



Note du RBDH à l'adresse des négociateurs régionaux bruxellois

Priorité absolue du RBDH pour le prochain gouvernement bruxellois : 50 000 logements à loyer plafonné d'ici 2030, soit 12 500 logements par législature pendant 20 ans.

Les bulletins de vote sont dépouillés. Les partis politiques se lancent à présent dans les négociations pour doter Bruxelles d'un nouveau gouvernement. C'est l'occasion pour le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) et ses 50 associations-membres qui luttent depuis des années pour le droit à un logement pour tous dans la capitale, de **demander aux négociateurs des différents partis de faire à nouveau du logement une priorité pour la prochaine législature.**

Le RBDH pose pour cela comme exigence fondamentale que **le nombre de logements à loyer bas ou encadré corresponde d'ici 20 ans à minimum 20% du parc logement en région bruxelloise.**

Bruxelles compte actuellement 38 900 logements sociaux (8%) et 11 000 logements publics (2% appartenant aux communes, CPAS, Fonds du Logement, ...). La demande en logements à prix abordable a crû de manière significative ces dernières années. Le RBDH souhaite qu'il y ait en région bruxelloise au moins 16% de logements sociaux et 4% de logements publics à loyer plafonné d'ici 2030.

Cela signifie concrètement que 50 000 logements à loyer plafonné doivent être créés sur la période de 4 législatures, ce qui correspond à une moyenne de 12 500 logements par législature (5 fois plus que la production actuelle de logements publics).

Comment peut-on atteindre cet objectif ambitieux ?

1. Prioritairement grâce à une augmentation de l'offre de logements publics de 30 000 logements

1.1 La réalisation complète du Plan du Logement dans un délai de 2 ans : + 5 000 logements

Lancé en 2004, le Plan Logement prévoyait de construire 5000 logements publics. Malheureusement, son exécution a connu de sérieux retards. En fin de la législature sortante, il en résulte la construction de maximum 400 logements. La plupart des sites ont cependant pu être identifiés et de nombreux projets sont en cours : des appels d'offres ont été lancés et des permis introduits. D'ici 2 ans, tous les projets devraient logiquement pouvoir être menés à terme.

1.2 **Elargir et faciliter l'acquisition et la rénovation par les pouvoirs publics de logements inoccupés, renforcer la rénovation des immeubles inoccupés appartenant aux pouvoirs publics ainsi que faciliter la prise en gestion publique¹: + 4 000 logements**

A côté de la construction, les pouvoirs publics doivent mettre en œuvre différents moyens qui permettent de réhabiliter des logements inoccupés. Les subsides régionaux pour l'acquisition par les pouvoirs publics de logements abandonnés² doivent être renforcés et la mise en œuvre pratique de ces subsides doit être analysée pour que les budgets ne soient pas sous-utilisés, comme c'est le cas actuellement.

La législation sur le droit de gestion public doit être revue en profondeur pour que le mécanisme puisse effectivement être mis en œuvre par les différents pouvoirs publics. Jusqu'à présent, aucun opérateur public n'a appliqué le droit de gestion publique. Une des raisons en est que le délai de neuf ans ne permet souvent pas de récupérer les frais investis sur le montant des loyers.

Le RBDH plaide donc notamment pour que la durée maximale du droit de gestion publique soit allongée.

1.3 **Transformer les bureaux vides en logements³ : + 4 000 logements**

Près de 2 millions de m² de bureaux sont inoccupés à Bruxelles. La Région et les communes doivent réellement lutter contre ce fléau. Cela peut, selon nous, se faire grâce à :

- **la mise sur pied d'un service régional de transformation des bureaux en logement.** Le rôle de ce service serait d'inciter et de soutenir les propriétaires de bureaux vides dans la rénovation de leurs biens en logements. Les pouvoirs publics pourraient acquérir eux-mêmes des bâtiments de bureaux inoccupés pour les transformer en logements abordables ou financer ces transformations.

La Région pourrait également créer un service régional de transformation temporaire de bureaux inoccupés en logements. Ces bureaux inoccupés sont souvent dans un bon état et facilement adaptables pour héberger des ménages de manière temporaire. Ce service étudierait la faisabilité, procéderait aux travaux nécessaires et jouerait le rôle d'intermédiaire entre propriétaires et locataires.

- **Des mesures fiscales et urbanistiques pour encourager la transformation de bureaux en logements.** Notamment par la généralisation et le renforcement de la taxe sur les bureaux inoccupés pour contraindre les propriétaires à entreprendre la réaffectation de leurs immeubles, combinée à la création d'incitants fiscaux pour les encourager à transformer ces bureaux en logements.

¹ Pour plus de précisions sur ces propositions, cfr les textes de la Plateforme Logements vides – Vide Verdoemme !! sur <http://www.rbdh.be>.

² Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990 relatif à l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés.

³ Pour plus de précisions sur ces propositions, cfr les textes de la Plateforme Logements vides – Vide Verdoemme !! sur <http://www.rbdh.be>.

1.4 L'utilisation des réserves foncières des Sociétés Immobilières de Service Public : + 5 000 logements

Les Sociétés immobilières de Service Public (SISP) disposent actuellement d'une cinquantaine d'hectares de terrain sur lesquels pourrait être bâti un minimum de 5000 logements sociaux. Les SISP pourraient par ailleurs également acquérir des petites structures inoccupées pour y créer du logement. Pourtant, un tiers des SISP n'a pas créé le moindre logement social en quinze ans.

Le RBDH plaide pour une adaptation des contrats de gestion et des programmes d'investissements des SISP : des quotas pour la rénovation et pour la construction de logements sociaux ainsi que la mise en œuvre des moyens de tutelle contraignants en cas de manquements des SISP⁴.

1.5 Mettre en place des contrats de logements avec les communes : + 10 000 logements

Les communes bruxelloises disposent de 150 hectares de réserves foncières et peuvent faire appel à plusieurs types de subsides pour l'achat et la rénovation de logements. Au cours de ces dix dernières années, les communes ont produit avec le soutien de la Région quelque 1450 logements de type social et quelque 60 logements moyens. Un résultat insuffisant pour contrer la flambée des prix des logements.

Le RBDH plaide pour la mise en place de contrats de logement avec les communes comprenant des quotas concrets pour la rénovation et la construction de logements. Ces contrats de logement doivent prévoir des systèmes de bonus et de sanctions à l'égard des communes.

1.6 L'aide locative du Fonds du Logement : + 2 000 logements

Le Fonds du Logement produit annuellement 45 logements locatifs. Les moyens du Fonds du Logement pour cette mission doivent être renforcés – si nécessaire via des subsides - pour arriver à une production supérieure.

2. L'augmentation du nombre de logements à bas loyer passe d'autre part par l'augmentation de l'offre de logements privés dont le loyer est plafonné : + 10 000 logements

2.1 Augmenter l'offre de logements AIS : + 7 000 logements

Les AIS gèrent actuellement 2 200 logements. Les moyens pour les AIS doivent être garantis et renforcés pour arriver à une prise en gestion plus importante.

⁴ Le Code bruxellois du Logement prévoit différents moyens d'action : la SLRB pourrait adresser un avertissement, ordonner la régularisation de la situation dans un délai donné, désigner un commissaire et même se substituer aux SISP pendant la période de régularisation (Art 31,32, 57 et 68 de l'Ordonnance du 1^{er} avril 2004 portant le Code bruxellois du Logement).

2.2 Lier la qualité énergétique d'un logement à un plafond de loyer et conditionner l'octroi des primes rénovation pour des bailleurs privés et publics à un plafonnement des loyers : + 3 000 logements.

Le système de certification énergétique prévu par l'ordonnance sur la performance énergétique des bâtiments sera bientôt mis en œuvre en région bruxelloise. La qualité énergétique d'un logement devra tout d'abord obligatoirement figurer dans l'annonce de location, cette qualité énergétique devra également être prise en compte pour déterminer un plafond de loyer. Par ailleurs, l'octroi de primes à la rénovation pour améliorer la qualité énergétique d'un logement devrait être étendue aux particuliers qui acceptent un plafonnement de loyer sans qu'ils aient nécessairement à passer par les AIS.

3. Nous estimons que les différents mécanismes passés en revue ci-dessus permettraient, selon une estimation raisonnable, de créer un total de 40 000 logements à loyer plafonné.

Pour parvenir au chiffre souhaité de 50 000 logements à loyer plafonné en 20 ans, soit une proportion de 20%, d'autres mécanismes devront être envisagés pour créer les 10 000 logements nécessaires. La Région bruxelloise pourrait notamment envisager des partenariats public-privé pour mettre à disposition de familles des logements à prix abordable.

La réalisation de cet objectif de 50 000 logements suppose évidemment :

1. Des moyens financiers considérables

Le budget régional pour les 5 000 logements du Plan Logement était de 540 millions d'euros. Pour la création de 50 000 logements, il faudrait logiquement budgétiser un minimum 5 milliards d'euros sur quatre législatures, soit 250 millions d'euros par an (prix actuels).

2. Des institutions performantes mieux outillées

La production massive de logements requiert des maîtres d'ouvrage performants. Si nous voulons arriver à une production de 2 500 logements public par an, il faut absolument rendre les institutions (SISP, SLRB, SDRB, communes, Fonds du Logement, ...) plus performantes, plus efficaces et donc assouplir les procédures administratives, empêcher les dysfonctionnements au sein des administrations (dysfonctionnements qui ralentissent voire menacent le développement des projets, notamment le développement du parc de logements pris en gestion par les A.I.S), définir des objectifs chiffrés et engager du personnel.

Une politique efficace suppose bien entendu plus de cohérence dans l'attribution des portefeuilles ministériels : le logement, l'urbanisme, la rénovation urbaine et les primes rénovation devraient relever de la compétence d'un même cabinet ministériel.

3. Une maîtrise du foncier par la Région, avec des projets de logement mixtes (social et moyen) sur les zones prioritaires du PDI.

Sur les différents grands sites bruxellois qui seront réhabilités ces prochaines années (Tour & Taxis, la Cité Administrative, Josaphat, Delta, la gare du Midi, la gare de l'Ouest,

Schaerbeek-formation, quartier Europe, Heysel), une proportion importante de territoire doit être affectée à la création de logements sociaux et conventionnés. Le prochain gouvernement doit rester maître du foncier et déterminer les quotas de création de ce type de logement, favoriser la création de ces logements grâce aux charges d'urbanisme et conditionner l'octroi de permis par le respect de ces quotas sans possibilité de dérogation.

4. Une TVA de 6% pour chaque projet de logement public.

La TVA sur la production d'un nouveau logement est de 21%, sauf pour les SISP agréées par la SLRB qui paient seulement 6%. Chaque auteur de projet de logement social ou de type social devrait pouvoir être agréé par la SLRB et bénéficier ainsi de 6% de TVA⁵. Cette réduction de TVA donnerait un logement supplémentaire pour 7 logements construits.

5. Instaurer une allocation-loyer, liée à un plafonnement du loyer

Dans l'attente de la création des 50 000 logements à loyer plafonné, le RBDH estime que les frais de logement ne peuvent excéder 25% des revenus des ménages (allocations familiales comprises). Un nombre bien plus important de logements public et un contrôle des loyers pratiqués dans le secteur privé peuvent y contribuer. Ce ne sont cependant pas des solutions dont les effets se feront sentir dans l'immédiat.

C'est pourquoi le RBDH plaide en attendant que des mesures structurelles deviennent effectives en faveur de l'instauration temporaire d'une allocation-loyer pour tous les ménages à bas revenus, liée à un plafonnement des loyers. Cette position est également défendue par le Conseil Consultatif du Logement.

L'allocation-loyer que le gouvernement bruxellois a instaurée en mai 2008 se limite aux locataires de logements communaux et n'offre aucune solution aux dizaines de milliers de familles pour qui la charge de leur logement est devenue réellement insoutenable.

Plus d'information :

Werner Van Mieghem, coordinateur - RBDH - 0484/266 789

⁵ Le fait que la SLRB puisse agréer d'autres auteurs de projet de logement social ou de type social permettrait d'étendre la possibilité de bénéficier d'un taux de TVA de 6% sans avoir à modifier la définition prévue par l'Arrêté Royal n°20 du 20 juillet 1970 fixant les taux de tva qui relève de la compétence fédérale.