

Vingt ans de politique du logement en Région bruxelloise : entre bilan et prospective

Nicolas BERNARD, Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

INTRODUCTION

Régionalisée en 1980¹, la matière du logement a été prise à bras le corps par la Région bruxelloise à partir de la création de celle-ci, en 1989. A compter de ce moment, une forte intensification de l'activité législative se constate, la Région nouvellement créée prenant au sérieux l'attribution qui lui est confiée. À l'heure du vingtième anniversaire de la Région bruxelloise, celle-ci a en effet mis en route une série de programmes destinés à revitaliser les quartiers, à améliorer la qualité des logements loués, à favoriser l'accès à la propriété. Le présent article ne se limitera cependant pas à égrener les réalisations engrangées au cours de ces deux décennies, aussi stimulantes soient-elles; un triple dépassement s'indique. D'abord, au-delà des différents jalons réglementaires, il importe de pointer des *tendances* qui font sens. Par ailleurs, le bilan, en règle générale, n'a d'intérêt que s'il offre un appui permettant de broser des éléments de *prospective*. Une ville, enfin, n'évolue pas que sous les changements normatifs; principalement façonnée par ses habitants, elle change de visage du fait des nouveaux modes d'habiter déployés par les ménages.

De manière générale, la question du logement s'est érigée progressivement en priorité centrale des autorités bruxelloises, les problèmes d'habitat affectant aujourd'hui une très large frange de la population. La thématique logement n'est plus une question strictement sociale; elle concerne le fait urbain dans sa globalité.

I. BILAN

A) La lutte contre l'insalubrité

1. Les normes de qualité portées par le Code bruxellois du logement

Soucieux de donner chair au prescrit de l'article 23 de la Constitution qui garantit le droit à un logement *décent*, la Région bruxelloise a institué un code du logement axé en garde partie sur la qualité de l'habitat². Les biens proposés à la location sont désormais tenus d'observer strictement une batterie de critères régionaux de qualité³, en sus des règles de droit civil déjà existantes en la matière. Et, pour assurer les essentiels contrôles, une administration spécifique (l'Inspection régionale du logement) a été créée dans la foulée.

¹ Article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980.

² Art. 5 et s. du Code bruxellois du logement tel qu'institué par l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003, *M.B.*, 9 septembre 2003.

³ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003.

On aurait pu craindre que le Code du logement soit analysé comme une arme anti-propriétaires, empiétant sur les compétences communales (en matière de lutte contre l'insalubrité) et jetant les locataires — évincés de leurs logements non conformes — sur le carreau. Plus de quatre ans après l'entrée en vigueur de l'outil⁴, nombre de ces appréhensions sont heureusement dissipées. Certes, les logements en mauvais état ont bel et bien été fermés (et leurs propriétaires soumis à l'amende) mais, à chaque fois, la procédure qui permet aux intéressés de faire valoir leurs objections a été respectée. Il s'agit fondamentalement, et tel constitue le postulat du nouveau mécanisme, de faire prendre conscience au bailleur des imperfections de l'habitation qu'il propose sur le marché locatif et, par là, de le convaincre de rénover son bien. Et, pour faire appliquer l'éventuelle (interdiction d'occuper), l'administration régionale a pu compter, ce qui n'était pas acquis à l'entame, sur une collaboration avec les communes dont l'intensité est allée croissant. Relogés par ailleurs, les locataires évincés d'un bien non conforme n'ont ainsi pas eu à souffrir de cette "double peine" caractéristique des situations d'insalubrité (non seulement les preneurs endurent des conditions de vie dégradées — à des tarifs prohibitifs souvent — mais ils risquent de se retrouver sur le trottoir à chaque visite d'inspection)⁵.

Un point, mais il est essentiel pour éviter certains effets pervers, reste cependant à régler : le niveau des loyers après rénovation. Il serait bon que l'on s'assure, comme dans une ville comme Genève par exemple⁶, que les tarifs locatifs restent, une fois la réfection achevée, abordables pour les populations en place.

2. Les primes à la rénovation

Pour rénover son habitat, les ressources propres ne suffisent pas toujours et, par ailleurs, contracter un nouvel emprunt hypothécaire à cet effet augmente le taux d'endettement. Consciente du problème, la Région de Bruxelles-Capitale a instauré en 1996 un mécanisme complexe de primes à la rénovation, ouvert à la fois aux locataires, aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs⁷. Le système, force est de le constater, a rencontré un succès inégal. Parmi les bénéficiaires de la prime, on ne comptait pratiquement pas de locataires (0,5%), pas beaucoup plus que de propriétaires bailleurs du reste (5%)⁸. Dans la pratique, les propriétaires occupants captaient donc l'essentiel de l'aide (alors que leurs conditions d'habitat sont, en moyenne, plus favorables que celle des locataires).

⁴ Plus de 11.000 dossiers ont été traités entre le 1er juillet 2004 (date d'entrée en vigueur du contrôle de qualité) et le 30 juin 2008.

⁵ Voy. pour de plus amples développements Fr. DEGIVES et N. BERNARD, "La lutte contre l'insalubrité à Bruxelles, de la théorie à la pratique", *Pyramides* (revue du Centre d'Études et de Recherches en Administration publique de l'ULB), 2008 (à paraître).

⁶ Cf. Chr. KELLERHALS, "Les effets d'une réglementation sociale. Le cas genevois de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations d'immeubles de logement", *Le logement dans sa multidimensionnalité : une grande cause régionale*, sous la direction de N. Bernard et Ch. Mertens, Namur, Ministère de la Région wallonne, 2005, p. 239 et s.

⁷ Voy. arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat au bénéfice de personnes physiques et de personnes morales de droit privé, *M.B.*, 31 octobre 1996.

⁸ Source : statistiques du Centre urbain, citées par *Art. 23*, n°5 ("Achat ou rénovation : accessible pour les faibles revenus ?"), octobre-novembre-décembre 2001, p. 4.

En suite de quoi, le législateur bruxellois a très lucidement revu sa réglementation⁹ pour, notamment, exclure désormais du bénéfice des primes à la rénovation les locataires pris *ut singuli*. Le propriétaire bailleur ne dispose plus non plus d'une prime à ce titre; il doit, pour ce faire, recourir aux services d'une agence immobilière sociale à qui il confie la gestion de son bien (pour une durée minimale de neuf ans). Lesdites A.I.S., enfin, peuvent postuler elles-mêmes l'aide de la Région. À remarquer toutefois : avec la suppression de la prime pour le propriétaire bailleur a disparu également un système embryonnaire de conventionnement des loyers dans le parc privé¹⁰.

Si, enfin, la réglementation a fait l'objet d'une dernière transformation en 2007¹¹, l'architecture générale du système, elle, est restée inchangée. Pour l'essentiel, le champ d'application des primes a été élargi (en ce qui concerne l'âge des bâtiments éligibles par exemple ou encore le type de travaux subsidiables), les pourcentages d'intervention et plafonds de revenus ont été relevés, le délai d'attente pour pouvoir entamer les travaux raccourci, etc.

B) La lutte contre les immeubles inoccupés

1. Le droit de gestion publique

Suivant les sources, on dénombre dans la Région entre 15.000¹² et 30.000¹³ logements vides. Le tout, sans prendre en considération les nombreux étages vacants au-dessus des commerces qui, généralement, échappent à toute comptabilité.

Pour lutter contre ce fléau, la Région a mis en place en 2003 un nouvel outil permettant à une série d'opérateurs publics de prendre en gestion un immeuble abandonné pour le mettre en location à des personnes en difficulté, au besoin sans le consentement du propriétaire¹⁴.

Las, avatar – amélioré – du droit de réquisition en vigueur au niveau fédéral, ce "droit de gestion publique" n'a toujours fait l'objet d'aucune application dans la capitale, en dépit du fait qu'a été mis sur pied parallèlement (quoique avec un certain décalage dans le temps) un fonds de préfinancement des – nécessaires – travaux de rénovation

⁹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 juin 2002 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, *M.B.*, 25 juin 2002.

¹⁰ Le propriétaire bailleur devait respecter le contrat existant, sans en augmenter le loyer, pour bénéficier de la prime. Au cas où le bien était vacant, son propriétaire était alors tenu de passer un contrat de bail de neuf ans, au loyer fixé par l'administration du logement, s'il voulait postuler l'allocation ("le délégué du Ministre fixera la valeur maximale du loyer annuel sur base des observations du marché pour des biens de même catégorie en termes de localisation, de surface ainsi que d'équipement"). Cet effet, certes, est obtenu par le truchement des agences immobilières sociales dans la nouvelle formule, mais certains propriétaires continuent à rechigner à contracter avec une A.I.S.

¹¹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat, *M.B.*, 23 octobre 2007.

¹² Cf. statistiques de l'Intercommunale bruxelloise de distribution d'eau (IBDE), calculées sur la base d'une consommation annuelle inférieure à 5m³.

¹³ Étude Sitex préalable à l'adoption du Plan régional de développement tel qu'arrêté par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 12 septembre 2002, *Moniteur belge*, 15 octobre 2002.

¹⁴ Art. 18 et s. du Code bruxellois du logement.

du bien¹⁵. Certes, l'opérateur public peut se payer sur les loyers versés au locataire avant de les rétrocéder au propriétaire dessaisi mais, vu que le loyer doit rester modique, un remboursement intégral est peu probable (sauf à ne prendre en gestion que des immeubles faiblement dégradés, ce vers quoi il conviendrait de s'acheminer). Force est cependant de constater que dans les deux autres régions du pays, où le mécanisme a également cours, le succès n'est guère plus au rendez-vous.

2. Rénovation d'immeubles isolés et subsides à l'achat

Depuis l'arrêté royal du 8 février 1980 (bien avant la création de la Région, donc), les communes et CPAS disposent de la possibilité de recevoir des subsides en vue de rénover leur patrimoine privé disqualifié et d'y produire du logement (locatif), accessible en priorité à ceux qui habitaient là auparavant. Jusqu'à 65% du coût des travaux sont couverts, sans préjudice d'une quotité de 40% destinée à financer les frais d'étude préalables. Loin d'être frappée d'obsolescence, cette réglementation a été reprise par l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 12 février 1998¹⁶. Au total, ce sont près de 750 logements qui ont été réinjectés dans le marché par ce mécanisme-là entre 1995 et 2005¹⁷. Il peut être intéressant de rapporter ce chiffre aux 447 unités d'habitation produites sur la même période dans le cadre des contrats de quartier¹⁸.

Depuis 1990, par ailleurs, les communes bruxelloises peuvent également briguer des subventions régionales pour l'acquisition d'immeubles abandonnés¹⁹. La commune doit s'engager à ne pas aliéner l'immeuble (dans les dix ans à tout le moins), à le rénover et à l'affecter principalement au logement. Le taux de la subvention est fixé à 85% du montant de l'acquisition et, très opportunément, cette aide est compatible avec la précédente. On aurait pu croire que ce système, souple et généreux, allait rencontrer un franc succès auprès des pouvoirs locaux; celui-ci, cependant, est resté mitigé²⁰. Les communes sont tenues d'adopter préalablement un arrêté d'insalubrité, ce qui freine les ardeurs de certaines localités. Ces dernières, par ailleurs, doivent tout de même acquitter — sur fonds propres — les 15% restants du prix d'acquisition, ce qui n'est pas rien, surtout que le prix est celui du marché. Toutefois, la simple menace d'expropriation entraîne, souvent, l'activation de leur patrimoine de la plupart des propriétaires concernés. Enfin, les communes localisées dans des périmètres de contrats de quartier (et les habitations vides ont tendance à se concentrer dans ces zones) bénéficient, avec ce dernier régime, d'aides financières encore plus

¹⁵ Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2006 organisant le fonds Droit de gestion publique, *Moniteur belge*, 18 décembre 2006. Cette avance sans intérêt ne couvre toutefois pas l'intégralité de la somme.

¹⁶ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 février 1998 organique de la rénovation ou de la démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des centres publics d'aide sociale, *M.B.*, 27 mars 1998.

¹⁷ Cf. "Bruxelles change... ! 10 ans de politique de la ville en Région de Bruxelles-Capitale", *Cahiers du SRDU*, n° 4, novembre 2007, p. 48.

¹⁸ *Ibidem*, p. 48.

¹⁹ Cf. l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990 relatif à l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés, *M.B.*, 27 septembre 1990.

²⁰ Ce qui n'empêche pas les instances régionales de continuer à offrir ce dispositif (les budgets sont en effet reconduits année après année).

intéressantes, ce qui déforce l'attrait relatif de ces subsides-ci. Ceci, sans compter une volonté politique quelque peu déficiente dans certaines communes.

*

* *

De manière générale, l'efficacité des mesures de lutte contre la vacance immobilière ne s'apprécie pas toujours à l'aune exclusive du nombre d'opérations effectuées (qu'il s'agisse de prises en gestion publique ou d'achats d'immeubles). Un travail souterrain, qu'il est malaisé de chiffrer avec précision, porte également ses fruits. Ainsi, le simple fait pour les pouvoirs publics d'introduire une procédure officielle suffit parfois à conduire à une réoccupation du bien ou à une rénovation, que celle-ci soit l'œuvre du propriétaire directement ou de l'acquéreur à qui le propriétaire a, entre-temps, cédé le bien litigieux. Plus ou moins "spontanée", cette rénovation/réoccupation n'est pas étrangère, le cas échéant, au travail de négociation mené en amont avec le propriétaire²¹. C'est, *in fine*, l'effet dissuasif qui compte. Que ce constat encourage dès lors les communes à oser engager pareilles démarches.

C. L'accès à la propriété

Vu la hauteur des loyers demandés en Région bruxelloise (voy. *infra*), il est souvent plus intéressant financièrement d'acheter que de louer, même — voire surtout — pour les ménages en difficultés sociales. Et pourtant, avec ses 43% de propriétaires, la Région reste fortement en retrait par rapport à ses voisines flamande et wallonne (où le ratio atteint, là, les trois quarts)²². Quels sont, à cet égard, les dispositifs publics propres à atténuer l'effort financier pour accéder à la propriété à Bruxelles ? Aux ménages (dont les revenus ne dépassent pas un certain montant) qui projettent de faire l'acquisition d'un bien (dont la valeur reste inférieure à un seuil déterminé), le Fonds du Logement, tout d'abord, offre des prêts hypothécaires à un taux avantageux, nettement en dessous de la moyenne des contrats proposés par les institutions bancaires classiques. L'activité du Fonds est une de celles qui a connu l'augmentation la plus spectaculaire ces dernières années²³, pour flirter avec le millier de prêts annuels consentis aujourd'hui. Rançon du succès : les moyens financiers, pourtant en hausse, ne permettent pas toujours de suivre la demande, malgré un

²¹ Voy. par exemple les fructueux travaux menés par la Délégation au développement de la Ville de Bruxelles (M. DEMANET, "Revitalisation urbaine à Bruxelles-Ville : deux stratégies originales pour augmenter le parc de logements", *Le logement dans sa multidimensionnalité : une grande cause régionale*, sous la direction de Nicolas Bernard et Charles Mertens, Namur, Ministère de la Région wallonne, p. 206 et s.).

²² Certes, on trouve traditionnellement plus de propriétaires en milieu rural que dans les centres urbains, mais cette circonstance n'explique pas tout puisque Charleroi par exemple totalise 58,2% de propriétaires, Gand 53,2%, Anvers 53,1% et Liège 49,3% (suivant les résultats de l'enquête socio-économique menée en 2001 auprès de 96,9% des ménages du pays par l'Institut national des statistiques).

²³ En effet, le pouvoir d'investissement du Fonds a été considérablement augmenté. En 2004, le pouvoir d'investissement global du Fonds du Logement s'élevait à 70 millions d'euros, dont 26 millions de dotation régionale. À l'exercice 2008 ajusté, les moyens du Fonds sont portés à 123 millions, ce qui représente une augmentation de 53 millions sur quatre années (+75%). La dotation régionale est quant à elle passée à près de 35 millions d'euros (+ 35 %).

pouvoir d'investissement qui a cru de 75% entre 2004 et 2009. Sur cette même période, plus de 4.500 ménages, dont environ 75 % sont dans les conditions d'accès au logement social, ont déjà pu ainsi accéder à la propriété.

La Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), ensuite, produit des logements dans des quartiers dits en déficit de construction résidentielle²⁴, qu'elle met ensuite en vente — à des tarifs inférieurs au prix de revient²⁵ — au bénéfice essentiellement de ménages à revenus moyens. Au total, plus de 2.000 logements ont été érigés (et vendus) par ce biais-là au cours de ces vingt dernières années. De plus, 1.500 unités de logement sont actuellement en projet.

Enfin, en vue de favoriser encore l'accession à la propriété, une tranche du montant d'achat (les premiers 60.000 euros — 75.000 euros dans les espaces de développement renforcés du logement et de la rénovation urbaine tels que délimités par le Plan régional de développement) bénéficie désormais d'un abattement du droit d'enregistrement²⁶. Ouverte à tous, sans conditions de revenus — mais pour autant qu'il s'agisse de la seule habitation de l'acquéreur (et que celui-ci s'engage à résider à Bruxelles pendant 5 ans) —, cette aide a pour effet de raboter le montant global la transaction d'une petite dizaine de milliers d'euros.

La Région de Bruxelles-Capitale a accordé, il y a un certain temps, des primes à la construction ou à l'acquisition d'un logement²⁷. Encadrée par des conditions de revenus (pour le bénéficiaire), de localisation (pour le bien) et de montant maximum (pour le prix de la transaction), la prime correspondait à 10% de la valeur d'achat (avec plafond). Le dispositif, par ailleurs, renfermait une clause anti-spéculative qui imposait au titulaire de la prime d'occuper personnellement le logement (et d'y être domicilié) pendant une période de dix ans au moins. Cependant, l'outil a été retiré quelques années à peine après son lancement²⁸, en raison de difficultés d'application notamment parce qu'il n'avait pas rencontré les effets escomptés quant à sa finalité sociale, et induisait surtout un effet d'aubaine.

Au rang des tentatives pour faciliter l'accession à la propriété, il convient de pointer également le mécanisme de la "location-achat" institué à une certaine époque par le Fonds du logement. Ce dernier achetait lui-même la maison convoitée par son client avant de la lui donner en location. De son côté, le candidat acheteur mettait à profit le temps du bail pour constituer progressivement une somme entre les mains du Fonds qui devait lui permettre, à terme, de racheter le bien à son prêteur-bailleur. Dans la mesure cependant où le loyer versé n'était pas imputé au remboursement de l'achat, le système, pour séduisant fût-il, n'en conduisait pas moins les personnes précarisées à devoir assumer un double — et conséquent — débours. Le mécanisme, dès lors, fut abandonné peu de temps après son adoption.

²⁴ Dans l'EDRLR et les zones stratégiques limitrophes.

²⁵ Grâce à des subsides régionaux.

²⁶ Ordonnance du Parlement bruxellois du 10 décembre 2006 (*M.B.*, 15 février 2006).

²⁷ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mai 1998 instituant une prime unique à la construction ou à l'acquisition d'un logement, *M.B.*, 5 juin 1998.

²⁸ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 décembre 2001 visant l'abrogation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mai 1998 instituant une prime unique à la construction ou à l'acquisition d'un logement, *M.B.*, 11 janvier 2002.

Quoi qu'il en soit, les dispositifs mis en place jusqu'ici par les autorités bruxelloises semblent manifestement avoir porté leurs fruits puisque le taux de propriétaire a progressé d'un tiers depuis la création de la Région (grimpant de 32% à 43%). De manière générale, autant la Région remplit pleinement sa mission de service public en s'attellant à rendre le logement abordable pour les plus vulnérables (via l'extension de l'offre d'habitations sociales par exemple), autant elle se doit, en parallèle, de développer une politique visant à attirer et stabiliser des revenus moyens dans la capitale, par l'entremise de l'accès à la propriété notamment. On trouve là, certes, la nécessité de consolider l'assiette fiscale de la Région mais, surtout, il y va d'un impératif de cohésion sociale au sein même du tissu urbain. La ville a pour tradition de croiser l'hétéroclite, de brasser l'altérité. Et les pouvoirs publics tendent précisément à concentrer les aides au logement sur les périmètres en requalification (comme l'EDRLR), ce qui ne va pas sans induire l'obligation subséquente de juguler les éventuels effets d'éviction des populations de souche.

D. Absence de maîtrise régionale sur le coût de la location

En ce qui concerne maintenant la hauteur des loyers, la Région bruxelloise apparaît incontestablement comme la plus touchée en Belgique. C'est dans cette zone urbaine relativement exiguë, soumise à une forte tension à la fois foncière et démographique, que les hausses sont les plus fortes, alors que la hauteur des revenus de substitution (allocation de chômage, revenu d'intégration, etc.) n'est *pas plus élevée* à Bruxelles qu'ailleurs dans le pays. L'enjeu est loin d'être anodin dans la mesure où pas moins de la moitié des locataires bruxellois émerge à un système ou un autre de la sécurité sociale. Dans le même temps, le parc social bruxellois, qui doit servir de "sanctuaire" avec loyer réglementé, héberge nettement moins de ménages (un sur sept) que son homologue wallon par exemple (un sur quatre). Enfin, comme région qui abrite un grand nombre d'institutions tant européennes qu'internationales, Bruxelles subit sur les prix – aussi bien acquisitifs que locatifs – une pression que connaissent moins ses consœurs²⁹.

Si la hauteur des loyers constitue dès lors une préoccupation cardinale des Bruxellois (la première, sans doute), force est de constater que la question reste insuffisamment traitée par les autorités. Certes, la matière du bail relève du pouvoir fédéral (pour combien de temps encore³⁰ ?), mais les compétences fiscales dont les régions ont hérité en 2001 – dans le domaine du précompte immobilier³¹ notamment – lui offrent un intéressant levier d'action pour encadrer les tarifs locatifs. Ce levier, pour l'heure, reste inexploité, de sorte que le loyer (initial) est fixé à l'entière discrétion des parties (en pratique : du bailleur), à la hauteur que les contractants désirent, sans même que soit exigé un quelconque lien avec la qualité des lieux par exemple.

²⁹ Cf. N. BERNARD, "L'influence de l'Union européenne sur les prix de l'immobilier à Bruxelles", *Brussels Studies*, n°21, 2008.

³⁰ Voy. plus loin dans cet article.

³¹ Voy. la loi spéciale du 13 juillet 2001 portant refinancement des communautés et extension des compétences fiscales des régions, *M.B.*, 3 août 2001.

Face à cette situation, qui fait que plus d'un ménage sur deux affecte actuellement au loyer une proportion qui va de 40 à 65% de ses revenus³², il conviendrait de "détendre le marché" par l'introduction d'allocations-loyers par exemple, destinées à atténuer l'effort financier produit par les plus démunis pour se loger. Cette solution n'est pas dénuée de logique dans la mesure où, face à la saturation du parc public et à la hauteur des loyers dans le secteur privé, il n'y a d'autre choix que d'assurer une certaine solvabilité aux ménages qui patientent pour un logement social et qui, dans l'intervalle, stationnent dans un parc privé extrêmement onéreux alors qu'ils n'ont que des revenus modestes. Certes, l'on n'apporte pas ainsi une solution structurelle au problème, mais une précieuse solution d'urgence n'en aura pas moins été aménagée dans l'attente d'une extension significative du parc public. Le tout, sous la double exigence de ne pas distraire, pour financer l'allocation-loyer, des fonds dédiés à la construction de logements sociaux et, à la fois, d'instaurer parallèlement des mécanismes propres à empêcher toute inflation locative.

La Région bruxelloise a bien mis en place en 2008 un projet expérimental³³, mais il risque de se révéler par trop restrictif. Sont uniquement concernées en effet les personnes logées dans le secteur public non social (régies communales, CPAS, etc.) alors que les difficultés les plus aiguës — en termes de hauteur de loyer — se situent non pas dans ce segment-là mais bien dans le parc *privé*.

E. L'accès au logement social

Face à la crise du logement que connaît la Région, et qui touche désormais la classe dite moyenne aussi, les autorités bruxelloises ont décidé d'intervenir énergiquement pour soutenir l'accès de tous au logement. Depuis 2004, un ensemble de mesures a été mis en œuvre, dont le lancement d'un programme de 5.000 nouveaux logements — sociaux et moyens — constitue la mesure phare (le Plan régional du logement). Du reste, jamais autant d'argent public n'a été affecté, depuis la création de la Région, au secteur du logement social; c'est, au total, plus d'un milliard d'euros qui a ainsi été débloqué (en globalisant les crédits dédiés au Plan régional du logement, les fonds réservés aux programmes de rénovation ainsi que les subsides Beliris).

Après une phase préparatoire, c'est aujourd'hui 4.100 logements projetés qui ont été identifiés sur plus de 40 sites et qui sont progressivement mis en chantier. Il a également été directement fait appel au secteur privé comme opérateur pour la construction de 500 logements, tout en s'assurant, dans le chef des autorités, de la maîtrise *publique* de ces logements (propriété des terrains, définition des besoins, gestion locative, contrôle de qualité de la réalisation). En outre, tirant argument de la récente stagnation du marché acquisitif conjuguée à la pression accrue sur les ménages à revenus moyens, le gouvernement a annoncé l'acquisition de 500

³² M.-L. DE KEERSMAECKER et S. DE CONINCK, « La situation du marché locatif à Bruxelles », in *La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?*, sous la direction de N. BERNARD et W. VAN MIEGHEM, Bruylant, 2005, p. 14.

³³ Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 mars 2008 instituant une allocation loyer, *Moniteur belge*, 29 avril 2008.

logements sur le marché privé à l'attention spécifique de ces derniers, logements qui seront mis à disposition par l'entremise du Fonds du Logement. Reste à s'assurer cependant de l'innocuité de cette mesure sur la hauteur globale des prix à l'acquisition. Sur le plan de la construction, enfin, une attention particulière a été portée au caractère durable des bâtiments : bonne isolation thermique, système de récupération des eaux de pluies (sur un des projets), matériaux solides, chaudières à haut et très haut rendement, etc.

Dès aujourd'hui, le Plan régional du logement suscite bien des interrogations tant sur certaines de ses modalités que sur son état d'avancement, comme le démontrent les vifs débats qui ont lieu au Parlement bruxellois ou au sein du monde associatif. Nul doute en tout cas que ce plan, avec ses 5.000 logements projetés, constitue un élément important de la législature en cours³⁴.

II. PROSPECTIVE

A. Une demande en habitat social en forte progression

Ces vingt dernières années, on a assisté à une explosion de la *demande* en logement social, que l'offre ne peut que partiellement rencontrer. Trois facteurs au moins doivent être épinglés à l'appui du phénomène.

La Région, tout d'abord, regagne des habitants (la population globale est ainsi passée de 948.000 à 1.048.000 habitants entre 1996 et 2008, soit un bond de 100.000 âmes, plus de 10% d'augmentation³⁵). Pour une large part, cependant, cet essor démographique est à attribuer à l'immigration extra-européenne³⁶. Il s'agit de personnes défavorisées bien davantage que de membres de la classe moyenne qui reviendraient en ville après un épisode d'exode urbain. En tout cas, le Bureau du plan va jusqu'à pronostiquer un accroissement de 170.000 personnes supplémentaires à l'horizon 2020, ce qui risque de rendre très vite dépassées les éventuelles mesures d'extension de l'offre de logements.

On enregistre, par ailleurs, une tendance croissante au démariage (divorces, séparations...), tendance encore accélérée par l'adoption de la dernière loi réformant le divorce du 27 avril 2007 et qui contribue à faciliter celui-ci. Pas moins d'un ménage sur deux est aujourd'hui composé d'une seule personne à Bruxelles, tandis que le nombre de familles monoparentales tend à se multiplier : + 56% au cours des vingt dernières années. Quoi qu'il en soit, ce phénomène fait qu'à nombre de personnes égal (et on a vu à l'inverse que la population croissait), la demande en logements enfle fatalement, vu l'augmentation du nombre de ménages (dont une bonne part d'isolés).

³⁴ Voy. pour de plus amples développements N. BERNARD, "Le logement social à Bruxelles : origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes", *Les cahiers des sciences administratives*, Bruxelles, Larcier, 2007, n°13 ("Les logements sociaux"), p. 77 et s.

³⁵ SPF Économie 2008.

³⁶ Voy. le *Plan de développement international de Bruxelles* - Rapport final, 31 août 2007, p. 71.

La population bruxelloise, par ailleurs, a vu ses conditions de vie se dégrader très significativement en une ou deux décennies³⁷. Ainsi, le revenu des Bruxellois plafonne aujourd'hui (en 2005) à 85% de la moyenne nationale alors qu'il culminait à 102% lors la naissance de la Région (1989). Par ailleurs, le nombre de titulaires du revenu d'intégration a été multiplié par 3,32 depuis la création de la Région bruxelloise en 1989³⁸.

Pour l'ensemble de ces raisons, construire sinon du logement social, à tout le moins étoffer très significativement la palette des habitations abordables financièrement (socialisation du marché privé), constitue une nécessité plus que vitale pour une ville comme Bruxelles si on veut que le développement urbain se fasse dans le respect et le maintien des populations en place.

B. Socialiser le marché privé : les agences immobilières sociales

On ne peut pas faire reposer la responsabilité exclusive de l'éradication de la crise du logement sur les seules épaules du logement social. Face à une offre de logements publics qui ne se développe pas à la même vitesse que la demande, il convient d'explorer d'autres voies, comme la socialisation du parc privé. En plus de construire du logement social, rendons accessible — sur le plan pécuniaire — le parc privé existant. Produire du logement social engendre un coût certain et s'inscrit dans un temps long, mais peut-être en effet est-il permis d'atteindre le même résultat (proposer des habitations à des tarifs raisonnables) en conventionnant le marché privé. Précisément, les agences immobilières sociales, reconnues et subsidiées par la Région à partir de 1998³⁹ (mais fonctionnant informellement depuis bien longtemps auparavant), remplissent ce rôle.

Sur le plan du concept, les agences sont porteuses d'une double mixité sociale. Tout d'abord, elles mêlent, dans leur public cible, ménages à revenus précaires et ménages plus aisés. Ensuite, comme elles captent des logements dans le parc privé, ça et là, elles évitent une concentration et un confinement dans certains quartiers disqualifiés des personnes fragilisées socio-économiquement, réparties ainsi plus harmonieusement au sein du tissu urbain que les locataires sociaux.

Les agences immobilières sociales rencontrent assurément un beau succès mais, malgré une progression plus ou moins linéaire, le nombre total de logements gérés par les agences immobilières sociales (2.000 à Bruxelles) n'atteint pas la masse critique suffisante pour espérer exercer efficacement un effet régulateur ou déflationniste sur le marché locatif privé. La Région bruxelloise a déjà relevé les

³⁷ Voy. Fr. NOËL, "Un plan de lutte contre la crise structurelle du logement à Bruxelles", *L'année sociale*, 2003, p. 264 et s.

³⁸ Cf. P. ZIMMER, "L'évolution de la situation budgétaire de la Région de Bruxelles-Capitale après les accords du Lambermont (2001)", conférence donnée à Bruxelles le 5 juin 2008.

³⁹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 novembre 1998 organisant les agences immobilières sociales, *M.B.*, 6 janvier 1999. Voy. maintenant les art. 88 et s. du Code bruxellois du logement.

montants des loyers susceptibles d'être reçus par le propriétaire⁴⁰, ce qui devrait incontestablement renforcer la position concurrentielle des agences immobilières sociales. L'assurance de la régularité du loyer ne compense pas toujours en effet sa modicité aux yeux de certains propriétaires. À l'heure toutefois où les loyers tendent à connaître des évolutions différenciées en Région bruxelloise (avec une seconde couronne notablement plus chère que la première⁴¹, même si un certain nivellement vers le haut s'observe progressivement), il serait peut-être judicieux de moduler dans une certaine proportion une grille des tarifs locatifs qui, pour l'instant, est appliquée de manière totalement uniforme sur l'ensemble du territoire bruxellois. Signalons encore, sur un autre plan, que la Région wallonne a décidé d'exempter de tout précompte immobilier le propriétaire qui confierait son bien à une A.I.S.⁴²; pourquoi ne pas s'en inspirer ? Et, pour dynamiser encore le secteur des agences immobilières sociales, il peut être bon de rappeler la réduction d'impôt (en cas de travaux apportés à un bien confié ensuite à une A.I.S.) consentie récemment par le pouvoir fédéral⁴³. Une autre piste pourrait être, dans le cadre de l'impôt fédéral sur les personnes physiques, d'exonérer le contribuable de la majoration de 40% du revenu cadastral en cas de mise en location – non professionnelle – du bien.

C. Disséminer l'habitat social

Les autorités publiques tentent d'attirer et de stabiliser des revenus moyens dans les quartiers réputés difficiles (qu'on songe notamment à l'amplification de l'abattement sur le droit d'enregistrement en cas d'achat d'un bien dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation en Région de Bruxelles-Capitale, ou encore aux avantages prévus au bénéfice des investisseurs immobiliers privés dans le cadre des volets 2 et 3 des contrats de quartier bruxellois). Mais les incitants pour implanter des ménages précarisés au sein de périmètres favorisés sont, eux, plus rares.

Dans ce cadre, il convient de signaler que les autorités publiques font actuellement le pari de *disséminer* le logement social dans la ville⁴⁴. Car, en ce qui concerne la localisation du parc public, elle est peu uniforme ou linéaire aujourd'hui. En Région bruxelloise, on trouve 20% de logement social à Watermael-Boitsfort contre seulement 3% à Ixelles et 4% à Woluwé-Saint-Pierre. La distribution, on le voit, n'a rien d'homogène. On assiste donc bien à une polarisation spatiale de fait, imputable aux autorités elles-mêmes.

⁴⁰ Cf. les articles 12 et suivants de l'arrêté du gouvernement bruxellois du 28 février 2008 (*Moniteur belge*, 28 mars 2008).

⁴¹ Cf. Observatoire de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, Observatoire des loyers, Enquête 2005.

⁴² Décret du Parlement wallon du 27 avril 2006 (*M.B.*, 15 mai 2006).

⁴³ Loi-programme (I) du 27 décembre 2006, *Moniteur belge*, 28 décembre 2006, 3e édition, art. 14.

⁴⁴ Même si ces terrains-là ne sont pas toujours mobilisés (tant s'en faut), il est intéressant de signaler à cet égard que la grande majorité des réserves foncières du secteur du logement social (90%) se situe en seconde couronne, de même que 60% du patrimoine public existant.

Par rapport à cette situation, le Plan régional du logement (qui vise à créer 3.500 logements sociaux) poursuit un but assumé de mixité sociale puisque des projets relativement imposants sont élaborés sur certains terrains choisis dans des communes plutôt cossues : 300 logements à Ixelles, 100 logements à Uccle et jusqu'à 1.000 logements (potentiellement à tout le moins) à Woluwé-Saint-Pierre. Certains riverains se sont toutefois élevés contre ces projets, pour de peu avouables raisons dans certains cas (le classique effet NIMBY), pour des légitimes motifs d'intégration — déficitaire — des constructions à venir dans le quartier environnant dans d'autres cas. Ce qui a amené alors les autorités, concernant le terrain à Woluwé-Saint-Pierre plus particulièrement, à mettre sur pied des ateliers de participation spécifiques en vue de désamorcer la contestation. L'avenir nous dira quel sera le résultat de cette démarche.

D. À la fois plus de petits logements...et de plus grands !

Les nouveaux logements, comment les configurer : de grande taille ou de taille réduite ? Il circule actuellement une idée suivant laquelle la fragmentation des familles amenuise la nécessité de grands logements. Certes, on fait actuellement moins d'enfants que nos parents par exemple et, parallèlement, le nombre de séparations gonfle, ce qui pourrait induire la nécessité de renforcer l'offre en petits logements. Dans le même temps cependant, avec l'instauration de l'hébergement égalitaire par la loi du 18 juillet 2006, la garde des enfants est, par défaut (c'est-à-dire en l'absence d'indication en sens contraire des ex-conjoints), alternée. Le père aura donc, plus qu'auparavant (et les premières indications sur l'effectivité de la loi en attestent avec éloquence), la garde de ses enfants pendant la moitié du temps. Il faut par conséquent non pas moins de grands logements, comme on pourrait le croire, mais au contraire *deux fois plus de grands logements*, chacun des parents devant en effet accueillir la progéniture une semaine sur deux.

Quoi qu'il en soit, plus de 30% des logements privés à Bruxelles sont dans l'incapacité d'offrir une chambre à chaque membre du ménage⁴⁵. En cause, notamment : l'obsession de certains propriétaires de fractionner l'immeuble en un maximum de petits appartements, afin de rentabiliser au maximum l'investissement de départ. Résultat : l'offre locative dans le parc privé à Bruxelles est essentiellement composée d'appartements (91%), lesquels ne comptent la plupart du temps qu'une chambre (43%) ou deux (33%)⁴⁶. Par voie de conséquence, les logements de plus grande taille s'arrachent tandis que leurs loyers s'envolent⁴⁷.

Pour leur part, les sociétés de logement social ne parviennent pas à répondre à la demande d'habitations destinées aux grands ménages, ce qui explique que le temps d'attente pour ce public-là soit considérable (jusqu'à une dizaine d'années parfois). Et cette proportion (de logements multi-chambres) a encore tendance à être dégressive à cet égard puisque les vastes opérations de rénovation du bâti social entamées dans les années 1990, pour indispensables qu'elles soient, n'en ont pas moins pour

⁴⁵ Cf. M.-L. DE KEERSMAECKER et S. DE CONINCK, *op. cit.*, p.16.

⁴⁶ *Ibidem*, p. 8.

⁴⁷ Observatoire de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale, *Observatoire des loyers. Enquête 2006*.

conséquence de réduire le nombre de pièces par logement soumis à réhabilitation, pour des raisons de superficie minimale notamment. Dans ce cadre, l'objectif consistant à dédier aux familles nombreuses près d'un tiers des logements sociaux construits par le biais du Plan logement est incontestablement à saluer.

E. Des nouveaux modes d'habiter

Désireux de réinventer l'acte d'habiter ou, plus prosaïquement, soucieux de déjouer la crise du logement en expérimentant des solutions inédites, la société civile déploie actuellement des nouveaux modes d'habiter qui, outre leur intérêt intrinsèque remarquable, renferment peut-être en germes les normes d'habitation de demain.

1. L'habitat groupé

Depuis longtemps, qu'on soit dans le secteur locatif ou acquisitif, l'habitat se décline, et massivement, sur le mode individuel. En parallèle, l'on assiste également à une prévalence du schème de l'habitat de droit commun : bail de résidence principale, propriété. Et pourtant, près d'un demi-siècle après le communautarisme des années soixante, on voit poindre à nouveau la figure du collectif dans le domaine du logement aujourd'hui. Et, partant, l'habitat alternatif semble être de retour. Revêtant des contours encore diffus, ce phénomène, rassemblé sous la bannière dite de l'habitat groupé, regroupe en tout cas en un même lieu des personnes unies ou non par un projet de vie. Il n'existe pas, en fait, de modèle unique d'habitat groupé. Béguinages pour personnes âgées (*cf.* la Cité Jouet-Rey ou la Maison "Entre voisins" d'Abbeyfield, toutes deux à Etterbeek), ateliers d'artistes de type "Bateau-lavoir" parisien (voy. les ateliers Mommen à Saint-Josse), squats (Ministère de la crise du logement à la rue Royale), habitat intergénérationnel (voy. *infra*), bourses d'achat collectif (Bruxelles-Ville), logements pour jeunes en difficultés, ... elles sont nombreuses les applications actuelles de ce thème fécond. Si certaines structures sont impulsées — et gérées — par un acteur institutionnel, la majorité des habitats groupés résulte d'une initiative privée (dans une démarche *bottom-up*).

Si le phénomène est passablement diffracté, on trouve toujours à sa source un même constat : les occupants ont tous jugé que, pour véritablement s'approprier un lieu de vie et s'épanouir dans un logement, le collectif représentait à un moment donné de leur existence la meilleure voie. Quoi qu'il en soit, le thème séduit aujourd'hui aussi bien les seniors (soucieux de rompre leur solitude), les ex-détenus (qui manquent de relais à leur sortie de prison et dont le parcours carcéral rebute souvent les propriétaires), les allocataires sociaux (désireux de partager certains frais fixes particulièrement lourds : garantie locative, abonnements de téléphone/gaz/électricité, etc.), les membres de la classe moyenne supérieure qui désirent se mettre à plusieurs en vue d'acquérir des lofts dans le centre ville, les travailleurs en début de vie professionnelle (qui, avant de fonder une famille, souhaitent prolonger quelque peu leur vie d'étudiant et investir avec des amis un quartier plus ou moins chic qui leur serait financièrement inaccessible à titre individuel⁴⁸), ...

⁴⁸

C'est l'effet *Friends*, du nom de la série télévisée américaine.

À l'avenir, afin d'encourager les solidarités informelles, il serait utile de repenser les équilibres entre le souhait d'habitat collectif⁴⁹ et les réglementations particulières — comme en matière de chômage ou de revenu d'intégration sociale — relatives aux statuts d'isolé et de cohabitant.

2. L'habitat intergénérationnel

Comme son nom l'indique, l'habitat dit intergénérationnel fait se côtoyer au sein d'un même bâtiment un couple de seniors (au rez-de-chaussée) et un ménage plus jeune (aux étages). Du point de vue du senior tout d'abord, les bénéfices sont évidents. La présence habituelle sous le même toit d'une ou de plusieurs autres personnes est clairement de nature à rasséréner la personne âgée, surexposée traditionnellement en cas de chute par exemple. Cette même présence induit par ailleurs un sentiment de sécurité appréciable, tout en contribuant à atténuer la solitude dont souffrent particulièrement les aînés. Au-delà, le jeune couple hébergé pourra livrer quelques menus services, dont la — faible — charge de travail sera sans commune mesure avec l'agrément qu'en retirera le senior. Signalons au demeurant que, sur un strict plan pécuniaire, non seulement le bâtiment précédemment improductif génère à présent un revenu locatif mais, également, l'occupation de l'intégralité de la maison prémunit celle-ci contre une dégradation trop rapide. Enfin, *last but not least*, l'aménagement d'une formule de ce type permettra au senior de rester dans ses murs.

En ce qui concerne cette fois le ménage hébergé, les avantages ne sont pas moins nombreux. Il trouvera là tout d'abord, en échange des menus services évoqués plus haut, l'occasion de se loger à prix doux, ce qui se révèle notablement malaisé à l'heure actuelle. Plus spécifiquement, dans une logique de solidarité informelle bilatérale, le ménage hébergé est fondé à son tour à attendre quelque appui de la part de son cocontractant (âgé)⁵⁰.

Avantageuse pour les deux parties au contrat de bail, la formule de l'habitat intergénérationnel (déjà adoptée par des asbl actives en Région bruxelloise comme Dar Al Amal ou Les trois pommiers) ne va pas sans induire de très substantiels bénéfices pour la puissance publique également. Confrontées à un manque criant de logements appropriés pour les personnes âgées et, en même temps, impuissantes à résorber le phénomène de la vacance immobilière (particulièrement lorsque le bien n'est pas intégralement à l'abandon, comme l'illustre la problématique — lancinante — des étages vides au-dessus des commerces), les autorités trouveront dans le mécanisme de l'habitat intergénérationnel le moyen de travailler sur ces deux fronts simultanément.

Plus globalement, l'éclosion de pareils îlots de solidarité chaude ne peut que contribuer, fût-ce à la marge, à remailler le tissu social et à réintroduire la figure du

⁴⁹ Épinglons à cet égard l'appel d'offres lancé par la Région en direction du monde associatif qui souhaiterait s'engager dans la supervision de ce type de projets. Chaque projet retenu bénéficiera dès 2009 de la mise à disposition d'agents contractuels subventionnés (ACS).

⁵⁰ Ce dernier réceptionnera un colis postal pour son locataire durant les heures de travail par exemple, tout comme, au pied levé, il pourra éventuellement faire office de baby sitter providentiel.

collectif dans un domaine – l’habitat – presque exclusivement décliné sur le mode des relations inter-individuelles. Encadrer, enfin, la formule du logement kangourou en la dotant par exemple d’incitants fiscaux coûte en toute hypothèse moins cher à la puissance publique que de subventionner des maisons de repos (ou de financer des aides à domicile). Or, en extrapolant les données actuelles, il faudra à moyen terme prévoir – à l’échelle de la Belgique – plus de 15.000 lits supplémentaires en homes (sur les 125.000 existants) si l’on veut épouser l’évolution démographique en cours aujourd’hui. Le vieillissement de la population, tel constitue d’ailleurs une autre de ces tendances prospectives – et non des moindres – que le secteur du logement devra impérativement prendre en considération dans un proche avenir, sinon aujourd’hui déjà⁵¹.

3. L’épargne collective solidaire

L’épargne collective solidaire est un outil novateur qui permet l’accès à la propriété pour les personnes cumulant les difficultés les plus aiguës à trouver un logement (étrangers, familles nombreuses, défavorisés). L’association Coordination et initiatives pour et avec les réfugiés et étrangers (CIRÉ) et le Fonds du logement ont ainsi développé un système de tontine qui permet à chaque membre de cotiser dans un pot commun, qu’il peut activer lorsqu’il souhaite acheter une maison.

Certes, l’accédant à la propriété peut recevoir (du Fonds du logement par exemple) un prêt hypothécaire susceptible de couvrir jusqu’à 100% de la somme, mais l’argent n’arrive sur le compte en fait qu’au moment de la signature de l’acte officiel de vente alors qu’il faut déjà, au moment de la signature cette fois du compromis de vente (qui intervient quatre mois plus tôt), verser – sur fonds propres donc – un dixième du montant total, ce qui est souvent insurmontable pour les personnes défavorisées. D’où l’utilité de recourir à ce pot commun pour régler cet acompte, laquelle cagnotte sera renflouée quatre mois après, au moment de l’octroi du prêt, ce qui permettra à d’autres d’y faire appel, et ainsi de suite⁵².

Quel bilan tirer de l’expérience ? Un premier groupe (de 25 familles nombreuses allochtones) s’est constitué en 2003 sous l’égide du CIRÉ. Le montant mensuel de l’épargne s’élevait à 75 euros et la durée totale de cotisation, à 30 mois, pour l’ensemble des participants (tous doivent donc épargner jusqu’au bout, même – et surtout – ceux qui auraient acheté un bien avant l’arrivée du terme). À l’arrivée, près de la moitié du groupe (11 ménages) a pu accéder à la propriété grâce à ce mécanisme, ce qui constitue un résultat tout à fait encourageant si l’on considère le profil extrêmement précarisé du public visé, et un seul d’entre eux a arrêté de cotiser après son achat (avant d’être rappelé à l’ordre par le groupe, soucieux de voir reconstituée la cagnotte). Suite au succès rencontré par ce groupe "fondateur", deux autres se sont

⁵¹ Voy. pour de plus amples développements N. BERNARD, "Le logement intergénérationnel : quand l’habitat (re)crée du lien social", *La Revue nouvelle*, 2008, n°2, pp. 67 et s.

⁵² Cf. sur le thème, N. BERNARD, M.-E. AYALDE et P. DEGRYSE, "L’épargne collective solidaire : une solution pour sortir "par le haut" de la crise du logement", *Les échos du logement*, 2008, n°1, pp. 33 et s.

constitués courant 2006, dont l'un s'oriente même vers la construction (d'un immeuble collectif, avec le Fonds du logement comme maître d'ouvrage).

En ce qui concerne les personnes en état de précarité spécifiquement, cette mise en réseau et ce partage d'expériences en matière d'accès à la propriété semblent d'autant plus pertinents que la pauvreté, contrairement à une opinion courante, n'est pas qu'une affaire de ressources pécuniaires. D'abord et avant tout, elle procède d'un délitement du lien social, d'un affaiblissement du réseau informel d'entraide et de solidarité. Également, elle trouve sa source dans le défaut de maîtrise des mesures législatives et des réglementations en vigueur dans le chef de ceux qui ne disposent que d'un capital culturel et social restreint. Qui ne comprend ni – a fortiori – ne connaît la loi est tôt ou tard amené à en subir la rigueur. Dans ce cadre, l'épargne collective solidaire contribue avantageusement à la diffusion de la norme et, *in fine*, au remailage du tissu social.

*
* *

Les nouvelles formules d'habitat décrites ci-dessus en attestent à l'envi, le tissu associatif bruxellois en matière de logement témoigne d'une extraordinaire vitalité. Nombreuses et variées, les associations ont mis en place sur le territoire de la capitale un maillage dense et serré, qui est appelé à se développer encore plus à l'avenir.

F. La régionalisation (prochaine ?) du bail d'habitation

Impossible, enfin, de clore ce volet consacré aux perspectives d'avenir sans évoquer la régionalisation future (prochaine ?) du régime légal relatif au bail d'habitation (droit commun et résidence principale). Le gouvernement fédéral actuel s'est constitué, on le sait, sous la promesse de procéder à une réforme de l'État, programmée en deux temps. Dans le premier train de réformes institutionnelles, on devrait donc retrouver la régionalisation du droit du bail d'habitation. Passée un peu inaperçue dans une première vague fourre-tout, laquelle a pris la forme d'une proposition de loi spéciale déposée au Sénat le 5 mars 2008⁵³, la régionalisation du bail du bien destiné à l'habitation n'en induirait pas moins des conséquences très fortes sur le marché locatif privé à Bruxelles (rappelons que plus de la moitié des Bruxellois est locataire, contre un quart à peine dans les autres régions) puisque la définition des rapports contractuels relèvera alors exclusivement et entièrement des autorités régionales.

Certains, à l'annonce d'une régionalisation prochaine du droit du bail, ont poussé de véritables cris d'orfraie, évoquent même un apocalyptique "chaos"⁵⁴. Il ne semble cependant pas qu'une telle indignation s'indique. Il s'agit d'abord moins d'une "régionalisation" effective du droit du bail que d'une "régionalisabilité" puisque, tant que les entités fédérées n'auront pas repris à leur compte le régime afférent aux baux de résidence principale, la loi du 20 février 1991 restera intégralement d'application. En

⁵³ Cf. Proposition de loi spéciale portant des réformes institutionnelles, Sénat, *Doc. parl.* 4-602/1, 5 mars 2008.

⁵⁴ Voy. la carte blanche publiée par la Directrice du Syndicat national des propriétaires Béatrice Laloux : "Régionaliser les locations, c'est créer le chaos" (*Le Soir*, 27 février 2008).

clair, la législation actuelle demeure en vigueur jusqu'à ce que la Région bruxelloise prenne le relais en adoptant une ordonnance *ad hoc*. Signalons par ailleurs qu'il y a longtemps que le bail du logement social par exemple est régionalisé, *in extenso*, sans que personne y trouve à redire. Chaque région a ainsi l'occasion de décliner sa politique du logement social suivant des spécificités qui lui sont propres; il en ira de même avec le bail de droit privé.

On l'aura compris, la régionalisation du bail d'habitation comporte à notre estime au moins autant d'opportunités que de dangers. Il y a, là, une belle marge de manœuvre à exploiter par le législateur ordonnancier (l'occasion d'introduire une objectivation des loyers par exemple ? d'améliorer le système de la garantie locative ? d'aménager des règles destinées à favoriser l'habitat groupé ? etc.). Le tout, naturellement, est de respecter certains garde-fous (pour éviter entre autres la concurrence entre régions) et de s'abstenir d'agir dans la précipitation, en faisant du passé table rase ou en braquant inutilement les partenaires. Une étroite concertation devra être de mise.

CONCLUSION

La Région bruxelloise est, du point de vue de sa politique du logement, à un véritable tournant. Malgré des succès certains, la Région fait face aujourd'hui à un défi résolument polymorphe. Celui-ci est à la fois démographique (progression annoncée — et déjà en cours — du nombre d'âmes), social (paupérisation de la population), sociologique (éclatement des familles et généralisation du modèle de la garde alternée), financier (explosion du coût de la construction), ... On ne fera pas l'économie, à cette occasion, d'une redéfinition plus ou moins substantielle de la densité qu'on veut donner à la cité.

Pour négocier au mieux ces difficultés, d'une ampleur nouvelle, les remèdes traditionnels ne suffiront probablement pas. À problème inédit, réponses novatrices. Des solutions *qualitatives* doivent dès lors être dégagées, qui s'appuient sur les premiers usagers de la ville que sont ses habitants⁵⁵.

⁵⁵ Cf. N. BERNARD, "Les mutations du logement en Région bruxelloise", *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n°1933, 2008. Voy. également P. ZIMMER, "La politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale", *Échos log.*, 2006, n° 2, p. 4 et s.