

Analyse de l'Accord de majorité/ Déclaration de politique régionale bruxelloise sur le LOGEMENT

La présente analyse portera sur la politique du *logement*. Les autres volets comme l'aménagement du territoire, l'urbanisme, le foncier, la fiscalité, bien que fortement liés, feront l'objet de contributions et d'analyses ultérieures.

Les différents éléments de la Déclaration seront ici tout d'abord *synthétisés*, pour permettre d'ensuite relever les éléments de *convergence*, les éléments de *divergence*, ainsi que les *points d'attention*, au regard de nos positions.

Priorités gouvernementales

Le gouvernement souhaite favoriser l'accès au logement (locatif et acquisitif), soutenir les plus précarisés et endiguer l'exode urbain des revenus moyens, en permettant la production d'une offre variée de logements décents et abordables. La majorité veut faciliter la production de logements et évaluer la nouvelle réglementation sur les charges d'urbanisme. Elle vise une meilleure maîtrise du foncier, prévoyant notamment des moyens budgétaires devant permettre aux SISP² de continuer leur politique de rénovation du bâti public. Enfin, la majorité souhaite construire des logements publics dans les 10 nouveaux quartiers et sur tout autre foncier appartenant au pouvoir public régional.

► Logement public

La majorité a l'intention de créer 6500 logements publics sous cette législature, se répartissant de la manière suivante : 60 % par les SISP et 40 % de logements modérés et moyens, pour le locatif et l'acquisitif. Le gouvernement réévaluera les moyens budgétaires, et lancera un appel à manifestation d'intérêt du secteur privé pour l'achat de logements destinés à augmenter le parc public de logements. Il incitera, par ailleurs, les multi-bailleurs du parc privé existant à affecter 15 % de leurs logements à une destination sociale (AIS³, etc.).

¹ Cette **fiche d'actualité** est destinée aux militants en formation à l'Ecole syndicale de Bruxelles, afin de les aider à mieux comprendre certaines questions d'actualité et leurs enjeux syndicaux.

2. Sociétés Immobilières de Service Public, plus communément appelées sociétés de logement social.

3. L'Agence Immobilière Sociale est une asbl gérant des biens immobiliers pour le compte de leurs propriétaires et sous-louant ces biens à un public disposant de revenus limités. En échange d'un loyer revu à la baisse, les propriétaires sont garantis d'une perception régulière des loyers et d'un maintien de leur bien en bon état (<http://aisb.be/>).

Le gouvernement réalisera, durant cette législature :

- 1500 logements neufs dans les 10 nouveaux quartiers (avec « lancement » de 9000 autres logements) ;
- 200 logements/an via Citydev ;
- une politique renforcée de contrats de quartier.

► **Allocation loyer**

Le but est de permettre à des familles à revenus modérés de louer un logement à un prix inférieur à celui perçu par les propriétaires. La différence prendra la forme d'une allocation loyer devant concrètement diminuer le coût effectif du loyer pour le locataire. Afin d'éviter une augmentation des prix, le bailleur doit appliquer, pour la durée du bail, un loyer inférieur ou égal aux grilles de référence de loyers indicatives établies par les pouvoirs publics en fonction des qualités du logement et de sa localisation. Un opérateur public contrôlera le respect de cette grille, la qualité de l'habitat (selon les normes), les conditions de revenus des locataires (qui devront être dans les conditions d'accès au logement social et/ou être inscrits sur la liste d'attente du logement social) et luttera contre toute forme de discrimination dans l'accès au logement.

Ces grilles de référence de loyers indicatives seront établies et mises à disposition des locataires à titre informatif, en tenant compte du profil socio-économique des Bruxellois. Elles seront également croisées avec l'état du bien. La mise en place de cette allocation sera accompagnée d'une réflexion sur la rationalisation des différentes aides financières existantes.

Dans le même but, la Région souhaite augmenter les logements mis en location par les AIS. Pour ce faire, la mise en place d'incitants spécifiques sera étudiée.

Le gouvernement créera en outre une AIS *étudiants* ainsi qu'une cité internationale étudiante (au sein des casernes du boulevard Général Jacques).

Enfin, pour les aînés, la qualité de l'offre en matière de soins et aide à domicile sera intensifiée grâce au développement de logements communautaires, de logements kangourous⁴, et de résidences de services sociaux. Pour adapter le logement des personnes âgées précarisées, le gouvernement soutiendra le maintien à domicile par l'octroi de prêts vie du Fonds du logement.

► **Accès à la propriété**

La déductibilité fiscale du prêt logement sera maintenue et une évaluation générale du mécanisme sera menée.

Les critères du Fonds du logement seront révisés (l'âge, les taux, les conditions de revenus, la durée et le montant du prêt, la possibilité d'achats collectifs pour favoriser la cohabitation) afin de faciliter l'accès des jeunes et des classes moyennes à la propriété. L'âge pour les prêts a été porté de 35 à 40 ans. Le montant maximum du crédit pourra être aligné sur la valeur maximale

⁴ Un logement *Kangourou* est un logement permettant à une personne âgée et à une famille de vivre dans une même habitation comprenant deux unités de vie séparées et de se rendre des services mutuels. La personne âgée s'occupe, par exemple, des devoirs scolaires des enfants, tandis que la famille aide la personne âgée dans ses tâches journalières.

de l'habitation. Par ailleurs, le financement des frais d'acte et d'achat sera également réalisé via un taux zéro de second rang auprès du Fonds du logement.

La région permettra aux communes de développer de l'*acquisitif* social.

Les expériences de Community Land Trust seront évaluées⁵. Ce dispositif sera transféré au sein d'un organisme public tel que Citydev ou le Fonds du logement. D'autres modes alternatifs d'acquisition de propriété seront également étudiés (emphytéose, ...).

► **Vacances, législation sur les baux, garantie locative, droit de préemption**

La majorité souhaite renforcer toutes les mesures visant à lutter contre les logements vides et insalubres, en particulier l'ordonnance du 30 avril 2009, dont les dispositions sont aujourd'hui reprises dans les articles 20 et 23 du code du Logement. Cette ordonnance sera harmonisée et la Région ne se substituera aux pouvoirs locaux que lorsque ceux-ci auront été défaillants. La réaffectation de bureaux en logements sera également intensifiée et soutenue.

Suite à la réforme de l'état, le gouvernement souhaite réformer la loi sur les baux locatifs, afin d'assurer un meilleur fonctionnement du marché locatif, et d'encourager la mise en location de logements respectueux des normes. Une liste claire des travaux incombant aux bailleurs, d'une part, et aux locataires, d'autre part, à laquelle il ne pourra être dérogé, sera intégrée aux futurs baux. La concertation avec les organisations représentatives des locataires et des bailleurs sera organisée avant toute adaptation de la loi.

Si il y a des marges budgétaires, un Fonds régional de garantie locative sera créé afin de soulager les CPAS.

La majorité étudiera la possibilité d'instituer un droit de préemption⁶ en faveur des locataires occupants lors de la vente de leur logement, en veillant à ne pas entraîner une augmentation des prix.

Analyse

► **Principales convergences**

- De réels outils et des objectifs chiffrés sont mis en place pour le logement social :
 - création de nouveaux quartiers planifiés, proportion de logement social et public ;
 - incitation des propriétaires mettant plusieurs biens en location (multi-bailleurs) à consacrer 15% au logement social ;
 - renforcement des charges d'urbanisme.

5 . Le « Community Land Trust » (CLT) est un modèle social, participatif et anti-spéculatif, d'accès à la propriété. Afin de permettre à des familles à faibles revenus de devenir propriétaire de leur logement à un prix accessible, le CLT leur propose d'acquérir uniquement les murs (le bâti). Grâce à des subventions publiques, le sol (le foncier) est acheté collectivement par le trust qui est cogéré par les propriétaires, les promoteurs associatifs et les pouvoirs publics. Le CIRE asbl expérimente ce dispositif importé des USA, au bénéfice de migrants.

6 . Un droit de préemption est un droit légal ou contractuel accordé à certaines personnes privées (locataire, fermier, indivisaire, ...) ou publiques d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre (<http://www.notaire.be/>).

- Le gouvernement entend se doter d'outils de politique foncière : il a l'ambition de mettre aux normes de conformité du Code du logement l'ensemble du parc des logements sociaux (en ce compris les logements vides, 'talon d'Achille' perpétuel de la politique régionale) et de construire prioritairement des logements publics dans les nouveaux quartiers, dans des délais plus courts⁷. Tous les opérateurs régionaux ainsi que le privé seront sollicités pour atteindre cet objectif.
- Le gouvernement prévoit une réorientation *sociale* de la politique de rénovation énergétique des logements :
 - davantage centrée sur la rénovation du bâti (et moins sur la construction passive) ;
 - incluant le développement de prêts à taux zéro ;
 - donnant la priorité à la rénovation des bâtiments publics ;
 - maintenant et renforçant la protection sociale en matière d'énergie, de déploiement des achats groupés...
- En matière de fiscalité, est annoncée une remise à plat du revenu cadastral, en visant davantage de justice dans la perception, et plus de solidarité entre les communes.

▶ Principales divergences

Pas de grosses divergences de vue avec nos positions, mais plutôt des ambitions...bien trop 'raisonnables' :

- volonté de régulation du marché locatif privé largement insuffisante eu égard au nombre de familles mal logées (près de 50.000 familles bruxelloises) ;
- pas de vision sur la rénovation énergétique du parc locatif privé ;
- nouvelles compétences régionales relatives aux les baux à loyer largement inexploitées ;
- nouveau Fonds de garantie locative régional peu ambitieux, cantonné aux publics des CPAS ;
- mesures de soutien à l'acquisition trop générales, pas assez orientées en direction des familles qui en ont le plus besoin.

▶ Points d'attention

Il faudra être particulièrement attentif aux mesures annoncées en faveur d'une baisse effective des loyers, dont :

- la mise en place de l'Allocation Loyer.
- l'adoption de grilles de référence des loyers indicatives, tenant compte du profil socio-économique des bruxellois, des caractéristiques du logement, de l'état du bien comme de sa localisation.

⁷ Le gouvernement s'engage à réduire les délais de réalisation des projets de logements sociaux, grâce à des procédures urbanistiques réduites et à une meilleure efficacité des marchés publics.

NB : La plateforme *Logement* (dont plusieurs organisations syndicales sont membres) a pris contact avec Céline Frémault, la nouvelle ministre en charge du Logement, afin de nourrir la réflexion sur la grille de loyers et sur l'allocation.

- le développement des logements mis en location par les AIS.

Affaire à suivre...