignent donc des revendications exprimées depuis longtemps par les associations du Réseau.

Ceci étant dit, cette attention particulière aux ménages fragilisés sera d'autant plus importante qu'une autre tendance lourde se dessine dans la déclaration : la recherche de la « mixité sociale », le graal derrière lequel on court depuis de nombreuses années mais dont la pertinence en matière de lutte contre la dualisation de la ville est sérieusement mise en doute dans de nombreuses études<sup>3</sup> et dont on ne voit pas de résultats probants sur le terrain. Il nous semble important ici de relayer notre souhait que soit pris en considération le statut très particulier de zones telles que celle du Canal, territoire par ailleurs consacré dans le texte comme « *symbole du renouveau de Bruxelles* ». En effet, ces zones servent, depuis de nombreuses années, de quartiers de transition pour les nouveaux venus en ville.

### Une nouvelle politique des contrats de quartier

Le Réseau Habitat œuvre, au niveau local, à stimuler la participation des habitants dans les divers processus de rénovation de leur quartier, des processus qui rencontrent davantage de succès lorsqu'ils recueillent l'adhésion des habitants qui ont l'occasion de s'y impliquer. Parmi les dispositifs existant, l'outil contrat de quartier (CQ) est l'un des principaux leviers. Les associations du Réseau travaillent à la fois à soutenir et à encourager la participation des habitants mais aussi comme membres à part entière des Commissions de concertation, et, souvent, comme porteuses de projets socio-économiques. Fortes de cette



expérience multiforme au sein des CQ, les associations se réjouissent de lire la volonté affichée de renforcer ce processus participatif, parfois parent pauvre ou alibi des mises en œuvre sur le terrain. Au-delà des intentions, il est fondamental de créer les conditions de cette participation (temps, informations, règles claires sur l'objet de la participation, formation des habitants, etc.).

Dans cette optique, mais également de manière plus générale sur l'outil CQ, la volonté du nouveau Gouvernement d'amplifier l'instrument en « *capitalisant sur la bonne expérience de ses outils classiques qu'il faut renforcer, y compris le volet participatif* » pourrait être une piste intéressante vers une évaluation qui fait jusqu'à présent défaut et, du point de vue du terrain, donne l'impression qu'à certaines exceptions près, les équipes qui mettent en œuvre le dispositif au niveau local recommencent souvent le travail à partir de zéro.

Nous le soulignons ci-avant, les nouveaux « contrats de rénovation urbaine » se dérouleront sur plusieurs communes. Cette option nous semble effectivement une réponse intéressante à des problématiques comme les ruptures urbaines, par exemple. Ceci dit, nous nous posons la question de la capacité des opérateurs concernés à collaborer efficacement. La mise en œuvre de ce

point pourrait constituer un élément bloquant au regard de la manière dont les choses se déroulent parfois aujourd'hui, notamment entre communes. La mise en place d'un mode efficace de gouvernance semble impérative pour éviter que ces projets, impliquant des autorités, institutions et financements différents, ne restent bloqués au stade du concept.

Reste l'inévitable question des moyens qui seront mis au service de ces nouveaux outils et des nouveaux opérateurs (Bureau de planification, grand assemblée, etc.). Gageons que leur répartition ne se fasse pas au détriment de la partie la moins visible et quantifiable du travail de rénovation urbaine : l'accompagnement des habitants, la création de lien social, l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers bruxellois et, tout particulièrement, dans les zones les plus fragiles de la ville. ✕

---

2. Catégorie de revenus la plus basse déterminée pour les demandes de prime à la rénovation (jusqu'à 30.000 euros/ménage).

3. E. a. Van Crieckingen M. & Decroly J.M. (2009) « Le Plan de Développement International de Bruxelles (PDI). Promesses de développements immobiliers et d'inégalités croissantes ? », *Brussels Studies*, n° 25, 11 mai 2009, p. 5; Romainville A. (2010) « Accès des ménages bruxellois à la propriété immobilière : l'influence des politiques régionales », *Brussels Studies*, n° 34, 25 janvier 2010, p. 16.



La politique du logement annoncée  
par le nouveau Gouvernement bruxellois

# **Les bénéficiaires** **des aides à l'acquisition** **seront-ils bien choisis ?**

L'objectif du nouveau Gouvernement est écrit noir sur blanc : « *La région doit, sans tabou, développer une politique qui permet d'endiguer l'exode urbain des revenus moyens* ».

Cette orientation de la Déclaration de Politique Régionale annonce une politique du logement qui accordera une place importante aux aides à l'acquisition, particulièrement pour les ménages à revenus élevés.

**ILHAM BENSÄÏD**

Pourtant, la revendication du RBDH était et reste celle-ci : les aides publiques à l'acquisition doivent être sélectives et sociales. Puisque les moyens budgétaires de la Région sont limités, ils devraient être en priorité destinés au soutien à l'accès au logement pour des ménages à bas revenus et des ménages aux revenus réellement moyens.<sup>1</sup>

Ce qui suit permet de passer en revue les aides à l'acquisition, qui s'articulent autour des opérateurs publics et des mesures fiscales.

## **Les opérateurs publics**

### **1. Citydev**

L'accord de majorité fixe à Citydev un objectif de production d'au moins 200 logements subsidiés par an. Cet objectif apparaît également dans l'Alliance Habitat et dans le contrat de gestion liant la Région et Citydev. Les conditions d'accès, qui sont très hautes, resteront inchangées : les logements sont accessibles aux personnes disposant d'un revenu maximum de 59 000 € nets imposables. C'est ainsi entre 90 % et 95 % de la population bruxelloise qui est visée par cette mesure. On peut pourtant difficilement prétendre que la classe moyenne bruxelloise s'étend jusqu'à cet extrême.

1. Pour le RBDH, le soutien à l'acquisition devrait aller prioritairement aux personnes avec des revenus maximaux de 42 000 € + 5 000 € par personne à charge ; ce qui correspond au plafond actuel du Fonds du Logement pour ses prêts hypothécaires.



Deuxième opérateur abordé dans l'accord de majorité :

## 2. Le Fonds du Logement

Tout d'abord, il faut savoir que chaque année, le Fonds du Logement octroie environ 1 000 crédits hypothécaires, dont une majeure partie à des bénéficiaires répondant aux plafonds du logement social. L'accord de majorité ne précise pas d'objectif pour les années à venir. Il faut donc se référer au contrat de gestion liant le Fonds du Logement et la Région pour y relire que 1.000 crédits hypothécaires par an sont assurés, au moins jusque fin 2015. À ce sujet, le Fonds du Logement indique dans son mémorandum qu'il aurait souhaité pouvoir proposer 1 500 crédits hypothécaires par an et ce, pour pouvoir répondre à l'augmentation des demandes qu'il reçoit.

Par ailleurs, l'accord de majorité prévoit de réviser les conditions (âge, taux, conditions de revenus, durée et montant du prêt, achat collectif pour favoriser la cohabitation,...) pour faciliter l'accès des jeunes et des classes moyennes à la propriété. Le RBDH est satisfait de ces projets de revoir un certain nombre de conditions et de porter une attention particulière à l'achat collectif. Cependant, nous marquons notre désaccord si ces adaptations sont limitées aux jeunes et aux classes moyennes. Si des conditions doivent changer, alors elles devraient en priorité rendre possible l'accès à la propriété pour les ménages à revenus bas et modestes.

Les opérations de construction/rénovation-vente, qui consistent à produire des logements vendus à prix plafonnés, représentent un axe de travail de plus en plus important pour le Fonds du Logement depuis quelques années; ce que l'Alliance Habitat a confirmé en prévoyant la production de 1 000 logements acquisitifs par le Fonds du Logement spécifiquement pour des ménages entrant dans les conditions du logement social. Pourtant, d'après le mémorandum du Fonds du Logement, le financement prévu par la Région ne permettrait de produire que 500 logements au lieu des 1 000 programmés. Il sera essentiel que le Gouvernement augmente le budget pour les opérations de construction/rénovation-vente et maintienne le public cible initial.

L'accord confie une nouvelle mission au Fonds du Logement : « *Le Gouvernement financera des frais d'acte d'achat pour les personnes à revenus modestes avec*

*un prêt à taux zéro de second rang auprès de Fonds du Logement.* » Principe de cette mesure : permettre l'étalement du paiement des frais d'acte d'achat, qui couvrent les droits d'enregistrement (soit 12,5 % du prix d'achat), les honoraires du notaire et les frais divers.

À première vue, cette mesure est une belle avancée puisqu'elle vise à permettre l'acquisition y compris par les ménages n'ayant pas d'épargne.

Cependant, dans sa mise en pratique, il faudra que le Fonds du Logement d'une part finance l'entièreté de la valeur du bien et d'autre part permette que le prêt de second rang ait la même durée que le prêt hypothécaire de premier rang; et ce pour que les remboursements mensuels restent raisonnables pour les ménages à faibles revenus.

Malgré tout, il faut rester réaliste : devenir propriétaire suppose des coûts élevés (assurances, travaux, frais de copropriété, paiement du précompte immobilier et du revenu cadastral,...) et reste impossible pour de nombreux Bruxellois. En effet, si cette mesure peut aider, elle ne résout pour autant pas le problème de l'acompte à payer le jour de la signature du compromis de vente (souvent équivalent à 10 % du prix d'achat) et ce, alors que le crédit hypothécaire n'a pas encore pris cours.

Il est donc important de placer des garde-fous et de veiller à ce que les ménages acquéreurs aient vraiment la capacité de faire face aux remboursements et aux frais divers. Cela pourrait se faire en réduisant davantage les droits d'enregistrement pour les ménages à revenus bas et modestes.

Par ailleurs, cette mesure se rapproche fortement de la mission déjà assumée par des groupes d'épargne collective et solidaire. En effet, des expériences pilotes menées à Bruxelles ont permis à des familles d'accéder à la propriété, en créant une tontine dans le but d'épargner collectivement pour permettre à tour de rôle, de rassembler ou de compléter l'acompte pour débloquer le prêt nécessaire à l'achat de leur logement. Le Fonds du Logement a d'ailleurs été partenaire et a accordé au cas par cas, le prêt hypothécaire en y incluant le montant de l'acompte.

Selon le RBDH, ce système présente plusieurs avantages, dont ceux de s'adresser à des ménages à revenus modestes et d'assurer un accompagnement social précieux. Il aurait →

donc été intéressant de prévoir également dans l'accord de majorité des mesures de soutien et de promotion des groupes d'épargne collective et solidaire.

Un dernier mot sur un projet qui apparaît dans le contrat de gestion du Fonds du Logement et qui n'est pourtant pas repris dans l'accord de majorité : l'assurance habitat garanti, protégeant les personnes ayant acquis un premier logement contre la perte de revenus. Le Fonds du Logement assure dans son mémorandum qu'il est « *disposé à assurer la concrétisation de l'assurance habitat garanti dès que le dispositif réglementaire et les fonds nécessaires auront été consacrés* »<sup>2</sup>.

### 3. Les communes

Une phrase glissée en toute discrétion dans le texte concerne les communes : « *Il sera aussi ouvert la possibilité pour les communes de développer de l'acquisitif social.* » Jusqu'à présent, les communes ont pu produire des logements acquisitifs essentiellement destinés à des ménages à revenus moyens par le biais de contrats de quartier, du droit de superficie ou encore de partenariats publics-privés.

Si l'intention est de permettre aux communes de vendre certains des logements de leur patrimoine locatif, alors il faudra s'assurer que ce sera en respectant leur obligation de maintenir le nombre de mètres carrés constituant leur offre locative.<sup>3</sup>

Dans l'absolu, si des logements acquisitifs supplémentaires pour ménages à bas revenus sont produits, c'est une bonne nouvelle. Mais le projet devra être précisé au plus vite. Il semble en tout cas probable qu'elles devront se pencher sur des formes alternatives de propriété et par exemple envisager la mise en vente du bâti en restant propriétaire du terrain, ce qui offre le double avantage de faire diminuer les coûts pour les acquéreurs et de conserver les réserves foncières dans le giron public.

### 4. Le Community Land Trust

Alors que le précédent Gouvernement avait reconnu le modèle du Community Land Trust et avait donné l'occasion de le développer par la constitution et le soutien d'un opérateur spécifique, le nouveau Gouvernement semble vouloir remettre en question cet acquis. (*Plus de détails dans l'encadré page 28*).

Plus largement, l'accord de majorité annonce que « *des modes alternatifs d'acquisition de propriété seront étudiés (comme par exemple la superficie et l'emphytéose)* ». Envisager des moyens de faciliter l'accès à la propriété pour des ménages à revenus modestes tout en gardant une maîtrise des réserves foncières est en effet souhaitable. Cependant, l'accord de majorité ne fait qu'effleurer cette mesure en annonçant une étude, qui risque peut-être de faire double-emploi avec une étude effectuée il y a deux ans à peine par l'asbl CLT Bruxelles...

### Les mesures fiscales

Aux côtés de ces opérateurs publics, qui produiront des logements acquisitifs et/ou en faciliteront l'accès, une importante **réforme fiscale** interviendra en 2017.

L'objectif annoncé est de mettre en œuvre une « *réforme plus juste et plus favorable pour les Bruxellois* ». S'il faut s'intéresser de plus près aux mesures prévues pour soutenir l'accès à la propriété, les intentions sont claires : les incitants fiscaux viseront à « *encourager l'installation de nouveaux habitants contributeurs en Région bruxelloise* ».

Pour ce faire, la réforme fiscale immobilière touchera essentiellement aux droits d'enregistrement, au bonus logement, au revenu cadastral et au précompte immobilier.

Tout d'abord, l'accord politique prévoit de réduire les **droits d'enregistrement**<sup>4</sup>, « *selon des modalités à convenir* » pour les acquéreurs occupant durablement le bien. Cette annonce amène des questions complémentaires. Quelle sera l'ampleur de cette réduction ? Bénéficiera-t-elle à tous les Bruxellois ou seulement à une catégorie d'entre eux ?

Toujours concernant les droits d'enregistrement, mais pour les importantes transactions immobilières, le nouveau Gouvernement prévoit une réforme visant à dissuader les opérateurs immobiliers privés à mettre en place des techniques d'évitement. Cela permettra ensuite de progressivement et équitablement réduire les droits de succession et de donation. Si elle aboutit, cette mesure permettra à la Région de capter un budget non négligeable qui jusqu'à présent lui échappait.<sup>5</sup>

Le **bonus logement**, juste avant qu'il ne devienne une compétence régionale (soit le 1er juillet 2014), a déchaîné les passions; les uns appelant à son maintien pur et simple, les autres à sa remise en question. L'accord de Gouvernement conclut pour le moment à un statu quo puisque cette déductibilité fiscale du crédit hypothécaire sera maintenue puis évaluée dans le cadre de la réforme de 2017.

Sans vouloir refaire un débat qui a été mis de côté pour le moment, le RBDH maintient que cet avantage fiscal n'est pas efficace pour deux raisons essentielles<sup>6</sup> : il coûte trop cher à la Région et n'intervient que trop tard dans le parcours acquisitif (deux ans après le début des remboursements hypothécaires).

La réforme fiscale permettra également d'augmenter les recettes de la Région et des communes, en agissant sur le **revenu cadastral** et le **précompte immobilier**. L'accord de majorité annonce que les moyens nécessaires seront accordés à l'administration fiscale pour lui permettre notamment de constituer un revenu cadastral<sup>7</sup> adapté aux réalités. A priori, cette mesure annonce un travail de terrain pour relever les modifications apportées aux biens, qui n'auraient pas été communiquées aux pouvoirs publics (comme par exemple des subdivisions d'immeubles sans permis d'urbanisme). Une actualisation correcte des modifications apportées aux immeubles est essentielle puisque c'est sur elle seule que repose aujourd'hui la réévaluation du revenu cadastral. De plus, le texte laisse entendre qu'à terme, la Région pourrait amorcer elle-même la constitution du revenu cadastral (à la place du pouvoir fédéral actuellement).

Il faut aussi s'attendre à une majoration du précompte immobilier et/ou des centimes additionnels au précompte immobilier. Un peu plus loin dans le texte, l'accord de majorité annonce que les multipropriétaires, dont le patrimoine a fortement augmenté de valeur ces dernières années, seront amenés à contribuer davantage. Là encore, toute une série de questions se posent. S'agit-il d'augmenter pareillement le précompte immobilier pour tous les propriétaires ou d'introduire une progressivité du précompte immobilier selon le nombre de logements possédés? Quelle sera l'ampleur de la majoration? Comment éviter que les propriétaires ne répercutent cette hausse sur les prix des loyers?

## Conclusion

Les mesures pour soutenir l'accès à la propriété occupent une part importante de la politique du logement telle que conçue par le nouveau Gouvernement. Il faudra particulièrement veiller à ce que les aides et incitants publics bénéficient prioritairement aux habitants actuels qui ont vraiment besoin d'une aide publique pour l'acquisition de leur logement familial, à savoir les ménages à revenus bas et modestes.

Les revendications portées par le RBDH pendant la période pré-électorale n'ont pas été entendues puisque l'accord de majorité ne prévoit pas une diminution des droits d'enregistrement selon les revenus des ménages, l'introduction d'une assurance contre la perte de revenus, des moyens financiers renforcés pour le Fonds du Logement, des conditions d'accès plus restrictives pour les acquéreurs s'adressant à Citydev, une modification du bonus logement,...

À cette heure, nous prenons acte du programme de travail et attendons des précisions, des débats parlementaires, des projets concrets, ... pour y apporter la vision et les propositions du secteur associatif. ✕

2. <http://www.fondsdulogement.be/fr/node/144>

3. Conformément à l'article 33 du Code du Logement : « L'opérateur immobilier public [...] ne peut en aucun cas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1<sup>er</sup> juillet de l'année précédente. »

4. À l'acquisition d'un immeuble d'habitation situé en Région de Bruxelles-Capitale, les droits d'enregistrement peuvent être réduits à certaines conditions s'il s'agit d'une acquisition en pleine propriété, d'un immeuble destiné à l'habitation, par une personne physique, qui ne possède pas déjà un autre immeuble d'habitation, en vue d'y établir sa résidence principale dans les deux ans, avec maintien de l'habitation dans le bien acquis durant cinq ans. Actuellement, la diminution de la base imposable s'élève à 60 000 € (gain 7 500 €) ou à 75 000 € (gain 9 375 €) si l'immeuble est situé dans un espace de développement (EDRLR).

5. L'« étude sur les techniques d'évitement des droits d'enregistrement sur la vente d'immeuble, Centre d'études régionales bruxelloises, avril 2010 » établit une estimation : en 2008, 358 millions d'euros de droits d'enregistrement ont été perçus, mais 62 millions d'euros auraient été éludés.

6. Voir Art. 23 # 56 : « Le bonus logement pour les propriétaires : une fausse bonne idée ».

7. Pour rappel, le revenu cadastral est le revenu net normal moyen qu'un bien immobilier rapporterait à son propriétaire en un an, compte tenu du marché de la location au moment de référence, à savoir au 1<sup>er</sup> janvier 1975. La loi prévoit de réviser les données cadastrales tous les dix ans (péréquation générale des revenus cadastraux) ou dès qu'une modification notable est apportée à un bien. Faute de péréquation depuis 1980, la réévaluation des revenus cadastraux repose essentiellement sur le constat des modifications apportées aux biens.

## Community Land Trust : D'abord un plus grand soutien, puis une évaluation

Durant la législature précédente, l'une des initiatives les plus innovantes et prometteuses fut la création du Community Land Trust. Il était donc légitime d'attendre que toutes les chances soient données à cette expérience de se développer.

Pourtant, l'accord de majorité semble fermer des portes plutôt qu'en ouvrir au jeune CLT bruxellois. Il y est écrit : « *Le mécanisme du Community Land Trust sera réévalué et le cas échéant transféré au sein d'un organisme public, tel que Citydev ou le Fonds du logement. Par ailleurs, des modes alternatifs d'acquisition de propriété seront étudiés (ex : superficie, emphytéose).* »

Bien entendu, évaluer et ajuster régulièrement les politiques, c'est un signe de bonne gouvernance. Cependant, il semble que cette évaluation soit d'ores et déjà aboutie puisque l'accord de majorité suggère que la formule de propriété mixte, telle que la propose le CLT, peut aussi être mise en œuvre par le Fonds du Logement et Citydev. Nous nous félicitons que ces deux organismes publics soient encouragés à expérimenter des formules comparables, de sorte que les aides régionales pour l'accès à la propriété deviennent plus sociales et durables. Mais supposer que le CLT puisse être transféré à un de ces deux organismes, c'est ignorer qu'il propose bien plus qu'une forme alternative de propriété.

Les habitants occupent une place centrale dans ce modèle. Le CLT recherche des moyens de les faire participer au projet et à la gestion du logement, ainsi qu'à l'administration de l'association. Il fait donc bien plus que « simplement » mettre des logements sur le marché. L'action du CLT vise à favoriser l'émancipation et la vie communautaire et contribue à la cohésion sociale dans les quartiers où elle se déploie. Les nombreuses collaborations avec un large réseau d'associations apportent une véritable plus-value. D'un point de vue pratique, une structure indépendante offre la souplesse nécessaire au modèle pour se développer pas à pas.

Ces deux dernières années, le CLTB a travaillé dur pour mettre sur pied une formule adaptée. Il a fallu rédiger des actes, élaborer une procédure d'attribution, développer des méthodes pour impliquer les habitants dans la préparation du projet, chercher des moyens pour faire participer les habitants, la société civile et les pouvoirs publics dans la gestion,...

De plus, différents projets pilotes ont été étudiés et préparés. Les premiers projets seront livrés dans les prochaines années, et ce sera alors le bon moment pour mener une évaluation de mi-parcours. Cette évaluation doit absolument partir de la spécificité du modèle CLT, visant à l'élaboration d'un cadre adapté, sous la forme d'une ordonnance par exemple, et l'ajustement de la formule à d'autres instruments régionaux, tels que les contrats de quartier et le Fonds du Logement.

Il fait de plus en plus consensus que le secteur du logement a besoin d'innovation pour offrir une réponse à la crise du logement. En témoigne l'intérêt croissant de toute l'Europe pour l'expérience bruxelloise du CLT. L'innovation dans ce domaine n'est possible que si elle est soutenue par les pouvoirs publics. Le CLT mérite donc d'obtenir dans les années à venir tout le crédit nécessaire pour développer sa formule et concrétiser ses projets. ✕



La politique du logement annoncée  
par le nouveau Gouvernement bruxellois

# Logements inoccupés : Se donner les moyens de remplir le vide

LIÉVIN CHEMIN

Timide en la matière, la Déclaration de Politique Régionale (DPR) ne s'engage pas. Ni en s'en donnant moyens, ni en se dotant d'une réglementation plus contraignante et efficace.

*« Le Gouvernement visera à renforcer toutes les mesures visant à lutter contre les logements vides et insalubres (...) et en particulier (...) les articles 20 et 23 du Code du Logement. Celle-ci sera harmonisée et la Région ne se substituera aux pouvoirs locaux que lorsqu'ils sont défaillants. »<sup>1</sup>*

À Bruxelles depuis 2009, laisser une habitation inoccupée est une infraction passible de poursuites. La Déclaration ne cite pas la sanction systématique et ferme des infractions d'inoccupation, et évite d'utiliser le terme « gestion publique » pour la saisie de bâtiments abandonnés. C'est à nos yeux un aveu de paresse face aux 15 à 30 000 logements vides estimés dans la Région. Serait-ce un présage que l'intervention publique, pourtant bien nécessaire, avancera moins vite que pendant la législature précédente ?

## **Les amendes régionales**

Depuis 2011 est mise en place à l'administration régionale une « cellule logement inoccupés » ; si ses deux premières années étaient consacrées à l'organisation du travail de cette équipe de cinq personnes, depuis 2013 elle a mis en demeure 731 propriétaires suspectés d'avoir laissé leurs biens vides depuis plus de 12 mois, les menaçant de lourdes amendes.

Ces amendes visent à remplacer et systématiser les taxes d'inoccupation qui préexistaient dans les communes, tout en affirmant leur rôle de sanction (et non plus de perception fiscale). L'une après l'autre, les communes →

---

1. Déclaration de Politique Régionale 2014-2019.

sont invitées à laisser la cellule logements inoccupés régionale se charger de la poursuite des infractions<sup>2</sup>. À ce jour, 3 245 immeubles de logement ont fait l'objet d'une enquête et plus de 321 immeubles<sup>3</sup> ont été remis sur le marché locatif sous la menace des amendes. Un travail efficace qui mérite d'être salué.

Il est regrettable que l'accord de majorité ne prévoie pas d'imposer à toutes les communes de céder leur compétence à la tutelle régionale.

De même, la nouvelle majorité évite de citer clairement l'infraction d'inoccupation<sup>4</sup>, ne parle pas du renforcement de l'équipe de la « cellule logements inoccupés », de l'accélération des procédures ou de l'élargissement de ses critères de sanction vers des cas plus complexes comme les logements au-dessus des commerces ne disposant plus d'accès.

Ainsi, le RBDH ne perçoit dans l'accord de majorité aucune mesure concrète visant à « renforcer » l'action régionale contre les logements vides, tant que d'un côté l'exécutif ne plébiscite pas sa lutte contre l'infraction, et que de l'autre on protège nettement la possibilité d'une commune de continuer à gérer le vide dans les logements selon son bon vouloir.

### **Faire cesser l'infraction par le tribunal**

Il existe également la possibilité de s'adresser au Juge du Tribunal de Première Instance dans le cadre d'une action en cessation<sup>5</sup>, dont le principe veut qu'un propriétaire récalcitrant soit, par suite d'une décision judiciaire, contraint de remettre son bien sur le marché, sous peine de lourdes astreintes.

Des orientations législatives et des subsides pourraient être cités pour encourager les pouvoirs locaux et les associations agréées<sup>6</sup> à entamer des actions en cessation.

L'administration régionale et particulièrement la « cellule logements inoccupés » pourrait être missionnée pour citer des propriétaires récalcitrants au tribunal afin de faire cesser l'inoccupation. Les autres plaignants potentiels (commune, CPAS, association agréée) doivent trouver un intérêt à s'en charger, mais ces organismes ne voient pas forcément d'intérêt à se lancer dans une telle procédure, puisque quand bien même l'action serait gagnée, elle ne permettrait pas de contraindre le propriétaire à remettre le bien sur le marché à des conditions sociales.

La législation devrait évoluer pour encourager des acteurs associatifs locaux à demander cet agrément et poursuivre des cas de logements vides : la question de leur intérêt à les poursuivre est essentielle, mais aussi celle de leur puissance d'action administrative : rassembler les preuves du dossier (par exemple la preuve de faible consommation électrique) demande une autorité que la loi ne leur confère pas. Cette procédure entraîne des frais : les associations pourraient y être encouragées par un subside, qui inclue également la dénonciation d'immeubles vides auprès de la cellule régionale, comme le prévoit la mission de leur agrément.

Enfin, le Gouvernement pourrait hâter la mise en vente publique des immeubles dont les propriétaires ne paient pas les amendes. La loi le dit déjà : un propriétaire qui persiste à négliger ses obligations de louer peut théoriquement encourir la perte de ses droits de propriété. La vente publique peut être prononcée pour recouvrir cette dette d'amendes dues. C'est là un instrument de droit pour lutter en dernier recours contre les logements vides, mais il n'a jamais été utilisé à ce jour.

Telle que formulée, la Déclaration de Politique Régionale n'enfoncé pas le clou de la loi, elle cite timidement la référence de l'article concerné plutôt que d'appeler un chat un chat. Nous nous inquiétons que la poursuite des propriétaires en infraction reste beaucoup trop discrète pour dissuader l'ensemble des contrevenants de garder ces milliers de logements hors du marché locatif.

### **Convertibilité des bureaux vides en logement**

*« Le Gouvernement poursuivra également ses efforts pour transformer les bureaux vides en logement (...) Ce principe de convertibilité sera envisagé pour d'autres fonctions et, le cas échéant, fera également l'objet de modification dans le RRU. »<sup>1</sup>*

En parlant de reconversion la nouvelle majorité tient un langage consensuel : depuis 40 ans la suroffre de bureaux fait de l'ombre à la fonction d'habitat à Bruxelles. Désormais la fonction logement a les faveurs du politique, au vu de la pression démographique. La « trouvaille » de la majorité consisterait à renforcer l'offre de logements en combattant l'inoccupation de bureaux, mais ce serait du simplisme de croire que reconverter signifie des coûts moins élevés de production, et donc du logement plus abordable. Rien n'est moins sûr.

Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) est l'outil de régulation des pratiques architecturales qui vise à garantir un bon agencement, l'équipement, mais aussi la qualité d'occupation des logements. La promesse gouvernementale de modifier le RRU ne se positionne pas sur son objectif : cibler quels types d'immeubles dont la conversion est souhaitable, ou libérer de lourds projets de leurs contraintes urbanistiques ?

En effet, de telles transformations d'immeubles ont en réalité un coût proche de la construction neuve. Dans certains cas, on va même détruire intégralement la structure existante. Qui plus est, les bureaux ont souvent une très forte valeur foncière qu'il s'agit de rentabiliser. Citons l'ancien Secrétaire d'État Doukérédis au sujet d'un soutien financier régional qu'il avait imaginé pour cette reconversion : « Une deuxième leçon à tirer concerne le prix. Dans les zones administratives, l'incidence foncière reste très élevée, même pour des immeubles devenus obsolètes. De plus, les coûts de transformation avoisinent ceux du neuf. »<sup>7</sup>

Pour les développeurs immobiliers, la conversion de bureaux en logements n'est donc envisageable que s'ils atteignent un certain standing. Il ne faut donc pas se leurrer : les bureaux convertis en logements par des opérateurs privés seront revendus puis loués à des prix relativement élevés.

Nous avons contacté le promoteur Eaglestone au sujet de leurs projets de reconversion. « Pour les appartements les plus abordables, le prix de vente devrait avoisiner 2 400 €/m<sup>2</sup> hors taxes » nous indique Nicolas Orts. Dans l'exemple cité (projet Nautilus, lire p. 9), un appartement de 80 m<sup>2</sup> coûterait 230 000 € taxes comprises. Il poursuit : « selon notre étude de marché, plus de 40 % des acheteurs de notre projet seront des petits investisseurs. Ils peuvent tabler sur une rentabilité locative de 4,8 % l'an ». Nous en concluons que ce petit 2 chambres serait mis sur le marché à 1 000 €/mois.

Pour d'autres projets, on insère du logement de luxe dans les quartiers de bureaux, dont la centralité est prisée par les nouveaux Bruxellois qui viennent y travailler. Une mesure qui ne réduit pas la dualisation sociale des quartiers, loin s'en faut (voir encadré ci-contre). Voici ce que peut nous réserver une certaine orientation à convertir des bureaux du centre-ville opérée par de grandes firmes immobilières. →



#### PROJET « LIVINGSTONE » OPÉRÉ PAR COFINIMMO.

Situé au bas de la rue Joseph II et des squares très prisés du quartier européen, ce bâtiment (la première reconversion de bureaux en logements à Bruxelles) a été gratifié d'un subside régional de 100 000 €... pour encourager la production d'un ensemble de logements de luxe ! De plus, la commercialisation du terrain et du bâtiment « rénové » se faisant séparément, la part de bâti « rénové » n'est sujette qu'à 6 % de TVA.

Vu ses finitions et sa localisation très prisée, l'immeuble Livingstone n'est pas exactement un exemple de reconversion accessible : le deux chambres le moins cher de son offre est à 325 000 €, soit 3 350 €/m<sup>2</sup>, soit un prix de location supérieur à 1 500 €.

2. Six communes à ce jour : Evere, Forest, Ixelles, Molenbeek, Schaerbeek et Woluwé-St-Pierre.

3. Certains immeubles vides réoccupés comprenant plus d'une unité de logement, le nombre de logements remis sur le marché serait substantiellement supérieur.

4. La DPR parle timidement de renforcer les « dispositions reprises par l'article 23 du Code du Logement ».

5. Article 23 du Code du Logement du 1<sup>er</sup> juillet 2013 chap. 3 art. 22 à 25, et ordonnance du 30 avril 2009 « relative aux sanctions en cas de logement inoccupé (...) [modifiant] le code judiciaire ».

6. Le RBDH et l'ALQN sont à ce jour les deux associations agréées.

7. Commission Logement, compte rendu N°109 du 26 juin 2012.

Il n'y a pas que le secteur des grands constructeurs résidentiels. Dans certains contrats de quartier par exemple, des reconversions de petits immeubles de bureaux offrent du logement conventionné et des équipements à usage local. Se limiter à ce type de conversions semble plus approprié pour développer des logements abordables moyennant des modifications raisonnables. C'est le cas de ce projet de 11 logements situé rue des Mouchérons mené par une coopérative<sup>8</sup>, qui seront gérés par une AIS après reconversion. « Une rénovation lourde n'est pas nécessaire, étant donné que la structure constitue une bonne base pour y aménager des logements sociaux sans modifications notables » décrit une plaquette de présentation du projet.

Si le Gouvernement souhaite qu'on développe une offre de logements accessibles, ce n'est pas en dérégulant le RRU qu'elle atteindra cet effet, mais bien en encadrant quels projets peuvent et devraient faire l'objet d'une réaffectation, et que la Région conditionne d'y réaliser une part importante de logements à vocation sociale.

### Logements vides au-dessus des commerces

« Par ailleurs, Atrium poursuivra son action visant à assurer que les étages des commerces soient occupés ou convertis en logement. »<sup>1</sup>

Par cette unique phrase, la Région considère qu'Atrium, agence régionale de soutien aux dynamiques commerciales des quartiers, est le seul organisme choisi pour agir en faveur de la réaffectation des logements vides au-dessus des commerces. Jusqu'à présent, Atrium s'est fait vecteur d'information, de sensibilisation et d'orientation des commerçants et propriétaires bailleurs de commerces, afin de les inciter à rétablir la fonction de logement au-dessus des enseignes. De 2008 à 2011, l'agence avait animé la réflexion régionale des acteurs saisis de cette question urbanistique et de droit au logement.

La question est délicate : contraindre propriétaires et commerçants n'est pas chose aisée alors qu'attirer et maintenir des commerces locaux est une action cruciale des communes. Intervenir entre deux baux (souvent de longue durée) n'est pas un gage de rapidité d'action publique, et la proactivité en la matière n'est pas simple à organiser dans les services d'urbanisme. Quel soutien régional, quels incitants seront misés dans ce défi complexe ? Si Atrium devient l'acteur central, sera-t-il missionné clairement, et des moyens dédiés lui seront-ils confiés pour y parvenir ?

« Notre rôle est de sensibiliser les acteurs de la problématique, mais surtout d'adopter une attitude de "problem solver" (...) parler avec les propriétaires et les commerçants est notre métier » dit avec enthousiasme Arnaud Texier, le patron d'Atrium. « Sur base d'une reprise de l'étude, nous identifierons ensuite les moyens humains et financiers nécessaires pour atteindre l'objectif qui sera fixé par le Gouvernement »

L'ERU a édité avec Bruxelles Développement Urbain un ensemble de six fiches-outils<sup>9</sup> pour favoriser l'occupation de ces logements vides, quel usage en sera fait ? Le Réseau Habitat a étudié la faisabilité de rénover ces logements ; Atrium a aidé à inventorier les 66 noyaux commerciaux puis à en sélectionner six d'action prioritaire. Tous les auteurs de recherche reconnaissent le nécessaire partenariat entre urbanisme communal et administration régionale, commerçants encadrés par Atrium, le Réseau Habitat et les AIS pour prendre en gestion des baux à caractère social. En laissant le rôle à Atrium, la majorité ne missionne pas chaque acteur public à prendre des actions décisives.

Au RBDH, nous soutenons que pour passer à l'action, Atrium devra voir rapidement ses objectifs définis, et recevoir sans délai les moyens de les mettre en œuvre. La DPR semble faire fi de la nécessaire collaboration des acteurs locaux et régionaux. Nous craignons qu'un tel raccourci ne cache une réelle inaction, et un manque de continuité entre les deux.

D'autres pistes ne sont pas citées : la tutelle régionale pourrait dicter aux communes de conditionner tout permis d'urbanisme modificatif du rez commercial au rétablissement des logements et de leur accès à la rue ; le droit sur les baux, devenu compétence régionale, peut désormais être modifié pour instaurer le devoir du bailleur de définir précisément les parties affectées au commerce et celles affectées au logement ; le bail peut dicter le devoir du locataire de faire habiter ces logements ; le bail commercial peut arbitrer d'avance le rétablissement d'un accès au logement quand celui-ci a été supprimé avec le temps.

Étant donné que 6 000 logements vides<sup>10</sup> seraient touchés par cette problématique, la Région pourrait se donner les moyens de développer une équipe ad hoc complémentaire à la « cellule logement inoccupés », qui suive de près chacun des immeubles des six noyaux



commerçants ciblés. Il revient à la nouvelle majorité de concevoir la réglementation et de missionner l'administration pour faire appliquer la loi relative à l'occupation de tous les logements.

### Et les occupations temporaires ?

La Déclaration de Politique Régionale ne cite malheureusement pas la nouveauté du Code du Logement qui permet aux acteurs publics de signer avec des associations des conventions d'occupation temporaire à objectif social en vue d'occuper les logements publics vides. Des ordonnances fixent pourtant dans les missions des SISP<sup>11</sup> « d'autoriser et encadrer les mises à disposition précaires de logements dont la rénovation est programmée ». Le RBDH propose que la mission soit élargie à tous les opérateurs immobiliers publics, aux entreprises publiques et aux différentes régies des bâtiments. On sait que ces occupations temporaires à objectif social offrent déjà un habitat temporaire à environ 300 personnes précaires.

La mise en place de ces occupations souffre toujours d'une lenteur décisionnelle et d'un flou réglementaire qu'il s'agissait de lever, et non d'ignorer. Il est important de réserver les occupations de bâtiments publics qui attendent leur rénovation exclusivement à des projets solidaires, et destiner les logements publics inoccupés à des projets sociaux de logement temporaire. Ceci éveillera la vigilance de ceux qui défendent l'occupation comme une solution pragmatique à la lutte contre le sans-abrisme, comme outil d'intégration par le logement, ou comme une manifestation évidente du droit au logement.

### Trop peu d'interventionnisme

*Dura lex, sed lex.* Quand la loi existe, il convient de la faire appliquer. Pourtant la nouvelle majorité ne se sent pas à l'aise pour acculer les propriétaires en infraction à remettre leurs logements en location. Les intentions du Gouvernement de lutter contre le logement vide sont plus que timides dans la DPR. Vouloir « renforcer toutes les mesures visant à lutter contre les logements vides et insalubres, et en particulier (...) les articles 20 et 23 du Code du Logement » sans annoncer de mesures concrètes, ou même citer l'infraction et ses poursuites, c'est un manquement.

Fractionner le rôle dévolu aux institutions régionales n'est pas un gage d'effectivité : « la Région ne se substituera aux pouvoirs locaux que lorsqu'ils sont défaillants » ; Les communes ne sont pas le niveau de pouvoir en

charge de faire respecter le droit au logement, c'est une responsabilité régionale. Protéger l'initiative (et dans certains cas l'inertie) communale revient à affaiblir les mesures que le Code du Logement prévoit contre le logement vide.

La déclaration que Rudi Vervoort nous a présentée le 14 juillet dernier met en sourdine les chances d'intervenir sur le parc privé à l'abandon, et tolère tacitement que certains propriétaires imposent, sciemment ou par négligence, la rareté dans l'offre de logement locatif. Avec pour conséquence le maintien des prix élevés pour l'ensemble du parc locatif.

Le RBDH insiste sur différentes mesures qui permettraient de lutter efficacement contre les logements vides :

- Octroyer des ressources supplémentaires à la cellule régionale « logements inoccupés », élargir ses missions. Centraliser l'action sanctionnatrice auprès de la cellule régionale, et non la fragmenter auprès des communes.
- Constituer une cellule régionale pour rétablir l'un après l'autre chaque logement vide au-dessus des commerces, avec une méthodologie d'accompagnement et en large partenariat pour solutionner cette problématique. Modifier le droit des baux commerciaux pour y parvenir.
- Soutenir le monde associatif dans l'accompagnement des occupations temporaires, favoriser leur multiplication pour loger dignement des sans-toits et des mal-logés.

L'enjeu est de taille, ce sont plusieurs dizaines de milliers de logements qui pourraient ainsi être remis sur le marché. ✕

8. [www.livingstones.be](http://www.livingstones.be), à ne pas confondre avec le projet en encadré page 31.

9. Les fiches-outils issues de la recherche sont disponibles sur Internet : [www.logement.irisnet.be/dossiers/habiter-les-etages-au-dessus-des-commerces](http://www.logement.irisnet.be/dossiers/habiter-les-etages-au-dessus-des-commerces).

10. Estimation du Centre d'Étude et de Recherche Urbaine (ERU).

11. Sociétés Immobilières de Service Public.

LIÉVIN CHEMIN

# Droit de gestion publique : Il y a des causes à l'inefficacité

Si le RBDH s'était réjoui de l'adoption du Droit de Gestion Publique, il constate qu'en cinq ans, quasiment aucun acteur n'a fait recours à ce droit<sup>1</sup>. Sans doter cette mission de moyens, les pouvoirs locaux ne sont pas poussés à prendre en charge des biens abandonnés et se demandent si le jeu en vaut la chandelle. Examinons-en les causes.

11 ans. C'est depuis 2003 que le Code bruxellois du Logement a intégré la « loi Onkelinx »<sup>2</sup> sous le titre de « Droit de Gestion Publique » (DGP). La déclaration de la nouvelle majorité y fait référence en souhaitant renforcer l'article 20 du Code du Logement mais n'évoque pas le rôle de cette loi : saisir les logements inhabités depuis plus de 12 mois et les mettre à disposition des plus nécessiteux, en imposant neuf ans de gestion publique au propriétaire qui n'a pas assumé son devoir de le louer. Nouvelle timidité de la DPR.

Dans sa mise en pratique, la gestion publique d'un immeuble se révélera chère, et l'investissement précaire. Tout d'abord parce qu'il faut assumer la procédure administrative, essayer des recours, puis investir dans la rénovation pour remettre le bien aux normes (ce sont souvent des ruines), et enfin pouvoir en assurer la gestion immobilière à long terme. Autant de responsabilités gourmandes en ressources humaines et financières, qui représentent un risque financier et qui rendent l'opération inintéressante. N'oublions pas qu'au terme de neuf ans, le droit de gestion publique est levé<sup>3</sup>, et qu'à tout moment le propriétaire peut récupérer la gestion de son bien : il lui suffit de rembourser tous les frais engagés. Du point de vue de l'opérateur immobilier public, cela revient à offrir une rénovation au propriétaire négligent.





Le Code du Logement ouvre le DGP aux Agences Immobilières Sociales (AIS) qui voient les mêmes inconvénients à cette prise en charge, auxquels il faut ajouter le fait que les AIS ne peuvent accéder au fonds de gestion publique, et qu'il est exclu qu'elles soient financées pour supporter les frais de gestion, puisque ceux-ci doivent rester à charge du propriétaire.

*« L'idée de gestion publique doit encore être adaptée et rendue compatible avec la gestion AIS. Il faut créer les conditions favorables pour que ça se fasse. (...) La Région pourrait être l'acteur de la gestion publique, ou fonder une AIS spécialisée dans le DGP. Actuellement, elle sanctionne les propriétaires en leur vendant les AIS comme la solution miracle pour rénover et gérer les immeubles vides, sans fournir aucune recette pour financer l'investissement. (...) Une commune ou une AIS peuvent dire à un propriétaire « maintenant vous remettez en location, ou nous allons le faire à votre place. » Mais celui qui dit ça doit être prêt avec ses solutions de rénovation et son plan financier! (...) Forcer un propriétaire à traiter avec nous? Même menacé d'une sanction, il faut qu'il le veuille et comprenne son intérêt. S'il ne veut rien savoir, la seule solution, c'est la vente. » Gert van Snick, gestionnaire d'AIS*

Les AIS ne se reconnaissent pas dans le rôle sanctionneur. Elles sont partagées : certaines veulent saisir cette possibilité de générer du logement socialisé, tandis que d'autres n'entendent pas agir contre la volonté des propriétaires et ainsi se substituer à la puissance publique qui est en charge de sanctionner. Forcer un propriétaire par la voie légale et lui faire ensuite recouvrer la dette →

---

1. Seules trois communes l'ont utilisé, plutôt dans une optique d'action urbanistique (réaffecter un chancre urbain) que dans celle d'appliquer le droit au logement.

2. Arrêté Royal du 6 décembre 2013 « réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés visant l'article 134bis de la nouvelle loi communale ». Cet article avait été inséré à la loi communale par l'Art. 27 de la loi du 12 janvier 1993 « contenant un programme d'urgence pour une société plus égalitaire. »

3. Il peut éventuellement être prolongé jusqu'au remboursement intégral des frais encourus par l'opérateur immobilier public.

## Une Région qui prétend vouloir prendre en main la problématique du logement vide peut se charger elle-même de saisir et gérer des immeubles abandonnés pour y loger des publics fragilisés.

inhérente aux travaux et frais de gestion... elles préfèrent une relation négociée, volontaire et d'accompagnement du propriétaire. Enfin, elles ne peuvent pas prendre de larges risques financiers, doivent investir en fonds propres et doivent amortir leurs investissements avec des loyers à tarif social. Qui plus est, elles ne seront pas subsidiées pour cette mission.

### Un fonds de gestion publique oublié

Pour aider les opérateurs publics, un « fonds de gestion publique » est alimenté par une fraction des amendes régionales d'inoccupation. Il permet d'avancer 70 à 90 % des sommes utiles à la remise en état des logements pris en gestion. À ce jour, pas un projet n'a fait appel à ce fonds. Alors que les AIS peuvent aussi se lancer dans une procédure de gestion publique, il n'est pas prévu qu'elles puissent faire usage du fonds. En outre les AIS n'ont pas le droit d'utiliser leur financement pour couvrir les frais de suivi des immeubles dont elles assumeraient la gestion publique pour le compte d'un opérateur immobilier public. La réglementation prévoit que ces frais reviennent au propriétaire et soient, comme l'amortissement des travaux, déduits du loyer. Autre obstacle et non des moindres, les contrats AIS se signent avec un propriétaire, détenteur de droits réels. Or, si la gestion est confiée à l'AIS par la commune, le subventionnement public et les primes ne seront pas d'application.

Un accord de Gouvernement ambitieux aurait annoncé un soutien aux communes, et envisagerait de rendre plus praticable la gestion publique à usage social par les AIS. Sans soutien régional concret, le droit de gestion publique restera sans effet.

Quand la Région osera-t-elle la gestion publique à Bruxelles?

Les communes et CPAS déplorent toutes le manque de logement de transit pour répondre aux urgences des ménages. Des fonctionnaires communaux motivés par le droit de gestion publique se voient répondre par leur Collège que seule la vente publique de l'immeuble vide justifierait un investissement de fonds communaux. Ce pragmatisme devrait entraîner une réflexion législative : la vente publique, voire l'expropriation ne seraient-elles pas des mesures à explorer? Et si le droit de gestion publique est appliqué, pourquoi ne pas l'assortir d'un droit de préemption qui permette l'usage social du logement saisi de manière définitive?

### Le RBDH recommande :

- Qu'un opérateur régional soit mis en place pour prendre en charge la gestion publique, en proche collaboration avec les communes, l'inspection du logement (DIRL) et la cellule régionale « logements inoccupés ». Que cette action publique libère des logements exclusivement pour un usage social, afin de répondre aux urgences de la crise du logement.
- De financer les acteurs du droit de gestion publique pour leur fonctionnement, donner les moyens et les pouvoirs aux AIS d'opérer cette gestion.
- D'envisager des outils législatifs d'expropriation et de préemption pour donner aux biens abandonnés une fonction sociale pérenne;

Une Région qui prétend vouloir prendre en main la problématique du logement vide peut se charger elle-même de saisir et gérer des immeubles abandonnés pour y loger des publics fragilisés. Le Droit de Gestion Publique sert à cela, il s'agit maintenant de le rendre opérationnel, en spécialisant un service régional à cette fin. ✕

# Énergie accessible pour tous : Une belle ambition mais qui devra être précisée



CLAUDE ADRIAENSSENS,  
Coordination Gaz-Électricité-Eau Bruxelles

L'accord de Gouvernement bruxellois consacre un point au thème « *l'énergie accessible pour tous* ». Celui-ci met essentiellement l'accent sur la réduction des consommations énergétiques et fort peu sur l'encadrement du marché du gaz et de l'électricité pour améliorer la protection du consommateur et garantir un prix de l'énergie supportable par tous. La réunion des compétences en matière d'énergie et de logement sous la responsabilité d'un même Ministre devrait être l'occasion de mieux coordonner ces politiques, mais il ne faudrait pas perdre de vue l'importance de la protection des consommateurs.

Nous pouvons nous réjouir que le Gouvernement entend « *effectuer un audit sur la gestion des primes afin de supprimer les nombreux effets d'aubaines et de concentrer les aides sur le public qui en a le plus besoin* ». Nous espérons qu'il s'agit bien là du public constitué des locataires et des petits propriétaires bénéficiant de revenus faibles. Faute de quoi, le Gouvernement passerait une nouvelle fois à côté des consommateurs fragilisés. La VI<sup>e</sup> réforme de l'État dote la Région de nouveaux outils (droit du bail, fiscalité immobilière) pour favoriser l'investissement des bailleurs dans la rénovation des logements mis en location. L'accord de Gouvernement n'indique pas si un usage en sera fait. Ce sont pourtant des leviers importants pour améliorer les performances énergétiques du parc locatif.

Au niveau de la protection du consommateur, le Gouvernement indique qu'il entend maintenir voire amplifier les législations existantes, notamment pour les clients protégés. Il faudra en tout cas absolument maintenir le non recours au compteur à budget et aux compteurs « intelligents », l'obligation des contrats de trois ans dans

le chef des fournisseurs, l'obligation du passage devant le juge de paix avant toute coupure, le maintien de la suspension du contrat pour les clients protégés et le tarif social pour ceux-ci. Nous regrettons qu'il ne soit pas fait mention, dans la déclaration, des évaluations prévues dans les ordonnances qui encadrent le marché de l'énergie auxquelles il faudrait associer tous les acteurs de terrain y compris ceux qui militent pour une meilleure protection du consommateur.

Le Gouvernement entend également soutenir les opérations d'achats groupés. C'est une belle initiative. Il faut également que le Gouvernement préserve les moyens humains et financiers ainsi que l'enracinement social du Centre d'information des consommateurs de gaz et d'électricité (Infor Gaz Elec) vers lequel chaque consommateur peut se tourner pour comparer son contrat avec les autres offres du marché et auquel il peut s'adresser en cas de problème avec son fournisseur.

Enfin, nous ne trouvons aucun mot sur la tarification progressive du tarif de distribution de l'électricité pourtant prévue par une ordonnance. Si celle-ci peut être positive financièrement pour le consommateur, elle peut, si elle est mal faite, se révéler extrêmement négative surtout pour les ménages qui ont des logements et des équipements de mauvaise qualité ainsi que des revenus de plus en plus faibles. Le court chapitre de l'accord de Gouvernement « *l'énergie accessible pour tous* » nous semble aller dans la bonne voie pour ce qui est des mécanismes de protection du consommateur. Cependant, il reste à ce stade fort vague et nous espérons qu'il ne soit pas qu'une déclaration de bonnes intentions. ✕

# Vers une politique ambitieuse de l'aide aux sans-abri ?

DÉBORAH ODDIE,  
AMA - Fédération des maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abri

Dès la publication des premiers accords de majorité en juillet, comme sans doute de nombreux acteurs associatifs, notre fédération a lu avec beaucoup d'attention ces différents textes annonçant les orientations politiques et les priorités des nouveaux Gouvernements pour les cinq années à venir.

Les revendications portées par les services actifs auprès des adultes et enfants sans-abri avaient-elles été entendues? Les nouveaux élus allaient-ils avoir la volonté de mettre en place une politique ambitieuse pour agir sur le sans-abrisme, comme nous l'avions prôné ces derniers temps ?

Effectivement, en vue des élections de mai 2014, l'AMA s'était prêtée au jeu de l'écriture d'un memorandum. Exercice complexe pour notre secteur car l'aide aux personnes sans-abri relève de nombreux domaines de compétences. Nous avons donc opté pour la rédaction de deux cahiers, l'un pointant nos propositions prioritaires par niveau de pouvoir (Wallonie, COCOF, COCOM, du Fédéral au Régional et la Fédération Wallonie Bruxelles), l'autre présentant notre vision sectorielle par thématique (secteur, logement, post-hébergement, urgence, famille, violences conjugales et santé).

Pour Bruxelles, nous avons donc analysé quatre accords de majorité. Le projet d'accord de la Région de Bruxelles-Capitale pour ce qui concerne le volet « logement » et « lutte contre la pauvreté ». La Déclaration politique du Collège réuni de la Commission Communautaire Commune pour le volet « aide aux personnes ». L'accord de la Commission Communautaire Française nous intéresse principalement pour son volet « maisons d'accueil » et « lutte contre les violences conjugales » dans le chapitre sur « l'action sociale ». Et enfin, la Fédération Wallonie Bruxelles pour la politique de l'enfance et de la jeunesse.

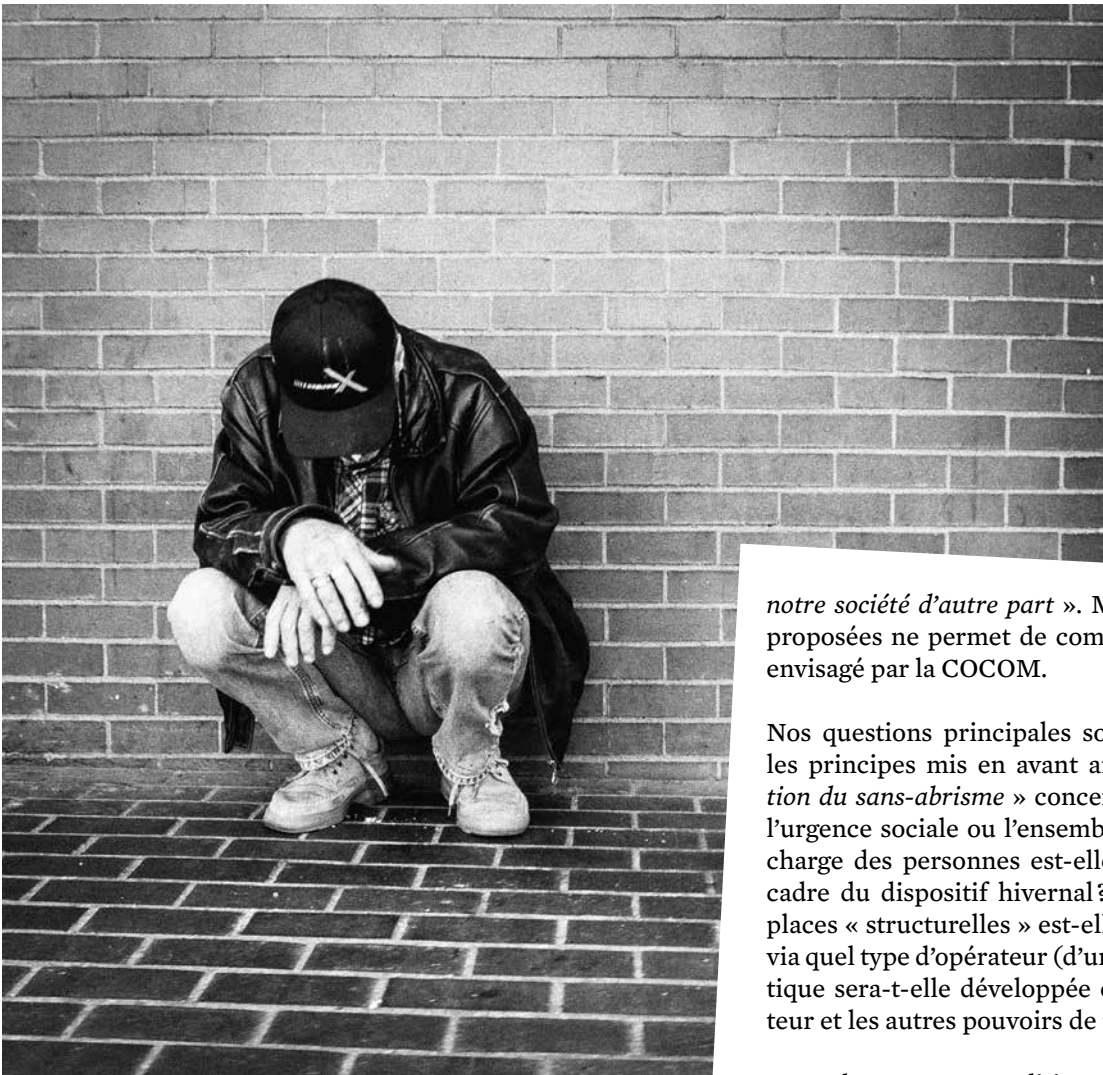
## **Entre satisfactions et incertitudes**

À l'issue de la formation des différents Gouvernements, nous nous réjouissons de constater qu'à Bruxelles, une seule et même Ministre est en charge à la fois du logement (RBC), de l'action sociale (COCOF) et de l'aide aux personnes<sup>1</sup> (COCOM). Nous espérons ainsi que la Ministre Céline Fremault aura l'occasion de mener des politiques cohérentes et coordonnées sur ces matières imbriquées les unes aux autres.

Dans ces quelques lignes, nous allons nous pencher surtout sur les documents de la COCOF et de la COCOM car le secteur est principalement agréé et subsidié par ces deux pouvoirs de tutelle.

Notre première réaction est l'étonnement au vu de la différence de traitement de la question du « sans-abrisme » dans les deux textes.

L'accord de la COCOF, document très structuré reprend avec précision les priorités pour ses différents champs d'action. Son engagement à renforcer les 15 maisons d'accueil dont elle a la charge traduit en partie nos préoccupations. Effectivement, l'accord s'inscrit dans la continuité des démarches entamées sous la législature précédente à savoir : la reconnaissance de missions spécifiques (post-hébergement, soutien à la parentalité, accompagnement des victimes de violences conjugales...) et le renforcement du financement de base du secteur. Toujours dans le cadre des moyens disponibles bien sûr! Les alternatives à l'hébergement, comme le Housing First, seront également renforcées. Enfin, afin d'améliorer le travail en réseau, la COCOF s'engage à « *participer à la mise en place et à la réflexion quant au dispositif hivernal et de l'accueil d'urgence* » avec la COCOM et le fédéral. Mais ce point est-il en accord avec ce qu'annonce la COCOM ?



La lecture des 14 pages de la Déclaration de politique du Collège réuni de la COCOM nous laisse avec beaucoup de questions et d'incertitudes. Selon nous, ce texte manque fortement de précision et est très parcellaire. Devons-nous lire entre les lignes? La confusion et des interprétations diverses ont, en tout cas, émanés du secteur.

Il est vrai que la question du sans-abrisme est, dans ce texte<sup>2</sup>, uniquement abordée dans un point intitulé « l'urgence sociale et dispositif hivernal ». Le seul opérateur cité étant le Samusocial. La COCOM agréée et subventionne pourtant une vingtaine de services aux missions diverses (services d'accueil d'urgence, asile de nuit, maisons d'accueil, travailleurs de rue et services de guidance à domicile). Rien n'est dit sur eux. Pas un mot non plus sur La Strada, centre d'appui au secteur bruxellois de l'aide aux sans-abri, créé en 2007. Les services d'accueil de jour, toujours non reconnus, malgré les promesses d'agrément et de subventionnement sous la législature précédente, sont eux aussi totalement absents de la politique de lutte contre la pauvreté envisagée par la COCOM.

La COCOM mentionne dans son accord de majorité le fait de « travailler de façon équilibrée sur les dispositifs d'accueil à court terme d'une part et sur des solutions structurelles à long terme permettant une réelle réinsertion dans

*notre société d'autre part* ». Mais rien dans les mesures proposées ne permet de comprendre comment ceci est envisagé par la COCOM.

Nos questions principales sont donc bien de savoir si les principes mis en avant afin de « résoudre la situation du sans-abrisme » concernent uniquement l'axe de l'urgence sociale ou l'ensemble du secteur? La prise en charge des personnes est-elle uniquement vue dans le cadre du dispositif hivernal? L'ouverture de nouvelles places « structurelles » est-elle à l'ordre du jour? Si oui, via quel type d'opérateur (d'urgence ou non)? Cette politique sera-t-elle développée en partenariat avec le secteur et les autres pouvoirs de tutelle?

L'appel pour une politique stratégique et coordonnée de l'aide aux sans-abri<sup>3</sup> lancé aux responsables des Gouvernements par les différentes fédérations du secteur et La Strada ne semble pas avoir été entendu par la COCOM. La revendication première de cet appel étant de privilégier l'accompagnement social via une approche globale intégrée qui permet réellement d'engager un processus d'autonomisation et de réinsertion sociale durable des personnes.

Nous espérons que le renforcement de l'ensemble du secteur de l'aide aux sans-abri et la reconnaissance de pratiques innovantes ne sera pas oublié par la COCOM et qu'elle trouvera sa place au côté de la réponse essentiellement humanitaire qu'est l'urgence sociale.

Au cours des prochains mois, l'AMA aura à cœur de défendre, auprès de l'ensemble des Gouvernements, le développement d'un secteur de qualité où la diversité et la complémentarité des dispositifs d'accompagnement répondent aux besoins des personnes en difficulté de logement. ✕

1. Cette compétence est partagée avec Pascal Smet, sp.a.

2. Dans le chapitre 6 consacré à la lutte contre la pauvreté.

3. Appel rédigé par La fédération BICO, l'AMA, le CAW Brussel et Regio-Overleg Thuislozenzorg Brussel soutenus par le Centre d'appui La Strada en juillet 2014.

# Conclusion

WERNER VAN MIEGHEM

Les défis en matière de logement à Bruxelles sont énormes. Les prix à la vente et à la location dans la Région augmentent bien plus rapidement que les revenus de ses habitants.

Ce sont évidemment les ménages à bas revenus qui sont les plus durement touchés par ces augmentations. Et pourtant, nos élus politiques choisissent de fermer les yeux sur cette réalité. Ainsi, le Gouvernement bruxellois annonce dans son accord: « *La Région doit, sans tabou, développer une politique qui permet d'endiguer l'exode urbain des revenus moyens.* »

Il s'agit là d'un grief que le RBDH porte à l'encontre de l'accord de majorité, puisqu'il ne contient que trop peu de mesures concrètes et fondamentales pour assurer une priorité aux ménages à bas revenus qui souhaitent pouvoir continuer à vivre à Bruxelles.

Certes, le Gouvernement veut « lancer » la production de 3 900 logements sociaux. La zone du Canal et les 10 nouveaux quartiers programmés – terrains qui font l'objet de grandes ambitions pour le Gouvernement – ne compteront qu'une part limitée de logements sociaux; alors qu'ils appartiennent pourtant aux pouvoirs publics. La plupart des nouveaux logements produits seront soit des logements luxueux aux mains de promoteurs privés, soit des logements publics pour ménages à revenus moyens qui auront été sollicités dans le cadre de partenariats publics-privés. À l'heure actuelle, la place laissée aux logements sociaux n'est pas claire; cela se confirme d'ailleurs dans le fait que l'accord de majorité ne retient pas l'objectif d'un quota de 15 % de logements publics et à finalité sociale d'ici 2020 dans toutes les communes bruxelloises, pourtant fixé par le précédent Gouvernement.

La majorité des 40 000 ménages inscrits sur les listes d'attente pour un logement social attendent une solution pour se loger décemment sur le marché locatif privé. Pour une partie d'entre eux, le Gouvernement prévoit une « allocation-loyer encadrée », c'est-à-dire une nouvelle allocation-loyer limitée versée si et seulement si le propriétaire accepte de respecter des loyers de référence. Un tel système basé sur la bonne volonté des bailleurs risque d'avoir peu de succès. De nouveau, la revendication du RBDH pour une solution plus fondamentale,

à savoir un encadrement des loyers obligatoire, n'a pas été entendue. Sans cette dimension contraignante, il faudra absolument veiller à ce que les multipropriétaires bailleurs, qui seront touchés par une augmentation du précompte immobilier dans le cadre de la réforme fiscale prévue en 2017, ne répercutent pas leurs frais supplémentaires sur les loyers qu'ils pratiquent.

En ce qui concerne les locataires bruxellois, le Gouvernement souhaite modifier la loi sur les baux, maintenant devenue une compétence régionale, notamment en listant les travaux dévolus aux bailleurs et aux occupants ou encore en prévoyant un fonds de garantie locative pour les personnes émergeant au CPAS. Pourtant, ces deux mesures ne seront pas suffisantes pour une réforme complète et ambitieuse.

## Comment le Gouvernement compte-t-il réellement relever le défi important d'offrir des logements abordables aux ménages à faibles revenus dans la Région ?

Jusqu'il y a peu, les ménages à revenus limités pouvaient encore espérer acquérir leur logement. Ce qui est devenu quasiment impossible aujourd'hui, à moins qu'ils ne bénéficient de l'intervention du Fonds du Logement, avec ses crédits hypothécaires à taux avantageux, des groupes d'épargne collective et solidaire, ou encore des logements CLT, qui représentent encore aujourd'hui de réelles opportunités. Pour ces ménages, l'accord de majorité ne propose pas de perspectives claires. Au chapitre des aides à l'acquisition, il faut essentiellement retenir que d'ici la réforme fiscale de 2017, le bonus logement ne sera ni supprimé ni modifié, alors que le RBDH aurait souhaité qu'il évolue vers un soutien plus direct à l'acquisition. Parmi les mesures annoncées, il est question d'élargir le public bénéficiaire du Fonds du Logement, de réduire fortement des droits d'enregistrement mais pas spécifiquement pour les ménages à faibles revenus mais aussi probablement de retirer les projets Community Land Trust des mains des associations.





Pour les propriétaires et les locataires à revenus limités, la rénovation énergétique des logements est un aspect important. Dans ce domaine, l'accord de majorité contient de bonnes intentions : la fusion des primes à l'énergie et à la rénovation, une priorité pour les ménages ayant le plus besoin de ces primes, le maintien de la législation de protection des consommateurs. Cependant, le Gouvernement aurait là encore pu faire preuve de plus de précision et d'ambition : comment convaincre les propriétaires de rénover leur habitation ? Si l'objectif est de toucher les ménages qui ont le plus besoin d'aide, n'aurait-il pas fallu accorder plus de moyens aux associations ? Quelles seront les suites données au certificat de performance énergétique ?

D'un point de vue général, l'accord de majorité est décevant pour le RBDH. Un certain nombre d'importantes mesures telles que l'encadrement des loyers ou une répartition équilibrée des logements sociaux dans toutes les communes bruxelloises ne sont pas annoncées. Les quelques mesures qui semblent satisfaisantes sont souvent formulées de manière trop vague et apportent n'apportent que des réponses partielles. Finalement, comment le Gouvernement compte-t-il réellement relever le défi important d'offrir des logements abordables aux ménages à faibles revenus dans la Région ?

Pour le RBDH, ce défi peut être atteint grâce à diverses orientations complémentaires entre elles : veiller à ce que les terrains publics restent aux mains du public, tout en prévoyant plus de logements sociaux locatifs et acquisitifs, mettre en place un système contraignant de loyers de référence qui mènerait à terme vers un encadrement des loyers, proposer un fonds de garanties locatives auquel tous les Bruxellois pourraient faire appel, voter une loi sur les baux qui accorderait une attention particulière à la colocation, aux occupations temporaires et à la lutte contre les étages vides au-dessus des commerces, utiliser la fiscalité immobilière pour encourager les propriétaires et/ou bailleurs à rénover et améliorer la performance énergétique de leur bien, faire du bonus logement une aide directe pour les ménages à revenus faibles et modestes pour accéder à la propriété.

C'est en ce sens que le RBDH et ses 52 associations-membres travailleront sans relâche durant les prochaines années. ✕