

Bilan de la législature bruxelloise 2004-2009 en matière de logement : un bulletin contrasté

Nicolas BERNARD, Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

Au crépuscule, déjà, de l'actuelle législature régionale bruxelloise (la dernière année de travail est peu propice en effet à l'adoption de réformes de quelque ampleur), quel bilan est-il permis de tirer des autorités (Parlement et Gouvernement) en matière de logement ? Ce bulletin, on s'en doute, est contrasté¹.

1. Les mesures qui ont été prises par la Région bruxelloise

- Concernant tout d'abord les **agences immobilières sociales**, dont le patrimoine immobilier pris en gestion a doublé durant la législature (de 1.000 à 2.000 unités), il convient de se réjouir du fait que la Région bruxelloise ait relevé les montants des loyers susceptibles d'être reçus par le propriétaire², ce qui devrait incontestablement renforcer la position concurrentielle des A.I.S.³ (tant il est vrai que l'assurance de la régularité du loyer ne compense pas toujours sa modicité aux yeux des 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 première⁴), il serait peut-être judicieux de moduler dans une certaine proportion une grille des tarifs locatifs qui, pour l'instant, est conçue de manière totalement uniforme pour 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.⁵; pourquoi ne pas s'en inspirer ?
- Proclamée à l'envi, la notion de mixité sociale a le défaut de se voir déclinée la plupart du temps à *sens unique*. Ainsi, tout est fait par les autorités pour attirer et stabiliser des revenus moyens ou élevés dans les quartiers réputés difficiles, alors que, en sens contraire, les incitants pour implanter des ménages précarisés au sein de périmètres favorisés sont, eux, nettement plus rares. Dans ce cadre, il convient de signaler que les autorités publiques tentent actuellement de **disséminer le logement social** partout dans la ville, y compris dans les "beaux quartiers". Ainsi, le Plan logement (voy. *infra*) a décidé d'implanter ses projets les

¹ Précisons, en guise de précaution méthodologique liminaire, que le trop rapide *screening* qui va suivre ne prétend en rien à l'exhaustivité mais qu'il s'est concentré sur ce qui a été jugé essentiel.

² Art. 12 et s. de l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 28 février 2008 (M.B., 28 mars 2008).

³ En l'absence de pareille revalorisation, l'écart entre les montants, totalement libres, offerts sur le marché privé et ceux, conventionnés, proposés dans le secteur des agences immobilières sociales ne pouvait en effet que se creuser vu la flambée du coût de la location.

⁴ Même si un certain nivellement vers le haut s'observe progressivement. Cf. *Observatoire des loyers. Enquête 2005*.

⁵ Décret du Parlement wallon du 27 avril 2006 (M.B., 15 mai 2006).

plus imposants dans des zones plutôt cossues (300 logements à Ixelles, 100 logements à Uccle et entre 300 et 1.000 logements à Woluwé-Saint-Pierre). Ce qui ne va pas, toutefois, sans entraîner des réactions plus ou moins vives de la part des riverains, pour de bonnes raisons (manque d'intégration dans le quartier existant) ou moins bonnes (effet Nimby).

- En vue de favoriser encore **l'accession à la propriété**, la tranche du montant d'achat bénéficiant de l'abattement du droit d'enregistrement est passée de 45.000 à 60.000 euros (et de 60.000 à 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)⁶.
- On le sait, **l'habitat collectif solidaire** tend de plus en plus à s'imposer comme une solution alternative crédible face à la crise du logement et à l'impossibilité subséquente de trouver à se loger de manière abordable, à titre individuel. Dans ce cadre, la Secrétaire d'État au Logement a opportunément lancé en 2008 un appel à projets pour financer une vingtaine de projets d'habitat solidaire, locatifs ou acquisitifs. Puissent ceux-ci recevoir de la part des pouvoirs publics la pérennité — et l'extension — nécessaires pour pouvoir apparaître comme autre chose que des gadgets.

2. Les mesures qui n'ont pas été prises par la Région bruxelloise (ou pas dans le bon sens)

- Pour la majorité des observateurs, **l'allocation-loyer** constitue une solution de pur bon sens dans la mesure où, face à la fois à la saturation du parc public et à l'absence de régulation 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). Bruxelles a lancé à cet égard un projet expérimental⁷ qui est incontestablement à saluer mais se révèle fort restrictif. Sont uniquement concernées par l'allocation-loyer bruxelloise les personnes logées dans le secteur *public non social* (régies communales, CPAS, etc.). Dès lors cependant que les difficultés les plus aiguës se situent non pas dans ce segment-là mais bien dans le parc *privé*, cette option, de fait, ne peut manquer d'étonner. Et des solutions pour contrecarrer l'effet pervers classique du renchérissement des loyers existent, comme l'a montré explicitement le Conseil consultatif du logement.
- Concernant la lutte contre les logements inoccupés, il est un instrument permettant aux pouvoirs publics de prendre en gestion un immeuble abandonné pour le mettre, au besoin sans le consentement du propriétaire, en location à des personnes en difficulté. Avatar — amélioré — du droit de réquisition en vigueur au

⁶ Ordonnance du Parlement bruxellois du 10 décembre 2006 (*M.B.*, 15 février 2006)

⁷ Arrêté du Gouvernement bruxellois du 6 mars 2008 (*M.B.*, 29 avril 2008).

niveau fédéral, ce **droit de gestion publique**⁸ institué en 2003 n'a toujours fait l'objet *d'aucune application* dans la capitale, en dépit du fait qu'a été mis parallèlement sur pied (quoiqu'avec un certain décalage dans le temps) un fonds de préfinancement des — nécessaires — travaux de rénovation du bien⁹.

- Le pouvoir régional affirme régulièrement qu'il n'est malheureusement pas compétent en matière de **loyer**, du ressort toujours du pouvoir fédéral. Il s'agit toutefois d'une idée reçue. Les Régions ont été dotées en effet, par la grâce des accords de la Saint-Polycarpe de 2001¹⁰, d'attributions fiscales nouvelles. Parmi celles-ci figure non pas le pouvoir de toucher au revenu cadastral (apanage du fédéral) mais bien la prérogative de substituer à cette base n'importe quelle autre pour la détermination du précompte immobilier. Cette faculté permettrait par exemple à une Région de calculer le précompte immobilier à partir non pas du revenu cadastral mais d'une quotité représentant la différence entre le loyer réellement demandé et un loyer de référence (calqué, pourquoi pas, sur la grille en vigueur dans le secteur des agences immobilières sociales à Bruxelles). Malheureusement, rien n'a été fait — ni même initié — en ce domaine. Or, ce système inciterait à coup sûr à la modération des loyers, tout en récompensant le propriétaire qui demande un prix juste. Et, pour déterminer ce "juste prix", la Région bruxelloise pourrait s'appuyer sur les travaux de la commission paritaire locative de Bruxelles-Ville. Projet-pilote lancé par le pouvoir fédéral, cette expérience extrêmement intéressante aurait dû être exploitée par les autorités régionales; il n'en a rien été.
- En vrac, et alors que l'Accord de majorité le prévoyait expressément¹¹, nulle **assurance gratuite contre la perte de revenus** (dans le cadre de l'achat d'un bien) n'a vu le jour en Région bruxelloise, pas plus que les "**grilles de loyer**" que l'Observatoire régional du logement était pourtant chargé d'élaborer. L'enquête descriptive sur les loyers 2007, du reste, n'a même pas été diligentée, c'est dire.

Conclusion

Au global, le bilan est incontestablement mitigé, sans même parler ici du degré d'avancement — très relatif au regard à la fois des ambitions déclarées et des besoins — du Plan logement. D'autres mesures ont bien été prises (affichage des loyers, réduction de la garantie locative, lois anti-discrimination), mais elles l'ont été à un *autre* niveau de pouvoir (le fédéral en l'espèce). Puisse dès lors la prochaine législature régionale donner le plus qu'indispensable coup d'accélérateur.

⁸ Art. 18 et s. du Code bruxellois du logement.

⁹ Arrêté du Gouvernement bruxellois du 30 novembre 2006 (*M.B.*, 18 décembre 2006).

¹⁰ Loi spéciale du 13 juillet 2001 (*M.B.*, 3 août 2001).

¹¹ Accord de gouvernement 2004-2009, *Un avenir et une ambition pour Bruxelles*, juillet 2004.

