

PLAN D'URGENCE LOGEMENT

2020 - 2024



NAWAL BEN HAMOU
SECRÉTAIRE D'ÉTAT AU LOGEMENT


GOUVERNEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE



Toutes les photographies présentent dans ce plan sont © SLRB



INTRODUCTION

Inscrit à l'Article 23 de notre Constitution, le logement est reconnu comme un droit fondamental. Le gouvernement bruxellois en a fait sa priorité en l'inscrivant au premier chapitre de sa déclaration de politique régionale.

La Région de Bruxelles-Capitale compte aujourd'hui 1.218.255 habitants¹. On constate une dualisation toujours croissante de notre région, un rythme de départ des classes moyennes qui se maintient et un écart qui se creuse entre Bruxellois pour l'accès à un logement décent dans le marché locatif privé.

Au 30 septembre 2020, 49.135 ménages étaient inscrits sur la liste des candidats-locataires pour un logement social.

Les précédentes législatures ont vu l'adoption du Plan Régional du Logement et de l'Alliance Habitat sans qu'une augmentation significative d'unités de logements sociaux ne vienne combler les besoins déjà présents.

Ce gouvernement entend tirer les enseignements des décennies passées pour apporter, d'ici la fin de la législature, des réponses plus rapides, plus simples afin de proposer des solutions concrètes à 15.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social et de soutenir les Bruxellois qui éprouvent des difficultés à trouver un logement de qualité moyennant un loyer raisonnable.

Le gouvernement entend également prendre certaines mesures afin de concrétiser l'accès à la propriété au plus grand nombre.



1. Chiffres IBSA-Statbel juin 2020

CONSTATS GÉNÉRAUX

UN ESSOR DÉMOGRAPHIQUE CONSTANT QUI GÉNÈRE DE NOUVEAUX BESOINS EN LOGEMENT

Au 1^{er} janvier 2020, la Région comptait **555.967 ménages**² dont la taille moyenne était de 2,17 personnes³. Les projections démographiques⁴ prévoient une augmentation de 6.976 ménages pour 2025 et d'environ 19.000 ménages supplémentaires pour 2040⁵.

	2019	2025	2040	2070
population	1.208.542	1.231.192	1.269.292	1.315.175
ménages	551.243	558.219	570.274	570.204

Source : IBSA, mars 2020

À noter que si le nombre de ménages restera stable entre 2040 et 2070, la taille moyenne des ménages passera de 2,20 (2025) à 2,31 (2070) personnes, à l'inverse des autres régions (RF, RW) où la taille des ménages aura tendance à diminuer dans le futur.

La croissance de la population est donc plus rapide que la croissance de ménages selon les prévisions actuelles bruxelloises. Ainsi, les besoins en logement n'augmenteront pas aussi rapidement que la population mais évolueront vers des logements de plus grande taille. Le modèle socio-démographique des ménages bruxellois est donc particulier et demande une offre particulière en termes de typologie de logements (nombre de chambres).

Au 1^{er} janvier 2019, la Région comptait **579.619 unités**⁶ de logements. Si l'on compare ce chiffre au nombre de ménages, on constate que l'offre est théoriquement supérieure à la demande.

La pression du marché locatif ne proviendrait donc pas d'un manque de logements mais de la possibilité pour les ménages d'accéder à un logement abordable. Le problème n'est pas le manque de logements disponibles mais l'inaccessibilité grandissante à ces logements pour une partie de plus en plus importante de la population.

2. Par « ménage », on entend la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères, tel que défini dans le Code bruxellois du Logement à l'Article 2, § 1^{er}, 6°

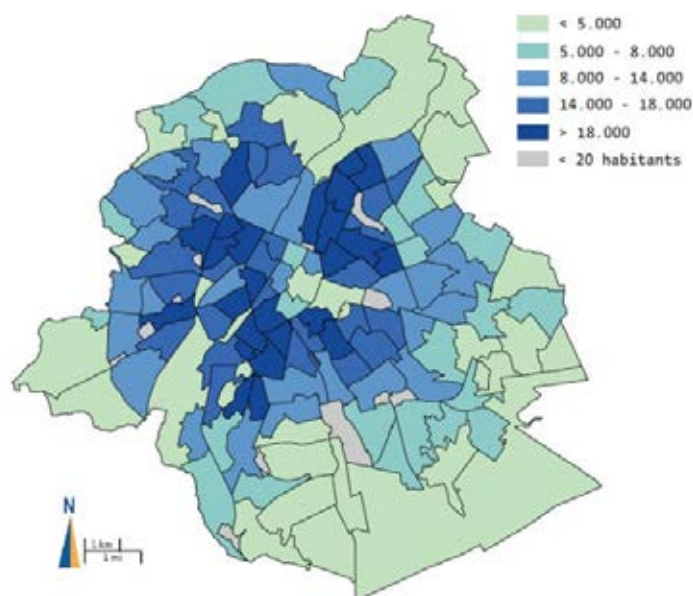
3. Minibru 2020, chiffre au 1 janvier 2019

4. IBSA, août 2020

5. IBSA, mars 2020

6. Cadastre 2019, Minibru 2020

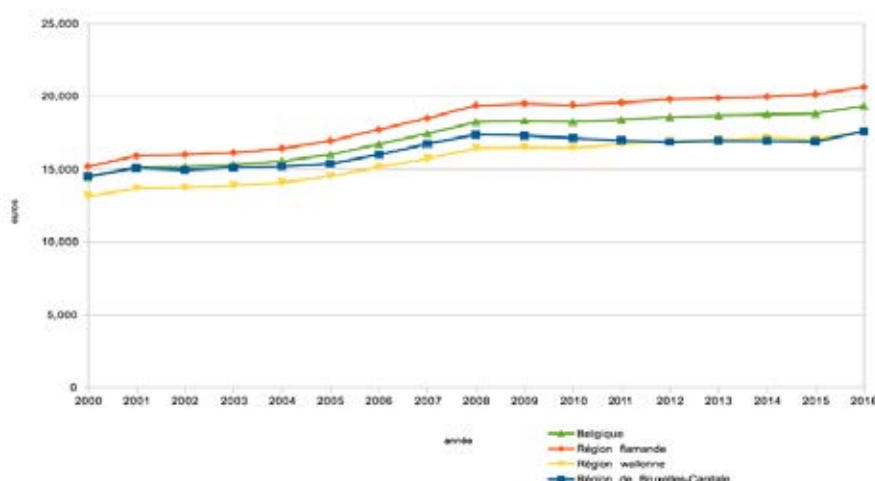
LES COMMUNES DE LA PREMIÈRE COURONNE : UNE POPULATION DENSE ET PEU DE FONCIER DISPONIBLE



Sources : IBSA, Statbel (Registre National)
Monitoring des Quartiers - IBSA © Brussels UrbIS ©

Les communes de la première couronne sont les plus densément peuplées et ne disposent pas ou peu de disponibilités foncières à la différence des communes de la deuxième de couronne.

LES BRUXELLOIS DISPOSENT D'UN REVENU DISPONIBLE MOINS IMPORTANT QUE DANS LES AUTRES RÉGIONS



Revenu disponible par habitant (€/an) - chiffres IBSA

La tendance d'une paupérisation toujours plus marquée des Bruxellois par rapport au reste du pays s'affirme depuis la création de la Région, il y a plus de 30 ans. En 2000, le revenu disponible par habitant en région bruxelloise valait 100,37 % du revenu disponible par habitant belge. En 2016, il ne s'élevait plus qu'à 90,95%⁷. Si cette tendance se confirme, elle risque également de s'accélérer dans les prochaines années.

Les derniers chiffres font état de **32,6%** de la population bruxelloise vivant sous le seuil du risque de pauvreté⁸.

7. IBSA, février 2019 : http://ibsa.brussels/fichiers/chiffres/2.3_revenus_depenses_menages_comptes_regionaux.xls

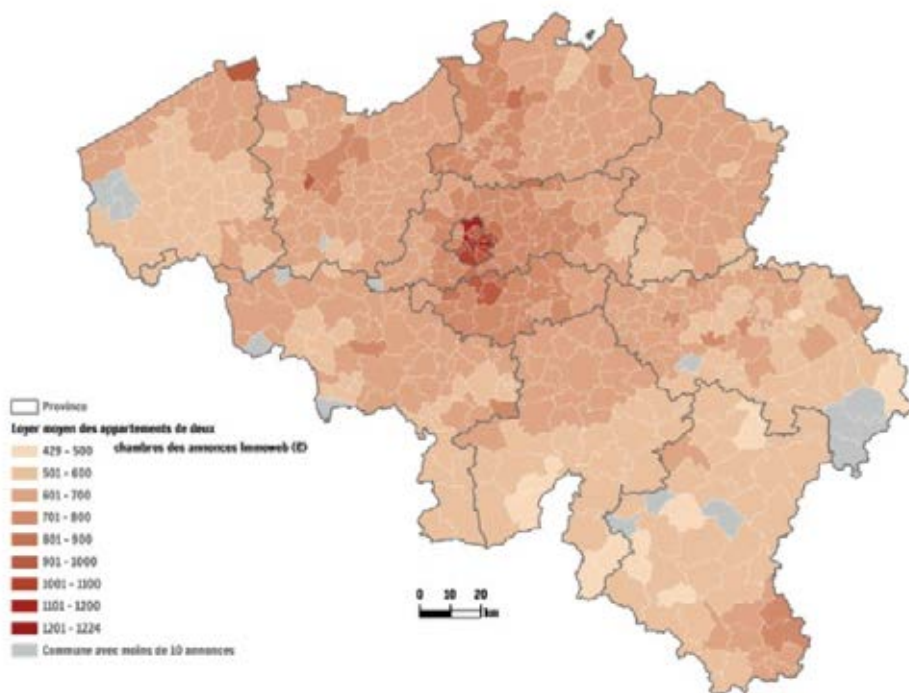
8. Statbel (Quality report Belgian SILC 2018) ; intervalle de confiance de 28,2 % à 37 % (cité dans Minibru 2020)

LES LOYERS SONT BEAUCOUP PLUS CHERS À BRUXELLES QUE DANS LES AUTRES RÉGIONS

Le centre plus défavorisé de la Région recense des loyers plus élevés que ceux pratiqués dans la plupart des communes plus prospères situées en Région wallonne.

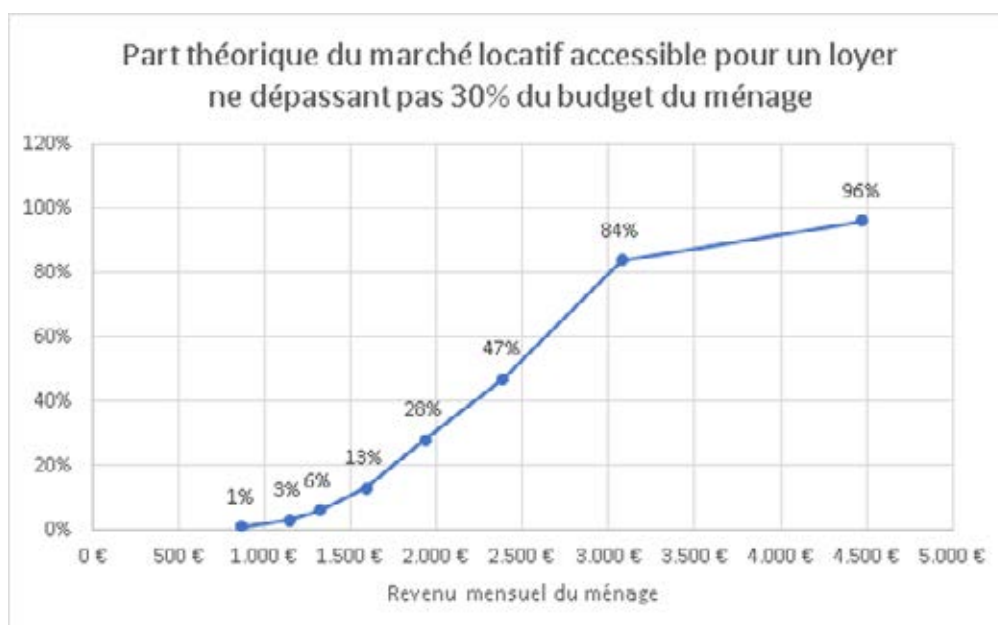
Par exemple, les loyers d'un appartement à Namur, à Liège, à Gand et à Anvers et dans les communes alentours sont inférieurs à ceux de Molenbeek-Saint-Jean⁹.

Il en résulte un exode des classes populaires hors de Bruxelles depuis années¹⁰.



Regards statistiques n°2 le marché locatif sous la loupe IWEPS 2018 p.54

Selon l'Observatoire des Loyers 2018, 40% des ménages bruxellois les moins nantis n'ont accès qu'à 10% du marché locatif¹¹. Par exemple, un ménage bruxellois qui gagne entre 1.500 et 2.000€ par mois aura accès à moins de 13% du parc locatif total.



9. Chiffres SPF finances rapport annuel 2018- loyer moyen et médian des habitations selon le type de bien et par commune

10. « Les classes populaires aussi quittent Bruxelles. Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus », S. DE LAET paru dans Note de synthèse BSI

11. Observatoire des Loyers, op. cit., Tableau 38

LA PART DU BUDGET D'UN MÉNAGE BRUXELLOIS CONSACRÉE AU LOGEMENT NE CESSE D'AUGMENTER

La question de l'accès au logement s'entend évidemment au regard de la situation socio-économique du demandeur. En la matière, si l'on considère qu'un ménage ne devrait pas consacrer plus d'un tiers de son budget au logement, il apparaît que la part du budget qu'un ménage consacre aux dépenses liées aux « logement, eau, gaz, électricité et autres combustibles » est proportionnellement plus élevée pour les ménages aux plus bas revenus, que pour les ménages les plus aisés.

Ainsi, il atteint 41,4% de part du budget global pour les 25% de ménages les plus pauvres à Bruxelles¹². A contrario, cette part est de 28,3% du budget pour les 25% des ménages bruxellois disposant des revenus les plus élevés.

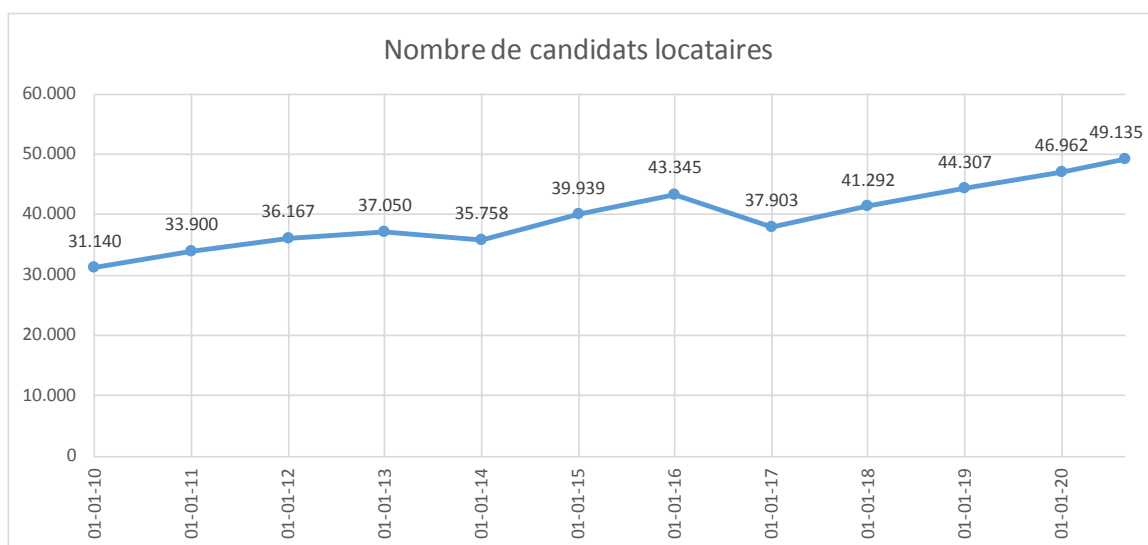
Ce constat est partagé par l'Observatoire des Loyers 2018 qui indiquait que « par rapport à 2004, les loyers actualisés ont crû d'environ 20% en plus de l'indexation fixée par la législation¹³ ».

Par ailleurs, les propriétaires occupants consacrent 30,4% à ces mêmes dépenses alors que les locataires y consacrent 38,2%¹⁴.

LE NOMBRE DE MÉNAGES EN ATTENTE D'UN LOGEMENT SOCIAL ET LE BESOIN DE LOGEMENTS SOCIAUX EN FORTE AUGMENTATION

Au 31 mars 2020, 37.077 ménages occupaient un logement social.

Au 30 septembre 2020, 49.135 ménages-demandeurs étaient inscrits sur la liste d'attente pour un logement social dont 866 nouvelles inscriptions depuis le début de la crise Covid. Ces ménages représentent 128.270 personnes, soit plus de 10,5% de la population.



12. Enquête sur le revenu et les dépenses des ménages (source IBSA, données 2019)

13. Observatoire des Loyers, De Keersmaecker, 2018

14. IBSA 2/2019 : http://ibsa.brussels/fichiers/chiffres/2.3_revenus_depenses_menages_comptes_regionaux.xls



Pour estimer le besoin en logements sociaux, au-delà de la seule liste d'attente pour un logement social, il faut également tenir compte du fait qu'au moins 280.000 ménages sont dans les conditions de revenus pour prétendre à un logement social, soit **50%** des ménages bruxellois¹⁵.

En conclusion, les caractéristiques socio-économiques des ménages bruxellois confirment, au-delà de la liste d'attente, le besoin en logements sociaux.

LES BRUXELLOIS LES PLUS VULNÉRABLES N'ONT PAS ACCÈS À UN LOGEMENT DÉCENT ET ADAPTÉ

Sur base de l'enquête 2018 de Bruss'Help¹⁶ dénombrant le nombre de personnes sans-abri dans l'espace public ainsi que sur base des chiffres recensés en maisons d'accueil, en logements de transit, au sein des communautés religieuses, dans les squats, dans le cadre d'une convention d'occupation négociée ou en hôpital, 4.187 personnes sont sans-abri, sans logement ou hébergées dans un logement inadéquat - soit une hausse de +23,6% par rapport à 2016 et de 142,2% par rapport à 2008.

Les personnes porteuses de handicap éprouvent également des difficultés à s'insérer sur le marché du logement. Ces difficultés sont dues notamment à la nécessité de pouvoir disposer d'un logement adapté et au risque plus accru de subir des discriminations au logement de par leur handicap. La précarité à laquelle sont confrontées ces personnes représente par ailleurs un facteur aggravant : près de 40% d'entre elles bénéficiant d'une allocation pour handicap vivent sous le seuil de pauvreté.

Sont tout aussi vulnérables, les personnes victimes de violences intrafamiliales ou les personnes LGBTQI+ expulsées de leur domicile familial qui subissent également des discriminations au logement, qu'aggrave encore cette situation de rupture familiale.

BRUXELLES COMPTE PLUS DE 60% DE LOCATAIRES, L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ RESTE UNE DIFFICULTÉ POUR LA MAJORITÉ D'ENTRE EUX

Selon le nombre de logements considérés, la part des propriétaires occupants en Région de Bruxelles-Capitale varie entre 35,5 et 39%. La part des locataires varie donc entre 61% et 64,5%. Cette proportion est beaucoup plus importante à Bruxelles que dans les deux autres régions du pays.

Toujours en ce qui concerne l'ensemble du parc des logements bruxellois, la part de logements privés représente **88,5% pour 11,5%** de logements sociaux et à finalité sociale¹⁷.

Sur le marché acquisitif, les prix pratiqués ne cessent d'augmenter. En 5 ans, cette augmentation atteint 22% pour un appartement 2 chambres. Il en résulte qu'en 2020, les maisons se négocient à 493.000 € et les appartements à 268.923 €¹⁸ sur le territoire de la Région. À titre de comparaison, le prix moyen pour une

15. Diagnostic redéploiement socio-économique, territorial et environnemental suite à la crise du COVID-19, p. 58 Perspective.brussels, mai 2020

16. La Strada, Dénombrement des personnes sans-abri et mal logées en Région de Bruxelles-Capitale – 5ème édition, Novembre 2018, 63pp

17. 4ème Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles – Perspectives – mai 2020 - chiffres au 1er janvier 2019.

18. Baromètre des notaires 2020

maison est de 202.152 € en Wallonie et il est de 295.405€ en Flandre. Un appartement deux chambres se vend à 188.840€ en Wallonie et à 245.851€ en Flandre.

Les nouvelles conditions émises par la Banque Nationale en matière de prêts hypothécaires représentent également un frein important pour l'accès à la propriété.

LA CRISE DU COVID RENFORCE ENCORE LES INÉGALITÉS

Si le gouvernement avait déjà très largement pris conscience de l'urgence de la problématique du logement à Bruxelles, la crise sanitaire que nous traversons, les conséquences socio-économiques qui en découlent depuis plusieurs mois et les diverses mesures prises pour y faire face ont démontré à suffisance les inégalités existantes entre les Bruxellois, particulièrement en matière de logement.

La question des conditions d'habitabilité des logements dans un contexte de confinement généralisé et de télétravail est apparue de manière très concrète.

L'expérience de la crise actuelle a exacerbé les inégalités entre les logements et a mis l'accent sur le constat déjà ancien de l'inadaptation - voire de l'insalubrité parfois - du logement des populations défavorisées. Avec les mesures de confinement, le logement est devenu un lieu de vie total pour lequel la superficie disponible et l'accès vers l'extérieur (terrasse, jardin privatif, balcon) deviennent autant de marqueurs sociaux et facteurs de dualisation sociale.

C'est la raison pour laquelle le gouvernement a créé un comité scientifique composé d'experts bruxellois et internationaux reconnus dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire, de l'architecture, de la sociologie, etc. chargé de lui remettre un rapport et des recommandations fin 2020 afin :

- De préciser les enjeux spécifiquement bruxellois liés à l'habitat en milieu urbain dans un contexte (post-)crise sanitaire
- De nourrir les réflexions en cours tant au niveau de l'aménagement du territoire et du logement que de l'urbanisme
- D'alimenter les opérateurs de logements publics sur des problématiques opérationnelles et concrètes
- D'alimenter l'élaboration de la charte de la promotion immobilière, telle que prévue dans la DPR

Il sera évidemment tenu compte des conclusions de ce travail d'analyse lors de la mise en œuvre des différents chantiers initiés dans le cadre de ce Plan.

MÉTHODOLOGIE

La création de ce Plan est le résultat d'une période intense de rencontres et de concertations avec les communes, les acteurs institutionnels du logement, de l'urbanisme, de l'énergie, de l'environnement, de l'aménagement du territoire mais aussi du secteur associatif et du secteur de la promotion immobilière.

Il s'agissait non seulement d'aborder toutes les pistes d'action publique qui peuvent accélérer la mise en œuvre de solutions innovantes, mais également de rechercher des solutions au sein du marché locatif privé pour étendre aussi rapidement que massivement le parc public de logements à destination des ménages fragilisés. Ce souci d'ouverture repose sur l'idée qu'il faut faire converger les forces, tant publiques que privées, dès lors que les intérêts peuvent se rejoindre.

Les actions du Plan ne se concentrent donc pas uniquement sur le bâti mais aussi sur des mesures d'accompagnement, de simplification et d'accélération des procédures.

Cette politique se déploie autour de 5 chantiers :

- Chantier 1 : Augmenter l'offre et la qualité des logements à finalité sociale
- Chantier 2 : Améliorer l'action publique en matière de logement
- Chantier 3 : Soutenir tous les locataires
- Chantier 4 : Garantir le droit au logement
- Chantier 5 : Favoriser l'accès à la propriété

Les actions de ce Plan ont fait l'objet d'une planification rigoureuse. Un budget a également été indiqué pour chaque mesure : il s'agit d'une estimation de l'impact budgétaire, indiquant également de quel budget provient le financement. Des délais d'exécution et des indicateurs de suivi ont également été établis pour chaque action afin de permettre un monitoring et une évaluation approfondis. Ceux-ci ont été formulés de manière aussi précise et mesurable que possible.

OPÉRATIONNALISATION

Dans les prochains mois, le Plan entrera dans sa phase de mise en œuvre. Il sera donc impératif de suivre la concrétisation des chantiers et actions repris ci-après afin de s'assurer de leur réussite.

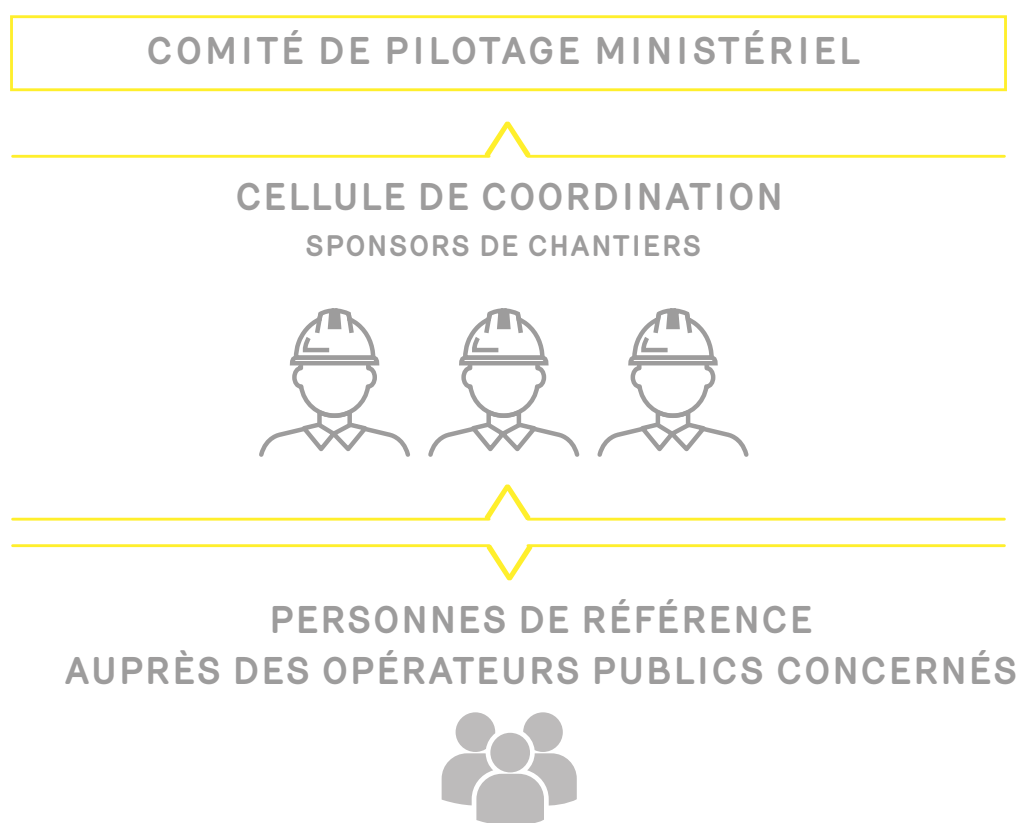
La méthode adoptée pour assurer le suivi de ces chantiers est aussi importante que la méthode mise en place pour définir les réformes à mettre en œuvre. L'ampleur des leviers à mobiliser et à articuler, le nombre d'acteurs concernés et les budgets déployés rendent d'autant plus cruciale l'attention à apporter au suivi opérationnel du Plan.

Le passé démontre à suffisance que les bonnes volontés ne peuvent pas à elles seules permettre la concrétisation d'un Plan conséquent : le Plan Régional du Logement de 2004 et l'Alliance Habitat de 2013 prévoyaient la construction de 11.720 logements et force est de constater qu'actuellement, seuls 3.750 d'entre eux ont été construits.

Les études démontrent par ailleurs que 70 % des projets qui ne font pas l'objet d'un suivi se traduisent par un constat d'échec¹⁹.

La volonté de la secrétaire d'État au Logement est donc de renverser cette tendance et de mettre en place une structure de pilotage dynamique et transparente. Cette structure sera opérationnelle jusque décembre 2024 afin de suivre chacun des chantiers jusqu'à son aboutissement.

Basée sur le concept de « Delivery Unit », cette structure de pilotage sera organisée sur 3 niveaux :



19. Source: Beer and Nohria (2000); Cameron and Quinn (1997); CSC Index; Caldwell (1994); Gross et al (1993); Kotter and Heskett (1992); Hickings (1988); Fortune 500 interviews; Conference Board Report; press analysis; team analysis



LE COMITÉ DE PILOTAGE

Le Comité de pilotage est constitué des acteurs publics et des représentants des ministres concernés. Il est le garant de la mise en œuvre du Plan et du suivi budgétaire. Ce Comité sera chargé de présenter minimum deux fois par an un monitoring financier au gouvernement. Sur la base de ce suivi et des recommandations du comité, d'éventuelles réorientations budgétaires pourront être décidées.

Dans le cadre de ces recommandations, le comité de pilotage tiendra également compte du coût annuel par personne des solutions développées en termes de logement (comparaison coût logement social, AIS, conventionnés, etc.).

LA CELLULE DE COORDINATION

Considérant l'ampleur et l'importance des chantiers et des réformes, il sera nécessaire de créer une équipe restreinte composée d'experts de haut niveau, disposant à la fois d'une connaissance fine du secteur du logement mais également d'une expérience en termes de gestion de projets et/ou de management.

Cette équipe aura la charge de la concrétisation effective des actions.

L'objectif ici n'est pas de se substituer aux administrations qui gardent la pleine et entière responsabilité des mesures inscrites dans leurs feuilles de route, ni de créer une nouvelle filière de reporting ou de contrôle.

Cette cellule aura pour mission de faciliter et d'accélérer la mise en œuvre des actions, à savoir anticiper les problèmes, identifier les alertes, débloquer très rapidement une situation, favoriser les coordinations et accélérer la prise de décision là où le besoin s'en fait sentir.

Cette cellule pourra également proposer au Comité de pilotage de rediriger certains leviers et moyens si cela s'avérait nécessaire dans le cadre de la mise en œuvre du Plan.

Dans cet esprit, chaque action se verra attribuer un sponsor de chantier au sein de la Cellule de coordination qui sera chargé de suivre sa mise en œuvre de manière systématique. Le sponsor devra s'assurer du suivi de l'action auprès de l'ensemble des partenaires compétents et des acteurs concernés. À cet égard, des personnes de référence seront désignées au sein de chaque administration.

Les missions de la cellule de coordination sont donc multiples :

- Renforcer la capacité d'action du gouvernement
- Garantir la coordination des actions des différents acteurs-clés concernés
- Incarner et insuffler une dynamique de concertation avec ces acteurs
- Assurer le déploiement de l'ensemble des initiatives contenues dans le Plan dans les délais impartis
- Suivre au plus près l'état d'avancement de chacun des chantiers mis en œuvre sur base d'indicateurs SMART prédéfinis
- Analyser en continu la performance du système afin de proposer les actions correctives nécessaires
- S'assurer du respect de la trajectoire budgétaire du Plan

La Cellule de coordination devra réaliser un reporting mensuel de l'état d'avancement du Plan d'urgence au Comité de pilotage ministériel.



TABLE DES MATIÈRES

CHANTIER 1 :

AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE

- Action 1 : Poursuite de la construction des logements prévus dans le cadre du Plan Régional Logement et de l'Alliance Habitat
- Action 2 : Stratégie d'acquisition-rénovation et lancement de l'appel public
- Action 3 : Socialisation du parc de logements publics
- Action 4 : Soutien à l'acquisition / la rénovation de logements par les communes
- Action 5 : Rénovation du parc de logements sociaux
- Action 6 : Développement d'installations photovoltaïques sur les logements sociaux gérés par les SISF
- Action 7 : Réduction des charges d'entretien des espaces verts attenants aux logements sociaux
- Action 8 : Révision des critères d'attribution de logements sociaux
- Action 9 : Mise à disposition de l'application « Appinest » pour l'ensemble des locataires sociaux de la Région
- Action 10 : Conclusion de contrats logement avec les communes
- Action 11 : Développement de l'offre des AIS et évolution des conditions de mise en gestion

CHANTIER 2 :

AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

- Action 12 : Mise en place d'un nouveau dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés
- Action 13 : Simplification de la procédure de droit de gestion publique pour lutter contre les logements inoccupés
- Action 14 : Faciliter le recours au droit de préemption
- Action 15 : Mise en place d'une procédure accélérée de délivrance des permis d'urbanisme
- Action 16 : Réforme des charges d'urbanisme
- Action 17 : Renforcer la bonne gouvernance de la SLRB et des SISF

CHANTIER 3 :

SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES

- Action 18 : Réforme de l'allocation-loyer et de l'allocation de relogement pour les personnes en attente d'un logement social
- Action 19 : Développer une gestion plus dynamique de la grille de référence des loyers
- Action 20 : Mise en place d'une Commission paritaire locative chargée d'examiner la justesse du loyer
- Action 21 : Aider les locataires à constituer leur garantie locative
- Action 22 : Proposer un système de conventionnement pour assurer des loyers abordables sur le marché privé locatif
- Action 23 : Création d'une équipe mobile de soutien psychosocial aux locataires sociaux

CHANTIER 4 :

GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT

- Action 24 : Améliorer la lutte contre les discriminations au logement
- Action 25 : Améliorer la lutte contre les logements insalubres
- Action 26 : Augmenter l'offre d'accueil pour les jeunes personnes LGBT et les victimes de violences intrafamiliales
- Action 27 : Augmenter l'offre d'accueil des personnes sans-abri
- Action 28 : Evaluation de l'ordonnance bail et de la réglementation relative aux expulsions

CHANTIER 5 :

FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

- Action 29 : Une réforme fiscale favorisant l'accès à la propriété des primo-acquérents
- Action 30 : Etablissement d'une Charte de promotion immobilière
- Action 31 : Favoriser les outils de démembrement de la propriété auprès des opérateurs immobiliers publics
- Action 32 : Mise en place d'un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente
- Action 33 : Poursuivre la production de logements acquisitifs moyens



CHANTIER 1 :

AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE

- Action 1 : Poursuite de la construction des logements prévus dans le cadre du Plan Régional Logement et de l'Alliance Habitat
- Action 2 : Stratégie d'acquisition-rénovation et lancement de l'appel public
- Action 3 : Socialisation du parc de logements publics
- Action 4 : Soutien à l'acquisition / la rénovation de logements par les communes
- Action 5 : Rénovation du parc de logements sociaux
- Action 6 : Développement d'installations photovoltaïques sur les logements sociaux gérés par les SISP
- Action 7 : Réduction des charges d'entretien des espaces verts attenants aux logements sociaux
- Action 8 : Révision des critères d'attribution de logements sociaux
- Action 9 : Mise à disposition de l'application « Appinest » pour l'ensemble des locataires sociaux de la Région
- Action 10 : Conclusion de contrats logement avec les communes
- Action 11 : Développement de l'offre des AIS et évolution des conditions de mise en gestion



1

AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



ACTION 1 : POURSUITE DE LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS PRÉVUS DANS LE CADRE DU PLAN RÉGIONAL LOGEMENT ET DE L'ALLIANCE HABITAT

CONSTATS

La Déclaration de Politique Régionale prévoit que « le gouvernement achèvera, dans les 5 ans, la construction des 6.400 logements prévus par le Plan régional du Logement (PRL, lancé en 2004) et l'Alliance Habitat (AH, initiée en 2013) ».

Le tableau suivant dresse l'état des lieux des projets de logements à charge des différents opérateurs immobiliers publics, sans distinction du programme (PRL et AH), de la catégorie de logements (social, modéré ou moyen) ou de sa nature (acquisitif ou locatif).

La colonne « chantier entamé avant le 31/5/2024 » inclut une estimation large des projets dont la première pierre aura été posée avant le 31/5/2024, puisque la DPR prévoit que les projets du PRL et de l'AH, en fonction de leur état d'avancement, pourront bénéficier de procédures accélérées sur le plan urbanistique pour raccourcir les délais de production (cf Action 15 - Mise en place d'une procédure accélérée de délivrance des permis d'urbanisme).

	RP avant 1/6/2019	RP prévue avant 31/5/2024	Chantier entamé avant 31/5/2024	Total «réalisés» au 31/5/2024	Autres projets déjà identifiés	Total	Objectif
Citydev	840	160	-	1.000	-	1.000	1.000
CLTB	10	95	15	120	-	120	120
CQD (communes)	1	140	129	270	60	330	600*
FDL	399	471	557	1.427	26	1.453	1.500
SFAR	302	206	-	508	-	508	500
SLRB	1.633	2.500	1.300	5433	1.699	7.132	8.000
Total	3.185	3.572	2.001	8.758	1.785	10.543	11.720

* la fixation de cet objectif de production de 600 logements via les Contrats de quartier durables (CQD) s'est accompagnée un an plus tard d'une diminution de moitié du budget qui leur était accordé. Il serait dès lors assez logique d'adapter au prorata l'objectif en le ramenant à 300 logements.



Pour ce qui concerne la SLRB :

En additionnant les logements réceptionnés et ceux qui seront en chantier à l'horizon juin 2024, le PRL et l'AH atteindront 68% de taux de réalisation en 16 années d'existence.

Le tableau de bord des projets de l'AH et du PRL permet également d'analyser la durée des différentes étapes d'un projet :

- le temps moyen entre la publication d'un marché de service et la réception provisoire d'un chantier est de 6,2 ans pour la SLRB
- la durée moyenne entre le dépôt d'une demande de PU et l'octroi d'un PU est d'environ 400 jours

La SLRB intervient à de nombreuses étapes, soit en tant que pilote d'une opération, soit en tant qu'organisme de tutelle exerçant un contrôle sur les activités menées par les SISP. Les procédures gagneraient à être allégées et simplifiées.

A cet effet, la professionnalisation du secteur doit encore être renforcée. Les efforts engagés par la SLRB ces dernières années pour modifier son approche et accompagner les SISP dans le changement sont notables. L'accord de majorité confirme encore la nécessité d'agir dans le sens de la rapidité, de la simplicité et de la flexibilité, permettant ainsi d'accélérer les processus de construction ou de rénovation.

Conformément à l'ambition du gouvernement, lors de l'achat de projets de logements, les emplacements vélo seront prioritaires aux emplacements auto, dans le cadre des réglementations et permis délivrés. Pour les emplacements auto restants, la possibilité d'installer des bornes de recharge électrique sera examinée.

ACTION

Poursuivre la construction des logements prévus dans le Plan Régional du Logement ainsi que dans l'Alliance Habitat afin de clôturer les projets prévus.

RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilotes : SLRB, Fonds du Logement, SFAR, citydev.brussels, Communes (CQD), CLTB
- Partenaires : SISP

DÉVELOPPEMENT

Les opérateurs immobiliers publics poursuivront et intensifieront leur planning de construction afin de réaliser 8.758 logements d'ici le mois de mai 2024 : 6.757 logements auront été réceptionnés et 2.001 logements seront en chantier.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

SLRB, Fonds du Logement, SISP, Référent bruxellois du Logement, SFAR, DRU, citydev.brussels, CLTB

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

Pas de modifications légistiques nécessaires.

DÉLAIS DE RÉALISATION

	RP avant 1/6/2019	RP prévue avant 31/5/2024	Chantier entamé avant 31/5/2024	Total «réalisés» au 31/5/2024	Autres projets déjà identifiés	Total	Objectif
citydev.brussels	840	160	-	1.000	-	1.000	1.000
CLTB	10	95	15	120	-	120	120
CQD (communes)	1	140	129	270	60	330	600
FDL	399	471	557	1.427	26	1.453	1.500
SFAR	302	206	-	508	-	508	500
SLRB	1.633	2.500	1.300	5.433	1.699	7.132	8.000
Total	3.185	3.572	2.001	8.758	1.785	10.543	11.720

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de nouveaux logements créés
- Nombre de réceptions provisoires (RP)
- Nombre de premières pierres de chantiers posées

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Les moyens dévolus à la politique de construction de logements sont prévus dans les budgets SLRB.



1

AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



ACTION 2 : STRATÉGIE D'ACQUISITION-RÉNOVATION ET LANCEMENT DE L'APPEL PUBLIC

CONSTATS

Les projets de construction de logements publics (PRL et AH) avancent à un rythme régulier.

Pour autant, le rythme actuel ne permettra pas de répondre à l'urgence en termes de besoins de logements sociaux en région bruxelloise.

ACTION

Développement d'une stratégie d'acquisition-rénovation et lancement de l'appel public.

RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilote : SLRB
- Partenaires : SISF, citydev.brussels, Fonds du logement, BMA

DÉVELOPPEMENT

Les projets qui seront initiés dans le cadre de la stratégie d'acquisition s'ajoutent ainsi au PRL et à l'AH pour accélérer les résultats de cette production attendue en adoptant une attitude plus opportuniste. Tenant compte des réceptions provisoires et des chantiers initiés d'ici à 2024, cette stratégie d'acquisition devra permettre de combler le gap des logements manquants.

En raison de l'urgence à laquelle il s'agit de répondre, les bâtiments à reconverter ou les terrains à bâtir sont volontairement exclus de cette stratégie d'acquisition. Pour autant, les opportunités qui se présenteront à la SLRB pourront être étudiées, et le cas échéant, s'intégrer dans la mise en œuvre à plus long terme des autres programmes de construction et de rénovation approuvés par le gouvernement.



Dans tous les cas, l'appui du Comité d'Acquisitions d'Immeubles Régional (CAIR) sera systématiquement sollicité.

L'expérience de citydev.brussels et du Fonds du Logement dans certains des leviers décrits ci-dessous pourra être mobilisée pour l'atteinte des objectifs. Au besoin, les partenariats se verront renforcés. Une attention particulière sera enfin portée à l'intégration des contraintes et des équilibres financiers des SISF pour assurer la viabilité des opportunités d'acquisition sur le long terme.

Conformément à l'ambition du gouvernement, lors de l'achat de projets de logements, les emplacements vélo seront prioritaires aux emplacements auto, dans le cadre des réglementations et permis délivrés. Pour les emplacements auto restants, la possibilité d'installer des bornes de recharge électrique sera examinée.

À terme, cette stratégie devra conduire à l'acquisition de 650 logements minimum.

Pour mémoire, depuis la mise en place du mécanisme d'acquisition clé-sur-porte en 2018, 9 acquisitions ont été validées, totalisant 448 nouveaux logements²⁰ :

- le projet « Miroir » à Jette (84 logements)
- le projet « Les Sources » à Forest (39 logements)
- le projet « Bervoets » à Forest (38 logements)
- le projet « Émaillerie » à Molenbeek-Saint-Jean (38 logements)
- le projet « Dries/Libris » à Forest (53 logements)
- le projet « Corbeau » à Schaerbeek (18 logements)
- le projet « Biebuyck » à Neder-Over-Heembeek (42 logements)
- le projet « Pierreries » à Laeken (82 logements)
- le projet « Evereast » à Evere (54 logements)

QUELS SONT LES LEVIERS D'ACTION ?

1. Les logements existants

Sont ici visés les logements libres d'occupation. Une démarche proactive de la SLRB sera initiée pour mobiliser l'information disponible auprès des pouvoirs publics. Ainsi, les communes et les CPAS seront sollicités pour relever les biens cherchant acquéreur sur leur territoire et dont ils auraient connaissance. De même, Bruxelles Logement participera à la démarche en contactant les propriétaires de biens inoccupés. Le lien sera également fait avec le périmètre de préemption généralisée (voir Action 14 : Faciliter le recours au droit de préemption) pour capter des biens qui sont mis en vente.

La SLRB approchera également les propriétaires désireux de mettre leur bien en vente via les canaux d'acteurs privés. Une équipe de deux personnes dédiées à l'acquisition a déjà été mise sur pieds et des contacts proactifs avec le secteur ont été activés.

Le recours à un service de « chasseur de biens » externe sera mobilisé pour augmenter les résultats des recherches.

20. Situation au 1/12/2020

De manière générale, le contexte du marché immobilier devra être pris en compte pour orienter certains choix stratégiques.

2. Les logements en projet avec autorisation de bâtir ou clé-sur-porte

Tout projet de logements, porté par un acteur privé ou public et qui dispose des autorisations de bâtir, pourra être soumis à la SLRB qui évaluera l'opportunité de son acquisition. Un appel permanent est ouvert à l'heure actuelle et permet à tout promoteur d'y répondre. Il s'agira donc de relancer la publicité de ce mécanisme via l'appel public.

Dans ce cadre, l'Arrêté Acquisitions qui encadre actuellement ces opérations doit être revu pour alléger les procédures et assurer, en bout de négociation, l'acquisition effective des biens identifiés par la SLRB. À titre d'exemple, le passage systématique par le gouvernement et la limitation aux communes disposant de moins de 10% de logement public (sauf à obtenir une dérogation du gouvernement) s'avèrent particulièrement contreproductifs.

3. Les projets de logements à lancer sur le modèle de l'appel public

Sur le modèle des appels à projets publiés par citydev.brussels pour assurer son objectif annuel de production de 200 logements, la SLRB clarifie ses besoins et exigences en amont du lancement d'un projet.

À cet égard, la crise que nous traversons actuellement a révélé la nécessité de repenser notre « droit à l'habitat ». Les recommandations que présentera le « Comité scientifique sur la question du logement » serviront de base à la rédaction de cet appel public. Il en va de même des recommandations que proposera le BMA.

Suivant ce modèle, le porteur de projet privé qui y répond ne prend aucun risque car il sait qu'il pourra vendre son projet à la SLRB. Par ailleurs, les projets qui entrent dans ce cadre seront également dans les conditions pour bénéficier d'une procédure accélérée de délivrance de PU.

Cette prise de risque limitée et cette démarche administrative facilitée justifient qu'un prix d'acquisition encadré soit appliqué. Le contrat de gestion de la SLRB sera revu en conséquence.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

SLRB, citydev.brussels, Comité scientifique sur la question du logement

MODIFICATION LÉGISLATIVE

Révision de l'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 octobre 2018 fixant les conditions d'octroi et les règles de procédure applicables à la SLRB, aux SISF, aux communes et CPAS, et propres au financement des projets d'acquisition et de développement de logements ainsi que des projets de démolition d'immeubles et de reconstruction de logements.

DÉLAIS DE RÉALISATION

2021 :

- Révision de l'Arrêté acquisitions
- Lancement d'une campagne à destination du secteur privé

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de projets
- Nombre de logements
- Évolution de chaque projet

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Nouvelle politique	-	25.000	-	21.000	18.900

1

AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



ACTION 3 : SOCIALISATION DU PARC DE LOGEMENTS PUBLICS

CONSTATS

Aujourd'hui, deux bailleurs publics proposent du logement à finalité sociale à des publics similaires en RBC : la SLRB/les SISP et les Communes/CPAS/Régie foncière régionale.

Si les publics sont similaires, les listes d'attente sont distinctes et les loyers demandés diffèrent également.

Les ménages bruxellois qui ne peuvent se loger décemment sur le marché privé doivent donc multiplier les inscriptions auprès des différents opérateurs afin d'augmenter leurs chances d'obtenir un logement à un loyer raisonnable ou adapté à leurs revenus.

La SLRB et les SISP sont les seuls bailleurs à proposer un loyer calculé réellement sur base des revenus du ménage (entre 22 et 24% des revenus).

Les communes, les CPAS et la Régie foncière régionale fixent leurs loyers de différentes manières : le coût de revient du logement, le prix fixe au mètre carré, au prorata du loyer moyen sur le marché privé, etc.

Ainsi, d'un opérateur à l'autre, mais également d'une commune à l'autre, un ménage peut se voir attribuer un logement "public" dont le loyer sera plus ou moins adapté à ses revenus et selon des modalités qui diffèrent.

Les familles s'étant vues attribuer un logement par une commune, un CPAS ou la Régie ont donc intérêt à maintenir leur inscription pour un logement social auprès de la SLRB.

ACTION

Socialisation du parc de logements publics.

RESPONSABLES ACTION

- Ministres compétents : la secrétaire d'État au Logement, le Ministre -Président
- Pilote : Bruxelles Logement
- Partenaires : SLRB, communes, CPAS, Régie foncière régionale



DÉVELOPPEMENT

Cela signifie concrètement que lorsqu'un candidat-locataire se verra attribuer un logement communal modéré/CPAS/Régie foncière régionale, il bénéficiera d'un loyer répondant aux conditions du logement social s'il est par ailleurs inscrit sur la liste d'attente de la SLRB.

Le candidat-locataire n'aura donc plus à attendre un logement SLRB.

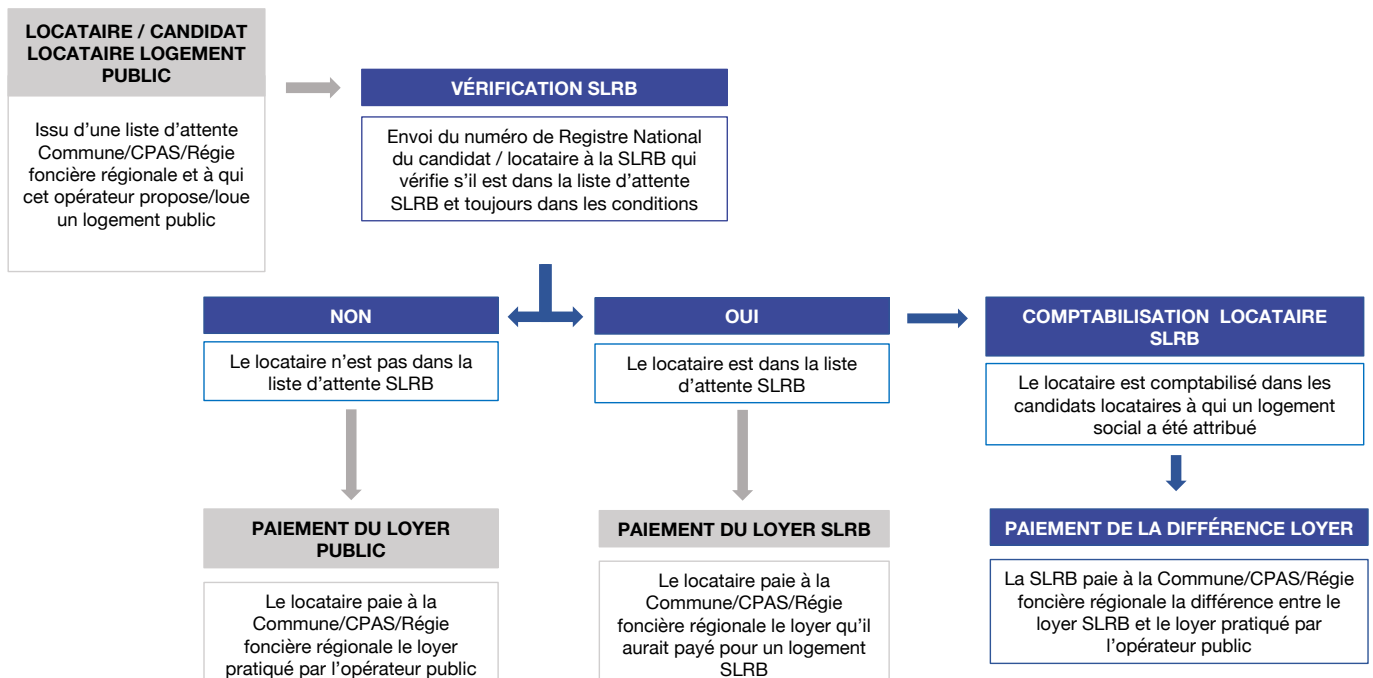
La Région compensera au bailleur public le manque à gagner entre le loyer initial modéré et le loyer SLRB payé par le locataire.

Le locataire sera comptabilisé dans les attributions SLRB et sera donc retiré de la liste d'attente d'obtention d'un logement social.

Le même système s'appliquera également aux ménages qui sont déjà locataires d'un logement communal/CPAS modéré et qui par ailleurs sont inscrits sur la liste d'attente SLRB.

Les locataires de logements socialisés bénéficieront des mêmes droits que les locataires SLRB (mutations, etc.).

Schéma du processus de socialisation des logements communaux :



CONSULTATIONS RÉALISÉES

Communes, CPAS, SLRB, Bruxelles Logement, Régie foncière régionale

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

- Code bruxellois du logement
- Arrêté du GRBC du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la SLRB ou par les sociétés immobilières de service public (« Arrêté locatif »)

DÉLAIS DE RÉALISATION

2021 :

- Modifications légistiques
- Mise en place d'un modus operandi d'échange d'informations entre chaque commune et la SLRB via Bruxelles Logement
- Rédaction d'un protocole d'accord fixant les modalités contractuelles et financières entre la Région et les communes
- Mise en œuvre progressive du dispositif

INDICATEUR DE SUIVI

Nombre de logements modérés socialisés chaque année.

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Le coût moyen de l'opération est estimé à 2.253 €/an et par logement.

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Nouvelle politique	-	2.000	4.000	4.000	4.000



1

AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



ACTION 4 : SOUTIEN À L'ACQUISITION OU À LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS PAR LES COMMUNES

CONSTATS

Chaque commune, dans sa Déclaration de Politique Générale, fait part de sa volonté de proposer des logements abordables et de qualité à ses habitants. Les suggestions et stratégies mises en œuvre varient évidemment en fonction du contexte local.

Il est néanmoins certain que les communes ne bénéficient pas des moyens financiers nécessaires à l'acquisition et à la rénovation des logements.

Dans le cadre de l'Alliance Habitat, un objectif de 600 nouveaux logements avait été assigné aux communes via les contrats de quartier durables financés par la Région. Cet objectif, qui a été atteint et même dépassé, prouve qu'en fournissant aux communes les moyens nécessaires, celles-ci peuvent agir en requalifiant du logement privé inoccupé ou insalubre en logement social.

En outre, la réalité territoriale varie fortement d'une commune à l'autre. Il est indispensable de prendre en compte les spécificités de chacune d'entre elles.

Les communes de la première couronne au bâti très dense et à plus forte densité de population bénéficient de peu de réserves foncières. Il est donc indispensable d'y mener une politique de requalification du bâti privé existant afin d'y augmenter le nombre de logements publics. Pour ce faire, il est nécessaire de donner aux communes les moyens d'acquérir et de rénover des logements inoccupés ou insalubres.

L'Axe 1 du programme de la Politique de la Ville a pour objectif de lutter contre le sentiment d'insécurité par l'aménagement du territoire via notamment des opérations immobilières sur les immeubles à l'abandon ou inoccupés ou encore la rénovation ou la reconstruction de biens insalubres ou inadaptés. Ces opérations et ces mesures peuvent être subventionnées sur la totalité du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Une subvention est accordée aux communes ou aux CPAS en vue de l'acquisition d'un bâtiment ou de la réalisation de travaux visant in fine la réaffectation du bien en logement assimilé au logement social.

Cependant, cette mesure qui favorise le développement de logements sociaux est actuellement sous-utilisée, notamment dans les communes de la 2^{ème} couronne.



ACTION

Lancement d'un appel à projets permettant aux communes d'obtenir un financement pour l'acquisition ou la rénovation de logements sur leur territoire via Bruxelles Logement.

Renforcement de l'utilisation du dispositif Politique de la Ville Axe 1 via une campagne de communication à l'attention des pouvoirs locaux.

RESPONSABLES ACTION

- Ministres compétents : la secrétaire d'État en charge du Logement, le ministre-président
- Pilote : Direction de la Rénovation Urbaine
- Partenaires : Communes, SISP, CPAS, SLRB, FDL, citydev.brussels, Comité d'acquisition d'Immeubles régional (CAIR), Bruxelles Logement

DÉVELOPPEMENT

En sus de la construction, il est également nécessaire de mener une politique d'acquisition ou de rénovation de logements privés afin de les requalifier en logements sociaux.

Ce type d'opération doit être mené de manière ciblée dans les îlots forts urbanisés. La commune, par la connaissance pointue de son territoire, est le meilleur opérateur pour réaliser ce type d'opération.

L'Axe 1 de la Politique de la Ville est l'outil à même de rencontrer cet objectif. Il s'agit d'en élargir la connaissance et l'usage par les communes.

La Région lancera un appel à projets permettant aux communes d'obtenir un financement pour ce type d'opération en distinguant les opérations hors Zone de Rénovation Urbaine (ZRU) et en ZRU :

- 80 % des logements concernés par l'opération seront mis en gestion auprès des SISP en tant que logements sociaux
- 20 % le seront par les SISP ou la commune comme logements sociaux, modérés ou moyens

Cette politique d'acquisition/rénovation se basera sur les grilles d'estimation d'acquisition du Comité d'Acquisitions d'Immeubles Régional (CAIR).

Un objectif sera défini avec chaque commune, dans le cadre du contrat communes (voir Action 10 : Conclusion de contrats logement avec les communes) fixant le nombre de logements qui pourraient être acquis et rénovés.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Communes, CPAS, SLRB et SISP

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

Pas de modifications nécessaires.

DÉLAIS DE RÉALISATION

2021 :

- Intégration de ce processus aux protocoles d'accord avec les communes en fixant des objectifs par commune
- Lancement de l'appel à projets « acquisition/rénovation » à destination des communes via Bruxelles Logement

2022 : dispositif opérationnel avec une moyenne de 133 logements/an

INDICATEURS DE SUIVI

Indicateurs principaux :

- Nombre de logements acquis par commune
- Nombre de logements remis en location par commune

Indicateurs secondaires :

- Délai de réalisation
- Coût moyen par logement pour chaque opération

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Inclus dans le budget	-	2.400	2.400	2.400	2.400
Nouvelle politique	-	500	500	1.000	1.000

Volet acquisition : attente de la grille de référence du comité d'acquisition (moyenne de 200.000€ / logement)
 Volet rénovation : budget nécessaire 2.000€/m² maximum (moyenne logement de 100 m²).

Pour le dispositif PdV Axe 1, la réglementation art. 52 de l'OORU prévoit : « (...) 20% minimum des budgets ramenés à une base annuelle, relatifs à la politique de la ville, sont réservés aux programmes de la politique de la ville visés à l'article 51, alinéa 1er, a) ». Ainsi, le budget annuel de la PdV Axe 1 est actuellement de minimum 2.400.000 € (20% du budget de la PDV programmation 2017-2020 - 42.000.000 € - ramené à une base annuelle).

1

AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



ACTION 5 : RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

CONSTATS

Le patrimoine de logements sociaux vieillit naturellement avec le temps, il y a lieu de l'entretenir et de le rénover. La performance énergétique des bâtiments de logements doit également être améliorée, notamment en vue de réduire les charges locatives.

Les investissements requis pour entretenir et rénover le bâti existant nécessitent des moyens financiers importants, il paraît donc opportun de combiner l'action des fonds européens avec les dispositifs régionaux et de veiller à une articulation optimale entre les formes de soutien, notamment via le fonds FEDER 2021-2027 dans le cadre de l'OS 2.1. « favorisant les mesures en matière d'efficacité énergétique et/ou l'objectif spécifique 4.3 visant à renforcer l'intégration socioéconomique des communautés marginalisées, des migrants et des groupes défavorisés, au moyen de mesures intégrées, notamment en ce qui concerne le logement et les services sociaux ».

Lors de la rénovation de logements publics, il est parfois nécessaire de reloger les occupants du bien concerné. Dans un parc de logements déjà sursollicité, la difficulté de reloger ces locataires est clairement un frein à la politique de rénovation.

En effet, trouver les logements sociaux adéquats pour ces familles demande souvent plusieurs années, puisqu'il est nécessaire qu'un logement soit libéré avant de pouvoir leur être réattribué. Ce processus, difficilement prévisible, rallonge considérablement les délais et la vacance des biens en attente de rénovation.

ACTION

Rénovation du bâti existant afin de réduire la consommation d'énergie et les charges demandées aux locataires.

Mise en place de solutions innovantes de relogement des locataires durant les travaux de rénovation.



RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilote : SLRB
- Partenaires : SISP

DÉVELOPPEMENT

MISE EN PLACE DE SOLUTIONS INNOVANTES DE RELOGEMENT TEMPORAIRE

Il est indispensable de trouver des solutions innovantes de relogement plus rapides afin de ne pas retarder la rénovation, ni de paralyser l'attribution de nouveaux logements rénovés à des ménages sur liste d'attente, parfois depuis de nombreuses années.

Afin d'accélérer le démarrage des projets de rénovation tout en proposant des logements à proximité, des solutions alternatives et provisoires de relogement, pendant la durée des travaux, seront étudiées : il s'agit par exemple de solutions dans le marché locatif ou d'hébergement privé ou de mise à disposition de préfabriqués. Ces différents dispositifs pourront être initiés via des projets-pilotes dès 2021.

AMÉLIORATION ET SIMPLIFICATION DES PROCÉDURES DE RÉNOVATION

La rénovation du parc de logements sociaux existant est l'un des principaux axes d'action de la SLRB et des SISP. Les deux précédents plans quadriennaux (2010-2013 et 2014-2017) ont permis de rénover 4.452 logements.

Pour la période 2020-2024, 36.758 logements sont concernés par une ou plusieurs interventions :

- 2.773 pour rénovations lourdes et complètes
- 7.147 pour rénovation d'enveloppes
- 25.798 pour rénovation de composants techniques
- 1.040 pour rénovation de composants « autres »

Prévisions de fins de chantiers :

Prévisions fin de chantiers	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Rénovations complètes et lourdes de logements	49.944.361 €	65.103.110 €	41.273.296 €	37.494.372 €	77.814.464 €	271.629.603 €
Nombre de logements concernés	401	663	281	463	965	2.773
Rénovations complètes et partielles de l'enveloppe	24.915.373 €	31.604.421 €	47.002.513 €	19.266.060 €	41.675.436 €	164.463.803 €
Nombre de logements concernés	1.683	1.404	1.889	737	1.434	7.147
Rénovations de composants techniques	32.480.306 €	28.519.388 €	4.284.197 €	35.915.468 €	5.703.325 €	106.902.684 €
Nombre de logements concernés	7.251	6.735	993	10.065	754	25.798
Rénovations de composants « autres »	679.009 €	283.500 €	2.125.455 €	3.613.709 €	0 €	6.701.673 €
Nombre de logements concernés	628	0	268	144	0	1.040
Total budget rénovations	108.019.049 €	125.510.419 €	94.685.461 €	96.289.609 €	125.193.225 €	549.697.763 €
Total nombre de logements	9.963	8.802	3.431	11.409	3.153	36.758

Face à ces chiffres, la SLRB a mis en place diverses actions afin d'accélérer l'avancement de ces projets :

- Le principal outil est l'instauration des Plannings Initiaux Globaux (PIG). Ces PIG imposent aux SISF de déposer leurs avant-projets de travaux et de débiter les chantiers respectivement dans les 24 et 48 mois à dater de l'octroi des budgets.



- D'autres actions seront mises en place afin d'accélérer l'amélioration et la simplification des procédures :
 - Une série de marchés publics seront mutualisés (accords-cadres, centrales d'achats) comme pour des missions PEB, de géomètres, de fournitures, assurances, etc., ce qui permettra aux SISP de gagner en temps et en ressources humaines
 - L'exercice de la tutelle lourde sera révisé à l'occasion de la rédaction du prochain contrat de gestion

PROGRAMMES DE FINANCEMENT POUR LA RÉNOVATION

Le travail de rénovation des logements sociaux doit se poursuivre, le patrimoine des SISP étant ancien, il nécessite des travaux de mise aux normes et, tant d'un point de vue environnemental que social, des travaux visant à réduire la consommation d'énergie et des charges demandées aux locataires. En effet, le montant des charges payées par un public déjà précaire peut actuellement dans certains cas dépasser le montant du loyer.

1. Nouveau plan quadriennal

Les plans quadriennaux sont les programmes de financement organisés par la SLRB qui permettent aux SISP d'entretenir et de rénover leur patrimoine à travers l'octroi de subsides et d'avances récupérables.

Ces programmes ont largement démontré leur importance puisqu'ils contribuent au maintien et au développement de logements adaptés à leurs locataires, dans des états exemplaires et environnementalement respectueux.

Un nouveau plan quadriennal sera lancé à la suite du plan précédent 2018-2021.

Celui-ci tiendra compte des recommandations relatives à l'amélioration des processus et sera axé principalement sur la réduction de la consommation d'énergie et des charges.

2. Enveloppe Rénovation Social Climat (ERSC)

Le mode de fonctionnement des programmes quadriennaux reste toutefois rigide et fort complexe (calendrier précis, droits de tirages, réaffectation). Faire correspondre les budgets à la réalité des projets de rénovation est un exercice difficile.

La priorité pour les prochains financements est donc de créer un processus continu dans la mise à disposition des fonds afin que le cycle d'investissement ne soit pas interrompu ou limité par la rigidité de son cadre.

Les prévisions budgétaires nécessaires à la poursuite du processus de rénovation sont évaluées à 300 millions d'euros d'ici à 2025. Le travail de rénovation des logements sociaux doit se poursuivre au regard des normes environnementales et sociales applicables.

C'est l'objectif visé par l'Enveloppe Rénovation Social-Climat dégagée en 2020 pour un montant de 50 millions d'euros. Ces premiers montants doivent permettre de mener les études de faisabilité manquantes ou d'entamer les travaux de projets fin prêts. Avec ce nouveau programme de financement, les délais entre l'engagement des fonds (donc l'approbation du financement du projet) et la réalisation des travaux sont réduits au strict minimum, en visant prioritairement les projets dont les travaux peuvent démarrer.

Ces nouveaux programmes d'investissement s'accompagneront, dans le secteur, de stratégies de planification à long terme qui éviteront au maximum la sous-utilisation des fonds disponibles. C'est toute l'utilité des

« Plans stratégiques d'investissement » à 10 ans des SISP qui permettent d'orienter les engagements financiers au niveau régional vers une plus grande fluidité et précision. Ces Plans stratégiques rencontrent 2 prérequis indispensables :

- traduire les besoins du patrimoine des SISP en termes d'investissements immobiliers et de priorité des interventions, conformément aux objectifs régionaux
- préciser les moyens prévus et mis en œuvre afin de les rendre opérationnels et réalisables dans les délais prévus

Contrairement aux programmes quadriennaux qui faisaient l'objet d'une approbation par le gouvernement à chaque nouvelle période de financement et pour chaque modification interne en cours de période, l'ESRC fera l'objet d'une seule approbation par le gouvernement. Elle portera sur les seuls critères de sélection des projets. Sur cette base, la SLRB pourra attribuer les budgets en fonction des demandes justifiées des SISP.

Ce faisant, l'augmentation du montant des encours à chaque nouveau programme d'investissement et le blocage inutile de financements en cours de période sont évités au maximum.

MÉTHODE :

Pour réaliser cet objectif, la SLRB se basera :

- Sur l'étape de désignation des marchés de services pour les études de faisabilité
- Sur l'étape de l'avant-projet

C'est à la transmission par les SISP des documents relatifs à ces 2 étapes que la SLRB fixera le cadre budgétaire et attribuera les financements définitifs.

Cette méthode permet en outre une planification annuelle précise des dépenses et des engagements. La période de préparation de ces projets pourra ainsi être anticipée, entamée et adaptée aux besoins.

En fin de compte, l'accélération des projets de rénovation contribue à l'augmentation de logements adaptés et nouvellement attribués.

CONSULTATION RÉALISÉE

SLRB

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

Pas de modifications nécessaires.

DÉLAIS DE RÉALISATION

Le chantier devra débuter dans les 4 ans à partir de l'octroi d'un financement à une SISP.

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements rénovés et d'attributions réalisées
- Délai entre l'octroi d'un financement à une SISP et le début du chantier
- Délai pour les relogements pour cause de rénovation

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Nouvelle politique relogement	-	1.000	-	-	-

Les moyens dévolus à la politique de rénovation sont prévus dans les budgets de la SLRB.

Des crédits d'engagements pour maintenir des programmes de rénovation équivalents aux précédents quadriennaux devront être inclus.

1

AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



ACTION 6 : DÉVELOPPEMENT D'INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX GÉRÉS PAR LES SISP

CONSTATS

En 2018, le gouvernement bruxellois a pris la décision de consacrer 10 millions d'euros à l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments de logements sociaux. Ce projet fait partie des actions prioritaires fixées par la Région en octobre 2019 dans le cadre de son Plan énergie climat 2030.

L'objectif de ce projet est de réduire les charges supportées par les locataires du parc de logements des SISP, tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre dues à la production d'électricité.

Cet investissement s'inscrit donc pleinement dans l'ambition sociale et climatique de la Région et contribuera à sa volonté de produire 100% de son électricité à partir d'énergies renouvelables en 2050.

ACTION

Installation de panneaux photovoltaïques sur certains logements sociaux gérés par les SISP.

RESPONSABLES ACTION

- Ministres compétents : la secrétaire d'État chargée du logement et le ministre chargé de la Transition Climatique, de l'Environnement et de l'Énergie
- Pilote : SLRB
- Partenaires : SISP, Bruxelles Environnement

DÉVELOPPEMENT

La décision du gouvernement de juillet 2018 précise que l'investissement de 10 millions d'euros est consenti sous la forme d'un prêt à taux avantageux issu du Fonds Climat.



La SLRB a été désignée pour centraliser la gestion de ce projet. Elle est chargée de coordonner chaque étape du développement allant des études de faisabilité sur les toitures des SISP jusqu'à la réception des travaux. Le travail de la SLRB se fera en différentes étapes :

- Mise en adjudication d'un marché de services afin de désigner un bureau d'expert conseil et audit qualité
- Finalisation du portefeuille de bâtiments éligibles
- Mise en conformité des installations électriques et rénovation des toitures des bâtiments qui accueillent les systèmes photovoltaïques
- Mise en œuvre des marchés publics nécessaires à la désignation des installateurs et des autres intervenants
- Demande, analyse, modifications éventuelles et approbation des devis des entrepreneurs désignés
- Mise en œuvre des travaux
- Réception des travaux

La SLRB a déjà engagé un ingénieur chargé de la gestion du projet. Depuis, toutes les SISP ont été contactées et sur base d'une première liste de bâtiments potentiellement éligibles, chaque société a pu choisir dix ensembles prioritaires. Des simulations ont été réalisées sur ces bâtiments et les visites de ces sites sont en cours. Un modèle de convention entre la SLRB et les SISP pour la maîtrise d'ouvrage déléguée de ces travaux a été finalisé.

Pour aider à la bonne exécution de ces travaux, il est prévu que la SLRB reçoive le soutien d'un bureau d'expert conseil et d'audit qualité. A cette fin, un cahier spécial des charges a été finalisé.

La mise en œuvre des marchés publics nécessaires à la désignation des installateurs et des autres intervenants pourra ensuite démarrer. La durée des chantiers est estimée entre 2 et 3 ans avec pour objectif de finaliser l'ensemble de l'investissement d'ici 2024.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

SLRB, SISP, Bruxelles Environnement

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

Aucune modification nécessaire.

DÉLAIS DE RÉALISATION

2020-2021 : mise en œuvre des marchés publics nécessaires à la désignation des installateurs et des autres intervenants, de la rédaction des cahiers des charges jusqu'à leur attribution.

2021-2024 : réalisation des chantiers et réception des travaux.

INDICATEURS DE SUIVI

- Indicateur principal : Puissance des installations calculée en mégawatts-crête
- Indicateurs secondaires :
 - Réduction des charges d'électricité supportées par les locataires
 - Réduction des émissions de CO2

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Nouvelle politique ²¹	-	300	300	300	300

21. Honoraires bureau d'études d'accompagnement





1

AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



ACTION 7 : RÉDUCTION DES CHARGES D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS ATTENANTS AUX LOGEMENTS SOCIAUX

CONSTATS

Les espaces verts dont disposent bon nombre de logements sociaux à Bruxelles sont propices aux rencontres, aux conversations entre voisins, au développement de nouvelles solidarités qui contribuent au bien-être des habitants.

Le coût d'entretien de ces espaces verts ne doit cependant pas représenter une entrave à leur maintien ou leur développement, or ce coût est en partie imputé sur les charges des locataires.

Une gestion différenciée de ceux-ci pourrait permettre à la fois de diminuer ces coûts d'entretien et d'augmenter la biodiversité en Région bruxelloise.

ACTION

Rendre effective la convention de collaboration entre la SLRB et Bruxelles Environnement pour encadrer le travail conjoint, se fixer des objectifs, baliser les moyens et identifier 4 projets-pilotes.

Lancement de 4 projets-pilotes visant le développement de la nature et/ou de l'agriculture urbaine au sein des espaces verts, des abords de bâtiments et/ou du bâti de logements sociaux.

RESPONSABLES ACTION

- Ministres compétents : la secrétaire d'État en charge du Logement et le ministre en charge de la Transition Climatique, de l'Environnement, de l'Energie
- Pilote : SLRB et Bruxelles Environnement
- Partenaires : les SISP concernées



DÉVELOPPEMENT

Fin 2019, la secrétaire d'État au Logement confiait à la SLRB la mission d'examiner les pistes pour réduire les coûts qu'engendrent ces poumons verts pour les habitants qui en bénéficient.

Au-delà de la gestion des coûts, se pose un autre défi de taille : la nécessité d'assurer la biodiversité des espaces verts bruxellois. Cet impératif est inscrit au cœur de la déclaration de politique régionale. Il devra notamment se concrétiser en modifiant la gestion même d'une partie de ces espaces verts dont disposent nos logements sociaux.

La gestion différenciée de ces espaces pourrait en effet aussi développer une véritable biodiversité au sein de ce foncier verdurisé très spécifique.

C'est dans ce cadre que la SLRB et Bruxelles Environnement ont conclu une convention de collaboration en juin 2020, afin de préciser les modalités de collaboration entre les deux institutions de sorte à assurer le développement de la nature et de l'agriculture urbaine au sein du patrimoine non-bâti des SISP et avec pour objectif de réduire les charges locatives liées à l'entretien de leurs abords (espaces verts, abords de bâtiments et de voiries).

La SLRB et BE lanceront 4 projets-pilotes visant le développement de la nature et/ou de l'agriculture urbaine au sein des espaces verts, des abords de bâtiments et/ou du bâti de logements sociaux. L'objectif de ces projets-pilotes est de pouvoir les reproduire dans le futur dans le patrimoine non-bâti des SISP, toujours en vue de réduire les charges d'entretien qui y sont liées et de favoriser la biodiversité.

Les projets pilotes se clôtureront au plus tard le 31/12/2022 et feront ensuite l'objet d'une analyse approfondie. Les expériences positives observées seront reproduites de manière progressive au sein d'autres complexes de logements sociaux.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

SLRB, Bruxelles Environnement, SISP, Cabinet du ministre chargé de la Transition climatique, de l'Environnement et de l'Énergie

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

Pas de modifications nécessaires.

DÉLAIS DE RÉALISATION

- 2021 : lancement de 4 projets pilotes pour une durée de 2 ans
- 2023 : évaluation des 4 projets pilotes et décision sur la pérennisation du processus ou non, ainsi que sur son extension à d'autres sites
- 2024 : application progressive des expériences positives au sein d'autres complexes de logements sociaux

INDICATEURS DE SUIVI

- Indicateur principal : coût des charges locatives liées à l'entretien des espaces verts
- Indicateur secondaire : coefficient de potentiel de Biodiversité par Surface (coefficient CBS +)

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Mise à disposition de ressources humaines ainsi que des différents services Facilitateurs de Bruxelles Environnement (Eau, Nature, Sol, Agriculture Urbaine, Quartiers Durables).



1

AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



ACTION 8 : RÉVISION DES CRITÈRES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

CONSTATS

Si plus de 49.000 ménages sont sur la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social, le temps d'attente varie fortement selon leur composition. Parmi les ménages en attente d'un logement social depuis plus de 5 ans, 98% sont des familles ayant besoin d'un logement de 3 chambres et plus. Ainsi, au vu des normes établies par le code bruxellois du logement en termes de taille et de nombre de chambres, l'attente pour certaines familles peut être prolongée de 5 à 10 ans.

Le marché bruxellois connaît en effet une pénurie de grands logements, surtout à un prix accessible aux familles nombreuses. Ces familles se voient dès lors obligées de louer des logements inadaptés sur le marché locatif privé. Les enfants sont les premières victimes de cette situation, il est donc impératif d'offrir une solution rapide en sus des plans de constructions menés par les opérateurs immobiliers publics.

ACTION

Révision des critères d'attribution des logements afin de garantir les mêmes délais moyens d'obtention d'un logement quelle que soit la structure familiale des ménages concernés.

RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilote : SLRB
- Partenaires : SISP

DÉVELOPPEMENT

Un groupe de travail, composé de la SLRB et des SISP, sera mis en place afin de proposer de nouvelles normes en termes de nombre et taille des chambres pour les familles nombreuses, afin de par exemple per-



mettre aux familles de se voir attribuer un logement qui n'ait pas forcément une chambre par enfant de plus de 15 ans, ou d'augmenter la limite de 2 enfants par chambre quand la superficie des chambres et de l'appartement le permet. Ces nouvelles normes veilleront à préserver le confort des occupants en termes d'espace disponible dans le logement.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

SISP, SLRB

MODIFICATION LÉGISLATIVE

Modification de l'Arrêté du GRBC du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la SLRB ou par les sociétés immobilières de service public (Arrêté locatif – article 3)

DÉLAIS DE RÉALISATION

2021 :

- Lancement d'un groupe de travail avec la SLRB et les SISF
- Conclusions du groupe de travail

2022 : modifications législatives

INDICATEURS DE SUIVI

- Indicateur principal : évolution du nombre de logements attribués à des familles nombreuses
- Indicateur secondaire : évolution du temps d'attente pour les familles nombreuses

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Pas d'impact budgétaire.

1

AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



ACTION 9 : MISE À DISPOSITION DE L'APPLICATION « APPINEST » POUR L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES SOCIAUX DE LA RÉGION

CONSTATS

La communication des informations relatives aux travaux à réaliser dans les logements sociaux ou le signalement des défauts techniques ne se font pas toujours de manière efficace. Le suivi des interventions réalisées ou en cours de réalisation et l'information des locataires peuvent également être améliorés.

En 2013, le gouvernement bruxellois lançait l'application Fix My Street²² qui permet aux usagers de signaler des incidents en voirie (dépôts clandestins d'immondices, éclairages ou feux de signalisation défectueux, déprédations du mobilier urbain, voiries abîmées, etc.). L'information est relayée aux services communaux ou régionaux qui réalisent un suivi des interventions réalisées pour les usagers via l'application.

Vu le succès important de Fix My Street, le secteur du logement social était lui aussi en demande d'une application similaire au sein des logements sociaux. L'objectif était de disposer d'un outil simple d'utilisation pour les locataires sociaux et les gestionnaires de SISP : les locataires de logements sociaux pourraient rapidement signaler à leur SISP tout problème, panne ou dégât constaté dans leur immeuble ou leur logement, mais également être informés en temps réel du suivi qui y est donné. L'application devait également permettre aux SISP d'assurer un meilleur service et un meilleur suivi pour les locataires.

Fin 2019, un budget de 500.000 € a été réservé pour le développement de l'application Appinest. Un premier prototype a été mis à la disposition de la SISP Lojega en septembre 2020 et testé par un panel de locataires.

22 <https://fixmystreet.brussels/>

ACTION

Finalisation du développement de l'application Appinest et mise en œuvre du système sur l'ensemble des logements sociaux de la Région.

Mise à disposition de kiosques électroniques Appinest dans le siège social des SISP pour permettre à tous les locataires d'utiliser l'application, sans nécessairement disposer d'un smartphone.

Soutien et formation des locataires à l'utilisation de l'application via les PCS et les EPN (Espaces Publics Numériques).



RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilote : SLRB
- Partenaires : SISP, locataires sociaux, Bruxelles Fiscalité, Actiris

DÉVELOPPEMENT

La SLRB a conclu un partenariat avec Bruxelles Fiscalité afin de s'inscrire dans l'initiative régionale « ProDigit » de Bruxelles Fiscalité.

Au sein du ProDigit est implémenté le Studio Digital qui développe des applications à destination des citoyens afin de faciliter les demandes « citoyens – administrations – citoyens » (BTC) en les digitalisant et en offrant un service public supplémentaire. Citons par exemple Fix My Street, MyTax, Hotel Tax, LEZ Brussels.

À la demande de la SLRB, partenaire dans le programme ProDigit, un projet spécifique a été mis en place pour le secteur du logement social. Ce projet suit la méthodologie développée par Digital Studio (capture, concept, prototype) : on identifie d'abord les besoins des utilisateurs (les locataires et les SISP). Ensuite, on établit un concept de solution et enfin, on le développe. Ainsi, la SLRB peut garantir que l'application finale offre toutes les fonctionnalités souhaitées par les locataires sociaux, les SISP et la SLRB même.

L'approche est innovante car elle est orientée « client » et propose des solutions. L'App permettra aux locataires de :

- Demander une intervention technique et d'en suivre la demande
- Consulter leur solde dû et les montants payés en ligne
- Consulter leurs données et signaler des changements
- Demander de l'aide
- Consulter les actualités de leur SISP ou de la SLRB

L'application permettra également de promouvoir certaines actions sociales à destination des locataires. Un partenariat avec Actiris pourra, par exemple, être mis sur pied afin que les locataires (dont la majorité vit de revenus de remplacement) reçoivent des offres d'emploi directement dans l'application.

L'équipe projet réalisera des tests utilisateurs et formera toutes les SISP en fonction des modules optionnels sélectionnés ou pas par les SISP. Les SISP pourront choisir quels membres du personnel suivront les formations et qui publiera du contenu dans l'application. La formation se fera sur deux grands axes : un axe relatif à la présentation de l'application et un axe relatif à la publication de contenus dans l'application.

Une évaluation de l'utilisation de l'application aura également lieu afin de procéder à des ajustements si nécessaire, par exemple en termes de facilité d'utilisation, de possibilités supplémentaires ou d'utilisation de langues différentes (dans le respect de la législation linguistique).

L'idée n'est pas de remplacer les permanences des SISP ou de supprimer les rendez-vous entre les locataires et les SISP. Il s'agit plutôt d'un service supplémentaire qui leur est offert à la demande du secteur et qui évoluera avec le temps en fonction de la demande.

La fracture numérique ne peut en aucun cas pénaliser les locataires les plus démunis :

- Des kiosques Appinest seront disponibles pour tous les locataires dans le siège social de leur SISP. Ils pourront au travers de ceux-ci utiliser l'application, sans nécessairement disposer d'un smartphone. Au départ, un seul kiosque prendra place dans chacun des sièges sociaux des SISP
- Les PCS, comme repris dans la convention PCS, travailleront également sur la fracture numérique des locataires sociaux et soutiendront les locataires à l'utilisation de l'application
- Un helpdesk sera disponible via IRISLine pour tout le monde (tant les locataires que les SISP), tandis qu'une Foire Aux Questions se trouvera sur le site internet de la SLRB et sera distribuée aux SISP. Les EPN (Espaces Publics Numériques) seront formés également pour soutenir les locataires dans l'utilisation de l'application

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Bruxelles Fiscalité (dans le cadre de son initiative ProDigit), les 16 SISP (dont une est SISP pilote : LoJeGa) et les fédérations du secteur

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

Pas de modifications nécessaires.

DÉLAIS DE RÉALISATION

- Septembre 2020 : démarrage du projet pilote avec LoJeGa (vague 1)
- Octobre 2020 : test avec 5 SISP (vague 2)
- Décembre 2020 : ajout progressif d'autres SISP (vague 3)
- 2021 : finalisation des phases test avec les SISP, formation des SISP et mise en place progressive de l'application finale dans les SISP via la conclusion de conventions

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de SISP utilisatrices
- Nombre de locataires sociaux utilisateurs
- Nombre de signalements

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Inclus dans le budget	1.225	500	-	-	-
Nouvelle politique	-	40	265	15	15

1

AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



ACTION 10 : CONCLUSION DE CONTRATS LOGEMENT AVEC LES COMMUNES

CONSTATS

Chaque commune, dans sa Déclaration de Politique Générale, souligne sa volonté de proposer des logements abordables et de qualité à ses habitants. Les suggestions et stratégies mises en œuvre varient évidemment selon le contexte local.

Pourtant, à l'exception des Contrats de Quartiers Durables qui ne couvrent pas l'ensemble du territoire régional, force est de constater que les politiques menées conjointement en matière de logement avec les communes et la Région sont peu, voire pas concertées.

Cette situation engendre de nombreux blocages sur des projets visant à construire et/ou rénover des logements à finalité sociale.

Pour la réalisation des objectifs décrits dans la Déclaration de Politique Régionale, une étroite collaboration avec les communes est indispensable.

ACTION

Conclusion d'un contrat Logement avec chaque commune afin de définir les objectifs partagés et réciproques ainsi que les moyens mis en œuvre pour les réaliser.

Soutien financier aux communes sous la forme d'un subside pour le recrutement d'un référent logement au sein de chaque commune.

Mise en place d'un Comité de suivi Commune/Région pour assurer le suivi opérationnel afin d'évaluer, adapter et assurer la réalisation des objectifs de chaque contrat.



RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilote : Bruxelles Logement
- Partenaires : Communes, SISP, CPAS, SLRB, Fonds du Logement, citydev.brussels

DÉVELOPPEMENT

Fin 2019, la secrétaire d'État au Logement a démarré un tour des communes sur la question du logement. Il s'agissait de rencontrer tous les acteurs locaux du logement public au sein de chaque commune : bourgmestre, échevin du logement, président de CPAS et président de SISP. L'objectif était de disposer d'une image complète des besoins et des défis logement que rencontrent les acteurs locaux.

Tous les acteurs locaux rencontrés partagent la volonté commune de répondre à la crise du logement. Les échanges se sont montrés très ouverts et très constructifs : les communes s'investissent dans la recherche active de solutions innovantes pour répondre à la crise du logement. Une multitude d'initiatives ont ainsi pu être dégagées via différents leviers : la socialisation de logements communaux, la recherche d'opportunités foncières, l'accompagnement des locataires ou la rénovation des logements sociaux.

Les contacts et les échanges d'informations régulières qui ont découlé de ces rencontres s'avèrent extrêmement utiles pour assurer une gestion cohérente de l'offre de logements publics sur l'ensemble du territoire de la Région.

Les pistes de solutions abordées lors de ces rencontres se concrétiseront par la suite sous la forme de 19 « contrats communes » qui prennent en compte les spécificités sociologiques et foncières de chaque commune. Ces contrats ne porteront pas atteinte à l'autonomie et aux finances des communes.

Ces conventions détailleront les missions à remplir telles que :

- Socialiser des logements communaux modérés
- Favoriser la création de logements sociaux sur le territoire de la commune
- Acquérir des logements existants
- Agir de manière concertée afin de lutter contre les logements inoccupés et collaborer activement au développement du droit de gestion publique, en privilégiant une approche concertée avec le propriétaire
- Agir de manière concertée contre les logements insalubres
- Mettre en place une politique concertée de maîtrise du foncier public avec la SLRB
- Garantir le droit à un loyer raisonnable
- Contribuer à la lutte contre la perte de logement en collaboration avec les CPAS
- Lutter contre l'hébergement touristique illégal

Le suivi opérationnel de chaque contrat logement sera réalisé par un comité d'accompagnement constitué paritairement de représentants de la commune et de la région. Ce comité établira une feuille de route spécifique pour chaque projet réalisé au sein de la commune concernée.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Communes, CPAS, SLRB et SISP

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

Pas de modifications nécessaires.

DÉLAIS DE RÉALISATION

2020 : concertation avec les acteurs communaux

2021-2024 :

- Approbation du contrat commune « type » par le gouvernement
- Rédaction des différents contrats communes
- Mise en œuvre des actions reprises dans les contrats communes

INDICATEURS DE SUIVI

- Indicateur principal : nombre de nouveaux logements sociaux sur le territoire communal
- Indicateurs secondaires :
 - Nombre de logements inoccupés privés remis sur le marché par la commune
 - Délai d'obtention de Permis d'Urbanisme pour les projets de logements sociaux
 - Nombre de logements communaux et privés socialisés
 - Nombre d'hébergements touristiques illégaux remis sur le marché par la commune

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Inclus dans le budget	300	300	300	300	300
Nouvelle politique	-	840	840	840	840



1

AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



ACTION 11 : DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DES AIS ET ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE MISE EN GESTION

CONSTATS

Le système des Agences Immobilières Sociales (AIS), boosté par les incitants fiscaux, a permis la socialisation de 7.000 logements en 20 ans dont 700 de plus en 2018 et en 2019.

Les AIS sont des partenaires indispensables pour atteindre l'objectif du gouvernement qui consiste à apporter une solution concrète à 15.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social.

Cependant, la croissance rapide du parc de logements des agences de location a également des implications budgétaires importantes et pose des défis au secteur en termes de bonne gestion du parc de logements. D'où l'importance d'encadrer cette croissance. A titre d'exemple, un nombre record d'AIS se vont vu renouveler cette année leur agrément pour une durée limitée en raison de leur situation financière délicate. D'où l'importance d'éviter un emballement de cette croissance.

La pérennité du parc de logements en AIS doit aussi être assurée à moyen et à long terme.

Afin de mieux relever ces défis, un meilleur cadre pour la croissance de ce parc de logements est nécessaire. L'un des enjeux importants de cette législature consistera donc à encadrer la croissance du secteur, avec une attention particulière sur les partenariats avec la promotion immobilière.

ACTION

Soutenir le développement de l'offre de logements AIS tout en veillant à encadrer les projets issus des promoteurs ou des investisseurs immobiliers.

RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilote : Bruxelles Logement
- Partenaires : FEDAIS, Sohonet



DÉVELOPPEMENT

Ces dernières années, le secteur des AIS a connu une forte croissance. En concertation avec le secteur, le parcours de croissance doit être plus coordonné en tenant compte, entre autres, de la répartition géographique de l'offre, de la diversification des typologies de logements, des différents groupes cibles et de l'enveloppe budgétaire disponible.

En effet, si les gros projets issus des promoteurs ou des investisseurs immobiliers offrent plusieurs avantages - la mise à disposition de nombreux logements neufs avec une bonne performance énergétique- ils suscitent également des défis en termes de pérennité et de gestion de ces projets, souvent de grande envergure, par les AIS.

Le contrôle de la croissance des projets avec des logements neufs permettra de donner aux AIS des garanties quant au soutien qu'elles pourront attendre de la Région dans les années à venir. Des outils d'encadrement des projets issus des promoteurs ou des investisseurs immobiliers seront mis en place afin de garantir de manière pérenne le caractère à finalité sociale du parc de logements. Cet encadrement se fera en concertation avec les AIS et leur fédération.

Pour ce faire, un comité d'accompagnement sera mis en place : il sera chargé de suivre l'évolution des agences immobilières sociales et d'élaborer une programmation globale pour le secteur.

La révision des conditions de mise en gestion (durée allongée) ainsi que l'introduction d'une option d'achat à la fin de la mise en gestion de ce type de logements seront également mises en œuvre.

Parallèlement, un renforcement de l'efficacité des AIS – on en compte 24 en RBC - sera nécessaire afin d'uniformiser les pratiques et de centraliser certains services.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

FEDAIS, AISE, Sohonet

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

Pas de modifications nécessaires.

DÉLAIS DE RÉALISATION

2020 :

- Mise en place d'un comité d'accompagnement chargé de suivre l'évolution des AIS
- Rédaction d'un contrat-type pour les partenariats des AIS avec la promotion immobilière

2021 :

- Mise en place du comité d'évaluation chargé d'évaluer les partenariats avec la promotion immobilière (qualité architecturale, rapport qualité-prix, accompagnement social, etc.)
- Réaliser un audit des AIS

2022 :

- Développement, pour les logements neufs, d'une option d'achat par l'AIS et/ou un opérateur immobilier public en fin de période
- Développement des alternatives via des partenariats avec des acteurs associatifs / coopératifs
- Création d'un acteur central de l'aide à la rénovation au service de toutes les AIS

2023 : mise en place d'un outil régional centralisé des différentes listes d'attente

INDICATEURS DE SUIVI

Indicateur principal : nombre de logements supplémentaires mis en gestion par les AIS

Indicateurs secondaires :

- Croissance des logements AIS par commune
- Part de la croissance provenant des particuliers / promotion immobilière
- Nombre de projets promotion immobilière/AIS évalués/approuvés par le comité d'évaluation
- Nombre de projets promotion immobilière/AIS avec une option d'achat
- Évolution de la durée moyenne des contrats promotion immobilière/AIS
- Création de l'acteur central d'aide à la rénovation au service de toutes les AIS et nombre de logements rénovés/AIS impliqués
- Réalisation d'un audit des AIS et suivi des recommandations

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Les moyens dévolus à la politique des AIS sont prévus dans les budgets de Bruxelles Logement.

Il est prévu de lancer un audit en 2021 pour 139.000 €, ainsi que la mise à disposition d'un acteur d'aide à la rénovation pour 60.000 € en 2022 et 2023.



CHANTIER 2 :

AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

- Action 12 : Mise en place d'un nouveau dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés
- Action 13 : Simplification de la procédure de droit de gestion publique pour lutter contre les logements inoccupés
- Action 14 : Faciliter le recours au droit de préemption
- Action 15 : Mise en place d'une procédure accélérée de délivrance des Permis d'Urbanisme
- Action 16 : Réforme des charges d'urbanisme
- Action 17 : Renforcer la bonne gouvernance de la SLRB et des SISP



2

AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT



ACTION 12 : MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU DISPOSITIF RÉGIONAL DE LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

CONSTATS

Le nombre de logements inoccupés en Région bruxelloise fait l'objet de différentes hypothèses dont les chiffres varient fortement. Le manque de données fiables sur cette problématique est reconnu par l'ensemble des acteurs.

Depuis 2016, la Région subsidie les communes afin qu'elles mettent en place des observatoires communaux des logements inoccupés via un appel à projets annuel. Dans ce cadre, 11 des 19 communes ont signé une convention avec la Région afin d'obtenir une aide technique et financière dans ce domaine. Malgré le dispositif mis en place, la majorité des communes en sont encore aujourd'hui à l'expérimentation de techniques d'identification de ces logements.

L'identification des logements inoccupés est donc très inégale selon les communes. L'obligation imposée aux communes de transmettre l'inventaire des logements inoccupés situés sur leur territoire n'est de surcroît que très partiellement satisfaite.

La disparité des méthodologies utilisées par les communes pour compléter leur inventaire empêche par ailleurs une compilation de ces inventaires et l'élaboration d'un réel inventaire régional des logements inoccupés.

ACTION

Renforcement de la Direction Allocations Loyer & Logements Inoccupés (DALLI).

Création d'un outil régional d'identification des logements inoccupés sur tout le territoire de la Région.

Mise en place d'une nouvelle procédure de collaboration avec les communes pour la remise sur le marché des logements inoccupés.

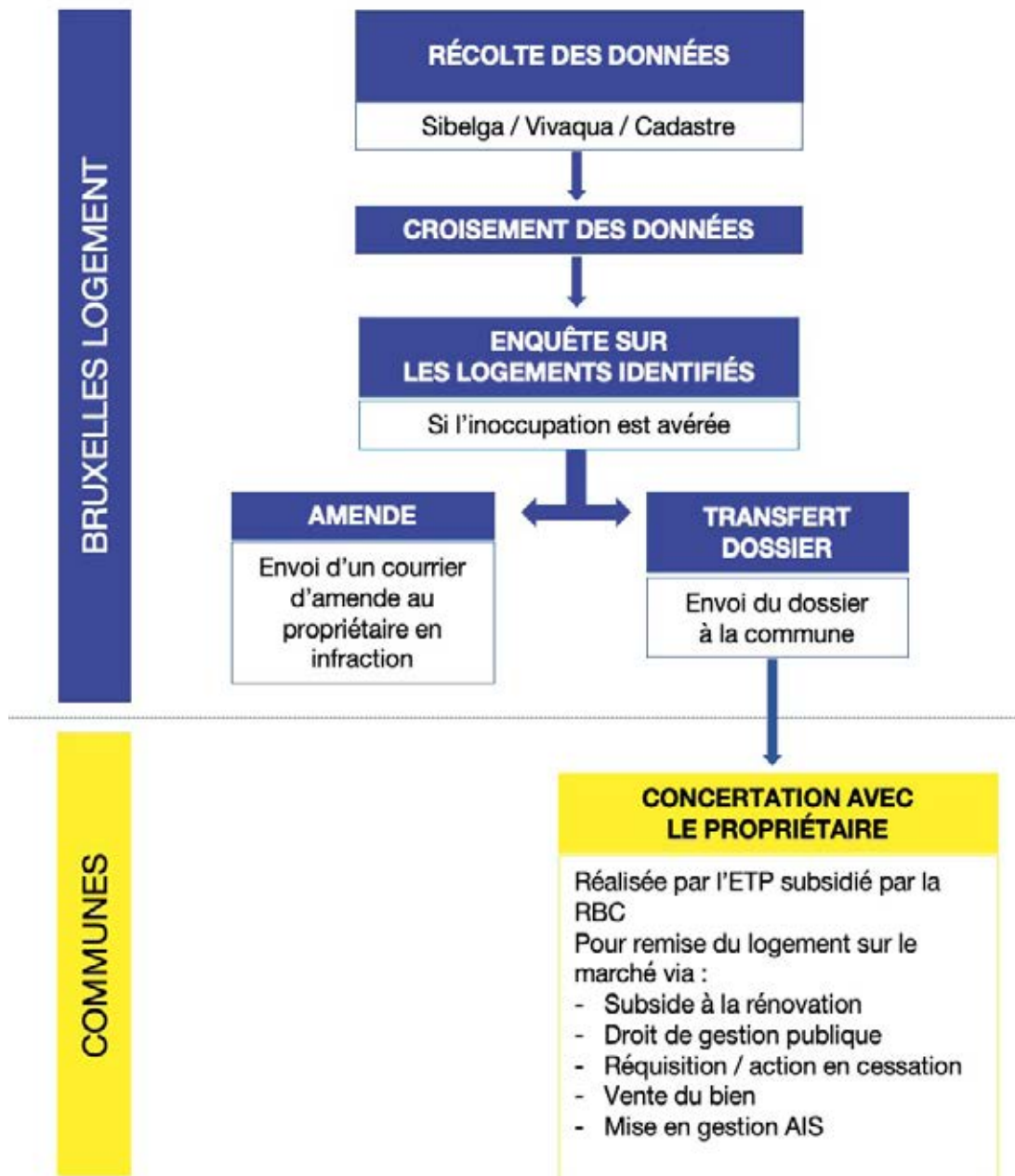


RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilotes : Bruxelles Logement - cellule DALLI
- Partenaires : communes

DÉVELOPPEMENT

Schéma de la nouvelle procédure de lutte contre les logements inoccupés :



Le gouvernement souhaite aller plus loin et systématiser la collaboration avec les communes dans la lutte contre les logements inoccupés.

Le nouveau dispositif prévoit ainsi de centraliser l'identification des logements inoccupés au niveau régional via Bruxelles Logement qui mène déjà les enquêtes et instruit les dossiers d'infraction. Bruxelles Logement sera ainsi à même de réaliser un cadastre régional des logements inoccupés. Une équipe spécifique composée de juristes et d'un staff administratif sera dédiée au nouveau dispositif au sein de la DALLI.

Cette centralisation ira de pair avec une réforme des outils légaux de lutte contre les logements inoccupés (voir Action 13 : simplification du droit de gestion publique pour lutter contre les logements inoccupés et Action 14 faciliter le recours au droit de préemption) et permettra d'augmenter, de manière significative, la remise sur le marché de ces logements inoccupés.

En lien avec la stratégie de remise sur le marché des logements inoccupés, les communes, via l'ETP subsidié (voir Action 10 : conclusion de contrats logement avec les communes) seront chargées dans un premier temps, de la prise de contact avec les propriétaires d'un bien identifié comme inoccupé dans l'inventaire et d'activer ensuite des dispositifs de lutte contre la vacance immobilière, lesquels seront facilités par la Région tels que le droit de gestion publique, les conventions d'occupation temporaire, l'action en cessation, la mise en vente forcée et l'achat-rénovation par les opérateurs publics.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Communes, CPAS, Bruxelles Logement

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

- Modification articles 15 et suivants du Code du Logement
- Modification des AGRBC du 30 novembre 2006 et 19 février 2004 portant exécution du Code du Logement dont le droit de gestion publique

DÉLAIS DE RÉALISATION

2020 : lancement du marché d'analyse

2021 : modifications légistiques

2022-2024 :

- Lancement du marché IT
- Opérationnalité du dispositif

INDICATEURS DE SUIVI

- Évolution du nombre de logements inoccupés détectés et d'amendes envoyées
- Nombre de logements inoccupés remis sur le marché de manière volontaire ou coercitive

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Nouvelle politique	-	195	489	389	389

A partir de 2021, une équipe de 8 ETP pour la création de la cellule au sein de la DALLI, soit 389.000 €/an.
En 2022, 100.000 € sont prévus pour le marché IT.

2

AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT



ACTION 13 : SIMPLIFICATION DU DROIT DE GESTION PUBLIQUE POUR LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

CONSTATS

En 2018, Bruxelles Logement a ouvert 859 dossiers suite au constat d'inoccupation parmi lesquels 264 dossiers ont été clôturés après envoi d'un avertissement et/ou d'une notification d'une amende. Il s'ensuit que 595 des biens concernés restent inoccupés.

Le gouvernement entend lutter activement contre le phénomène de la vacance immobilière pour réinjecter ces logements sur le marché immobilier.

Le Code bruxellois du Logement prévoit notamment le droit de gestion publique comme mécanisme de lutte contre la vacance immobilière. Or, ce mécanisme n'est que très rarement utilisé.

En effet, seuls trois dossiers mettant en œuvre le droit de gestion publique sont actuellement en cours : deux à l'initiative du CPAS de Forest en partenariat avec Fedasil et un à l'initiative de la commune de Saint-Gilles. Aucun opérateur public immobilier n'a par ailleurs fait appel au fonds de préfinancement du droit de gestion publique.

Trois facteurs expliquent cet échec : les difficultés de financement du droit de gestion publique, la lourdeur de la procédure administrative et la faculté de reprise du bien par le propriétaire à tout moment de la procédure de gestion, moyennant le remboursement des frais avancés par l'opérateur immobilier public.

ACTION

Simplification du recours au droit de gestion publique (accessibilité administrative et financière facilitée).

Sensibilisation des opérateurs publics détenteurs du droit de gestion publique et des particuliers pour qu'ils acceptent de mettre leur bien en gestion.



RESPONSABLES ACTION ---

- Ministres compétents : la secrétaire d'État en charge du Logement, le ministre en charge des Pouvoirs Locaux, le ministre en charge de l'Action Sociale et le secrétaire d'État en charge de l'Urbanisme
- Pilote : Bruxelles Logement
- Partenaires : tous les détenteurs du droit de gestion publique (les communes, les CPAS...)

DÉVELOPPEMENT ---

Pour rappel, le droit de gestion publique consiste en la mise en gestion par un opérateur immobilier public, d'un bien privé inoccupé ou insalubre. Le bien est ainsi remis sur le marché immobilier locatif à un tarif en dessous des valeurs du marché après rénovation éventuelle.

Pour pallier l'ensemble des freins identifiés, le recours au droit de gestion publique organisé par les articles 15 et suivants du Code Bruxellois du Logement sera facilité pour les opérateurs publics immobiliers.

Le champ d'application du droit de gestion publique sera élargi et les facultés de reprise du bien limitées. La Région augmentera également les montants maximum octroyés par unité (limités aujourd'hui à 50.000 €) ainsi que la quotité disponible (aujourd'hui limitée à 70% ou 90%) tels que prévus par l'arrêté du 30 novembre 2006.

Une action de sensibilisation sera lancée à destination des propriétaires en difficulté afin de les encourager à conclure des contrats de gestion publique sur une base volontaire.

CONSULTATIONS RÉALISÉES ---

BL, communes, CPAS, AIS et Fonds du Logement

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES ---

- Articles 15 et suivants du Code bruxellois du Logement
- L'AGRBC du 30 novembre 2006 organisant le fonds Droit de gestion publique
- L'AGRBC du 19 février 2004 portant exécution du Code du Logement dont le droit de gestion publique

DÉLAIS DE RÉALISATION ---

2020 - 2021 : modifications légistiques

2021 : sensibilisation des opérateurs et des particuliers

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements ayant fait l'objet d'une procédure de mise en gestion
- Nombre de mises en gestion effectives

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Pas d'impact budgétaire.



2

AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT



ACTION 14 : FACILITER LE RECOURS AU DROIT DE PRÉEMPTION

CONSTATS

La préemption est un outil public qui existe déjà dans la législation bruxelloise mais qui est subordonné à l'adoption d'un arrêté fixant un périmètre de préemption.

Conformément à la DPR, des réflexions sont en cours au sein d'urban.brussels quant à l'établissement d'un périmètre de préemption généralisé.

La mise en œuvre d'un tel outil public n'a cependant de pertinence que si elle est accompagnée d'un budget suffisant lui permettant de réaliser les objectifs pour lesquels l'outil a été pensé : servir la politique du logement du gouvernement ainsi qu'augmenter l'offre en équipements.

ACTION

Etablir un périmètre de préemption généralisé sur l'ensemble du territoire de la Région bruxelloise en vue d'acquérir des logements publics supplémentaires.

RESPONSABLES ACTION

- Ministre responsable : le Ministre-Président
- Pilote : urban.brussels
- Partenaires : communes, régies communales autonomes, SLRB, citydev.brussels, finance.brussels, sau.brussels, STIB, Bruxelles Environnement, parking.brussels, Actiris, SIAMU

DÉVELOPPEMENT

L'objectif de l'installation d'un périmètre de préemption généralisé est de pouvoir capter un plus grand nombre d'opportunités de ventes de logements pour les pouvoirs préemptants et cela en vue d'augmenter le parc de



logements publics en Région de Bruxelles-Capitale (sans pour autant freiner de manière généralisée les transactions immobilières).

Ce périmètre permettra de capter dans le giron public des logements dont les caractéristiques correspondent aux besoins (tailles, quartiers, nombres de chambres, état, prix, ...) et pour lesquels une vente de gré à gré est prévue. Le budget global prévu permettra d'acquérir environ 90 logements sur 4 ans.

Pour rappel, l'acquisition par le pouvoir préemptant se fait au prix fixé dans le compromis par les parties vendeuse et acheteuse. Une préemption ne peut intervenir que lorsqu'un compromis a été signé entre parties. La partie acquéreuse est toujours notifiée de l'existence d'un périmètre de préemption par le notaire instruisant.

Par ailleurs, il convient de noter que suite à la 6^{ème} réforme de l'Etat, les régions sont devenues compétentes pour définir la procédure judiciaire des expropriations. Contrairement à la Région flamande et la Région wallonne, cette nouvelle compétence n'a jamais été mise en œuvre par la Région bruxelloise. Pourtant, la matière gagnerait à être simplifiée et adaptée aux réalités bruxelloises. Ce chantier sera également entrepris en vue de faire de l'expropriation un véritable outil de prise en gestion, par le public, de biens stratégiques.

CONSULTATIONS PRÉVUES

La fédération Royale des Notaires sera informée et associée au projet.

MODIFICATION LÉGISLATIVE

Modification probable du CoBAT ainsi que l'adoption d'un arrêté modificatif.

DÉLAIS DE RÉALISATION

2021 : modification législative

INDICATEUR DE SUIVI

Nombre de préemptions réalisées.

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Pas d'impact budgétaire.

2

AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT



ACTION 15 : MISE EN PLACE D'UNE PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE DE DÉLIVRANCE DES PERMIS D'URBANISME

CONSTATS

La phase d'instruction d'un permis d'urbanisme est l'une des plus longues dans la vie d'un projet : 13 mois en moyenne entre le dépôt d'une demande et l'octroi d'un PU.

Le travail en amont du dépôt d'une demande de PU est lui aussi sujet à de nombreux allers-retours chronophages.

ACTION

Mise en place d'une procédure accélérée de maximum 95 jours pour l'octroi de permis d'urbanisme pour les projets impliquant au minimum 25% de logements publics.

Création d'une cellule spécifique « procédure accélérée » au sein d'urban.brussels.

Rédaction d'une convention de collaboration entre urban.brussels et la SLRB

RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : le secrétaire d'État en charge de l'Urbanisme
- Pilotes : urban.brussels
- Partenaires: SLRB, Fonds du Logement, BMA

DÉVELOPPEMENT

Cette mesure vise à mettre en place un régime de procédure accélérée sur le plan urbanistique pour les projets impliquant au minimum 25% de logements publics.



Les modifications proposées permettront de raccourcir le délai d'instruction, tout en préservant les droits des tiers intéressés à prendre connaissance du dossier et à faire valoir leurs observations puisque le délai d'enquête publique est maintenu à 30 jours. Les garanties en termes de publicité, de participation du public et de standstill seront donc préservées.

En 2022, il sera envisagé d'étendre la collaboration mise en œuvre entre urban.brussels et la SLRB à d'autres opérateurs immobiliers publics.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Urban.brussels, SLRB

MODIFICATION LÉGISTIQUE

Modification du chapitre III bis du titre IV du CoBAT.

DÉLAIS DE RÉALISATION

2020 :

- Modification de la législation
- Mise en place de la cellule spécifique « procédure accélérée » au sein d'urban.brussels
- Signature de la convention de collaboration avec la SLRB

2021 : mise en œuvre de la nouvelle procédure

INDICATEURS DE SUIVI

- Délai entre le dépôt et l'octroi d'un PU
- Nombre de PU délivrés dans le cadre de la procédure accélérée

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Pas d'impact budgétaire hormis les ETP au sein d'urban.brussels inclus dans le plan de personnel.

2

AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT



ACTION 16 : RÉFORME DES CHARGES D'URBANISME

CONSTATS

Les charges d'urbanisme ont été créées afin que les promoteurs contribuent aux efforts territoriaux des pouvoirs publics. En effet, tout nouveau projet immobilier engendre une série de nuisances et de besoins.

Les charges d'urbanisme sont un excellent outil qui permet aux pouvoirs publics de récupérer, au profit de l'intérêt général, une partie de la plus-value générée par les promoteurs privés. Les pouvoirs publics peuvent donc utiliser les charges d'urbanisme pour investir dans des équipements et des projets d'intérêt général.

À l'heure actuelle, une certaine liberté est laissée tant aux promoteurs ainsi qu'aux communes sur la forme que prendront ces charges d'urbanisme : paiement en numéraire ou en nature qui peut être du logement public, ou des infrastructures (type crèche), ou des espaces publics. À chaque quartier, commune, promoteur, ses préférences.

Ce mécanisme doit être amélioré afin d'activer tous les leviers dans le contexte de crise du logement que nous connaissons pour créer de nouveaux logements publics.

ACTION

Revoir le mécanisme des charges d'urbanisme pour que celles-ci soient obligatoirement consacrées à la création de logements sociaux ou à finalité sociale dans les communes où la part de logements sociaux est inférieure à l'objectif de 15% et où les indices socio-économiques sont plus élevés que la moyenne régionale.

RESPONSABLES ACTION

- Ministres compétents : le ministre-président et le secrétaire d'État en charge de l'Urbanisme
- Pilotes : urban.brussels, perspective.brussels
- Partenaires : la secrétaire d'État au Logement, SLRB



DÉVELOPPEMENT

La déclaration de politique régionale pour la législature 2019-2024 prévoit de modifier l'arrêté du gouvernement du 26 septembre 2013 « relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme » en vue d'y intégrer deux nouveaux principes destinés à modaliser les charges d'urbanisme.

Pour rappel, la charge d'urbanisme doit avant tout se comprendre comme étant une contrepartie proportionnée du service rendu au bénéficiaire du permis par l'autorité délivrante.

L'inflation des prix immobiliers, le nombre de ménages sur liste d'attente pour un logement social qui ne cesse d'augmenter et les réserves foncières publiques qui se font de plus en plus rares nécessitent de mobiliser davantage l'outil des charges d'urbanisme en vue de faire contribuer, de manière proportionnée, le marché de la promotion immobilière à l'effort collectif, prioritairement en matière de production de logement social.

L'arrêté du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme permet aujourd'hui :

- D'arrêter la nature des charges d'urbanisme qui peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme
- D'arrêter la liste des permis obligatoirement soumis à pareilles charges et l'importance de ces charges
- D'arrêter la liste des permis qui en sont exonérés
- De préciser les modalités de proposition éventuelle des charges par le demandeur de permis, les modalités d'exécution des charges et les modalités de garantie d'exécution de celles-ci

Partant, le gouvernement s'est engagé à revoir le mécanisme relatif aux charges d'urbanisme afin de faire en sorte que la réglementation puisse davantage rencontrer l'impératif de création de logements sociaux en Région bruxelloise et permettre d'en modaliser le montant en fonction de la localisation géographique du projet soumis à charge.

Ce faisant, l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme doit devenir un outil public supplémentaire qui soutient la politique de développement territoriale du gouvernement fondée sur le PRDD : une densification maîtrisée et spatialement solidaire à l'échelle du territoire régional.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Le cabinet du Ministre-Président

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

- Modification de l'arrêté du 26 septembre 2013 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme
- Le cas échéant, en vue d'aller plus loin, en exécution de la DPR : modification du CoBAT

DÉLAIS DE RÉALISATION

2020-2021 : modifications légistiques

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de logements créés via les charges d'urbanisme.

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Pas d'impact budgétaire.



2

AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT



ACTION 17 : RENFORCER LA BONNE GOUVERNANCE DE LA SLRB ET DES SISP

CONSTATS

L'exercice des missions de la SLRB comme organisme de tutelle sur les 16 SISP s'effectue de manière relativement lourde, ce qui génère de nombreuses étapes d'approbation et implique de nombreux acteurs dans la validation de décisions.

Il y a lieu de revoir ce fonctionnement en imaginant la SLRB venant davantage en appui au secteur, tout en maintenant son rôle de vérification de bonne gestion de la part des SISP.

ACTION

Audit de la SLRB et rédaction du contrat de gestion 2021-2025.

RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilote : auditeur externe
- Partenaires : SLRB, SISP

DÉVELOPPEMENT

Un audit de la SLRB a été lancé en février 2020 visant le renforcement de la bonne gouvernance au sein du secteur du logement, l'amélioration, la simplification et le raccourcissement des délais de réalisation des travaux de rénovation.

L'objectif étant d'assurer :

- le contrôle du fonctionnement et de l'organisation interne de la SLRB dans son rôle d'appui aux SISP
- le contrôle de l'exercice de la tutelle de la SLRB sur les SISP, telle qu'elle est organisée par le Code Bruxellois du Logement
- le contrôle plus spécifique des procédures de rénovation des logements sociaux



Le rapport final de l'audit a été approuvé par le gouvernement le 10 septembre 2020.

Aucun point « hautement critique » n'est ressorti de l'audit. Il s'agit d'un secteur en mouvement et beaucoup d'actions d'amélioration et d'optimisation sont déjà en cours.

Des mesures concrètes à mettre en place au sein de la SLRB ont été identifiées, pour améliorer sa fonction de soutien et d'appui aux SISP, son rôle de tutelle et ce, afin de faciliter notamment les procédures de rénovation du parc social existant.

Un plan d'actions reprenant le phasage et la planification de la mise en œuvre de l'ensemble des mesures a été établi.

Cet audit a eu lieu en même temps que l'évaluation du contrat de gestion de niveau 1 actuellement en cours. Ses conclusions vont permettre de nourrir la rédaction du futur contrat de gestion liant la Région bruxelloise à la SLRB pour la période 2021-2025.

L'enjeu est de placer le curseur de l'action de la SLRB à l'équilibre entre un mode d'interactions trop complexe et un contrôle efficace qui s'assure de rencontrer les conditions d'une bonne gestion dans le chef des SISP.

La simplification et la fluidification des procédures permettront aux SISP de dégager de nouvelles solutions de logement, que ce soit via les mutations autant que via de nouvelles attributions.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Auditeur externe, SLRB, SISP

MODIFICATION LÉGISTIQUE

Pas de modification législative nécessaire.

DÉLAI DE RÉALISATION

2020 : rédaction du contrat de gestion 2021-2025 au regard des conclusions de l'audit et de l'évaluation du contrat de gestion précédent.

INDICATEURS DE SUIVI

Les KPI (indicateurs-clé de performance) spécifiques établis dans le cadre du contrat de gestion.

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Pas d'impact budgétaire. En 2020, un budget de 300.000 € a été prévu pour la réalisation de l'audit.





CHANTIER 3 :

SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES

- Action 18 : Réforme de l'allocation-loyer et de l'allocation de relogement pour les personnes en attente d'un logement social
- Action 19 : Développer une gestion plus dynamique de la grille indicative des loyers
- Action 20 : Mise en place d'une Commission paritaire locative chargée d'examiner la justesse du loyer
- Action 21 : Aider les locataires à constituer leur garantie locative
- Action 22 : Proposer un système de conventionnement pour assurer des loyers abordables sur le marché privé locatif
- Action 23 : Création d'une équipe mobile de soutien psychosocial aux locataires sociaux



3

SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES


**ACTION 18 : RÉFORME DE L'ALLOCATION-LOYER ET DE
L'ALLOCATION DE RELOGEMENT POUR LES PERSONNES
EN ATTENTE D'UN LOGEMENT SOCIAL**
CONSTATS

A l'heure actuelle, il existe six allocations-loyer différentes au sein de Bruxelles Logement qui ne bénéficient à ce jour qu'à quelques 3.700 personnes. Une analyse approfondie du système réalisée sous la précédente législature a permis d'identifier d'importantes difficultés. Celles-ci sont de deux ordres : une procédure trop complexe et une définition des groupes cibles trop vaste.

La complexité et la longueur de la procédure sont dues à plusieurs facteurs :

- Il y a autant de procédures que de groupes-cibles. Au total, 12 situations différentes ont été identifiées. Pour chaque procédure, des critères particuliers sont définis.
- La vérification de ces critères n'est que très rarement automatisée. Le traitement des dossiers est donc majoritairement manuel et, à certaines étapes seulement, peut s'appuyer sur des documents authentiques c'est-à-dire des documents dont l'administration est déjà en possession.
- Certains critères exigent des visites de logements dont la tenue ralentit encore la procédure.
- Chaque étape (minimum 5 pour les procédures les plus courtes et jusqu'à 8 pour les procédures les plus longues) constitue un frein supplémentaire au traitement diligent de la demande d'allocation.

L'allocation-loyer prévue par l'ordonnance du 21 décembre 2018 constitue une refonte des 6 allocations antérieures sous une même dénomination. Elle risque donc de cumuler, de ce fait, toutes les difficultés rencontrées pour chacune des aides antérieures.

Pour les bénéficiaires, tout comme pour les services chargés du traitement des demandes, l'allocation-loyer s'annonce impraticable tant le système d'octroi et d'attribution est complexe.

ACTION

Simplification du système des allocations antérieures pour ne retenir que deux allocations distinctes :

- 1. Une allocation-loyer pour les ménages socioéconomiquement vulnérables inscrits sur la liste d'attente pour un logement social**
- 2. Une nouvelle allocation de relogement pour les ménages confrontés à des besoins urgents de logement.**



RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilote : Bruxelles Logement
- Partenaire : Bruxelles Fiscalité

DÉVELOPPEMENT

L'objectif du gouvernement d'apporter une solution concrète et rapide aux ménages bruxellois en attente d'un logement social impose de revoir l'Ordonnance du 21/12/2018 afin de répondre aux ambitions fixées, à savoir :

1. une meilleure couverture des publics-cibles
2. une simplification des procédures en vue de faciliter la compréhension du système et accélérer les délais de traitement
3. un allègement de la charge administrative sur base du principe de l'automatisation des droits

Une simplification du système des allocations antérieures sera réalisée pour ne retenir que deux allocations distinctes :

L'ALLOCATION-LOYER

L'allocation-loyer est un soutien financier subsidiaire accordé aux ménages socioéconomiquement vulnérables dans l'attente d'un logement social. Elle sera octroyée pour une durée de 5 ans renouvelable une fois.

La procédure d'octroi de l'allocation-loyer sera semi-automatique c'est-à-dire que, dans la mesure du possible, l'aide sera octroyée sur la base de sources authentiques dont l'administration est déjà en possession. La charge de la preuve s'en trouvera considérablement allégée pour le bénéficiaire et la durée de la procédure en sera raccourcie.

Elle sera ainsi réservée :

1. aux candidats-locataires titulaires d'au moins 6 titres de priorité et disposant de revenus inférieurs ou égaux au revenu d'intégration sociale (RIS). Pour ces personnes, le montant de l'allocation-loyer sera de 160 € majoré de 20 € par enfant à charge avec un maximum de 60 €.
2. aux candidats-locataires en situation de monoparentalité, titulaires de 2 à 5 titres de priorité et disposant de revenus inférieurs ou égaux au revenu d'intégration sociale (RIS). Pour ces personnes, le montant de l'allocation-loyer sera de 160 € majoré de 40 € par enfant à charge, avec un maximum de 120 €.
3. aux candidats-locataires en situation de monoparentalité, titulaires de 2 titres de priorité et disposant de revenus inférieurs ou égaux à l'intervention majorée (BIM). Pour ces personnes, le montant de l'allocation-loyer sera de 120 € majoré de 40 € par enfant à charge avec un maximum de 120 €.

L'ALLOCATION DE RELOGEMENT

L'allocation de relogement est un soutien financier octroyé à des publics-cibles nécessitant un accompagnement particulier (les sans-abris) ou confrontés à un besoin imprévu de logement (par ex. victimes de violences domestiques, personnes obligées de quitter leur logement²³).

Les publics-cibles sont les suivants:

1. les personnes quittant une situation de sans-abrisme, disposant de revenus inférieurs ou égaux au revenu d'intégration social (RIS) ou à l'intervention majorée (BIM), ayant déménagé dans les 6 mois et devant être inscrites ou s'inscrire dans les 6 mois pour un logement social
2. les personnes sortant d'un foyer d'hébergement ou d'une institution, disposant de revenus inférieurs ou égaux au revenu d'intégration sociale (RIS) ou à l'intervention majorée (BIM), devant avoir déménagé dans les 6 mois et devant être inscrites ou s'inscrire dans les 6 mois pour un logement social
3. les personnes ayant été obligées de quitter leur logement déclaré insalubre, disposant de revenus inférieurs ou égaux au revenu d'intégration sociale (RIS) ou à l'intervention majorée (BIM), devant avoir déménagé dans les 6 mois et devant être inscrites ou s'inscrire dans les 6 mois pour un logement social

Son octroi sera basé sur une analyse plus personnalisée des dossiers. Elle sera conçue de façon provisoire, le temps d'une stabilisation de la situation, du bénéfice d'une allocation-loyer ou de l'octroi d'un logement social. Dans ce cadre, le conseil et le suivi qui pourront être apportés aux bénéficiaires seront essentiels (collaboration avec les acteurs de terrain).

Dans ce cadre, le conseil et le suivi qui pourront être apportés aux bénéficiaires seront essentiels (collaboration avec les acteurs de terrain).

Phasage proposé :

Nombre de bénéficiaires	2020	2021	2022	2023	2024
Allocation-loyer	-	12.829	12.829	12.829	12.829
Allocation de relogement	-	-	733	1.466	2.200
Total	-	12.829	13.562	14.295	15.029

CONSULTATION RÉALISÉE

Bruxelles Logement

23. Elle s'appuie sur les catégories de situation de mal logement définies par la FEANTSA - Fédération européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri, typologie « ETHOS », European Typology on Homelessness and housing exclusion https://www.feantsa.org/download/fr__2525022567407186066.pdf



MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

Modification : Code Bruxellois du Logement

Nouvelle Législation :

- Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation-loyer
- Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation de relogement

Abrogation :

- Ordonnance du 21 décembre 2018 visant à établir une allocation de logement en RBC
- AGRBC du 21 juin 2012 instituant une allocation-loyer
- AGRBC du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement
- AGRBC du 13 février 2014 instituant une allocation-loyer pour les candidats-locataires inscrits sur les listes du logement social

Abrogation (intégrer dans nouvel AGRBC allocation de relogement) ou modification (en fonction de l'analyse juridique) :

- AGRBC du 16 juin 2015 relatif aux procédures du service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'octroi des interventions dans le montant du nouveau loyer et aux frais de déménagement ou d'installation du Fonds budgétaire régional de solidarité

DÉLAIS DE RÉALISATION

2021 : préparation et début de mise en œuvre de l'allocation-loyer (travail légistique, outil de gestion, communication aux bénéficiaires potentiels, etc.)

2022 : mise en œuvre de l'allocation de relogement (travail légistique, outil de gestion, communication aux bénéficiaires potentiels, etc.)

INDICATEURS DE SUIVI

Indicateur principal : nombre d'allocations-loyer et d'allocations de relogement octroyées (en général + selon les différentes catégories)

Indicateurs secondaires :

- Montant moyen de l'allocation par catégorie de bénéficiaires
- Impact sur la part du budget consacrée au loyer par catégorie de bénéficiaires
- Impact sur les loyers :
 - Des logements dont les locataires reçoivent une allocation (suivi longitudinal sur base de données administratives)
 - Des logements dans le segment inférieur ou moyen du marché (via l'Observatoire des loyers)

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Budget total requis pour le nouveau régime et les dispositions transitoires (extinction des allocations existantes) : démarrage de la prime au 1^{er} octobre 2021 :

Nouveau régime (en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Allocation candidats-locataires	-	1.902	28.098	30.448	30.448
Allocation de relogement	-	-	1.715	3.217	4.719
Outil de gestion	-	-	-	-	-
Cadre d'extinction	-	9.500	8.765	6.811	4.296
Total	0	11.402	38.578	40.476	39.463

CHANTIER 3

Le budget actuel est de 12,565 millions €²⁴.

Pour mettre en œuvre la nouvelle politique (y compris les dispositions transitoires), le budget supplémentaire requis est le suivant (nouvelle politique) :

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Inclus dans le budget	12.565	12.565	12.565	12.565	12.565
Nouvelle politique	-	-	26.013	27.911	26.898

24. 11.500 kEUR allocation-loyer généralisée, 500 kEUR allocation via FDL, 565 kEUR allocation de relogement DIRL.





3

SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES


ACTION 19 : DÉVELOPPER UNE GESTION PLUS DYNAMIQUE DE LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS
CONSTATS

Le gouvernement Vervoort II a adopté la grille indicative des loyers en 2017²⁵. L'objectif était de disposer d'un outil pour objectiver la situation à Bruxelles. Elle représente déjà un bon indicateur aujourd'hui.

Les montants des loyers figurant actuellement dans la grille sont fondés sur un échantillon de 8.400 logements provenant de trois anciennes enquêtes de l'Observatoire des Loyers (2012, 2013 et 2015).

ACTION

Amélioration et mise à jour automatique de la grille indicative des loyers pour qu'elle reflète mieux la réalité du marché locatif bruxellois.

RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilote : Bruxelles Logement
- Partenaires : IBSA, ULB-IGEAT

DÉVELOPPEMENT

La grille indicative des loyers permet d'avoir une idée exacte des loyers pratiqués sur le territoire de la Région à une période donnée.

La dernière grille indicative des loyers s'appuie sur les données cumulées de trois Observatoires des Loyers (2012, 2013 et 2015), à savoir 8.400 enquêtes menées auprès de locataires différents.

25. Article 225 du Code du Logement



La grille indicative des loyers doit être basée sur des données les plus récentes possibles pour qu'elle puisse être considérée comme un outil fiable pour la mise en œuvre de certaines politiques. Début 2020, un marché public pour la révision de la grille des loyers sur base des enquêtes de l'Observatoire des Loyers plus récentes (2017, 2018 et 2020, 15.000 enquêtes) a été lancé. L'objectif de cette mission était d'actualiser la grille indicative des loyers en appliquant la méthodologie existante, mais en y apportant également des améliorations (plus de critères relatifs au bien).

Sur la base d'une première analyse de la nouvelle équipe de recherche (ULB-IGEAT), il apparaît que la méthodologie utilisée pour l'élaboration de la grille actuelle doit être améliorée. En outre, les enquêtes de l'Observatoire des loyers 2020 ont été retardées en raison de la crise COVID-19. Dès lors, la grille ne sera révisée qu'en décembre 2021.

Une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif (baux, loyers, garanties, état des lieux, PEB, permis, etc.) sera mise en place au travers de protocoles d'accord avec les différentes institutions concernées (administrations publiques régionales et fédérales, secteur bancaire).

Une campagne de communication sera lancée au début de l'année 2022 pour mieux faire connaître la grille indicative des loyers.

CONSULTATION RÉALISÉE

Bruxelles Logement

MODIFICATION LÉGISLATIVE

Modification de l'arrêté d'exécution du 19 octobre 2017 du GRBC instaurant une grille indicative de référence des loyers (M.B. 6 novembre 2017).

DÉLAIS DE RÉALISATION

2021 : révision de la grille indicative des loyers avant le 31/12/2021

2022 : entrée en vigueur de la nouvelle grille le 01/01/2022 et campagne de communication

À partir de 2023 : mise à jour automatique de la grille indicative de référence sur base des données les plus récentes des Observatoires des Loyers (ou autres sources fiables sur le marché privé locatif)

INDICATEURS DE SUIVI

- Révision de la grille avant le 31/12/2021
- Mise à jour de la grille en fonction des données les plus récentes des Observatoires des Loyers
- Nombre de visiteurs sur le site web www.loyers.brussels

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Nouvelle politique	-	30	80	-	-

Révision de la grille en 2021 : 30.000 €

Campagne de communication en 2022 : 80.000 €



3

SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES


**ACTION 20 : MISE EN PLACE D'UNE COMMISSION PARITAIRE
LOCATIVE CHARGÉE D'EXAMINER LA JUSTESSE DU LOYER**
CONSTATS

Il ressort de l'Observatoire des Loyers (De Keersmaecker 2018 et 2019) que la part du loyer dans le revenu atteint 42% dans la Région et que cette proportion ne cesse d'augmenter - elle était de 35% en 2008. Par rapport à 2004, les loyers actualisés ont crû d'environ 20% en plus de l'indexation fixée par la législation.

Selon l'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, « les loyers et prix de vente particulièrement élevés, la vétusté du bâti et la pauvreté élevée des Bruxellois ont pour conséquence qu'une partie non négligeable de la population vit dans des logements surpeuplés, de mauvaise qualité, voire se retrouve dans certains cas sans logement propre »²⁶.

Le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale pointe plusieurs constats à l'appui de sa contribution aux regards croisés du cahier thématique précité (p. 10) :

- Pour les bas revenus - environ un tiers des ménages bruxellois disposant d'un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté - l'accessibilité au logement s'est fortement dégradée ». Même globalement, « en supposant que le loyer maximum accessible pour le logement ne peut dépasser 25% de son budget, 60% de la population bruxelloise n'aurait accès qu'à 8% du parc locatif en 2016
- Un phénomène de loyers abusifs prenant d'inquiétantes proportions. L'observatoire des loyers 2015 laisse en effet entendre qu'il concernerait une dizaine de pourcent du marché locatif privé, soit 30.000 logements
- Au moins 4.000 personnes sont sans-abri ou mal-logées d'après un recensement de La Strada

A noter qu'un tiers des contentieux locatifs concerne le loyer ou les charges et la tension née du prix du loyer exacerbe le litige et éloigne d'autant la perspective d'un règlement alternatif du conflit.

ACTION

Mise en place d'une commission paritaire locative gratuite - composée de représentants des bailleurs et des locataires - chargée d'évaluer la justesse du loyer au regard des critères de référence.

26. Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région bruxelloise, Cahier thématique de l'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, 2018 p. 17



RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilote : Bruxelles Logement
- Partenaires : Conseil consultatif du Logement, Syndicats des locataires, représentants des bailleurs

DÉVELOPPEMENT

Une commission paritaire locative consultative sera constituée et chargée d'évaluer la justesse des loyers à la demande de toute personne intéressée ou du juge de Paix saisi d'une demande de révision du montant du loyer abusif. A cet égard, la grille indicative de loyers sera un des outils permettant d'évaluer le caractère abusif ou non d'un loyer.

Dans un contexte critique d'accessibilité des Bruxellois à un logement décent, la mission d'évaluation de la justesse du loyer présente une utilité particulière pour chacune des parties.

CONSULTATION RÉALISÉE

Conseil consultatif du Logement

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

- Modification du Code Bruxellois du Logement
- Adoption d'un arrêté du gouvernement déterminant le fonctionnement de la Commission Paritaire Locative

DÉLAIS DE RÉALISATION

2021 : modifications légistiques

2022 : mise en place de la CPL

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de saisines de la Commission Paritaire logement par des particuliers ou par des Juges de Paix
- Nombre d'avis rendus par la Commission Paritaire logement
- Diminution de la portion des loyers abusifs dans le parc locatif bruxellois via l'Observatoire des loyers
- Nombre de saisines des Juges de paix pour la révision des loyers abusifs
- Jugements des Juges de paix rendus sur les actions en révision des loyers abusifs

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Révision de la grille en 2021 : 30.000 €

Campagne de communication 2022 : 80.000 €

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Nouvelle politique	-	20	20	20	20



3

SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES**ACTION 21 : AIDER LES LOCATAIRES À CONSTITUER LEUR GARANTIE LOCATIVE****CONSTATS**

Bien que la constitution d'une garantie locative lors de la conclusion du contrat de bail soit facultative, les bailleurs demandent systématiquement aux locataires de bloquer une garantie équivalente à deux mois de loyer.

Constituer cette garantie peut représenter une difficulté majeure pour de nombreux locataires bruxellois. De plus, la garantie vient s'ajouter aux frais liés au déménagement et à un possible double débours de loyer durant la période de transition.

Pour répondre à ces difficultés, le Fonds du Logement est chargé de fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de constituer leur garantie locative. Cette aide peut :

- soit prendre la forme d'un crédit à la consommation remboursable en 24 mois maximum
- soit se faire via le Fonds Brugal qui versera, de manière anonyme, la somme nécessaire à la constitution de la garantie locative sur un compte bancaire au nom du locataire. Si ses revenus le permettent, le locataire rembourse chaque mois une cotisation auprès de Brugal (entre 5 et 30 €). Si ce n'est pas le cas, il peut alors obtenir le cautionnement d'un CPAS auprès de Brugal et ne rien payer du tout. Les contributions du locataire lui seront entièrement remboursées en fin de bail, déduction faite des sommes éventuellement dues à Brugal.

Pour les deux types d'aides, le nombre de demandes a fortement augmenté ces deux dernières années, passant de 733 en 2018 à 1.132 en 2019.

ACTION

Versement d'une dotation annuelle de fonctionnement au Fonds du Logement pour financer le fonctionnement du service d'aide à la constitution d'une garantie locative.

Refinancement du Fonds du Logement afin de garantir l'octroi des aides à la constitution d'une garantie locative.

Evaluation de la faisabilité d'un Fonds public de garantie locative.



RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilote : Fonds du Logement

DÉVELOPPEMENT

Il y aura lieu de soutenir les deux dispositifs existants en garantissant au Fonds du logement les moyens budgétaires nécessaires à leur fonctionnement.

Parallèlement, il faudra évaluer la faisabilité de la mise en place d'un Fonds public de garantie locative qui aura pour ambition de centraliser et mutualiser, à terme, l'ensemble des garanties locatives constituées, tant pour les logements publics que pour les logements privés.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Fonds du Logement, SPF Finances, secteur bancaire, Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

Pas de modifications nécessaires.

DÉLAIS DE RÉALISATION

2020-2024 : versement d'une dotation annuelle de fonctionnement au Fonds du logement pour financer le fonctionnement du service d'aide à la constitution d'une garantie locative

2020-2024 : versement d'une dotation afin de financer les aides à la constitution d'une garantie locative

2020-2021 : évaluation de la faisabilité d'un Fonds public de garantie locative

INDICATEUR DE SUIVI

Nombre d'aides à la constitution d'une garantie locative

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

L'estimation budgétaire de la mesure se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Inclus dans le budget	544	623	658	677	697



3

SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES


**ACTION 22 : PROPOSER UN SYSTÈME DE CONVENTIONNEMENT
POUR ASSURER DES LOYERS ABORDABLES SUR LE MARCHÉ
PRIVÉ LOCATIF**
CONSTATS

Le droit au logement est impacté :

- par la hausse des prix des loyers qui est plus rapide que l'inflation et l'indice santé
- par le manque de logements adéquats disponibles à des loyers abordables
- par le manque de logements sociaux en suffisance pour répondre à la demande des publics les plus précarisés

Au-delà de la construction, de l'acquisition et de la rénovation de nouveaux logements sociaux, mais aussi de la mise en location de logements privés par l'intermédiaire des Agences Immobilières Sociales, des mesures sont également nécessaires pour proposer des loyers abordables sur le marché locatif privé.

ACTION

Etablir une politique de conventionnement des logements dont les loyers sont conformes à la grille de référence des loyers.

Lancer une étude de faisabilité pour la mise en place d'une assurance « loyer garanti » afin de protéger les bailleurs conventionnés.

RESPONSABLES ACTION

- Ministres compétents : la secrétaire d'État en charge du Logement, le ministre-président, le ministre en charge de l'Environnement, le ministre en charge du Budget, le secrétaire d'État en charge de l'Urbanisme
- Pilote : Bruxelles Logement
- Partenaires : Bruxelles Fiscalité, Bruxelles Environnement, urban.brussels, représentants des bailleurs et des locataires



DÉVELOPPEMENT

Le conventionnement est un engagement du bailleur à louer un logement qui répond à plusieurs conditions cumulatives telles que :

- le loyer est raisonnable et correspond à un pourcentage des loyers repris dans la grille indicative des loyers
- le bien répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipements définies en exécution de l'article 4 du Code du Logement
- autres (par ex. contrat de bail enregistré)

L'objectif poursuivi est donc d'inciter les bailleurs à se conventionner en leur octroyant divers avantages (ex : accès aux primes à la rénovation en plus des primes à l'énergie pour les bailleurs conventionnés).

À l'image des logements conventionnés auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat en France, plus la remise sur le loyer est élevée (par ex. conventionnement 'intermédiaire' ou 'social'), plus l'aide offerte aux bailleurs sera importante.

La constitution d'un Fonds « assurance loyer garanti » sera examinée afin de protéger les bailleurs conventionnés.

Quels sont les objectifs de la politique de conventionnement ?

A court terme, encourager les bailleurs à :

- appliquer un loyer raisonnable
- augmenter le nombre de logements abordables (loyer inférieur au loyer de référence, loués aux ménages à revenus modestes)
- améliorer la qualité du parc locatif (via les primes à la rénovation et les primes énergie)

A moyen terme : contrecarrer la hausse des loyers.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Bruxelles Fiscalité, Bruxelles Environnement, urban.brussels, représentants des bailleurs et des locataires

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

- Insertion du système de conventionnement dans le Code Bruxellois du Logement
- Insertion des avantages octroyés aux propriétaires conventionnés dans la réglementation PRI (Code des Impôts sur le revenu ; Ordonnance effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale ; Ordonnance relative au Code bruxellois de procédure fiscale ; ...)
- Insertion des avantages octroyés aux propriétaires bailleurs conventionnés dans l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat

DÉLAIS DE RÉALISATION

2021 :

- Étude de faisabilité pour la mise en place d'un Fonds « assurance loyer garanti ».
- Composition et démarrage des groupes de travail avec les acteurs concernés

2021-2022 : travail légistique sur les mesures à intégrer dans la politique du conventionnement

2023 : mise en œuvre de la politique de conventionnement

INDICATEURS DE SUIVI

Indicateur principal : nombre de logements conventionnés

Indicateurs secondaires :

- Nombre de logements conventionnés selon le type de conventionnement (social, intermédiaire,...)
- Nombre de bénéficiaires d'aides liées à la politique du conventionnement (par. ex. prime à la rénovation pour bailleur conventionné)
- Évolution des loyers des logements conventionnés

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Nouvelle politique	-	-	-	2.000	200



3

SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES


ACTION 23 : CRÉATION D'UNE ÉQUIPE MOBILE DE SOUTIEN PSYCHOSOCIAL AUX LOCATAIRES SOCIAUX
CONSTATS

Le Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux (SASLS), qui a vu le jour en 2001, a été créé pour combler le manque de services sociaux internes à certaines SISP. En 1999, seules 18 des 33 SISP de la Région de Bruxelles-Capitale disposaient de services sociaux internes.

Aujourd'hui, 55 travailleurs sociaux sont déployés par le SASLS au sein des SISP et assurent ce service essentiel d'accompagnement social des locataires.

Cependant, le SASLS et les SISP se trouvent parfois démunis face à certains locataires présentant des troubles aigus de santé mentale.

ACTION

Création, au sein du SASLS, d'une équipe mobile d'appui psychologique en soutien aux travailleurs sociaux qui interviennent en première ligne dans les SISP.

RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilote : SASLS
- Partenaire : SLRB

DÉVELOPPEMENT

La crise Covid et le confinement ont renforcé le besoin de pouvoir disposer d'une équipe mobile d'appui psychologique en soutien aux travailleurs sociaux qui interviennent en première ligne dans les SISP auprès des locataires sociaux les plus fragilisés.



En effet, à l'heure actuelle, la seule solution possible pour les travailleurs sociaux est le recours à la procédure Nixon, une "mise en observation sous expertise" décidée par un juge de paix. Au-delà de la lourdeur de la procédure et de ses effets sur la personne concernée, la procédure Nixon est considérée comme une solution de dernier recours par les travailleurs sociaux.

Il est donc indispensable de créer un dispositif intermédiaire entre l'accompagnement social classique et la mise en observation.

Cette équipe mobile d'appui psychologique du SASLS viendra en soutien aux travailleurs sociaux de première ligne dans les SISP. Elle sera composée de 2 assistants sociaux spécialisés en santé mentale et d'un psychiatre (1 ou 2 jours par semaine). Leur expertise permettra d'assurer, à la demande des assistants sociaux, un suivi social et médical des locataires sociaux en détresse psychologique.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

SASLS, Province de Namur (qui a mis en place un dispositif similaire)

MODIFICATIONS LÉGISLATIVES

Pas de modifications nécessaires.

DÉLAI DE RÉALISATION

2021 : recrutement des équipes et mise en place du dispositif

INDICATEURS DE SUIVI

- Rapport d'activité du SASLS et des SISP
- Nombre d'interventions de l'équipe mobile

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Pour 2 ETP assistants sociaux spécialisés en santé mentale + 1 psychiatre (2 jours/semaine) :

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Nouvelle politique	-	123	164	164	164





CHANTIER 4 :

GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT

Action 24 : Améliorer la lutte contre les discriminations au logement

Action 25 : Améliorer la lutte contre les logements insalubres

Action 26 : Augmenter l'offre d'accueil pour les jeunes personnes LGBTQI+ et les victimes de violences intrafamiliales

Action 27 : Augmenter l'offre d'accueil des personnes sans-abri

Action 28 : Evaluation de l'ordonnance bail et de la réglementation relative aux expulsions



4

GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT


ACTION 24 : AMÉLIORER LA LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS AU LOGEMENT
CONSTATS

Entre 2016 et 2017, la Région de Bruxelles-Capitale a lancé une campagne à grande échelle de tests de situation afin d'évaluer précisément les pratiques discriminatoires à la location auprès des agences immobilières actives sur le territoire régional. Cette campagne a révélé, par le biais de tests de situation et de clients mystère, l'existence de chiffres alarmants en termes de pratiques discriminantes²⁷.

Face à ces constats, le Parlement bruxellois a adopté, en décembre 2018, une ordonnance qui autorise les inspecteurs de Bruxelles Logement à recourir à des tests de discrimination pour détecter et constater des infractions et, le cas échéant, à appliquer des sanctions administratives. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur en septembre 2019. Le gouvernement entend pleinement les mettre en œuvre et, après évaluation, renforcer ce dispositif.

ACTION

Mise en place d'un groupe de travail composé de représentants de Bruxelles Logement, d'UNIA, de l'IEFH, d'equal.brussels et de Pieter-Paul Verhaeghe qui procédera à l'évaluation de l'Ordonnance du 21 décembre 2018 et établira des recommandations d'ordre réglementaire, législatif ou organisationnel afin de renforcer l'efficacité du dispositif régional de lutte contre les faits de discrimination dans l'accès au logement.

Renforcer les dispositions du Code bruxellois du Logement relatives à la lutte contre la discrimination.

Assurer les moyens humains nécessaires pour augmenter le nombre de dossiers instruits par la DIRL.

Lancer une campagne de communication afin d'informer les candidats-locataires quant à leurs droits face aux discriminations qu'ils pourraient subir. En parallèle, assurer une information continue des citoyens bruxellois via internet, par téléphone et aux guichets.

27. <https://logement.brussels/actualites/pratiques-discriminatoires-a-la-location-les-resultats-de-letude>



RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement et de l'Égalité des chances
- Pilote : Bruxelles Logement (DIRL)
- Partenaires : UNIA, IEFH, equal.brussels

DÉVELOPPEMENT

De nombreux Bruxellois sont victimes de discriminations lors de la recherche d'un logement. En faisant obstacle à leur droit constitutionnel au logement, ces discriminations constituent une violence qui a des conséquences néfastes sur le quotidien des personnes concernées.

L'ampleur de ce type de discriminations a été documenté dans plusieurs études scientifiques dont celle menée par Unia en 2014 et intitulée « Le Baromètre de la diversité dans le logement » et celles menées en 2017 et 2019 par l'Université de Gand et la VUB²⁸. Plus récemment, une nouvelle étude a mis en lumière l'effet négatif du confinement sur l'ampleur des discriminations au logement en Région de Bruxelles-Capitale²⁹. Face à ces constats, le gouvernement s'engage à poursuivre une politique active de lutte contre les discriminations sur le marché du logement.

Les outils prévus dans l'Ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement seront évalués et, le cas échéant, renforcés afin notamment de permettre à l'inspection d'agir de manière proactive.

Une modification du Code bruxellois du Logement sera également proposée afin d'assurer une transposition correcte de la directive européenne 2004/113 mettant en œuvre le principe de l'égalité de traitement entre les femmes et les hommes dans l'accès à des biens et services et la fourniture de biens et services, dite « directive biens et services ».

Le gouvernement renforcera la législation en intégrant notamment de nouveaux critères de discrimination tels que l'identité de genre, l'expression de genre et les responsabilités familiales.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Bruxelles Logement, UNIA, IEFH, Equal.brussels, Prof. Pieter-Paul Verhaeghe

28. <https://logement.brussels/actualites/pratiques-discriminatoires-a-la-location-les-resultats-de-letude>

29. Pieter-Paul Verhaeghe & Abel Ghekiere (2020) The impact of the Covid-19 pandemic on ethnic discrimination on the housing market, European Societies, DOI: 10.1080/14616696.2020.1827447

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

- Code bruxellois du Logement
- AGRBC du 21 mars 2019 portant exécution de l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du Logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement

DÉLAIS DE RÉALISATION

2020 :

- Mise en place d'un groupe de travail chargé de procéder à l'évaluation de l'Ordonnance du 21 décembre 2018 et remise de son rapport à la secrétaire d'État au Logement.
- Elaboration de la campagne de sensibilisation

2021 :

- Diffusion de la campagne de sensibilisation
- Engagement de 3 ETP supplémentaires
- Modification des dispositions du Code du Logement relatives à la lutte contre la discrimination

INDICATEURS DE SUIVI

Indicateur principal : nombre de dossiers instruits par la DIRL

Indicateurs secondaires :

- Nombre de plaintes reçues par la DIRL
- Nombre de tests de discriminations menés par la DIRL
- Nombre de sanctions administratives prononcées par la DIRL

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Une campagne de communication est prévue en 2021 pour 73.000 €.

À partir de 2021, un renforcement de la DIRL est prévu (2A1 + 1C1) soit 75.000 € la première année et 151.000 € en année pleine.

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Inclus dans le budget	73	-	-	-	-
Nouvelle politique	-	75	151	151	151





4

GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT



ACTION 25 : AMÉLIORER LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ

CONSTATS

L'Observatoire des loyers de 2017 examine un certain nombre d'indicateurs de confort et d'équipement afin d'évaluer la qualité des logements telle que perçue par les locataires. Cette étude démontre que 3 % des locataires interrogés considèrent l'état général de leur logement comme « très mauvais » et que 7 % le considèrent comme « mauvais ».

Depuis l'entrée en vigueur du Code bruxellois du Logement en 2004, près de 3.500 décisions d'interdictions à la location ont été notifiées par la DIRL. Rien qu'en 2019, la DIRL a prononcé 336 interdictions à la location, dont 165 interdictions immédiates, 148 interdictions après revisite et 23 interdictions pour refus d'accès au logement par le bailleur.

La lutte contre l'insalubrité doit s'intensifier car elle constitue un impératif de santé publique et une nécessité pour favoriser l'insertion socio-économique des personnes concernées.

ACTION

Mise en place d'une stratégie globale en association avec les communes pour renforcer la lutte contre les logements insalubres et aider les locataires concernés à se reloger dans un logement décent.

Renforcement du personnel de la DIRL avec notamment l'engagement d'enquêteurs supplémentaires.

Création d'un outil informatique d'alerte dès qu'un logement interdit à la location fera l'objet d'une demande d'inscription au registre de la population d'une commune.

Révision des normes applicables pour qu'elles soient en adéquation avec la conception actuelle de logement décent.

Analyse en vue d'établir les modalités d'une certification comprenant éventuellement un agrément pour des certificateurs privés permettant d'attester, sur la base volontaire des propriétaires, de la conformité du logement au regard du Code du Logement.

Création de solutions de relogement temporaire.



RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilote : Bruxelles Logement (DIRL)
- Partenaires : Communes

DÉVELOPPEMENT

La déclaration de politique générale prévoit que le gouvernement triplera les moyens mis à disposition de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL).

Pour ce faire, le gouvernement établira une vision stratégique sur ce métier de l'inspection en évaluant tous les éléments sur lesquels les équipes actuelles s'appuient. Il ne s'agit donc pas de tripler le nombre d'inspecteurs sans leur donner les moyens de fonctionner correctement sur le terrain, mais bien de développer parallèlement diverses actions qui permettent de lutter contre le mal-logement et d'aider les ménages concernés à se reloger dans un logement décent.

Cette stratégie s'appuiera sur une analyse approfondie du processus complet par lequel passent les ménages et de tous les points faibles qui font obstacle à l'atteinte des résultats escomptés.

Il s'agira notamment de :

- Renforcer les collaborations avec les acteurs communaux pour mieux détecter les logements insalubres
- Revoir les normes applicables en matière d'exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement afin d'être en adéquation avec la conception actuelle de ce que doit être un logement décent
- Réformer l'allocation de relogement dont bénéficient les locataires suite à une interdiction à la location afin de mieux répondre aux réalités des locataires. Cette allocation, d'une durée de trois ans, était initialement conçue comme un « tremplin » visant à permettre aux locataires de pouvoir assumer le saut de loyer qu'entraîne le passage d'un logement insalubre vers un logement salubre et, une fois dans un habitat sain, de développer par eux-mêmes les ressources suffisantes pour s'y maintenir. En pratique, dans un contexte de pauvreté et de crise du logement qui s'accroissent, les ménages sont encore vulnérables au-delà de cette période de trois ans.
- Mettre en place un outil informatique d'alerte dès qu'un logement interdit à la location fait l'objet d'une demande d'inscription au registre de la population et ce, pour éviter une remise sur le marché locatif de biens déclarés insalubres
- Mettre en place des solutions de relogement temporaire pour les familles dont le logement a été déclaré insalubre et qui constitue un danger pour les occupants

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Bruxelles Logement, Communes

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

- Code bruxellois du Logement – articles 4 à 14
- Arrêté du GRBC du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement
- Arrêté du GRBC du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

DÉLAIS DE RÉALISATION

2021 :

- Renforcement du personnel de la DIRL
- Renforcement des collaborations entre la DIRL et le service en charge de l'insalubrité dans chaque administration communale via le contrat communes
- Développement d'outils d'information et de sensibilisation autour des normes du Code du Logement

2022 :

- Réforme des modalités de l'allocation de relogement dont bénéficient les locataires suite à une interdiction à la location
- Mise en place d'un outil informatique d'alerte dès qu'un logement interdit à la location fait l'objet d'une demande d'inscription au registre de la population

2022-2024 : création de logements de transit pour les ménages dont le logement est interdit à la location

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de contrôles effectués
- Nombre d'amendes administratives infligées
- Nombre de ménages relogés après une interdiction de location prise par la DIRL

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

(en milliers d'euros)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Renforcer le personnel de la DIRL (14 ETP)	-	-	302	604	604	604
Renforcer les moyens de la DIRL	-	-	100	70	70	70
Solutions relogement	-	-	2.500	-	-	-
Total nouvelle politique	-	-	2.902	674	674	674



4

GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT


ACTION 26 : AUGMENTER L'OFFRE D'ACCUEIL POUR LES JEUNES PERSONNES LGBTQI+ ET LES VICTIMES DE VIOLENCES INTRAFAMILIALES
CONSTATS

La Région manque d'hébergements d'accueil pour certains publics-cibles comme les personnes LGBTQI+ ou les femmes victimes de violences intrafamiliales.

Les lesbiennes, bisexuel(le)s, gays ou personnes transidentitaires en situation d'errance et/ou de rupture familiale sont de jeunes majeurs, âgés de 18 à 25 ans, majoritairement confrontés à des difficultés sociales, sans groupe social d'appartenance et aux prises avec un rejet réel ou anticipé de la part du milieu familial.

Les femmes victimes de violences ont besoin de s'extirper du cycle de violences intrafamiliales dans lesquelles elles sont enfermées. À Bruxelles, face à la demande croissante, la capacité des structures d'accueil destinées aux femmes victimes de violences n'est pas suffisante.

Pour rappel, la Belgique a ratifié la Convention d'Istanbul dont l'une des recommandations concerne la création de places supplémentaires et de nouveaux refuges. Il y est également question de donner les moyens de fonctionner correctement, en rendant les lits accessibles et abordables pour ces victimes qui y sont accueillies dans un contexte d'extrême vulnérabilité et dans une grande fragilité physique, psychologique, économique et matérielle.

Solution temporaire mais salubre, les refuges figurent comme une porte de sortie décente pour ces femmes en attendant une accalmie et une prochaine étape vers plus de sérénité et de stabilité.

ACTION

Création de lieux d'accueil pour ces groupes-cibles en difficulté.



RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État au Logement et le ministre de l'Action Sociale
- Pilotes : SLRB, Bruxelles Logement
- Partenaires : le secteur associatif assurant un suivi psycho-social

DÉVELOPPEMENT

Le projet consiste à augmenter sensiblement le nombre de places d'accueil pour les femmes victimes de violences intrafamiliales ainsi que pour les jeunes personnes LGBTQI+ victimes d'exclusion de leur milieu familial. Deux « refuges » seront créés qui devront permettre de répondre à cette demande très spécifique.

Ces lieux devront être pensés comme un lieu permettant à ces publics fragilisés de se ressourcer et de disposer d'un accompagnement social adéquat afin de trouver une solution pérenne de logement. Une concertation préalable entre les ministres compétents sera réalisée afin de proposer un accompagnement psychosocial adéquat dans les structures d'accueil ainsi créées.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Centre de prévention des victimes de violences familiales, AMA

MODIFICATIONS LÉGISLATIVES

Pas de modifications nécessaires.

DÉLAIS DE RÉALISATION

2021 : acquisitions immobilières

2022-2024 : ouverture des deux refuges

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de personnes hébergées

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Il est prévu de créer des lieux d'hébergement en 2021 pour un montant d'investissement évalué à 5 millions €.

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Nouvelle politique	-	5.000	-	-	-



4

GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT


ACTION 27 : AUGMENTER L'OFFRE D'ACCUEIL POUR LES PERSONNES SANS-ABRI
CONSTATS

L'enquête 2018 de Bruss'Help³⁰ dénombrait 749 personnes sans-abri dans l'espace public, soit une hausse de 7,4% par rapport à 2016 et de 182,1% par rapport à 2008. Le même rapport dénombrait 707 personnes accueillies en hébergement d'urgence et de crise, soit une hausse de 49,1% par rapport à 2016 et de 202,1% par rapport à 2008. La plateforme citoyenne hébergeait quant à elle 689 personnes à la fin 2018. En 2 ans, on assiste donc à une hausse drastique du nombre de personnes considérées comme sans-abri : on passe de 1.181 personnes en 2016 à 2.151 personnes en 2018, soit une augmentation de 82,1%.

Si l'on y ajoute les 1.974 personnes sans logement hébergées en maison d'accueil, en logement de transit, au sein des communautés religieuses, dans les squats, dans le cadre d'une convention d'occupation négociée ou en hôpital, nous obtenons un total de 4.187 personnes sans-abri, sans logement ou hébergées dans un logement inadéquat, soit une hausse de 23,6% par rapport à 2016 et de 142,2% par rapport à 2008. Ces chiffres sont malheureusement une sous-estimation de la réalité : nous ne disposons pas, à l'heure actuelle, de sources d'informations fiables pour un grand nombre de ces situations de vie.

La marginalisation de ces publics particulièrement vulnérables est très rapide mais ses effets se font ressentir à très long terme. La prise en charge doit donc se faire le plus rapidement possible, avant que ces personnes ne subissent des traumatismes plus importants encore. La détérioration de leurs conditions de vie peut également avoir des conséquences importantes en termes de santé, d'assuétudes et/ou de santé mentale ce qui peut encore aggraver leur situation de vulnérabilité.

La crise Covid-19 a mis en exergue les limites quantitatives et qualitatives des politiques actuelles d'aide aux sans-abri et ce, malgré l'implication et le professionnalisme quotidien des acteurs de terrain.

La situation actuelle et la précarisation d'un plus grand nombre de ménages risque d'aggraver encore les difficultés d'accès au logement. La politique d'action sociale, d'aide aux plus précaires et d'aide aux sans-abri sera dès lors inévitablement davantage mise sous pression.

Les solutions dégagées dans l'urgence pour protéger les publics fragilisés - le renforcement temporaire des moyens des opérateurs, la création de lieux d'accueil de jour, la mobilisation de places dans des hôtels et la création de places médicalisées pour des personnes sans-abri diagnostiquées Covid-19 - prendront fin dès la levée des mesures d'urgence.

Il est donc nécessaire de trouver des solutions structurelles à la question du sans-abrisme et de mettre en place des politiques qui permettent une réinsertion rapide des personnes sans-abri au sein d'un logement.

30. La Strada, Dénombrement des personnes sans-abri et mal logées en Région de Bruxelles-Capitale – 5ème édition, Novembre 2018, 63pp



ACTION

Lancement de l'appel à projets via Bruxelles-Logement ou via le Fonds Régional Bruxellois de Refinancement des Trésoreries Communales (FRBRTC) pour le relogement des personnes sans-abri.

Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt auprès des AIS afin de mobiliser des logements privés pour le relogement de personnes sans-abri.

RESPONSABLES ACTION

- Ministres compétents : la secrétaire d'État en charge du Logement, le ministre en charge de la Santé et de l'Action sociale (COCOF/COCOM), le ministre en charge des Pouvoirs Locaux
- Pilotes : cabinet de la secrétaire d'État en charge du Logement, cabinet du ministre en charge de la Santé et de l'Action sociale, communes
- Partenaires : Bruss'help, New SamuSocial, AMA, opérateurs Housing First, Bruxelles Pouvoirs Locaux

DÉVELOPPEMENT

La solution préconisée est la mise en commun des efforts de différents niveaux de pouvoirs (notamment régional et communal) et du secteur privé afin de mobiliser des logements spécifiquement destinés à des personnes sortant d'une situation de sans-abrisme, entre autres celles suivies au sein des dispositifs d'urgence (notamment hôtels) mis en place durant la crise sanitaire.

1. D'une part, il s'agira d'un appel à projets adressé aux Communes et aux CPAS en vue d'acquérir et/ou de rénover des logements à destination de ce public vulnérable.
2. D'autre part, il s'agira d'un appel à manifestation d'intérêt adressé au secteur privé et aux AIS en vue de mobiliser 400 autres logements (budget spécifique et hors programmation de la croissance AIS – action 11). L'appel à manifestation d'intérêt devra garantir que ces logements pris en gestion sont dévolus à ce public-cible et que les personnes hébergées dans ces logements bénéficieront d'un accompagnement social spécifique par des acteurs agréés Cocom. Les budgets relatifs à cet appel à manifestation d'intérêt participeront à la réalisation des obligations prévues par l'ordonnance du 14 juin 2018 relative à l'aide urgente et à l'insertion des personnes sans-abri. Les balises liées à ce volet seront traduites dans une convention entre la COCOM et Bruxelles Logement.

Dans le cadre de la mobilisation de ces logements, les AIS seront subsidiées conformément aux montants majorés prévus pour les publics vulnérables. Bruss'help sera chargé de coordonner la mise en place de l'accompagnement psychosocial des personnes par les acteurs agréés ainsi que d'assurer un monitoring du profil des personnes sans abri relogées.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Cabinet du ministre en charge de la Santé et de l'Action sociale, communes, Bruss'Help, New SamuSocial, Fédération des maisons d'accueil (AMA), opérateurs Housing First (SMES-B, Infirmiers de rue, Diogène, New SamuSocial)

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

Pas de modifications nécessaires.

DÉLAIS DE RÉALISATION

2021 :

- Étude, par la secrétaire d'État au Logement, le ministre de l'Action sociale et le ministre en charge des Pouvoirs Locaux des modalités permettant de relancer un appel à projets au travers du FRBRTC, ou de tout véhicule jugé adéquat, pour la construction ou la rénovation de logements pour personnes sans-abri (centré sur les logiques de sortie structurelle de rue : logements de transit, logements housing first, etc.) via les communes
- Lancement de l'appel à projets à destination des communes et des CPAS
- Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt à destination du secteur privé et des AIS
- Identification des logements mobilisables
- Constitution des partenariats
- Rénovation

2022-2023 : livraison des logements et mise en oeuvre de l'accompagnement

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de communes ayant manifesté leur intérêt pour la rénovation/la construction de logements à destination d'un public sans-abri
- Nombre de logements identifiés dans le cadre de cet appel à projets
- Évolution du nombre de logements construits/rénovés
- Nombre de bénéficiaires pour l'octroi de ces logements au sein de chaque commune
- Nombre d'AIS ayant manifesté leur intérêt pour la mobilisation de logements à destination d'un public sans-abri
- Nombre de logements identifiés dans le cadre de cet appel à projets
- Nombre de personnes sans-abri ainsi relogées au sein de chaque AIS.



ESTIMATION BUDGÉTAIRE (BUDGET COCOM)

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Nouvelle politique communes-CPAS	-	1.900	-	-	-
Nouvelle politique AIS - budget Maron	-	700	1.400	1.400	1.400

L'accompagnement de ce public-cible est évalué à 4.000 €/an par personne. Ce budget COCOM est déjà prévu dans les moyens existants (glissement des montants dédiés aux opérateurs de l'urgence vers les opérateurs accompagnement logement).

4

GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT


ACTION 28 : ÉVALUATION DE L'ORDONNANCE BAIL ET DE LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX EXPULSIONS
CONSTATS

Le logement constitue une dimension centrale de l'existence humaine en ce qu'il permet de satisfaire à un besoin absolument universel : se reposer et construire son identité. Il remplit dès lors une fonction vitale au sens propre.

Le logement est en outre un socle indispensable pour s'inscrire comme « ayant-droit » ou se maintenir bénéficiaire de droits sociaux : une perte de logement dans la durée aboutit bien souvent à une perte de chacun des droits sociaux.

Le droit au logement revêt de ce fait une importance particulière pour le gouvernement bruxellois.

Or, ce droit élémentaire est de moins en moins matérialisé pour les personnes en situation de précarité, notamment pour les raisons suivantes :

- Non-accès au logement
- Non-proposition au logement
- Non-demande de logement
- Non-connaissance de ses droits

Afin de rendre effectif le droit au logement, il s'impose de travailler sur chacun de ces facteurs.

De nombreux droits en matière d'accès au logement, de prévention de l'expulsion, de relogement suite à une expulsion, et de règlement des litiges en matière locative sont en effet inaccessibles pour les Bruxellois. Le gouvernement entend y remédier.

ACTION

Évaluation de l'ordonnance bail et de la réglementation relative aux expulsions et propositions de modifications du Code du Logement.

Mise en place d'un monitoring des expulsions.

Évaluation de la nécessité de créer un fonds de prise en charge des arriérés de loyers.



RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du logement
- Pilote : Bruxelles-Logement

DÉVELOPPEMENT

Le gouvernement entend garantir l'accessibilité et l'effectivité des droits, aides et recours en matière d'accès au logement, de prévention de l'expulsion, de solution d'urgence et de relogement suite à une expulsion et de lutte contre la discrimination.

Une évaluation concrète de l'Ordonnance relative à la régionalisation du bail d'habitation du 27 juillet 2017 sera réalisée, notamment sur les points suivants :

- Rupture du contrat de bail : le preneur dont le contrat de bail est résilié sans motif a droit à une indemnité
- Justesse du loyer : encadrement des conditions et modalités de l'exercice du droit de révision du loyer (cf Action 20 : mise en place d'une Commission paritaire locative chargée d'examiner la justesse du loyer)
- Sanction de la violation du droit de propriété par le bailleur
- Limitation du recours au contrat de bail de courte durée

Dans ce contexte, une attention particulière sera donnée à la question de l'effectivité du droit au recours pour les personnes précarisées. En effet, l'utilisation des procédures de recours en cas de refus d'un droit est très rare pour les personnes précarisées.

En ce qui concerne les expulsions, un monitoring des expulsions sera établi afin de mieux prévenir et lutter contre celles-ci. La loi « d'humanisation sur les expulsions » de 1994 sera notamment évaluée et son dispositif amélioré au travers du Code bruxellois du Logement. L'obligation de signification des jugements d'expulsions sera ainsi étendue aux baux de résidence principale.

Un moratoire hivernal pour tous les logements publics sera mis en place à l'instar de ce qui se fait déjà dans les logements sociaux.

La mise en place d'un moratoire hivernal pour les logements privés sera examinée.

Parallèlement, la création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyers sera évaluée (cf Action 23 : proposer un système de conventionnement pour assurer des loyers abordables sur le marché privé locatif). En effet, l'augmentation de la proportion du loyer dans les revenus des ménages a pour conséquence qu'un nombre croissant de personnes n'arrivent plus à payer leur loyer. On peut ainsi parler d'un décrochage des loyers par rapport à l'indice santé de 2% en moyenne par an depuis 2004³¹.

Quelque 90% des expulsions ont en effet pour motif un arriéré de loyers. Une expulsion coûte en outre beaucoup plus cher à la collectivité que quelques mois de prise en charge du loyer. Les propriétaires pourraient obtenir du Fonds le remboursement d'une partie des loyers impayés et ce, moyennant le respect de certaines conditions.

31. van der Plancke V. et Bernard n. (2019), Les expulsions de logement : aspects juridiques, Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, p. 11

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Bruxelles Logement

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

Code bruxellois du Logement- Titre XI

DÉLAIS DE RÉALISATION

Dernier trimestre 2020 : lancement de l'étude

2021-2022 :

- Modifications législatives et réglementaires
- Mise en place d'un monitoring des expulsions

INDICATEURS DE SUIVI

Principaux indicateurs de suivi :

- Nombre de recours administratifs
- Nombre de saisines du juge de Paix par un locataire
- Diminution du nombre de jugements rendus par défaut du preneur de bail
- Diminution des expulsions

Indicateur de suivi secondaire : diminution du sans-abrisme

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Nouvelle politique	-	50	-	-	-





CHANTIER 5 :

FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

- Action 29 : Une réforme fiscale favorisant l'accès à la propriété des primo-acquéreurs
- Action 30 : Établissement d'une Charte de promotion immobilière
- Action 31 : Favoriser les outils de démembrement de la propriété auprès des opérateurs immobiliers publics
- Action 32 : Mise en place d'un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente
- Action 33 : Poursuivre la production de logements acquisitifs moyens



5

FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ


ACTION 29 : UNE RÉFORME FISCALE FAVORISANT L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DES PRIMO-ACQUÉRANTS
CONSTATS

La question de l'accès à la propriété pour les classes moyennes est problématique en Région bruxelloise. Près d'un primo-acquéreur sur deux se voit obligé de quitter la région pour accéder à la propriété.

Les projets de logements acquisitifs moyens et sociaux ont permis de conserver une partie de ces travailleurs à Bruxelles, mais le manque de réserves foncières publiques, le coût pour la RBC et la nécessité de construire du logement social locatif rend difficile la construction massive de ce type de logements publics. Par ailleurs, la Région comptant un nombre de logements existants suffisant, la question d'une intervention sur le marché acquisitif privé s'avère pertinente.

Les couples avec deux revenus du travail représentent le principal profil des locataires souhaitant acquérir en Région Bruxelloise. Le gouvernement bruxellois a déjà mis en place plusieurs mesures favorisant l'accès à la propriété : seuil d'exemption, prêts auprès du Fonds du Logement.

Mais les prix qui en 5 ans ont augmenté de 22% pour un appartement et les nouvelles conditions émises par la Banque Nationale en matière de prêts hypothécaires nécessitent une adaptation du seuil d'exemption afin d'endiguer la fuite des classes moyennes. Selon le baromètre des notaires, en 2020 à Bruxelles, les maisons se négocient à 493.000€, les appartements à 268.923€ en moyenne.

De l'autre côté du spectre des acquéreurs en Région bruxelloise, les multi-acquéreurs et la spéculation immobilière font augmenter les prix à l'achat, puis à la location et représentent ainsi une concurrence insurmontable pour les primo-acquéreurs occupants.

ACTION

Analyser la faisabilité financière et l'opportunité de mesures favorisant l'accès à la propriété des primo-acquéreurs afin de faciliter l'accès à la propriété, la rénovation durable du bâti et le maintien de la classe moyenne à Bruxelles.



RESPONSABLES ACTION

- Ministres compétents : le ministre du Budget, la secrétaire d'État en charge du Logement et le ministre en charge de l'Énergie et du Climat
- Pilote : Bruxelles Fiscalité
- Partenaires : Bruxelles Logement et Bruxelles Environnement

DÉVELOPPEMENT

L'opportunité d'une réforme fiscale favorisant l'accès à la propriété des primo-acquéreurs sera analysée et pourra être proposée par le ministre du Budget en collaboration avec la secrétaire d'État en charge du Logement et le ministre en charge de l'Environnement. Cette réforme fiscale permettra au gouvernement de lutter contre l'exode des classes moyennes qui souhaitent accéder à la propriété et d'adapter la fiscalité bruxelloise à l'évolution du marché.

DÉLAI DE RÉALISATION

2022: étude de faisabilité

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Pas d'impact budgétaire immédiat.

5

FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ


ACTION 30 : ÉTABLISSEMENT D'UNE CHARTE DE PROMOTION IMMOBILIÈRE
CONSTATS

De plus en plus de projets immobiliers nécessitent une prise de contact préalable avec les autorités afin de prendre connaissance du cadre réglementaire et des intentions programmatiques régionales, mais aussi de s'accorder sur le prix maximum de vente des logements, sur les valeurs foncières, etc.

ACTION

Conclure une charte de promotion immobilière en collaboration avec le secteur privé.

RESPONSABLES ACTION

- Ministres compétents : le ministre-président et le secrétaire d'État en charge de l'Urbanisme
- Pilote : perspective.brussels, urban.brussels, BMA
- Partenaires : UPSI

DÉVELOPPEMENT

L'établissement d'une telle charte immobilière a pour objectif de fixer les processus d'élaboration d'un projet immobilier préalablement à l'acquisition d'un terrain ou d'un bâtiment et ce, afin d'encadrer les prix de vente et de fixer les exigences minimales applicables à son développement.

L'objectif est de pouvoir travailler à livre ouvert avec le secteur immobilier de manière à permettre à tous de disposer de l'ensemble des données de l'équation en amont du lancement du projet immobilier. Cette proactivité permettra d'éviter les scénarios dans lesquels le foncier est notamment acquis trop cher par le secteur privé par rapport à ce que l'autorité publique autorisera effectivement à cet endroit.

L'imprévisibilité de la position publique est souvent pointée du doigt par la promotion immobilière pour expliquer les lenteurs et les coûts surélevés des projets bruxellois.



Cette charte permettra de clarifier les objectifs (en ce compris, pour le public : une exigence de qualité, dans certaines conditions un coût maximal de sortie des logements produits, etc.) de chacun et de répondre, en partie, aux problématiques soulevées.

Cette charte sera rédigée par une équipe composée de représentants des secteurs public et privé.

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

Pas de modifications nécessaires.

DÉLAIS DE RÉALISATION

2021 :

- Mise en place d'un groupe de travail
- Rédaction d'un projet de charte

2022 : signature de la charte avec le secteur et mise en œuvre

INDICATEUR DE SUIVI

Nombre de projets développés en respect de la charte

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Pas d'impact budgétaire

5

FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ


ACTION 31 : FAVORISER LES OUTILS DE DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ AUPRÈS DES OPÉRATEURS IMMOBILIERS PUBLICS
CONSTATS

La production de logements acquisitifs par citydev.brussels et le Fonds du Logement permet aux Bruxellois d'accéder à la propriété à des prix modérés. Ensemble, ces opérateurs proposent à la vente environ 250 biens par an (plusieurs projets en cours tel que City Dox, Nautica,...).

Néanmoins, ces logements - bien que le prix de vente soit inférieur au prix du marché - restent inaccessibles pour de nombreux Bruxellois.

Des mécanismes de démembrement de la propriété peuvent offrir une solution partielle à cette problématique.

L'emphytéose - où seul le bâti est vendu, le terrain restant propriété publique - est déjà pratiquée par le CLTB et, pour certains projets, par citydev.brussels (« Val d'or ») et le Fonds de logement (« Sans Souci », « Loutrier », « Vandenpeereboom »).

Divers acteurs préconisent également - à l'instar du CLTB - l'utilisation de règles anti-spéculatives lors de la revente de ces maisons (limitation de la plus-value). Ceci afin de garantir l'accessibilité pour les acquéreurs et de pérenniser l'aide publique à long terme.

Le gouvernement entend promouvoir ces pratiques afin de rendre l'acquisition d'un logement accessible pour un plus grand nombre de bruxellois.

ACTION

Introduire les mécanismes d'emphytéose et de superficie et/ou des formules limitant les prix de revente inspirées du modèle CLT dans les contrats de gestion de citydev.brussels et du Fonds du Logement.

Etudier l'implémentation de nouveaux mécanismes de dissociation du foncier et du bâti lors de la création d'une partie des nouveaux logements acquisitifs.



RESPONSABLES ACTION

- Ministres compétents : la secrétaire d'État en charge du Logement et le ministre-président
- Pilotes : cabinets de la secrétaire d'État en charge du Logement et du ministre-président
- Partenaires : Bruxelles Logement, Community Land Trust, citydev.brussels , Fonds du Logement

DÉVELOPPEMENT

La Déclaration de Politique Régionale prévoit que le gouvernement renforcera son soutien aux projets portés par le Community Land Trust Bruxelles en l'agrément en tant qu'alliance foncière régionale, en l'encadrant par un contrat de gestion et en le reconnaissant comme partenaire potentiel des programmes de rénovation urbaine.

Parallèlement, de nouveaux rôles pourraient être confiés au CLT : par exemple, en tant que propriétaire de logements qui sont ensuite loués par une AIS ou en tant qu'opérateur qui gère des logements qui font l'objet d'une vente forcée (permettant aux propriétaires ayant des difficultés de paiement de rester partiellement propriétaires de leur logement).

La rédaction et l'adoption du contrat de gestion devra aussi permettre de fixer avec le CLT des objectifs précis (que ce soit en nombre de projets, de logements, de partenariats, de développement d'actions ou de pratiques innovantes, etc.)

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Community Land Trust, citydev.brussels, Fonds du logement

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

- Adoption de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement
- Modification de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale

DÉLAIS DE RÉALISATION

2020 : adoption de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement

2021 :

- Agréer le Community Land Trust en tant qu'alliance foncière régionale
- Conclusion d'un contrat de gestion avec le Community Land Trust (2021-2023 et 2024-2026) dans lequel de nouveaux rôles pour le CLT (aide aux propriétaires en risque de vente forcée, gestion des biens loués par une AIS) seront explorés
- Introduire les mécanismes d'emphytéose et de superficie et/ou des formules limitant les prix de revente (inspirées du modèle CLT) dans les contrats de gestion de citydev.brussels (2021-2024) et du Fonds du Logement (2022-2026)

INDICATEURS DE SUIVI

Indicateurs primaires :

- Nombre de logements CLT créés
- Nombre de logements citydev.brussels / Fonds du Logement créés en utilisant des mécanismes d'emphytéose et/ou limitation des prix de revente (captation partielle de la plus-value, cf. modèle CLT)

Indicateurs secondaires :

- Prix de (re)vente des logements CLT
- Prix de (re)vente des logements citydev.brussels / Fonds du Logement utilisant des mécanismes d'emphytéose (par rapport aux prix de (re)vente 'classiques')

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Inclus dans le budget	2.340	2.340	2.340	2.340	2.340
Nouvelle politique	-	85	1.085	1.085	1.085

A partir de 2022, le subside d'investissement annuel du CLT augmentera de 1.000.000 €.

Le subside de fonctionnement du CLTB est augmenté de 85.000 €/an (équivalent à 1 ETP spécialisé).





5

FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ


**ACTION 32 : MISE EN PLACE D'UN DROIT DE PRÉFÉRENCE
POUR LES LOCATAIRES D'UN LOGEMENT MIS EN VENTE**
CONSTATS

Tout locataire, quel que soit son niveau de vie, connaît une forme de précarité. En effet, même si le loyer est payé en temps et en heure depuis des années, lorsque le propriétaire décide de vendre son bien, la crainte s'installe pour le locataire. Le nouveau propriétaire va-t-il révoquer le bail ? Si oui, comment trouver un logement aux mêmes conditions vu l'envolée des prix en Région bruxelloise.

Avec plus de 60 % de locataires en région bruxelloise, cette crainte est partagée par de nombreux Bruxellois.

Afin de protéger le locataire, le faire bénéficier d'un droit de préemption permet de rétablir une forme d'égalité devant la pierre.

ACTION

Mise en place d'un droit de préférence pour le locataire lorsque son logement est mis en vente sans que cela ne puisse entraver la vente du bien.

RESPONSABLES ACTION

- Ministre compétent : la secrétaire d'État en charge du Logement
- Pilote : Bruxelles Logement
- Partenaires : Syndicats des locataires et propriétaires, Fédération des Notaires

DÉVELOPPEMENT

Les locataires dont le logement serait mis en vente pourront bénéficier d'un droit de préférence. Lorsque le bailleur souhaitera vendre le logement loué, celui-ci adressera au locataire un congé indiquant le prix et les conditions de la vente projetée. Le locataire aura un délai de 2 mois pour réaliser l'acte de vente.



Ce mécanisme est appliqué en France depuis 1989 selon les modalités suivantes : lorsqu'un bailleur souhaite vendre son bien, il donne un « congé pour vente » à son locataire 6 mois avant la fin du bail. Ce congé est accompagné d'une offre de vente, si le locataire l'accepte il dispose alors d'un délai de 2 mois pour remettre une offre d'achat. Si le locataire refuse l'offre de vente et que le bien est finalement vendu à un tiers à un prix inférieur à celui proposé initialement par le bailleur, le propriétaire ou le notaire sont tenus de soumettre la nouvelle offre de vente au locataire. Celui-ci a alors un mois pour se prononcer.

Ce mécanisme sera transposé dans le Code du Logement en tenant compte des spécificités bruxelloises.

CONSULTATIONS RÉALISÉES

Syndicats de locataires et propriétaires, Fédération des Notaires

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

Code Bruxellois du Logement – nouvelles dispositions

DÉLAIS DE RÉALISATION

2021 :

- Mise en place d'un groupe de travail chargé d'examiner l'efficacité de cette mesure et de déterminer les conditions d'application du droit de préférence
- Modifications législatives

2022 : mise en œuvre de la mesure

INDICATEURS DE SUIVI

Nombre de ventes opérées sur base du droit de préférence

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

Pas d'impact budgétaire.

5

FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ


**ACTION 33 : POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS
ACQUISITIFS MOYENS**
CONSTATS

La production de logements acquisitifs par CityDev permet aux Bruxellois d'accéder à la propriété à des prix modérés. Ensemble, ces opérateurs proposent à la vente environ 250 biens par an (plusieurs projets en cours tel que City Dox, Nautica,...).

A côté de la politique de production de logement social, prioritaire, ces logements participent également à la politique de production de logements publics et au maintien de la classe moyenne à Bruxelles.

Citydev peut, par ailleurs, également être le partenaire de la SLRB dans le développement de projets conjoints.

ACTION

Renforcer le contrat de gestion de citydev.brussels en vue d'encourager l'accès au logement des déciles de la population effectivement fragilisés sur le marché immobilier « classique ».

RESPONSABLES ACTION

- Ministres compétents : la secrétaire d'État en charge du Logement et le ministre-président
- Pilotes : cabinets de la secrétaire d'État en charge du Logement et du ministre-président
- Partenaires : Bruxelles Logement, citydev.brussels

DÉVELOPPEMENT

L'Arrêté du 26 septembre 2013 fixant le cadre des missions de rénovation urbaine de l'institution a notamment porté de 10 à 20 ans le délai durant lequel les acquéreurs doivent établir leur résidence principale dans le logement moyen.



Or en 20 ans, les situations personnelles évoluent, de sorte qu'il convient de repenser l'encadrement de certaines situations parmi lesquelles notamment:

1. la possibilité pour les familles ayant moins de 2 enfants d'acheter d'emblée un appartement de 3 chambres
2. la question de la proportionnalité de la sanction en cas de non-respect des conditions
3. les conditions de la revente avant le terme
4. prévoir un mécanisme de préemption pour citydev.brussels lorsque les biens sont remis sur le marché à terme
5. le fait de faciliter l'accès au logement aux familles ayant un enfant handicapé
6. le fait de prohiber les locations d'appartement sur certaines plateformes communautaires de location
7. le fait de garantir une priorité aux AIS en cas de souhait du propriétaire de louer son logement
8. la possibilité de développer des habitats groupés
9. les questions liées au démembrement des droits de propriété
10. etc.

Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre le phénomène de périurbanisation, citydev.brussels continuera à assurer l'accès à la propriété des déciles de population qui, dans son public cible, sont les plus fragilisés sur le marché immobilier classique (« la classe moyenne basse »).

Pour ce faire, une analyse objectivera le profil du candidat-acquéreur de citydev.brussels.

CONSULTATION RÉALISÉE

citydev.brussels

MODIFICATIONS LÉGISTIQUES

- Modification de l'AGRBC du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale
- Adoption du contrat de gestion 21-24

DÉLAIS DE RÉALISATION

- 2020 : adoption du Contrat de gestion 2021-2024
- 2022 : modifications légistiques

INDICATEURS DE SUIVI

Indicateur primaire : nombre de logements créés

Indicateur secondaire : évolution de la part de subsides dans les projets de RU

ESTIMATION BUDGÉTAIRE

(en milliers d'euros)	2020	2021	2022	2023	2024
Inclus dans le budget	-	15.000	15.000	15.000	15.000





GLOSSAIRE

AGRBC	Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
AIS	Agence Immobilière Sociale
AISE	Agence Immobilière Sociale Étudiante
AMA	Fédération des maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abris
BE	Bruxelles Environnement
BL	Bruxelles Logement
BRUGAL	Fonds bruxellois de garanties locatives
CAIR	Comité d'Acquisitions d'Immeubles Régional
CL	Code Bruxellois du Logement
CoBAT	Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
CPL	Commission Paritaire logement
DALLI	Direction Allocations Loyer & Logements Inoccupés
DIRL	Direction de l'Inspection Régionale du Logement
DPR	Déclaration de Politique Régionale
FEDAIS	Fédération des Agences Immobilières Sociales
Fedasil	Agence fédérale pour l'accueil des demandeurs d'asile
FRBRTC	Fonds régional bruxellois de refinancement des trésoreries communales
GRBC	Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
IBSA	Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse
IEFH	Institut pour l'Égalité des Femmes et des Hommes
IGEAT	Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire
OIP	Organisme d'Intérêt Public
PRDD	Plan Régional de Développement Durable
PU	Permis d'Urbanisme
RBC	Région de Bruxelles-Capitale
RBDH	Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
SASLS	Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux
SAU	Société d'Aménagement Urbain
SIAMU	Service d'incendie et d'aide médicale urgente
SISP	Société Immobilière de Service Public
SLRB	Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
SMES-B	Santé Mentale & Exclusion Sociale - Belgique
Sohonet	SOcietal HOusing NETwork
Strada (La)	Centre d'appui au secteur bruxellois d'aide aux sans-abris



PLAN D'URGENCE LOGEMENT

2020 - 2024



**GOUVERNEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

Éditrice responsable : Nawal Ben Hamou
Boulevard du Régent 21-23, 1000 Bruxelles