

# MÉMORANDUM 2024 - 2029

---

Note d'inspiration pour le futur Gouvernement  
de la Région de Bruxelles-Capitale



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES





# INTRODUCTION

**Bruxelles Logement, en collaboration avec ses partenaires, vise à assurer les conditions nécessaires à la réalisation du droit fondamental à un logement décent pour tous les Bruxellois.**

Le droit à un logement décent (tel que prévu à l'article 23 de la Constitution et à l'article 3 du Code bruxellois du Logement) n'est pas garanti pour tous. Un grand nombre de Bruxellois font face à de grandes difficultés pour accéder à un logement décent. La forte pression démographique, l'augmentation des prix des logements, l'inégalité des revenus et la pauvreté ainsi que le parc limité de logements sociaux engendrent une situation dans laquelle un grand nombre de Bruxellois vivent dans des logements surpeuplés de mauvaise qualité, doivent consacrer une part trop importante de leurs revenus aux frais de logement ou sont contraints de quitter Bruxelles. Les préoccupations légitimes visant à rendre le parc de logements plus durable et à préserver les espaces verts sont en concurrence avec les objectifs en matière d'accessibilité financière et d'un parc de logements en suffisance.

Dans un tel contexte, les missions principales de Bruxelles Logement restent plus pertinentes que jamais. Il s'agit, notamment, du contrôle de la qualité des logements, de l'octroi d'allocations aux ménages ayant des faibles revenus ou du financement des acteurs du secteur du logement en vue d'augmenter l'offre de logements abordables.

Il est donc essentiel de poursuivre et d'optimiser ces processus clés de manière qualitative. Les propositions reprises dans le présent mémorandum visent principalement à accroître l'efficacité des missions essentielles de Bruxelles Logement.

Néanmoins, aucun acteur du logement n'est en mesure de relever seul les nombreux défis à relever dans ce secteur. Une vision à long terme claire, basée sur des données fiables et une recherche scientifique solide, ainsi que la coopération entre les services publics régionaux et communaux, le secteur privé, les organisations de la société civile et les associations de citoyens, est nécessaire pour répondre aux besoins sociaux en matière de logement et pour faire un meilleur usage des ressources publiques limitées. Bruxelles Logement

veut assumer sa responsabilité à cet égard en misant sur une coopération plus forte entre les acteurs du logement, basée sur une expertise et une connaissance approfondies de la politique du logement.







# SOMMAIRE

## 1. Analyse du contexte ..... 7

1.A. État du logement .....	8
1.A.1. Qualité du logement .....	8
1.A.2. Abordabilité .....	8
1.A.3. Sécurité de logement .....	8
1.B. Analyse DESTEP .....	10
1.B.1. Démographie .....	11
1.B.2. Économie .....	12
1.B.2.1. Prix des logements .....	12
1.B.2.2. Revenus .....	13
1.B.3. Social .....	14
1.B.3.1. Pauvreté et aide sociale .....	14
1.B.3.2. Sans-abrisme et absence de chez soi .....	14
1.B.4. Technologie et innovation .....	15
1.B.5. Écologie .....	15
1.B.5.1. Énergie et climat .....	15
1.B.5.2. Espace vert ou espace pour le logement ? .....	15
1.B.6. Droit / politique .....	16
1.B.6.1. Généralités .....	16
1.B.6.2. Finances publiques .....	16

## 2. Mesures..... 17

2.A. Généralités .....	18
2.A.1. Plan à long terme pour la politique du logement .....	18
2.A.2. Politique du logement « fondée sur des données probantes » .....	18
2.A.3. Politique transversale en matière de logement .....	19
2.B. Les missions de Bruxelles Logement .....	20
2.B.1. Rendre les logements plus accessibles .....	21
2.B.1.1 Faire bénéficier le ménage locataire concerné par une décision d'interdiction à la location de mesures renforcées visant à faciliter, à accélérer et à améliorer son logement.....	22
2.B.1.2 Déclarer d'utilité publique, sous certaines conditions à définir, l'expropriation des immeubles frappés d'une interdiction de mise en location ou d'une amende pour logement inoccupé.....	23
2.B.1.3 Elaborer un plan d'action pour lutter contre l'habitat en rue en soutenant l'insertion dans le marché du logement ..	24
2.B.1.4 Soutenir des nouvelles formes d'habitat.....	26
2.B.2. Améliorer la qualité de l'habitat .....	28
2.B.2.1 Modifier la législation et renforcer la cellule réhabilitation pour entreprendre davantage de projets de Droit de gestion publique d'initiative .....	29
2.B.3. Soutenir les partenaires.....	30
2.B.3.1 La rationalisation des subventions octroyées .....	31



# 1. Analyse du contexte

---



# 1.A. État du logement<sup>1</sup>

## 1.A.1. Qualité du logement

Un Bruxellois sur trois (32%) vit dans un logement qui présente des défauts importants, tels que des problèmes d'humidité, des fuites dans la toiture, un manque de lumière ou l'absence de sanitaires privatifs.

Huit logements sur dix (83 %) disposant d'un certificat PEB affichent une faible performance énergétique : 38 % appartiennent à la classe D ou E et 45 % à la classe F ou G (la moins performante).<sup>2</sup>

8 % des Bruxellois ne sont pas en mesure de chauffer suffisamment leur logement. Cette difficulté peut s'expliquer à la fois par la qualité du logement (en particulier son isolation thermique), les revenus du ménage et le coût de l'énergie.

30 % des Bruxellois vivent dans un logement surpeuplé. Ces problèmes sont plus fréquents chez les familles avec enfants et les personnes en situation de pauvreté : près de la moitié des enfants et des jeunes Bruxellois (47 %) vivent dans un logement surpeuplé ; environ la moitié des Bruxellois dont les revenus sont inférieurs au seuil de risque de pauvreté vivent dans un logement trop exigü.

## 1.A.2. Abordabilité

La moitié de la population bruxelloise vit dans un ménage qui consacre plus de 26 % de ses revenus aux dépenses liées au logement (en ce compris l'eau et l'électricité, les assurances, etc.). La part des dépenses consacrées au logement varie fortement selon les revenus : 10 % des Bruxellois les plus pauvres consacrent en moyenne 45 % de leurs revenus au logement alors que cette proportion n'est que de 10 % pour les Bruxellois ayant les revenus les plus élevés.

15 % des Bruxellois ont dû faire face à des frais de logement excessifs en 2020. Le coût total de leur logement représente plus de 40 % du revenu total du ménage. À cet égard, il existe de grandes différences entre les locataires et les propriétaires : 28 % des locataires privés sont confrontés à des frais de logement excessifs, contre seulement 1 % des propriétaires ayant contracté un prêt hypothécaire.<sup>3</sup>

Un Bruxellois sur dix vit dans un ménage ayant des retards de paiement de loyer, de prêt ou de frais de consommation.<sup>4</sup>

## 1.A.3. Sécurité de logement

La sécurité de logement peut être définie comme la possibilité de continuer à habiter dans le logement aussi longtemps que l'occupant le souhaite. Les expulsions sont l'exemple le plus tangible d'une atteinte à la sécurité de logement.

Dans la Région de Bruxelles-Capitale, on estime à 5.000 le nombre de demandes d'expulsion judiciaire déposées chaque année, donnant lieu à environ 3.900 jugements par an. Une grande partie de ces jugements sont exécutés par le départ « volontaire » de l'occupant du logement. Une plus petite proportion de jugements (environ 500) aboutit à une expulsion effective par un huissier de justice.

<sup>1</sup> Le contenu de cette partie est en grande partie tiré de : Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2024). *Baromètre social 2023*. Bruxelles : Vivalis.Brussels. Les autres sources sont mentionnées séparément.

<sup>2</sup> Bruxelles Environnement (2023) *Plan Régional Air - Climat - Energie*. Bruxelles : Bruxelles Environnement.

<sup>3</sup> Heylen, K. (2023). *Woonbeleid en woningmarkt in Vlaanderen vergeleken met de buurlanden en de Belgische regio's*. Louvain : Steunpunt Wonen.

<sup>4</sup> Ibid.





# 1.B.

## Analyse DESTEP<sup>5</sup>

Bruxelles n'est pas la seule métropole à être confrontée à des problèmes d'accès à un logement abordable et de qualité. La littérature scientifique<sup>6</sup> identifie plusieurs explications possibles aux problèmes de logement, à savoir :

- ▶ un déséquilibre entre l'offre et la demande ;
- ▶ l'inégalité croissante des revenus ;
- ▶ la financiarisation du logement ;
- ▶ le démantèlement de l'État-providence ;
- ▶ un parc de logements et de terrains à bâtir limité ;
- ▶ l'augmentation des coûts de construction.

L'analyse détaillée de ces explications potentielles n'est pas prévue dans le cadre du présent memorandum. Néanmoins, il est intéressant de constater que plusieurs de ces explications s'appliquent (ou pourraient s'appliquer) à Bruxelles. Dans l'analyse DESTEP, nous soulignons surtout les éléments qui y sont liés.

<sup>5</sup> Le contenu de cette partie est en grande partie tiré de : Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2024). *Baromètre social 2023*. Bruxelles : Vivalis.Brussels. Les autres sources sont mentionnées séparément.

<sup>6</sup> Voir notamment Lee, Y., Kemp, P. & Reina, V. (2022) *Drivers of housing (un)affordability in the advanced economies: a review and new evidence*, *Housing Studies*, 37:10, 1739-1752 en Saiz, A. (2023) *The Global Housing Affordability Crisis: Policy Options and Strategies*. MIT Center for Real Estate Research Paper No. 23/01.

## 1.B.1. Démographie

La Région de Bruxelles-Capitale a connu une forte croissance de la population et des ménages ces dernières années. Le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la Région de Bruxelles-Capitale comptait officiellement 1.241.175 habitants, soit le nombre le plus élevé jamais atteint. Cette évolution s'explique principalement par un solde des migrations internationales positif et un solde naturel positif (plus de naissances que de décès). Ces facteurs conjugués compensent largement le solde des migrations internes négatif (il y a plus de déménagements de Bruxelles vers la Flandre et la Wallonie que l'inverse).

Le nombre de personnes non comptabilisées dans la population officielle est estimé à 123.000 en Région bruxelloise, soit environ 10 % de la population officielle. Il s'agit d'un groupe hétérogène composé notamment d'étudiants non domiciliés, de touristes, de demandeurs d'asile et de personnes sans titre de séjour légal.

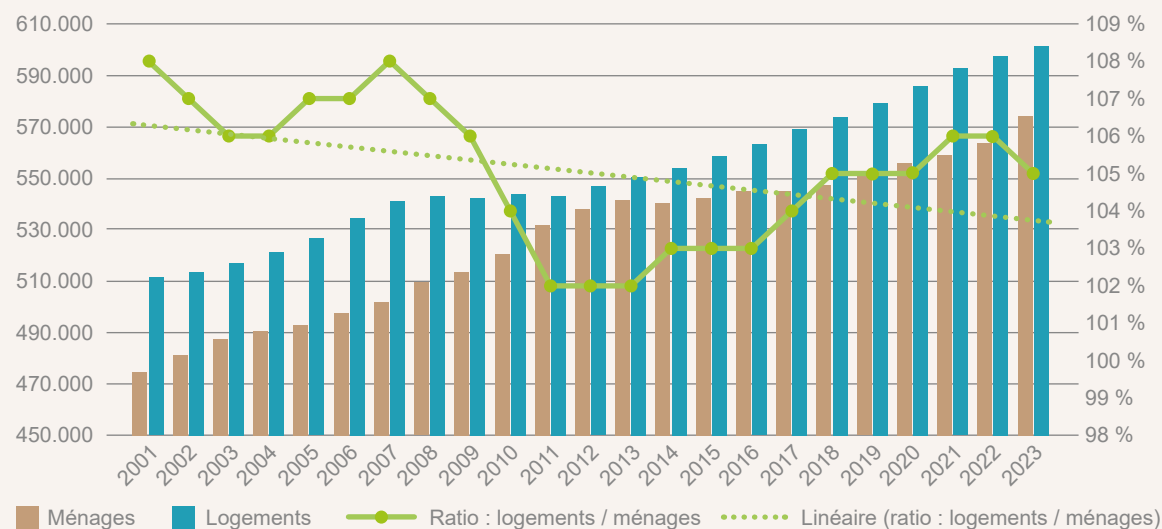
Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, il y avait 574.603 ménages privés. Entre 2001 et 2023, ce sont près de 100 000 ménages qui sont venus s'ajouter (+21 %). 47 % des ménages bruxellois sont des personnes isolées, 14 % des couples sans enfant, 23 % des couples avec enfant(s), 12 % des familles monoparentales et 4 % d'autres types de ménages.<sup>7</sup>

Le Bureau fédéral du Plan estime que la croissance du nombre de ménages ralentira dans les années à venir et diminuera progressivement à partir de 2040.

Entre 2025 et 2050, le Bureau du Plan prévoit une légère augmentation du nombre de familles monoparentales et de couples avec enfants. Le nombre de personnes isolées et de couples sans enfants devrait diminuer.<sup>8</sup>

### → Déséquilibre entre l'offre et la demande ?

Entre 2001 et 2022, le nombre de ménages en Région bruxelloise a augmenté davantage que le nombre de logements (+21% de ménages, contre +18% de logements). Toutefois, cette évolution n'a pas été constante : par exemple, entre 2007 et 2012, le nombre de ménages a augmenté plus rapidement que le nombre de logements, alors qu'entre 2013 et 2022, c'est l'inverse qui s'est produit. Depuis 2022, le nombre de ménages augmente à nouveau plus rapidement. Combiné à l'augmentation (probable) du nombre d'habitants non domiciliés, cela peut indiquer une pénurie croissante sur le marché du logement.<sup>9</sup>



<sup>7</sup> <https://ibsa.brussels/themes/population/menages>, consulté le 22/03/2024.

<sup>8</sup> <https://www.plan.be/databases/demog/hh/hhregfr.xlsx>, consulté le 14/03/2024.

<sup>9</sup> <https://ibsa.brussels/themes/population/menages> et <https://ibsa.brussels/themes/amenagement-du-territoire-et-immobilier/parc-de-batiments-residentiels-et-non-residentiels>, consultés le 22/03/2024.

## 1.B.2. Économie

### 1.B.2.1. Prix des logements

Le prix de vente médian des appartements s'élève à 255.000 euros. Pour une maison, il est de 500.000 euros. Les prix de vente ont fortement augmenté entre 2010 et 2022 : en termes réels (corrigés de l'inflation), +20 % pour les appartements et +18 % pour les maisons.

La hausse des taux d'intérêt complique l'achat d'un logement par les ménages. Le nombre de logements à vendre augmente et le délai moyen de vente s'allonge.<sup>10</sup>

En 2023, le prix médian d'un nouveau bail<sup>11</sup> a atteint 1.100 euros (1.650 euros pour une maison mitoyenne, 1.100 euros pour un appartement et 750 euros pour un studio). En prix réels (corrigés de l'inflation), les loyers des nouveaux baux ont légèrement augmenté (+1 %) entre 2019 et 2023 ; entre 2019 et 2022, on observe une légère baisse des loyers en termes réels (-4 %), mais en 2023, le prix a augmenté de 6 % au-delà de l'inflation.<sup>12</sup>

#### → Financiarisation du marché du logement

Le marché du logement bruxellois subit la pression de la financiarisation du logement, notamment en raison de l'émergence de nouvelles formules de logement, telles que la colocation pour adultes. La conversion de logements en hébergements touristiques loués par l'intermédiaire de plateformes telles que Airbnb et Homeaway prive également le marché locatif régulier de logements, provoquant ainsi des tensions sur le marché du logement et entraînant des hausses de prix.<sup>13</sup>



<sup>10</sup> IBSA (2023) *Panorama socio-économique 2023. Contexte économique, social et environnemental de la Région de Bruxelles-Capitale*. Bruxelles : Perspective.

<sup>11</sup> Contrats conclus par l'intermédiaire d'agents immobiliers

<sup>12</sup> Federia (2024) *Baromètre de locations 2023*. Bruxelles. Federia. Calcul propre des prix réels sur la base de <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-sante>, consulté le 23/03/2024.

<sup>13</sup> IBSA (2023) Op. Cit. et Verhaeghe, P., Endrich, M. & te Braak, P. (2024) *Zorgt Airbnb voor hogere huurprijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest?* Bruxelles : VUB.

### 1.B.2.2. Revenus<sup>14</sup>

En 2022, le revenu disponible par habitant a baissé malgré une relance de l'emploi. Cette baisse est surtout liée à la fin de la plupart des mesures d'aide dans le cadre de la crise sanitaire et à l'inflation élevée.

Les salaires et les allocations sociales ont été fortement indexés en 2023 en raison de l'augmentation des prix en 2022. De plus, l'inflation diminue et le nombre de Bruxellois travaillant continue d'augmenter. Ces différents effets conduisent à une forte augmentation du revenu disponible par habitant pour l'année 2023.

À moyen terme, au cours de la période 2025-2028, la croissance du revenu disponible par habitant devrait retrouver sa vitesse de croisière. Cette évolution devrait être favorisée par l'augmentation du nombre de Bruxellois actifs et par un retour à la normale des hausses de prix.

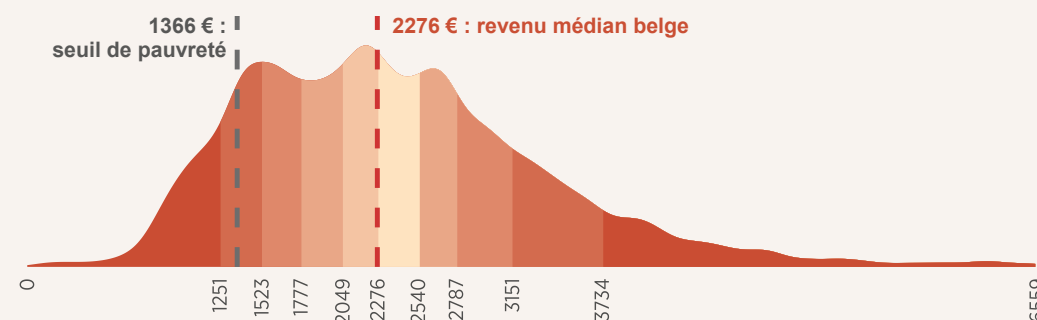
#### ► Inégalité de revenus

La Région de Bruxelles-Capitale présente de fortes inégalités de revenus. Les 10 % de la population ayant les revenus les plus faibles ont un revenu par personne inférieur à 985 euros par mois. À l'autre extrémité, les 10 % les plus aisés ont un revenu supérieur à 4.120 euros par mois par personne. Les inégalités de revenus sont plus importantes à Bruxelles que dans l'ensemble de la Belgique.

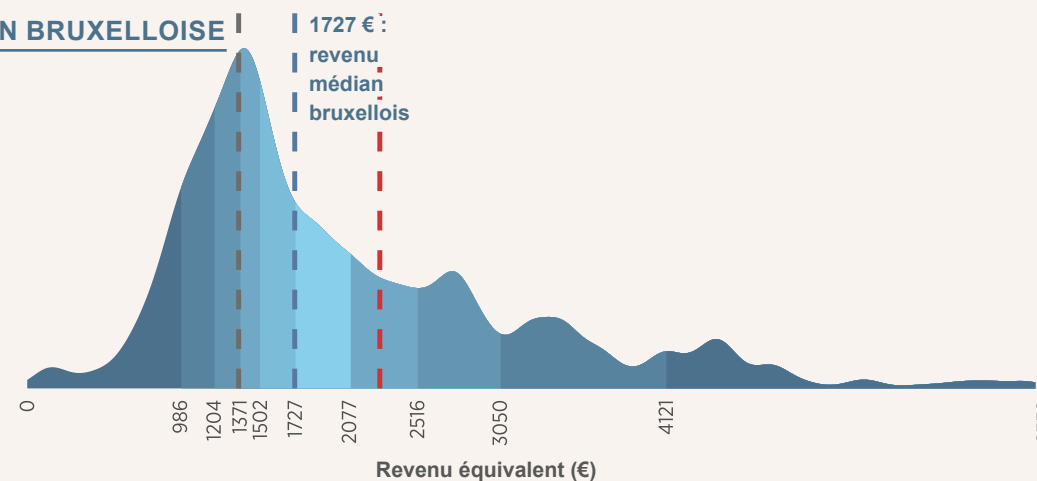
L'inégalité de revenus a également une dimension géographique, avec des revenus moyens plus faibles dans la zone du Canal et des revenus plus élevés dans les communes du sud-est de la Région de Bruxelles-Capitale.

#### Distribution des revenus disponibles équivalents mensuels, Belgique et Région bruxelloise, revenus 2021

##### BELGIQUE



##### RÉGION BRUXELLOISE



Source : EU-SILC 2022, calculs : Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles

<sup>14</sup> IBSA (2023) Op. Cit.

## 1.B.3. Social

### 1.B.3.1. Pauvreté et aide sociale<sup>15</sup>

30 % de la population bruxelloise vit dans un ménage dont le revenu est inférieur au seuil de risque de pauvreté. Ce chiffre est quatre fois plus élevé qu'en Flandre et presque deux fois plus élevé qu'en Wallonie.

En 2022, la Région de Bruxelles-Capitale comptait en moyenne plus de 51.000 bénéficiaires d'un revenu versé par un CPAS (revenu d'intégration ou équivalent du revenu d'intégration). Ce groupe représente 6,2 % de la population bruxelloise. Il s'agit du pourcentage le plus élevé enregistré jusqu'à présent dans la Région de Bruxelles-Capitale. L'augmentation en 2022 est presque entièrement due à l'arrivée de réfugiés ukrainiens en Belgique. S'ils remplissent les conditions requises, ces réfugiés peuvent bénéficier d'une aide sociale financière (équivalent du revenu d'intégration).

### 1.B.3.2. Sans-abrisme et sans-chez-soirisme

Le nombre de personnes sans chez-soi a quadruplé depuis 2008. 7.134 personnes sans-chez-soi (dont 977 enfants) ont été recensées dans la nuit du 8 novembre 2022. Le nombre de personnes vivant dans des logements non conventionnels a fortement augmenté.

Cette catégorie comprend les personnes logeant dans des structures d'accueil non agréées, des occupations temporaires ou des squats.<sup>16</sup>



<sup>15</sup> Ibid.

<sup>16</sup> Paquot, L. (2023) *Dénombrement des personnes sans-chez-soi en Région de Bruxelles-Capitale*. 7ème édition. Bruxelles : Bruss'Help.

## 1.B.4. Technologie et innovation

Bruxelles compte une diversité d'initiatives liées à des formes alternatives ou innovantes de production de logements. Outre la production soutenue par des acteurs institutionnels publics et privés, il existe de nombreuses initiatives émergentes, telles que le CLTB (Community Land Trust Brussels), le logement intergénérationnel de CALICO, les logements modulaires de Woonbox, des projets offrant des solutions pour les sans-abri tels que Home for Less, Moving Nest, Issue, des initiatives visant à relancer les coopératives de logement, etc. D'une part, toutes ces initiatives contribuent à répondre à la demande de logements abordables et, d'autre part, elles proposent des formules qui placent le logement en dehors d'un cadre spéculatif. Il s'agit pour l'instant d'initiatives de niche, qui pourraient prendre de l'importance dans le futur.<sup>17</sup>

Par ailleurs, l'innovation technologique offre également des perspectives pour la rénovation ou la production de logements abordables, par exemple grâce à l'impression 3D ou à l'utilisation de concepts modulaires.<sup>18</sup>

## 1.B.5. Écologie

### 1.B.5.1. Énergie et climat

La Région de Bruxelles-Capitale a pour objectif de réduire les émissions directes de gaz à effet de serre d'au moins 47 % d'ici 2030 par rapport à 2005. La Région s'est engagée à réduire la consommation moyenne d'énergie primaire de l'ensemble du parc immobilier résidentiel de la Région à 100 kWh/m<sup>2</sup>/an d'ici 2050. Cet objectif est concrétisé dans la stratégie bruxelloise de réduction de l'impact environnemental des bâtiments existants (ou stratégie de rénovation RENOLUTION).

Les logements bruxellois se caractérisent par une très forte dépendance aux combustibles fossiles pour produire la majeure partie de la chaleur nécessaire. Au cours de la période 2011-2020, plus de 80 % des logements ayant un certificat PEB appartenaient à la classe D, E, F ou G, ce qui signifie que leur performance énergétique était faible. Le plan régional Air-Climat-Énergie vise à mettre fin aux logements les plus énergivores (classe PEB F et G) d'ici 2033 et aux logements de classe PEB D et E d'ici 2045.<sup>19</sup>

### 1.B.5.2. Espace vert ou espace pour le logement ?

Le parc de logements (sociaux) et le parc foncier de la Région bruxelloise sont tous deux limités. Par conséquent, il existe une forte concurrence pour ces terrains, en particulier entre les initiatives de logements et les acteurs qui travaillent à la préservation des espaces verts et de la biodiversité. Dans certains cas, cela conduit au report ou à la réduction des projets de logements (sociaux).

<sup>17</sup> Comité Scientifique Logement (2020) *Rapport de travaux*, Bruxelles : Perspective.

<sup>18</sup> Voir, par exemple, <https://shape-affordablehousing.eu/innovative-technologies/> et <https://www.novatr.com/blog/using-technology-to-address-global-housing-crisis>

<sup>19</sup> Bruxelles Environnement (2023) Op. Cit.

## 1.B.6. Droit / politique

### 1.B.6.1. Généralités

Le logement est un domaine politique fortement marqué par l'idéologie. L'objectif d'aider à réaliser le droit à un logement décent est largement soutenu politiquement et socialement. Cependant, les opinions divergent fortement quant aux moyens d'y parvenir. Les discussions tendent à se cristalliser autour de la question de savoir si l'accent doit être mis sur les subventions à l'offre (par ex. pour la construction de logements sociaux) ou sur les subventions à la demande (par ex. les allocations loyer pour les groupes à faibles revenus). Un autre point de désaccord est le degré de régulation du marché du logement, en particulier du marché locatif privé (par ex. l'encadrement des loyers). La mesure dans laquelle le secteur privé doit contribuer à la construction de logements sociaux (par ex. par le biais de charges d'urbanisme) fait également l'objet de débats.

### 1.B.6.2. Finances publiques

L'un des éléments déterminants du débat sur la politique du logement est l'état des finances publiques bruxelloises. La majeure partie des dépenses publiques bruxelloises en matière de logement est affectée au logement social.

Des voix s'élèvent pour réorienter ces ressources vers des mesures alternatives, telles que les allocations loyer et les agences immobilières sociales, qui seraient plus efficaces en termes de coûts.<sup>20</sup> Cependant, il n'existe pas de consensus politique ou académique à ce sujet.<sup>21</sup>



<sup>20</sup> Voir Bernard, N., Verdonck, M. & Zimmer, P. (z.d.) Spending review dans le secteur du logement social en Région de Bruxelles-Capitale.

<sup>21</sup> Une étude similaire menée en Région flamande donne par exemple des résultats différents, à savoir que le coût pour les pouvoirs publics d'un logement AIS est plus élevé que celui d'un logement social. Voir Van den Broeck, K., & Winters, S. (2018). *Evaluatie van de kosteneffectiviteit van SHM's en SVK's*. Louvain : Steunpunt Wonen.



## 2. Mesures



# 2.A

## Généralités

### 2.A.1. Plan à long terme pour la politique du logement

Les choix en matière de politique du logement sont très importants pour les générations futures. Une politique du logement durable et efficace nécessite une vision claire à long terme qui prenne en compte tous les aspects du logement. Cette vision à long terme doit se traduire par un plan bien fondé, basé sur des recherches solides, et axé sur une politique cohérente et intégrée.

Le Plan d'Urgence Logement, élaboré au cours de la législature 2019-2024, a donné une impulsion importante à une telle approche. Bruxelles Logement préconise la création d'un nouveau plan à long terme, idéalement sur plusieurs législatures. En effet, les mesures politiques en matière de logement ont un impact majeur sur toutes les parties prenantes (habitants, investisseurs, acteurs publics et privés, etc.) et requièrent donc une certaine stabilité et sécurité juridique. D'autres villes et régions, en Belgique et à l'étranger, comme la **Flandre**, **Barcelone** et **l'Écosse**, disposent d'un tel plan à long terme.

### 2.A.2. Politique du logement « fondée sur des données probantes »

Une politique du logement « fondée sur des données probantes » repose sur des données fiables et des recherches scientifiques solides.

Certains aspects de la politique du logement sont bien documentés comme l'évolution des prix de vente des logements<sup>22</sup> ou l'aperçu des permis logements et de l'inventaire des logements publics<sup>23</sup>. Cependant, pour d'autres aspects - tels que le nombre exact de bâtiments ou de logements en Région bruxelloise ou le nombre de secondes résidences - les données administratives ne sont pas suffisamment fiables. Pour les caractéristiques plus qualitatives du logement, telles que la qualité ou l'accessibilité du logement, nous nous appuyons actuellement principalement sur des enquêtes, qui ont également leurs limites.<sup>24</sup>

C'est pourquoi Bruxelles Logement plaide pour l'amélioration des données administratives dans le domaine du logement. Au cours de cette législature, la Banque Carrefour des Bâtiments et de leurs Occupations (BCBO) et l'enregistrement des baux ont été lancés. Tous deux peuvent permettre de mieux cerner les caractéristiques du

marché du logement bruxellois. L'enregistrement des baux débutera normalement le 1er janvier 2025. La BCBO a obtenu un accord de principe fin 2023, mais le processus de mise en œuvre est difficile. La prochaine législature devrait clarifier la gouvernance, le financement et le rôle de toutes les administrations et de tous les bénéficiaires impliqués dans ce projet. La finalité de la BCBO doit être de doter les logements bruxellois d'un identifiant unique, sur la base duquel diverses mesures politiques (comme l'enregistrement des baux de location, la détection de l'inoccupation, etc.) peuvent être menées de manière plus efficace.

En outre, des données fiables permettront de réaliser des recherches scientifiques plus approfondies afin d'étayer la politique du logement. Bruxelles Logement préconise la création d'un véritable centre de recherche en matière de politique du logement, à l'instar du **Centre d'Études en Habitat Durable** en Wallonie ou le **Steunpunt Wonen** en Flandre. La combinaison des connaissances académiques et politiques offre une valeur ajoutée pour la préparation et l'évaluation de la politique du logement.

<sup>22</sup> Voir <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier>

<sup>23</sup> Voir <https://perspective.brussels/fr/enjeux-urbains/logement>

<sup>24</sup> Voir **Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2024)**. Bruxelles : Vivalis.Brussels. Dans ce cadre, on a utilisé l'EU-SILC. Cependant, cette enquête présente un certain nombre de limites, la principale étant la taille de l'échantillon. Dans les analyses plus détaillées, la taille de l'échantillon conduit parfois à des intervalles de confiance importants dans les calculs au niveau infranational.

### 2.A.3. Politique transversale en matière de logement

Le paysage des acteurs bruxellois du logement est extrêmement fragmenté et la coopération structurelle en la matière est plutôt limitée.<sup>25</sup> Le 22 décembre 2023, le Gouvernement de Bruxelles-Capitale a approuvé les principes de l'architecture organisationnelle des services publics de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette architecture est basée sur six clusters thématiques, incluant le cluster thématique « Développement territorial et Logement ». Bruxelles Logement y apportera sa pleine coopération.



<sup>25</sup> Voir e.a. OCDE (2024) OECD Territorial Reviews: Brussels-Capital Region, Belgium. Paris : OCDE.

## 2.B

# Les missions de Bruxelles Logement

---

Bruxelles Logement souhaite, en collaboration avec ses partenaires, garantir les conditions nécessaires à la réalisation du droit fondamental à un logement décent pour tous les Bruxellois.

Nous envisageons de réaliser cette mission en :

- Rendant les logements plus accessibles.
- Améliorant la qualité de l'habitat.
- Soutenant nos partenaires.

## 2.B.1.

# Rendre les logements plus accessibles

Afin de rendre les logements plus accessibles, Bruxelles Logement octroie des **allocations de loyer et de relogement** aux personnes qui se trouvent dans des conditions précaires.

L'allocation de loyer<sup>26</sup>, qui a été entièrement réformée en 2021, bénéficie aux Bruxellois à faibles revenus, locataires sur le marché privé, et inscrits comme candidats locataires sur la liste d'attente d'attribution d'un logement social.

L'allocation de relogement<sup>27</sup> est octroyée aux personnes qui prennent un logement en location après avoir quitté une situation de sans-abrisme ou un logement considéré comme inadéquat. Prochainement une nouvelle allocation<sup>28</sup> rentrera en vigueur qui remplacera le Fonds régional de Solidarité et l'allocation relogement. Cette allocation s'adressera aux personnes sortant d'une situation de sans-abrisme, qui ont été victime de violence intrafamiliales et qui ont eu leur logement frappé d'une interdiction à la location ou à l'égard duquel un arrêté d'inhabitabilité a été pris.

En outre, Bruxelles Logement a une mission de **lutter contre les discriminations au logement**. Il est interdit de discriminer un candidat locataire ou un locataire sur base d'un ou plusieurs des critères suivants : le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine et la condition sociale, la conviction syndicale, le statut de séjour, les responsabilités familiales, l'adoption, la coparentalité et la paternité.<sup>29</sup>

Dans le cadre de la mission de veiller au **respect de des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement**, il a été constaté la difficulté de certains ménages de trouver un logement adéquat quand leur logement a été interdit à la location. A cet effet, Bruxelles Logement a acquis (via la Régie foncière du SPRB) deux bâtiments comprenant respectivement 4 et 5 logements dédiés aux **logements de transit**. Ceux-

ci ont des typologies différentes nous permettant de pouvoir accueillir différents types de famille.

Bruxelles Logement a également acquis une expertise pour combattre le problème de l'habitat de rue. Cela se traduit par l'utilisation d'**hébergements temporaires** chez les citoyens et dans des centres d'hébergement collectif, ainsi que par un soutien à l'intégration sur le marché du logement.

**Afin réaliser ces missions de manière plus efficace, Bruxelles Logement propose une série de mesures que vous retrouverez dans les pages suivantes.**

<sup>26</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer.

<sup>27</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation d'accompagnement au relogement.

<sup>28</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 octobre 2022 instituant une allocation d'accompagnement au relogement.

<sup>29</sup> Code bruxellois du Logement (articles 192 et suivants).



## 2.B.1.1

# Faire bénéficier le ménage locataire concerné par une décision d'interdiction à la location de mesures renforcées visant à faciliter, à accélérer et à améliorer son relogement

### Constats

Suite à une décision d'interdiction à la location de la part de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement, un processus de relogement du ménage locataire s'engage, comprenant des mesures d'accompagnement telles que des allocations-loyer, des titres de priorité pour un logement social, un soutien social et des hébergements en logement de transit.

Cependant, la crise du logement rend ces dispositifs moins efficaces, avec des durées de relogement prolongées et des conséquences négatives pour les locataires, y compris une dégradation des relations avec les propriétaires et des risques d'expulsion. Le relogement ne garantit pas toujours une amélioration de la situation du ménage, certains paramètres comme la taille du logement ou le montant du loyer pouvant se détériorer.

Cette situation dissuade souvent les locataires de déposer plainte, compromettant ainsi l'effectivité du droit à un logement décent. Certains bailleurs profitent même de cette situation pour se séparer de locataires jugés difficiles ou augmenter les loyers après rénovation.

Dans le secteur du logement public, certains bailleurs agissent avec diligence pour trouver des solutions de relogement, tandis que d'autres saisissent l'opportunité pour mettre fin aux contrats de bail, laissant les locataires sans alternatives.

### Actions

- ▶ Contraindre le bailleur public ou subsidié dont le logement a été interdit à la location à systématiquement proposer une solution de relogement valable.
- ▶ Interdire la rupture du bail à partir du moment du dépôt de la plainte.
- ▶ Réserver l'attribution d'un certain pourcentage de logements publics ou subsidiés aux locataires contraints de quitter un logement suite à une décision d'interdiction à la location.
- ▶ A la suite d'une décision d'interdiction à la location, contraindre le bailleur soit à indemniser le locataire, soit à lui proposer une solution de relogement. Dans l'intervalle, le locataire pourrait être hébergé en logement de transit par la Région ou par un pouvoir public local. La médiation entre bailleur et locataire serait encouragée et soutenue par les pouvoirs publics pour permettre une amélioration réelle du bâti bruxellois et de la situation des locataires.

## 2.B.1.2

# Déclarer d'utilité publique, sous certaines conditions à définir, l'expropriation des immeubles frappés d'une interdiction de mise en location ou d'une amende pour logement inoccupé

### Constats

La Région de Bruxelles-Capitale souffre d'un manque de logements abordables et conformes. Des immeubles demeurent inoccupés pendant des périodes excessivement longues malgré les mesures juridiques existantes telles que le droit de gestion publique, les amendes administratives et les actions en cessation. Cependant, certaines situations d'inoccupation persistent et les sanctions imposées ne parviennent pas à résoudre le problème.

Parallèlement, des immeubles non conformes et inhabitable ne sont pas rénovés par leurs propriétaires, laissant les occupants dans des conditions de vie difficiles. Malgré les sanctions telles que les mises en demeure et les amendes de la DIRL, certains propriétaires ne réalisent pas les travaux nécessaires pour rendre leur logement conforme.

Le relogement des personnes contraintes de quitter un logement non conforme est une entreprise complexe, en raison du manque de logements abordables ou sociaux disponibles.

En outre, les amendes pour inoccupation ou non-conformité ne sont pas toujours payées par les contrevenants aux infractions administratives.

### Actions

Cette expropriation serait poursuivie par la Région en cas d'inoccupation ou d'insalubrité infractionnelles, afin de permettre la réhabilitation/rénovation des logements au profit de locataires devant quitter un logement frappé d'une interdiction de mise en location de la DIRL

Pour ce faire, nous proposons d'adapter le Code bruxellois du Logement et d'adapter le Fonds de droit de gestion publique et le Fonds régional de solidarité :

- ▶ Fonds DGP : prévoir que les recettes liées aux astreintes versées dans le cadre d'une action en cessation soient affectées au Fonds.
- ▶ Prévoir que les dépenses du Fonds puissent être allouées à des projets d'acquisition dans le cadre de cette expropriation.
- ▶ Fonds régional de solidarité : Prévoir que les dépenses du Fonds puissent être allouées à des projets d'acquisition dans le cadre de cette expropriation.

## 2.B.1.3

### Elaborer un plan d'action pour lutter contre l'habitat en rue en soutenant l'insertion dans le marché du logement via :

- Un cadre juridique autour de l'hébergement temporaire ;
- Le soutien aux partenaires de l'hébergement temporaire et de l'insertion dans le marché du logement.

#### Constats

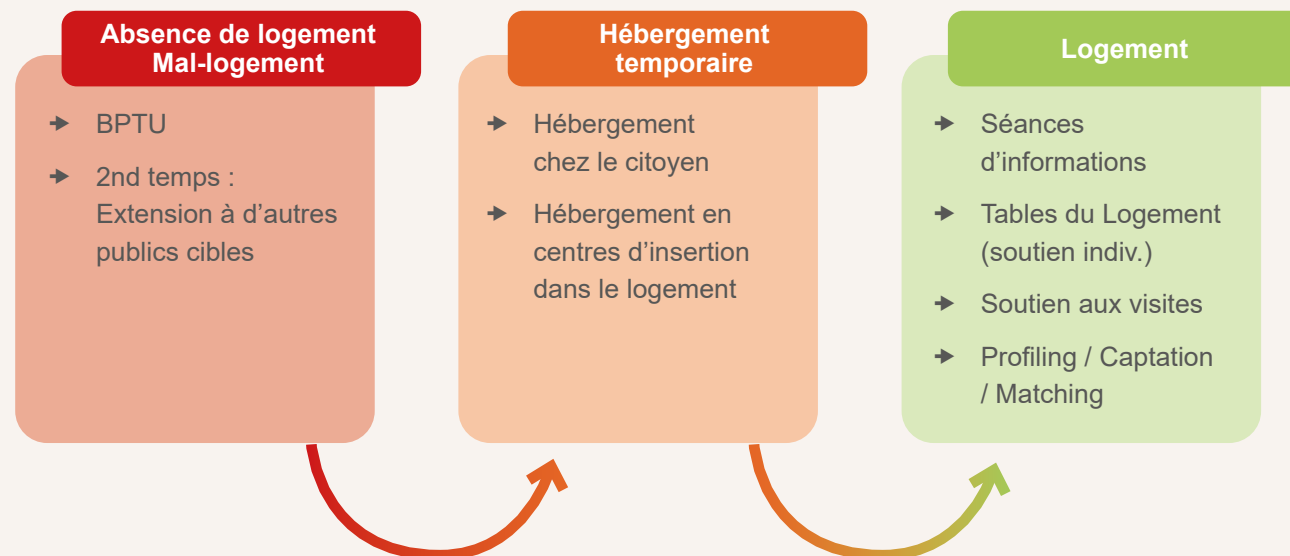
En mars 2022, l'afflux massif d'Ukrainiens dans notre Région a nécessité la conception d'un plan d'intervention pour contrer le phénomène de l'habitat de rue et faciliter l'intégration sur le marché du logement à Bruxelles.

Ce plan se distingue par son modèle adaptable, conçu pour répondre aux besoins changeants et aux ressources financières disponibles, en suivant le principe de l'« upscaling ».

Ce plan se démarque par son caractère innovant pour plusieurs raisons : il a été testé avec succès à grande échelle, utilise intensivement l'hébergement temporaire pour prévenir le sans-abrisme, implique activement la communauté dans l'insertion au logement, exploite l'hébergement citoyen pour créer une réserve d'hébergement en cas de crise et favoriser l'intégration régionale des hébergés, et prévoit un soutien accru pour les publics les plus vulnérables selon le principe d'« universalisme proportionné »

Le 4 avril 2024, le gouvernement a approuvé l'extension de ce plan à d'autres groupes cibles, incluant les migrants bénéficiant d'un statut et les personnes sans-abri conservant une certaine autonomie.

Toutefois, ce plan demeure actuellement sous la responsabilité d'une équipe projet. Il reviendra à la prochaine législature d'assurer l'opérationnalisation de ce plan au sein de l'administration.





## Actions

- ▶ Déléguer la responsabilité de la gestion de l'hébergement temporaire ainsi que les budgets et les ressources humaines correspondants à Bruxelles Logement, en raison des opportunités qu'il offre pour l'intégration sur le marché immobilier et de l'expérience acquise grâce au programme «Bruxelles Helps Ukraine».
- ▶ Élaborer un cadre juridique pour l'hébergement temporaire, en tenant compte des recommandations émanant de l'étude en cours sur les opportunités liées à l'hébergement citoyen et des recommandations formulées.
- ▶ Encourager la collaboration avec les communautés qui soutiennent l'intégration dans le logement.
- ▶ Soutenir la gestion de l'hébergement chez les citoyens par le biais d'un seul opérateur afin de développer une politique uniforme de soutien aux hébergeurs et aux hébergés dans toute la région. Cet opérateur utilisera la plateforme de matching Bemyguest.brussels, déjà existante.
- ▶ Fournir un soutien financier aux communes et aux CPAS, en tant que partenaires de première ligne :
  - Pour l'accueil de centres d'hébergement temporaire collectif (réduisant les démarches administratives pour l'inscription et l'obtention des aides financières du CPAS).
  - Pour faciliter l'intégration sur le marché du logement, notamment par la contractualisation de baux. Ce financement vise également à renforcer le soutien à la mise en logement des communes/CPAS en généralisant les bonnes pratiques, en favorisant les collaborations intercommunales et en établissant un partenariat avec la Région.
- ▶ Établir une cellule administrative en relais à l'équipe projet actuelle travaillant sur le plan d'action du programme actuel.

# Soutenir des nouvelles formes d'habitat

## Constats

Dans la Région de Bruxelles-Capitale, plusieurs initiatives promouvant des formes alternatives ou innovantes de logement sont déjà en place. Parmi celles-ci, le CLTB (Community Land Trust Brussels) et les coopératives d'habitat offrent des solutions pour contrer la spéculation immobilière et fournir des logements abordables et durables aux Bruxellois à faibles revenus.

L'action du CLTB ne se limite pas à la production de logement, mais s'étend au travail communautaire avec les habitants, à l'amélioration des quartiers dans lesquels il est actif et au renforcement du vivre ensemble.

Depuis le 20 décembre 2012 le CLTB a été officiellement reconnu par le Gouvernement bruxellois en l'inscrivant dans le Code bruxellois du Logement en tant qu'« alliance foncière régionale ». Le 1er avril 2021, le Gouvernement a adopté un arrêté organisant les alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement. L'objectif derrière cet arrêté était de légiférer le secteur et de préciser davantage les modalités.

De même, les coopératives d'habitat mettent l'accent sur la participation des habitants et garantissent une accessibilité permanente au logement tout en plaçant au cœur du processus de développement et de gestion. Bien que la Région de Bruxelles-Capitale, notamment par l'intermédiaire de Bruxelles Logement, soutienne déjà ces initiatives, il est possible de renforcer ce soutien et d'en faire une politique à long terme.

## Actions

- ▶ Supprimer les obstacles juridiques associés à ces nouvelles formes d'habitat en :
  - ▶ Établissant une définition claire des coopératives d'habitat (à mission sociale).
  - ▶ Mettant en place un agrément pour les coopératives d'habitat à mission sociale.
  - ▶ Permettant au CLTB de proposer des logements locatifs.
- ▶ Supprimer les obstacles financiers en :
  - ▶ Facilitant l'accès aux prêts hypothécaires pour les personnes les plus vulnérables et les sociétés coopératives.
- ▶ Renforcer le soutien aux outils de démembrement de la propriété.
- ▶ Faciliter l'accès au foncier pour ces organisations.



## 2.B.2.

# Améliorer la qualité de l'habitat

Une deuxième mission de Bruxelles Logement est l'amélioration de la qualité de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale.

La qualité des logements mis en location est réglementée par le Code bruxellois du Logement qui impose des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement<sup>30</sup>.

Ainsi, nul ne peut proposer à la location un logement qui ne réponde à ces exigences, sous peine de sanctions. Bruxelles Logement a donc pour mission de **veiller au respect de des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement**.

Ces exigences doivent permettre d'habiter :

- En sécurité dans le logement, les communs et les abords. Cela concerne la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts.
- Dans un logement sain : absence d'humidité et de parasites, éclairage et ventilation suffisants, configuration minimale du logement (surfaces, hauteur des pièces et accès).
- Avec un minimum d'équipements : alimentation en eau froide et chaude ; installations sanitaires, électriques et de chauffage ; pré-équipement pour les appareils de cuisson des aliments.

En outre, en Région de Bruxelles-Capitale, le fait de maintenir inoccupé un immeuble, ou une partie d'immeuble destiné au logement, plus de 12 mois consécutifs, constitue une infraction et est passible d'une amende administrative. Bruxelles Logement œuvre à **mettre fin aux situations de vacance immobilière en région bruxelloise**, en exerçant des missions complémentaires : contrôle et réhabilitation

La Cellule « Contrôle » a pour mission d'identifier les logements suspects, d'en vérifier l'occupation réelle et le cas échéant, d'infliger une amende aux propriétaires qui ne peuvent en justifier l'inoccupation. Chaque logement inoccupé fait l'objet d'un contrôle annuel jusqu'à qu'il soit effectivement occupé. C'est sur base de cette activité de contrôle que l'Inventaire régional des Logements inoccupés est établi annuellement et mis à disposition des communes.

La Cellule « Réhabilitation » apporte un soutien juridique, financier, administratif ou technique aux Opérateurs de Gestion Publique (OGP) qui mènent des actions de remise (contrainte) de logements en location, tels que l'action en cessation, la prise en gestion publique ou l'expropriation. La cellule Réhabilitation peut également mener ces actions d'initiative.

<sup>30</sup> Les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement sont déterminées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 modifié par l'arrêté du 9 mars 2006 et complétées par l'arrêté du 14 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies.

## 2.B.2.1

# Modifier la législation et renforcer la cellule réhabilitation pour entreprendre davantage de projets de Droit de gestion publique d'initiative

### Constats

Dans le cadre du Plan d'Urgence Logement (PUL) du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale, une réforme du Droit de Gestion Publique (DGP) a été menée au cours de la législature. Des modifications législatives et réglementaires ont été apportées pour faciliter l'utilisation de ce dispositif. Parallèlement à ces changements, fin 2022, une équipe pluridisciplinaire, la cellule réhabilitation, a été créée au sein de Bruxelles Logement pour soutenir les Opérateurs de Gestion Publique (OGP) dans leurs efforts visant à remettre sur le marché les logements inoccupés, notamment en activant le droit de gestion publique. Cette équipe est également habilitée à initier de telles actions. Des rencontres et présentations ont été organisées depuis la fin de l'année 2022 pour sensibiliser ces acteurs à la réforme et aux services offerts par la cellule.

Malgré près d'un an d'expérience dans la mise en œuvre du droit de gestion publique, seuls 9 OGP différents se sont engagés dans cette démarche, sur plus d'une quarantaine potentiels. Il s'agit des Communes d'Anderlecht, de la Ville de Bruxelles, d'Etterbeek, de Ganshoren, d'Ixelles, de Molenbeek-Saint-Jean, d'Uccle, du CPAS de Saint-

Gilles et de la Régie foncière régionale. Quelques communes pourraient encore se joindre à cette liste, mais aucune démarche concrète ne permet de le confirmer à ce jour, à l'exception de l'identification d'adresses potentielles.

La mise en œuvre du DGP s'annonce donc très inégale en termes de représentativité géographique au sein de la Région, et certains OGP rencontrent déjà des obstacles tels que le manque de personnel, les difficultés à assurer la gestion locative des biens ou les contraintes budgétaires. L'activation du mécanisme du DGP au niveau local dépend également des volontés locales de lutter contre les logements inoccupés.

Pour promouvoir une approche régionale plus forte, une collaboration renforcée entre Bruxelles Logement et la Régie foncière régionale semble être la meilleure solution. Des projets concrets entre ces deux services sont déjà en cours et démontrent l'efficacité de cette approche.

### Actions

- Suite à une modification législative, la Région pourrait intervenir prioritairement d'initiative dans la mise en œuvre du droit de gestion publique, grâce à une coopération accrue entre Bruxelles Logement et la Régie foncière régionale et grâce à un renforcement des deux structures.

## 2.B.3.

# Soutenir les partenaires

Bruxelles Logement est également en charge de l'**octroi** et du **contrôle de subventions à différents acteurs du logement**.

Les principaux bénéficiaires des subventions octroyées sont les Agences Immobilières Sociales (AIS), les associations œuvrant à l'insertion par le logement (AIPL), le Community Land Trust Bruxelles (CLTB), les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale et Homegrade.

Des subventions peuvent également être octroyées ponctuellement à d'autres acteurs pour certaines actions spécifiques que ce soit dans le cadre d'appels à projets ou non.

Elle s'occupe également des **agrément**s pour les AIS, AIPL, alliances foncières régionales (CLT) et sociétés de crédit social (SCS).

De plus, elle assure aussi le **financement et le contrôle des organismes para-régionaux liés à la politique du logement** (SLRB et Fonds du Logement).

## 2.B.3.1

### La rationalisation des subventions octroyées

#### Constats

Bruxelles Logement octroie chaque année des subventions de plusieurs centaines de millions d'euros pour la construction de logements sociaux, la conversion de logements privés en logements abordables, le soutien aux associations pour l'insertion par le logement, le financement du personnel communal, etc. En 2023, Bruxelles Logement a engagé un budget de 267 millions d'euros. Cependant, ce système présente des problèmes : certains acteurs reçoivent plusieurs subventions pour différents projets, ce qui peut entraîner des doublons et une instabilité financière. De plus, un grand nombre d'organismes différents reçoivent des subventions pour des objectifs similaires, ce qui manque d'efficacité et de cohérence dans la politique régionale du logement.

Les contrôles des subventions actuels se concentrent principalement sur la vérification des dépenses éligibles, mais il est difficile d'évaluer la qualité des projets subventionnés puisque les subventions octroyées fixent généralement des objectifs de moyens, mais pas de résultats. Or, si la Région souhaite pouvoir évaluer l'impact des subventions qu'elle octroie sur sa politique du logement, il est nécessaire de pouvoir effectuer des contrôles qualitatifs des projets subventionnés.

En outre, il existe des différences de traitement entre les différentes administrations régionales octroyant des subventions, ce qui crée de la confusion pour les bénéficiaires. Il est nécessaire d'harmoniser les pratiques pour assurer une meilleure coordination et une meilleure efficacité dans l'octroi des subventions.

#### Actions

- ▶ Création d'un registre des subventions en temps réel pour éviter les doubles subventions et simplifier les procédures administratives ;
- ▶ Fusion et redéfinition de certaines subventions pour rationaliser leur attribution et privilégier les appels à projets, ce qui permettrait une gestion plus transparente et efficace des fonds publics ;
  - Pour rationaliser l'attribution des subventions et clarifier leur portée, il est proposé d'examiner la fusion de certaines subventions et la redéfinition de leur champ d'application. Cette mesure simplifierait les procédures administratives tant au niveau régional que local. Pour réaliser cette fusion/redéfinition, une évaluation des subventions existantes par Bruxelles Logement serait nécessaire, suivie d'une proposition de refonte au pouvoir politique.
  - Dans cette optique de rationalisation, il est suggéré de privilégier les appels à projets, comme recommandé par l'Inspection des Finances. Ces appels permettraient d'objectiver l'octroi des subventions, de définir clairement les conditions de financement, et de limiter la dispersion des allocations selon des demandes individuelles.





**Mise en page et illustrations :**

Cellule Communication, Bruxelles Logement

© Credits photos : AdobeStock

**© Bruxelles Logement**

Tous droits réservés

De nombreuses autres informations sur  
Bruxelles Logement à l'adresse :

**[www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)**

Mémorandum 2024-2029

Note d'inspiration pour le futur Gouvernement  
de la Région de Bruxelles-Capitale

Bruxelles, Juin 2024



**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Place Saint-Lazare 2 • 1035 Bruxelles  
T +32 (0)800 40 400

logement@sprb.brussels  
www.logement.brussels