

PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET À FINALITÉ SOCIALE

Directement liée aux prix du marché locatif privé, on observe une insuffisance de logements accessibles aux ménages modestes en Région bruxelloise pour de plus en plus de personnes.

Ces constats sont entre autres imputables à la croissance démographique, la précarisation des Bruxellois·es et à la flambée non-maîtrisée des prix.

En janvier 2021, le gouvernement bruxellois présentait son Plan d'Urgence Logement (PUL) pour la période 2020-2024, avec pour objectif principal l'augmentation de l'offre de logements sociaux, dans la continuité du Plan Régional Logement (PRL) et de l'Alliance Habitat.

Selon le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH), dont la FéBUL est membre, les objectifs de ces différents plans n'étaient toujours pas atteints en 2022, avec seuls 64 % des logements prévus par le PRL effectivement réceptionnés et 25 % de logements pour l'Alliance Habitat¹.

(1) RBDH, Le Baromètre du Logement 2022, p. 7

Entre 2012 et 2021, le parc social bruxellois a progressé d'à peine 3 %

PÉNURIE DE LOGEMENTS SOCIAUX

À Bruxelles, près de 53 000 ménages sont aujourd’hui inscrits sur la liste d’attente pour un logement social¹, près de 132 000 ménages attendent l’attribution d’un logement public et un ménage sur deux se trouve dans les conditions de revenu d’un logement social². Les délais d’attente sont surréalistes : de 7 à 8 ans pour un studio et jusqu’à 19 ans pour un appartement 5 chambres. De quoi décourager de nombreuses familles qui se voient dans l’obligation de se tourner vers le marché locatif privé et basculer encore davantage dans la précarité au vu des prix exorbitants mentionnés au chapitre précédent.

C’est pourquoi le secteur associatif revendique depuis très longtemps

(1) Rapport annuel 2022 de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), p. 38

(2) RBDH, Memorandum 2024, p. 12

une production massive de logement sociaux et de logements à finalité sociale. Plus spécifiquement, les associations dénoncent un manque grandissant de grands logements (3 chambres et plus) à un prix abordable.

À Bruxelles, la moyenne régionale de logements à finalité sociale s’élevait en 2021 à 11,22 %³ contre près de 22 % de logements sociaux à Paris par exemple. Depuis 2019, environ 600 logements sociaux ont été réceptionnés, soit approximativement 200 par an⁴. Entre 2012 et 2021, le parc social bruxellois a progressé d’à peine 3 %⁵.

Nous contestons par ailleurs l’arrivée en 2018 dans le Code du Logement d’une disposition qui prévoit la location par les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) de logements dits « moyens » c’est-à-dire s’adressant à des personnes se situant dans une catégorie de revenus supérieurs à ceux

(3) Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles, n°5, Perspective, mai 2021

(4) RBDH, Memorandum 2024, p. 5

(5) Article Le Soir, Logement social à Bruxelles: entre 7 et 19 ans d’attente pour les ménages inscrits (<https://www.lesoir.be/496315/article/2023-02-20/>)

fixés comme seuil d’accès jusqu’alors. Cela nous semble tout à fait inadéquat puisqu’une autre structure régionale de la Région bruxelloise (Citydev) remplit, entre autres, cette fonction, à savoir la production de logements pour les personnes à revenus moyens. Élargir l’accès au logement social n’est tout simplement pas acceptable au regard de la liste grandissante des personnes qui n’obtiennent pas de logement social en raison de la pénurie.

La promotion privée doit également être mieux encadrée et contrainte à produire du logement social afin de venir progressivement grossir le patrimoine régional. Pour ce faire, il est possible



d’envisager la généralisation de la « clause Heyvaert », c’est-à-dire l’obligation pour le promoteur de construire 25 % de logements « à finalité sociale » dans tout projet de plus de 2 000 m²⁶. Nous proposons également de modifier le mécanisme actuel de charges d’urbanisme et de supprimer la possibilité pour un promoteur immobilier de régler les charges d’urbanisme en espèces afin d’encourager la construction effective de logements sociaux par l’acquittement de ces charges en nature.

De manière générale, nous souhaitons une réduction drastique de la production de logements moyens tant que l’équilibre des besoins en matière de logements sociaux et à finalité sociale n’est pas retrouvé.

(6) Il existe un projet d’ordonnance qui prévoit que 25 % de la construction soit réservée à du logement à finalité sociale dans tout projet de plus de 3 500 m². Notre exigence est supérieure : nous voulons exclusivement des logements sociaux dans tout projet de plus de 2 000 m².

RENFORCER LES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES

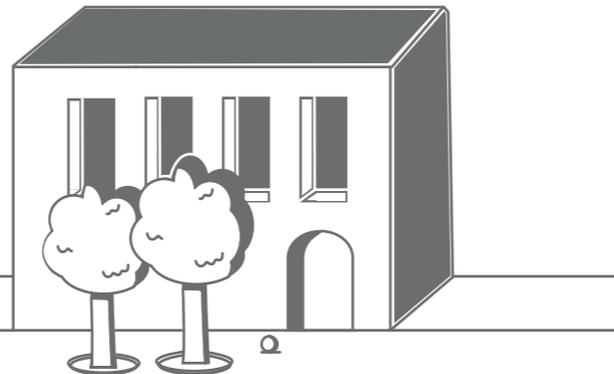
Les Agences Immobilières Sociales (AIS) sont des asbl reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale. Elles ont pour mission de socialiser une partie du marché locatif bruxellois.

Elles gèrent la location de logements qui appartiennent principalement à des propriétaires privé·es et les mettent en location à un prix inférieur aux prix du marché, à destination de ménages à revenus modestes.

Le système des AIS est globalement une réussite en matière de mise à disposition et production de logements, avec ses avantages et ses limites. Les associations encouragent vivement le développement de cette piste bien que quelques aménagements nous sembleraient pertinents. Aujourd'hui, nous faisons de plus en plus face à des difficultés dans

le montage de projets concernant des grands logements. En effet, le système de financement des AIS n'inclut pas de majoration du loyer « propriétaire » au-delà de 4 chambres, ce qui décourage les propriétaires de ce type de logement de le mettre en gestion auprès d'une AIS en raison du loyer trop faible. Cela renforce encore la difficulté, voire l'impossibilité, pour les grandes familles de se loger décentement à un prix abordable.

Pour rappel, parmi les normes AIS, on retrouve une norme spatiale, tout comme dans le logement social. Celle-ci se définit au regard de la composition du ménage, de l'âge et du genre des membres le composant. Il est donc impossible de louer un logement trois chambres à une famille qui, au regard des normes, aurait besoin d'un 6 chambres, alors que la taille des chambres pourrait le permettre.



SOCIALISER LES LOGEMENTS COMMUNAUX

Il existe également des logements dits « communaux », issus pour la plupart de propriétés communales et gérés par des régies foncières ou d'autres services attitrés. Néanmoins, les loyers ne tiennent pas compte des revenus des locataires pour être fixés. Les revenus ne constituent pas forcément une condition d'accès à la liste d'attente mais interviennent dans les conditions d'octroi du logement. Ce fonctionnement réduit significativement l'offre pour les revenus les plus faibles et favorise les ménages à revenus moyens. À cela viennent s'ajouter des exigences très strictes en termes de normes spatiales, qui sont plus élevées que les normes du Code du Logement dans certaines régies foncières.

Nous estimons ainsi que 100 % du parc locatif des communes devrait être organisé et consacré aux logements pour personnes à revenus modestes, avec des loyers adaptés, calculés sur base des revenus et non de l'investissement opéré par les communes. Nous plaçons pour davantage de transparence en termes de conditions d'accès aux logements communaux ainsi qu'une centralisation entre les différentes régies. Afin de garantir la transparence et la centralisation, nous estimons nécessaire que ces critères soient dorénavant précisés dans le Code Bruxellois du Logement et n'émanent plus uniquement des règlements d'attribution communaux.

53 000 ménages sont en attente
d'un logement social à Bruxelles

NOS REVENDECTIONS

- ▶ La production massive de logements sociaux (production neuve, achat et rénovation), gérés par la SLRB ou les SISF, pour atteindre 25 % du parc locatif total par commune¹.
- ▶ L'obligation pour les promoteurs privés de réserver 25 % de leurs projets de plus de 2 000 m² au logement social.
- ▶ Accélérer et simplifier les procédures permettant la rénovation des logements sociaux et libérer des moyens plus importants pour la rénovation des logements sociaux.
- ▶ Un financement adapté et proportionnel aux grands logements et une centralisation des inscriptions dans les Agences Immobilières Sociales.
- ▶ L'affectation exclusive des charges d'urbanisme au logement social, qui implique de changer l'arrêté de la Région Bruxelles-Capitale du 26/09/2013.
- ▶ La socialisation automatique des loyers des logements communaux pour les locataires étant dans les conditions des loyers du logement social (selon l'arrêté du 21/10/21).
- ▶ L'attribution de l'entièreté (100%) du parc locatif des communes aux personnes à revenus modestes.
- ▶ Établir les loyers des logements communaux selon les mêmes règles que les loyers du logement social.

(1) En effet, 25 % de la population bruxelloise se trouve en situation de risque de pauvreté selon les derniers chiffres de Statbel en février 2023 (« Risque de pauvreté ou d'exclusion sociale »).

PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET À FINALITÉ SOCIALE

