

art. 23

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent. »

BELGIQUE
PP 1000 BRUXELLES 1
BUREAU DE DÉPÔT :
1000 BRUXELLES 1
N° 1/1837

38 01-02-03
2010



QUOTAS DE LOGEMENTS SOCIAUX : les idées à retenir, les écueils à éviter

Connaissez-vous...
Baita / Habitat et Rénovation /
IRIS / Logement pour tous ?

RBDH

Ilham Bensaïd, Marie Didier,
Carole Dumont, Laurence Evrard,
Werner Van Mieghem
Tel. : 02/502.84.63
Mail : info@rbdh.be
Website : www.rbdh.be

Ont contribué à la rédaction et à la relecture de ce numéro :

Claude Adriaenssens,
Ilham Bensaïd, Pierre Denis,
Marie Didier, Isabelle Jennes,
André Lumpuvicka, Dimitri Phukan,
Kathleen Van Lerberghe, Werner
Van Mieghem, Gert Van Snick

Mise en page

Elise Debouny

Photos

J.M. Merlin, J.L. Zimmerman,
C. Antoine, Alceane, F. Fahey,
G. Isaac, R. Ciais.

Impression

J. Dieu-Brichart

Envoi réalisé par ETIKET, Atelier
Groot Eiland. Spécialiste en
mailings et envois. 02 511 72 10

Éditeur responsable

Werner Van Mieghem,
quai du Hainaut 29,
1080 Molenbeek

Cette publication est éditée à l'aide de subsides
de la Région de Bruxelles-Capitale,
Insertion par le logement et avec le soutien
de la Communauté française.

Les membres du RBDH reçoivent Art.23
gratuitement. Vous pouvez vous abonner à
Art. 23 en versant 20 euros par an (4 numéros
par an) sur notre numéro de compte
068-2298880-07 avec la communication
suivante « Abonnement Art. 23 ».

N° ISSN 1376-9170



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Sommaire

3_
Éditorial

4_
Introduction

5_
Dossier

**Quotas de logements
sociaux : quelles pratiques
ailleurs, pour quels
enseignements ici ?**

6_
L'objectif fixé par la Région
bruxelloise : accessible
ou illusoire ?

12_
La politique foncière et immobilière
pour plus de logements sociaux
en Flandre

15_
La stratégie communale
en Wallonie

19_
Fixation de quotas de logements
sociaux : des exemples de pratiques
étrangères

22_
La loi relative à la solidarité et
au renouvellement urbains (SRU)
en France, entre engouement
et controverses

29_
Conclusion

30_
Connaissez-vous... ?

31_
IRIS

32_
Baita

33_
Habitat et Rénovation

34_
Logement pour Tous

Du renouveau dans Art. 23!

Avec 38 numéros, soit presque dix années de publication, et une mise en page quasi inchangée, il devenait urgent de repenser notre magazine!

Les changements principaux sautent aux yeux: la couleur, la nouvelle disposition des versions francophone et néerlandophone, deux cahiers aux contenus complémentaires (et bientôt trois comme nous l'expliquons ci-dessous!). D'autres améliorations sont moins évidentes mais elles contribueront certainement à faciliter votre lecture: des dossiers clairement distincts, des textes plus clairs, des extraits mis en exergue, des images plus soigneusement choisies...

En outre, vous découvrirez également un contenu remanié: Art 23 vous proposera dorénavant un dossier d'une vingtaine de pages consacré à un thème précis. Bien entendu, comme avant, vous y trouverez des analyses, réalisées par l'équipe du RBDH, sur la situation du logement à Bruxelles. Tout en restant évidemment sérieuses et approfondies, ces études paraîtront sous une forme un peu écourtée qui les rendra plus faciles à consulter.

Cette première partie sera suivie d'un dossier consacré à la présentation d'associations membres, à leurs activités et à leurs projets.

Le RBDH est avant tout une coordination d'associations bruxelloises qui défendent le droit au logement. Il est donc primordial de prévoir dans Art.23 un espace pour la prise de parole de ces associations afin de faire connaître les actions qui sont menées sur le terrain et ainsi, partager des expériences.

Les associations membres du rassemblement sont au nombre de 50 et peuvent être regroupées par types de publics et d'activités. Dans la mesure du possible, les articles qu'elles proposeront seront en rapport direct avec le dossier thématique, ce qui permettra de considérer les problématiques sous un angle pragmatique.

Dans le prochain Art.23, comme dans tous les numéros suivants, sera également inséré le nouveau « baromètre du logement » que nous sommes actuellement occupés à mettre au point dans un groupe de travail. Nous prévoyons qu'il sera opérationnel pour le premier anniversaire du Gouvernement et il permettra d'évaluer de manière régulière les réalisations politiques.

Il ne me reste plus qu'à vous souhaiter une belle découverte de ce tout nouveau magazine! ✕

TINEKE VAN HEESVELDE
co-présidente RBDH



Introduction

Vous avez entre les mains la nouvelle version d'Art. 23. Comme vous le constaterez dans ce premier numéro de l'année 2010, nous y avons apporté de nombreux changements, tant dans le fond que dans la forme.

Une évolution en profondeur, destinée à rendre votre lecture plus agréable!

Dans le dossier thématique, le RBDH propose une réflexion sur l'objectif annoncé par le nouveau Gouvernement: 15% de « *logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale* » sur le territoire de toutes les communes d'ici 2020.

Cette intention est louable, mais comment pourra-t-elle se concrétiser?

Tout d'abord, il sera nécessaire de préciser l'ampleur du défi, en définissant le type de logements visés. Ensuite, une concertation solide au niveau local avec les communes devra être mise en place.

La Flandre, la Wallonie, ainsi que plusieurs pays européens ont déjà de l'expérience en la matière. Depuis plusieurs années, nombreux sont les Gouvernements à avoir fixé des quotas de logements sociaux. Leurs expériences peuvent donc éclairer utilement les objectifs bruxellois. Quels enseignements peut-on en retenir? Quelles ont été les réussites et les difficultés? Dans la seconde partie, quatre associations membres du RBDH prennent la parole, pour faire connaître leurs activités de terrain en faveur du droit au logement. Les Agences Immobilières Sociales « Baita », « Habitat et Rénovation », « Iris » et « Logement pour Tous » se présentent et exposent leurs stratégies de production de logements.

Un nouveau numéro riche en analyses et partage d'expériences! ✖

Dossier

QUOTAS DE LOGEMENTS SOCIAUX : quelles pratiques ailleurs pour quels enseignements ici ?

Le Gouvernement bruxellois a promis d'atteindre d'ici 10 ans 15% de « *logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale* » sur le territoire de toutes les communes. Analyses et réflexions autour de cet objectif : Que prévoit exactement le projet bruxellois ? Quelles ont été les stratégies mises en œuvre par les Régions flamande et wallonne ? Que retenir des expériences européennes ?

L'objectif fixé par la Région bruxelloise : accessible ou illusoire ?

Dans l'accord de Gouvernement 2009-2014, les partis de la majorité bruxelloise ont convenu de fixer à 15% le taux de « *logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de toutes les communes à atteindre dans les 10 ans.* » Il s'agit d'un objectif ambitieux. Mais que vise cette norme de 15% et de quelle façon le Gouvernement compte-t-il y parvenir ? La réponse à ces questions n'est pas simple.



Cité-jardin Floréal à Watermael-Boitsfort

15 pourcent

L'engagement qui figure dans l'accord de Gouvernement manque à tout le moins de clarté.

Il y est fait usage de termes tels que « logements de qualité », « à finalité sociale » qui ne font l'objet d'aucune définition reconnue. Les premières déclarations du nouveau Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis ne nous éclairent pas davantage, pas plus que celles du Ministre-Président Charles Picqué, bien au contraire.¹

Les 15 pourcent au sens strict : la position du RBDH

Si au RBDH, nous interprétons la norme de 15% de manière stricte, alors cela signifie que d'ici 2020, il devra exister, sur le territoire de chaque commune, 15% de logements de type social², gérés par les Sociétés Immobilières de Services Public, les communes, les CPAS, les Agences Immobilières Sociales et le Fonds du Logement. En outre, ces logements devront répondre aux normes du Code du Logement et devront être loués à des familles à bas revenus, à un loyer abordable.

En d'autres mots, les logements sociaux et les logements gérés par les communes et CPAS qui ne répondent pas aux normes du Code du Logement ou qui sont inoccupés en attente de rénovation ne doivent pas être comptabilisés. Le Gouvernement bruxellois et les communes doivent relever le défi de veiller à la mise aux normes minimales de tous ces logements d'ici 2020.

De la même manière, les logements des communes et CPAS qui sont loués à des personnes à revenus moyens ne sont pas pris en compte. C'est notamment le cas à Bruxelles-Ville où la régie met en location près de 2.000 logements moyens, ce qui correspond aux 3/4 de son parc de logements. Le CPAS de la Ville de Bruxelles met quant à lui en location une partie de son parc à des loyers élevés qui sont impayables pour un public à bas revenus.

Selon cette interprétation restrictive, seule une commune atteint le pourcentage de 15%, il s'agit de Watermael-Boitsfort. Cela s'explique par le fait que par le passé, deux grandes cités jardins ont été construites sur le territoire de cette commune.

Le défi est donc énorme : en dix ans, au moins 35.000 logements de qualité, à prix abordable, de type social doivent être construits ou rénovés.

Les 15 pourcent au sens large : l'interprétation du Gouvernement ?

L'accord de Gouvernement fait aussi l'objet d'une interprétation plus large. Si l'on s'en tient à la déclaration du Ministre-Président Charles Picqué en Commission Affaires Intérieures du 10 décembre 2009, il semble que cette interprétation correspond à la position actuelle du Gouvernement.

Cette interprétation au sens large de la norme de 15% englobe tous les logements sociaux, tous les logements gérés par les communes ou CPAS, les Agences Immobilières Sociales et le Fonds du Logement et en outre, les logements acquisitifs qui ont été financés depuis 1989 par les prêts du Fonds du Logement.

Selon nous, il s'agit là d'une interprétation abusive de la déclaration gouvernementale puisqu'elle ne tient pas compte de la qualité de ces logements et fait de plus abstraction du caractère social des logements.

Cette interprétation large signifie que quatre communes bruxelloises répondent pour l'instant à la norme des 15% (Bruxelles, Evere, Saint-Josse et Watermael-Boitsfort) et que d'ici 2020, ce sont 22.500 logements qui devront être créés. > voir tableau page suivante

Le Gouvernement bruxellois s'est fixé un objectif extrêmement ambitieux.

Les moyens pour parvenir à l'objectif des 15 pourcent

Comme nous l'avons montré, dans un cas comme dans l'autre, le Gouvernement bruxellois s'est fixé un objectif extrêmement ambitieux.

Il entend parvenir à cet objectif en accélérant la construction de logements sociaux, en poursuivant l'investissement dans les quartiers défavorisés via les contrats de quartier, en octroyant plus de moyens au développement des Agences Immobilières Sociales, par le maintien à niveau du nombre de prêts du Fonds du Logement, par la lutte contre les logements vides,...

Il y a par contre peu de nouveaux instruments prévus.

Le Gouvernement entend tout d'abord insérer la norme de 15% dans le nouveau Plan Régional de Développement Durable (PRDD). Ce plan devrait, toujours selon l'accord de Gouvernement, avoir valeur de directive obligatoire pour toutes les administrations publique régionales et communales. Il y a de toute évidence une certaine ambiguïté dans le fait de manifester l'intention de fixer un objectif à atteindre dans un instrument juridique mou (le PRDD est un ensemble de bonnes intentions non contraignant) et par ailleurs de vouloir rendre cet objectif contraignant. De deux choses l'une, soit la norme de 15% est un idéal à atteindre, entouré de mesures incitatives et →

1. Dans l'accord de Gouvernement, il est question d'une part de « logements publics à finalité sociale » et d'autre part de « logements publics et de logements à finalité sociale ». Au Parlement, il est indifféremment question de « logements sociaux » ou de « logements publics ». Charles Picqué déclare en outre en Commission Affaires Intérieures du 10 décembre 2009 que les 15% doivent être réalisés au niveau régional et non pas communal.
2. Définition tirée de la législation COBAT, Art. 258, 1° : logements de type social : logements dont la location est réservée à une population ne pouvant disposer de revenus supérieurs de 20% aux revenus d'admission au logement social.

Parc de logements par commune par rapport à la norme de 15% (au 01/01/2009)

Communes	Parc total de logements	Logements sociaux	Parc de la commune	Parc du cpas	Autres opérateurs locaux	AIS	Logements locatifs du fonds du logement	Total de logements publics + AIS + Fonds du Logement	%/parc total de logements
Anderlecht	47.151	4.970	543	2		161	106	5.782	12,26%
Auderghem	16.419	874	98	4		9	0	985	6,00%
Berchem	9.855	698	28	0		12	22	760	7,71%
Bruxelles	80.236	7.677	2.693	1.815	492	516	174	13.367	16,66%
Etterbeek	24.902	1.455	256	5		116	28	1.860	7,47%
Evere	17.060	2.200	96	4		55	14	2.369	13,89%
Forest	25.428	1.328	24	10		118	50	1.530	6,02%
Ganshoren	11.517	1.336	4	7		26	1	1.374	11,93%
Ixelles	46.219	1.412	245	81		94	63	1.895	4,10%
Jette	22.901	1.292	114	10		119	68	1.603	7,00%
Koekelberg	9.510	519	32	0		48	13	612	6,44%
Molenbeek	36.562	3.431	219	58		244	231	4.183	11,44%
Saint-Gilles	26.169	1.056	800	45		183	124	2.208	8,44%
Saint-Josse	8.957	809	337	15		52	67	1.280	14,29%
Schaerbeek	57.076	2.238	276	23		264	172	2.973	5,21%
Uccle	44.597	1.604	57	20		52	10	1.743	3,91%
W-Boitsfort	11.683	2.102	115	62		10	0	2.289	19,59%
Woluwé St L	28.300	2.637	135	0		69	0	2.841	10,04%
Woluwé St P	20.059	876	46	5		16	4	947	4,72%
Région de Bruxelles-Capitale	544.601	38.514	6.118	2.166	492	2.164	1.147	50.601	9,29%

Source: Cadastre du SPF Finances et Observatoire régional du Logement

il a alors sa place dans le PRDD, soit cette norme accède au rang de norme contraignante et dans ce cas, le PRDD n'est pas l'instrument juridique qui convient.

Le Gouvernement entend ensuite conclure avec les communes des partenariats contenant des mesures incitatives. L'une d'elles consisterait à utiliser la troisième tranche de la dotation relative à la résorption des déficits communaux, pour compenser les déficits des communes qui investissent pour atteindre l'objectif de 15% de logements publics à finalité sociale dans le cadre d'une contractualisation.

Lors d'une interpellation en Commission des Affaires Intérieures du 10 décembre 2009 au Parlement bruxellois, Charles Picqué a précisé à ce sujet qu'un montant de 10 millions d'euros était envisagé. Quant à l'éventualité de sanctionner financièrement les communes qui ne concluraient pas de partenariat, en diminuant leur part de cette dotation, il n'y a, à l'heure actuelle, pas encore de réponse claire.

La dotation générale aux communes et la dotation dettes

Bon à savoir

Une source de revenus importante des communes est la dotation générale aux communes (DGC). Chaque année, la Région partage un montant important entre les communes, sur base d'une série de critères, dont le nombre d'habitants, la superficie, le revenu moyen, le précompte immobilier, le nombre d'élèves, le nombre d'habitants par hectare, le nombre de personnes sans-emplois, le nombre de travailleurs et la superficie du territoire communal reprise dans le périmètre de développement renforcé du logement.

En outre, une dotation supplémentaire de 30 millions d'euros est attribuée aux communes pour alléger leurs frais d'intérêts et frais de dette.

En 2009, la Région a partagé près de 262 millions d'euros (10% des dépenses régionales) entre les communes. Les communes qui en ont le plus bénéficié (par habitant) sont notamment Koekelberg, Molenbeek, Saint-Gilles et Saint-Josse. Celles qui en ont le moins bénéficié (par habitant) sont Woluwé-Saint-Pierre, Woluwé-Saint-Lambert et Uccle.

Ordonnance du 21 décembre 1998 fixant les règles de répartition de la dotation générale aux communes de la Région de Bruxelles-Capitale à partir de l'année 1998

Plus
ou
moins

Le nombre de logements à Bruxelles est-il correct ?

Pour obtenir le nombre de logements à Bruxelles, nous nous sommes basés sur les dernières données du cadastre*. Mais sont-elles correctes ?

Dans une étude de 2005, effectuée par effectuée par «Vakgroep Sociaal Onderzoek» de la VUB à la demande du Conseil Supérieur de Statistique, les résultats du recensement de l'enquête socio-économique de 2001 ont été comparés aux données du cadastre.

Contrairement à l'enquête, le cadastre comptabilise tous les logements, y compris ceux qui sont vides, occupés par des habitants non-inscrits ou non-domiciliés.

Le cadastre sous-estime le nombre de logements lorsqu'un bâtiment est transformé sans permis en logements pour plusieurs ménages. C'est pour cette raison que le cadastre recense peu de studios ou de chambres. Cela engendre une sur-estimation de la surface des habitations et une sous-évaluation du nombre de logements.

Nous déduisons de l'étude que les données du cadastre s'approchent du nombre réel de logements à Bruxelles, mais restent encore sous-estimées.

* colonne 2 du tableau : Parc total de logements

Nombre de logements manquants pour arriver à 15%, selon une interprétation au sens strict	Prêts Fonds du Logement	Total de logements publics + AIS + Fonds du Logement (+ prêts)	%/parc total de logements	Nombre de logements manquants pour arriver à 15% selon une interprétation au sens large
1.291	1.272	7.054	14,96%	19
1.478	116	1.101	6,71%	1.362
718	231	991	10,06%	487
-1.332	1.272	14.639	18,24%	-2.604
1.875	208	2.068	8,30%	1.667
190	282	2.651	15,54%	- 92
2.284	496	2.026	7,97%	1.788
354	313	1.687	14,65%	41
5.038	301	2.196	4,75%	4.737
1.832	644	2.247	9,81%	1.188
815	336	948	9,97%	479
1.301	1.016	5.199	14,22%	285
1.717	289	2.497	9,54%	1.428
64	210	1.490	16,64%	- 146
5.588	1.012	3.985	6,98%	4.576
4.947	257	2.000	4,48%	4.690
- 537	62	2.351	20,12%	- 599
1.404	138	2.979	10,53%	1.266
2.062	51	998	4,98%	2.011
31.089	8.506	59.107	10,85%	22.583

Défis- Réflexions

Le Plan Logement et le Plan 1000 logements de la Ville de Bruxelles

D'après notre interprétation, nous avons calculé que la norme de 15% implique la construction ou la rénovation de 35.000 logements en 10 ans. Le défi est énorme.

Le fameux Plan Logement, qui fut lancé pendant la précédente législature, devrait en principe donner lieu à la production, dans les prochaines années, de 3.500 logements sociaux supplémentaires et de 1.500 logements moyens. Il est prévu qu'une partie des projets soient réalisés dans des communes manquant de logements publics de type social. Les projets annoncés concernent notamment 316 logements à Ixelles, 325 logements à Uccle, 600 logements à Woluwé-Saint-Pierre, 200 logements à Woluwé-Saint-Lambert.

Par ailleurs, la Ville et le CPAS de Bruxelles s'appliquent à l'exécution de leur «Plan 1000 logements» qui prévoit pour 2012 la construction de 1.000 nouveaux logements publics (des logements moyens pour la plupart).

Cela ne suffira cependant pas. Des initiatives supplémentaires sont nécessaires.

Stimuler les communes

Il apparaît clairement que ce Gouvernement bruxellois entend, par la fixation de cette norme de 15%, stimuler les communes qui ont une offre limitée de logements publics.

Le tableau ci-dessus nous apprend que pratiquement toutes les communes bruxelloises doivent encore créer du logement public, mais que c'est principalement pour les communes d'Auderghem, Etterbeek, Forest, Ixelles, Saint-Gilles, Schaerbeek, Uccle, Woluwé-Saint-Lambert et Woluwé-Saint-Pierre qu'un effort de rattrapage est nécessaire.

A l'heure actuelle, beaucoup de ces communes ne sont pas prêtes à accepter l'augmentation du nombre de logements de type social sur leur territoire, augmentation qui aura pour conséquence d'attirer des personnes à revenus limités, notamment en raison de l'impact direct et indirect que cela aura sur les finances communales.

Pour cette raison, il est particulièrement important que le Gouvernement offre une compensation financière, via la dotation générale aux communes qui concluent des partenariats avec la Région pour la réalisation de logements de type social. Actuellement, il n'est pas encore possible de savoir si cette compensation sera suffisante pour inciter les communes à passer à l'acte. →

Utiliser les terrains publics disponibles

Les pouvoirs publics disposent-ils réellement de suffisamment de terrains pour construire des logements ? Une étude de La Cambre, réalisée pour le Plan Logement en janvier 2007³, contient un inventaire des terrains publics⁴ à bâtir d'une superficie d'au moins 1000 m² sur lesquels des logements peuvent être construits. Cet inventaire reprend 1.220.000 m² de terrains publics à bâtir qui permettraient la construction de quelques 12.200 logements⁵

Par commune cela représente :

Surface des parcelles ou groupes de parcelles (en m²) par commune

Anderlecht	269.173
Auderghem	6.180
Berchem-Sainte-Agathe	73.287
Bruxelles	214.401
Etterbeek	0
Evere	52.264
Forest	55.559
Ganshoren	12.953
Ixelles	38.607
Jette	17.637
Koekelberg	9.651
Molenbeek-Saint-Jean	54.733
Saint-Gilles	0
Saint-Josse-ten-Noode	0
Schaerbeek	17.160
Uccle	125.792
Watermael-Boitsfort	94.468
Woluwe-Saint-Lambert	134.529
Woluwe-Saint-Pierre	44.091

Cet inventaire indique que :

- dans trois communes bruxelloises (Etterbeek, Saint-Gilles et Saint-Josse), il n'y a plus aucun terrain public constructible de plus de 1.000m².
- dans les communes dans lesquelles un gros effort est à faire (Auderghem, Forest, Ixelles, Jette et Schaerbeek), il y a à peine quelques terrains publics disponibles.
- dans les communes de Uccle, Woluwé-Saint-Lambert et Woluwé-Saint-Pierre, il y a par contre une plus grande réserve de terrains disponibles. Mais même dans ces dernières communes, il n'y a pas assez de terrains publics pour atteindre l'objectif de 15%.

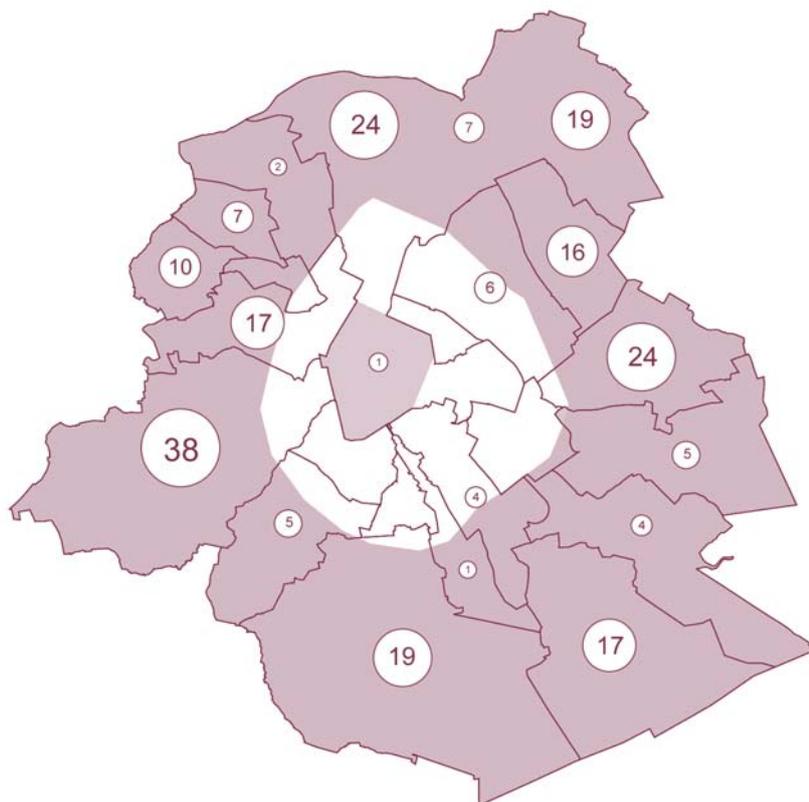
A noter: l'inventaire ne prend pas en compte les terrains de la Société d'Acquisition Foncière (SAF) sur lesquels des logements pourraient pourtant être construits. Fin décembre 2005, la Région bruxelloise a acheté quatre terrains appartenant à la SNCB pour une superficie totale d'environ 373.000 m² : Delta à Auderghem, Josaphat à Schaerbeek, avenue de Vilvorde à Bruxelles-Ville et Bourdon à Uccle. Ces terrains sont destinés à développer l'économie et à créer du logement. Pour acquérir ces ter-

rains, le Gouvernement bruxellois avait créé en août dernier la SAF, société anonyme de droit public et l'avait dotée des moyens nécessaires.

Mixité sociale et renforcement du développement du logement.

95% des parcelles identifiées dans l'étude de La Cambre sont localisées en deuxième couronne de la ville alors qu'une grande partie des demandeurs de logements sociaux disposent de leur résidence actuelle au centre et plus généralement en première couronne. La norme de 15% est donc un instrument important pour parvenir à créer une mixité sociale dans les beaux quartiers et donc pas seulement dans les quartiers défavorisés du centre ville, de première couronne ou du Nord de la seconde couronne. En d'autres mots, la norme de 15% doit aussi permettre d'établir davantage de logements de type social dans la seconde couronne sud-est de Bruxelles.

Nombre de parcelles ou groupes de parcelles par commune⁶



3. Répertoire des terrains publics susceptibles d'accueillir du logement en Région de Bruxelles Capitale, janvier 2007

4. Il s'agit non seulement des terrains appartenant aux Sociétés de Logement social et CPAS mais appartenant à toutes les personnes morales de droit public.

5. En fonction d'une densité de 100 logements par hectare (10.000 m²)

6. Répertoire des terrains publics susceptibles d'accueillir du logement en Région de Bruxelles Capitale, janvier 2007



La construction ne peut pas être la seule solution

La seule construction de nouveaux logements ne permettra jamais d'atteindre l'objectif de 15% d'ici 2020. Non seulement parce que les projets de construction des logements publics durent des années mais aussi parce qu'il faut s'interroger sur l'opportunité d'occuper systématiquement le peu de terrains vierges encore disponibles (en sachant qu'il existe également d'autres types de besoins que le logement). D'autres manières de faire du logement de type social doivent être envisagées. L'on pense notamment à l'achat et la rénovation de bâtiments existants, la transformation de bureaux en logements et à l'instauration d'un moratoire sur la construction de bureaux.

Imposer des quotas

Depuis quelques années, les promoteurs privés ont réalisé que la vente de logements à Bruxelles était rentable et depuis 2004, il y a davantage de nouveaux logements dans le secteur du bâtiment bruxellois (en moyenne 2.300 logements par an). Ces trois dernières années, la production de logements par le secteur privé est trois fois plus élevée que la production par le secteur public.

Dès lors, la tentation est grande, de s'inspirer de l'exemple de la Flandre – qui impose un pourcentage de logements de type social dans tous les projets privés de construction d'une certaine ampleur.

Le schéma directeur que le Gouvernement bruxellois a établi pour Tour et Taxis est aussi un bon exemple : la Ville impose aux promoteurs privés la création d'au moins 40% de logements, dont 20% de logements sociaux. D'autres

sites comme la Cité Administrative, Josaphat, Delta, gare du midi, gare de l'ouest, Schaerbeek-formation devraient également comporter un certain pourcentage de logements de type social.

Néanmoins, imposer un quota au secteur privé est politiquement plus difficile à défendre quand les autorités publiques ne sont pas soumises aux mêmes exigences.

C'est notamment grâce à la synergie des compétences que nous pourrions atteindre les objectifs.

Conclusion

Un objectif ambitieux dépendant de collaborations efficaces

Le Gouvernement bruxellois s'est fixé un objectif ambitieux avec la fixation d'un taux de 15%.

Qu'il s'agisse de l'interprétation stricte ou large de cette norme, l'effort sera grand : de 22.500 logements à 35.000 logements à créer en 10 ans, soit 2.550 à 3.500 logements par an (en sachant que la moyenne annuelle de production publique ces dix dernières années est de 1.500 logements!).

C'est pourquoi il faut, le plus rapidement possible et par tous les moyens, établir des conventions avec les communes et tous les acteurs bruxellois en matière de logement. C'est notamment grâce à la synergie des compétences que nous pourrions atteindre les objectifs. ✕

Quotas de logements sociaux /

La politique foncière et immobilière pour plus de logements sociaux en Flandre

La Flandre a pour objectif de produire 64.000 logements sociaux locatifs et acquisitifs en dix ans. Le Gouvernement flamand souhaite réaliser cet objectif en sollicitant des efforts plus importants de la part des communes disposant actuellement de peu de logements sociaux.

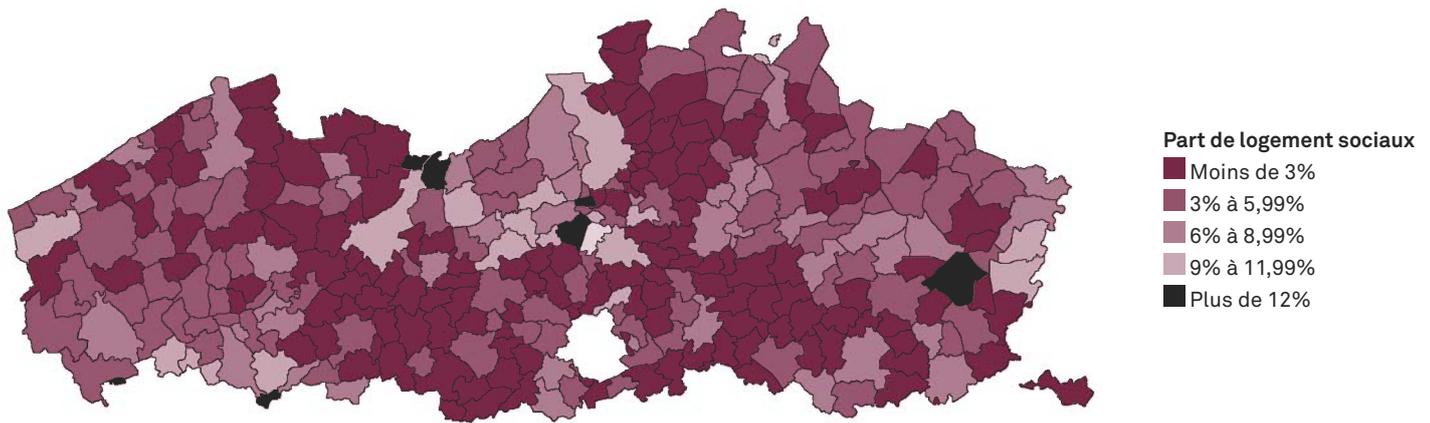
PAR WERNER VAN MIEGHEM

Le 27 mars 2009, le Parlement flamand a adopté le décret relatif à la politique foncière et immobilière.¹ Ce décret est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2009 et comporte deux volets. Le premier volet prévoit des taxes relatives aux bâtiments délabrés ou laissés à l'abandon et aux terrains non bâtis. Le second volet comprend des mesures visant une augmentation de l'offre de logements sociaux.

Objectif social par commune

Actuellement, les sociétés flamandes de logement social louent au total quelques 140.000 logements, soit 6% du parc total de logements. Les sociétés ont également déjà vendu plus de 68.000 logements sociaux acquisitifs, ce qui représente un peu plus de 3% du nombre de logements occupés par leur propriétaire.

1. Décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière, M.B. du 15 mai 2009



Source : www.ruimtelijkeordening.be/sociaalobjectief

D'ici 2020, la Flandre devrait produire un nombre supplémentaire de 43.000 logements sociaux locatifs, 21.000 logements sociaux acquisitifs et 1.000 lotissements sociaux acquisitifs.

A cette fin, toutes les communes du territoire se répartissent les efforts, en fonction du nombre de ménages recensés sur le territoire. L'objectif social est défini en fonction du nombre de logements sociaux locatifs et acquisitifs et le nombre de lotissements sociaux qu'une commune doit réaliser. Pour les logements sociaux locatifs, un plafond de 9% a cependant été fixé. Les communes disposant déjà d'au moins 9% de logements sociaux locatifs ne sont pas obligées de construire des logements sociaux supplémentaires (elles le peuvent sur base volontaire). Les communes disposant d'une offre de moins de 3% de logements sociaux – et la carte ci-dessus démontre qu'elles sont nombreuses – doivent consentir davantage d'efforts pour réaliser des logements sociaux locatifs supplémentaires.

Deux exemples de calcul de l'objectif social

La commune de Vilvorde dispose déjà de plus de 9% de logements sociaux locatifs sur son territoire et n'est donc pas obligée de construire des logements sociaux supplémentaires.

La commune d'Overijse doit réaliser son objectif social et doit donc faire un effort supplémentaire du fait que son offre actuelle se situe en deçà de 3%.

Objectif social de Vilvorde en terme de logements sociaux locatifs :	
Ménages au 1 ^{er} janvier 2008	15.663
Offre locative sociale	1.704
Taux offre locative sociale/ménages	10,88%
Objectif social théorique	260
Objectif social réel, considérant le plafond de 9%	0

Objectif social et rattrapage d'Overijse en terme de logements sociaux locatifs :	
Ménages au 1 ^{er} janvier 2008	9.456
Offre locative sociale	119
Taux offre locative sociale/ménages	1,26%
Objectif social	157
et mouvement de rattrapage supplémentaire	47

Source : www.ruimtelijkeordening.be/sociaalobjectief

Registre actuel de terrains non bâtis

Dorénavant, les communes flamandes doivent actualiser tous les ans leur inventaire de terrains non bâtis et assurer le suivi des titres de propriété des terrains.

En outre, les communes en manque important de logements supplémentaires peuvent lever une taxe d'activation sur ces terrains non bâtis afin d'essayer de les introduire sur le marché.

Efforts demandés aux administrations locales pour le logement social

Le décret dispose également qu'au moins un quart de la surface totale des terrains non bâtis appartenant aux administrations flamandes doit être valorisé afin de réaliser des logements sociaux (logements sociaux locatifs, logements sociaux acquisitifs ou lotissements sociaux).

En concertation avec les différentes administrations flamandes qui disposent de terrains, les communes doivent élaborer un plan d'action, sous forme de programme déterminant les terrains à bâtir dans les dix ans.

Si une administration locale ne respecte pas les accords intervenus, le Gouvernement flamand peut imposer lui-même une taxe d'activation et peut éventuellement se substituer à l'administration locale afin de construire des logements sociaux sur le terrain concerné.

Une offre de logements sociaux et moyens via les promoteurs privés

Le texte du décret est très innovant dans la mesure où il introduit l'obligation dans le chef d'un promoteur privé de réserver, dans le cadre d'un projet de construction de minimum 10 maisons ou 50 appartements, un minimum de 10% de la superficie du terrain concerné, à la construction de logements sociaux. Les promoteurs publics doivent respecter des pourcentages de 20% minimum.

Cette obligation n'est pas en vigueur dans les communes qui ont déjà atteint l'objectif social.

De plus, dans tout projet de construction de minimum 10 maisons ou 50 appartements réalisé par un promoteur privé, une offre de logements moyens équivalant à 20% doit être prévue et sur les terrains d'une administration locale, une offre de logements moyens équivalant à 40% doit être réalisée. Ces pourcentages peuvent être diminués du pourcentage lié à la réalisation de logements sociaux. →

L'offre de logements moyens est différente de celle de logements sociaux. Il s'agit de logements loués ou vendus à un prix « moyen » ou « modeste ». A cet effet, le Gouvernement flamand établira des prix de référence.

Différentes possibilités sont offertes au promoteur : il peut réaliser le nombre de ces logements sociaux ou moyens sur le site même ou, avec l'accord de la commune, ailleurs dans la commune. Il peut également céder les terrains à la société locale de logement social qui réalisera elle-même les logements. Ou encore, il peut louer les logements par le biais d'une Agence Immobilière Sociale. Enfin, le promoteur peut – si la commune est d'accord – racheter son obligation pour une somme de 50.000 euros par logement imposé. La commune doit alors consacrer cet argent à la politique locale de l'habitat, affectation plus large que la seule réalisation de logements abordables.

Réactions

De manière assez prévisible, le décret a rencontré la résistance des associations professionnelles du secteur de la construction qui craignent que l'obligation de construire un certain nombre de logements sociaux, fasse augmenter le prix des autres logements. Elles estiment que cela provoquera un ralentissement de l'activité de la construction ainsi qu'une perte d'emplois. En outre, le secteur est d'avis que les sociétés de logement social bénéficient de trop de privilèges. Elles sont en effet les seules à être exemptes de la taxe d'activation (imposition sur les terrains non bâtis). En novembre 2009, 36 entreprises du secteur de la construction et de l'immobilier ont introduit une procédure devant la Cour constitutionnelle afin de contester le décret relatif à la politique foncière et immobilière.

Les communes ont également formulé leurs critiques par le biais de l'Association flamande des Villes et des Communes. Elles estiment que les pourcentages imposés sont trop rigides et ne tiennent pas assez compte du contexte local. Elles trouvent également qu'il n'appartient pas au Gouvernement flamand de décider à leur place qu'un minimum de 25% de logements sociaux doit être réalisé sur leurs terrains. D'après elles, cette décision relève de leur compétence.

Politique de l'habitat des communes flamandes : une note carrément insuffisante

Quelques mois après l'adoption du décret relatif à la politique foncière et immobilière, une étude remarquable sur la politique de l'habitat est sortie en juin 2009.²

Cette étude – réalisée par le Hoger Instituut Voor de Arbeid (HIVA) à Louvain – a examiné la politique de l'habitat menée par les 308 communes et CPAS.

L'habitat n'a pas encore acquis une véritable place au sein de la politique communale.

La conclusion de l'étude est décevante : l'habitat n'a pas encore acquis une véritable place au sein de la politique communale, et ce malgré les instruments et les compétences dont les communes disposent. 23 communes seulement ont élaboré un plan en matière de politique de l'habitat. Seules 6 communes sur dix ont engagé du personnel pour leur politique de l'habitat, ne fut-ce qu'une demi-journée par semaine. Peu de communes font appel aux instruments du Code flamand du Logement pour garantir la qualité de l'habitat. Dans une commune moyenne, seuls 12 logements en dix ans sont soumis à des amendes pour mauvaise qualité de l'habitat. Les attestations de conformité pour les logements locatifs, le droit de préemption et le droit de gestion sociale (permettant de prendre en gestion des logements insalubres ou inoccupés et de les remettre sur le marché en tant que logements sociaux) sont rarement utilisés.

Différentes raisons peuvent expliquer les défaillances de la politique de l'habitat. Les chercheurs estiment que cette politique souffre d'un manque de moyens et de ressources humaines. En outre, la politique locale ne se sent pas concernée par les problèmes liés à l'habitat, d'autant moins lorsqu'il s'agit d'habitat pour les personnes les plus précarisées. Enfin, les communes sont confrontées à de lourdes procédures administratives.

Conclusion

Trop tôt pour un bilan, mais des défis importants à relever

Il est bien évidemment trop tôt pour évaluer l'impact de l'objectif social en matière de logement en Flandre. Néanmoins, deux conclusions émergent d'ores et déjà.

Les communes, dont beaucoup n'ont, pendant plusieurs décennies, rien mis en œuvre au niveau de l'offre de logement social, sont réticentes à l'ingérence du Gouvernement et de l'administration dans leur politique. L'étude du HIVA révèle que les communes sont généralement trop peu actives et que des mesures contraignantes s'imposent.

Les associations œuvrant pour le droit au logement estiment quant à elles que l'objectif social est trop peu ambitieux et mettent en question le plafond de 9% qui a été déterminé pour l'offre locative sociale. En effet, ce plafond ne permettra pas de répondre à la demande sociale toujours plus importante, qui atteint au total 15%. A l'heure actuelle, il y a un besoin réel de 180.000 logements sociaux. En outre, le plafond de 9% au-dessus duquel l'objectif social n'entre plus en compte, offre aux communes ou villes qui l'ont déjà atteint, un argument pour mettre leur politique de logement social en veilleuse. ✕

2. «Steunpunt Ruimte en Wonen», *Lokaal Woonbeleid in Vlaanderen*, juin 2009.



Vue de Droixhe (Liège)

Quotas de logements sociaux /

PAR ILHAM BENZAÏD

La stratégie communale en Wallonie

Le Gouvernement régional wallon a opté pour un ancrage communal. Dans le Code wallon du Logement, les communes portent la responsabilité d'élaborer des programmes d'actions dans le domaine du logement. C'est donc au niveau local que l'objectif de 10% de logements publics ou conventionnés est prescrit.

L'ancrage local dans le Code wallon du Logement¹

L'application de l'ancrage communal du logement, défini par le Code wallon du Logement (adopté en 1998) a modifié les missions des opérateurs wallons du logement. L'ancrage local se compose de deux éléments :

– L'affirmation de la commune comme pivot incontournable de la politique locale du logement, politique de proximité par excellence :

Ainsi, depuis 2001, les pouvoirs locaux (communes, CPAS, provinces) déterminent la politique du logement qui sera menée sur leur territoire respectif. Pour ce faire, les pouvoirs locaux adoptent un programme triennal d'actions en matière de logement et les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP), coordonnées et encadrées par la Société Wallonne du Logement (SWL), sont les opérateurs locaux chargés de la mise en œuvre sur le terrain.

– Le remembrement des SLSP :

La réforme du Code wallon du Logement de 2003 a entraîné le remembrement du secteur, et avait pour objectif de mieux appréhender les problématiques locales. Alain Rosenoer, directeur général de la SWL, explique : « *Le remembrement s'est fait sur une base logique, celle de l'ancrage communal. Chaque commune a dû s'affilier à une SLSP.* » Désormais, les communes disposent d'un outil de politique sociale.

La stratégie communale d'actions en matière de logement 2007-2012

En 2007, la SWL a conclu un nouveau contrat de gestion avec la Région, fixant clairement les priorités du secteur.

Ainsi, le Gouvernement wallon s'est fixé des objectifs précis en matière de logement.

Le patrimoine immobilier situé sur le territoire de chaque commune devrait compter 10% de logements →

1. D'après www.swl.be

publics ou subventionnés². Ce pourcentage est calculé en référence au nombre de ménages de la commune au 1^{er} janvier 2007.

Cette stratégie a deux effets principaux : d'une part, un taux de 10% de logements publics ou subventionnés doit être atteint dans chaque commune et d'autre part, les SLSP sont autorisées à vendre une partie de leur patrimoine en cas de dépassement de ce seuil.

Un seuil minimal à atteindre par commune

Le Gouvernement réserve des crédits pour la création de logements sociaux, en priorité dans les communes dont le patrimoine immobilier, situé sur son territoire, ne compte pas 10% de logements publics ou subventionnés.

Des logements moyens pourront être créés, en priorité dans les communes dont le patrimoine immobilier, situé sur son territoire, compte plus de 10% de logements publics ou subventionnés.

La réforme du Fonds des communes intègre la spécificité des communes sur le territoire desquelles le nombre de logements publics ou subventionnés dépasse 10%. Les communes qui ne feraient pas les efforts requis sont financièrement pénalisées par le biais de réduction des transferts du budget régional.

Le Code wallon du Logement confie à chaque commune l'élaboration des programmes communaux d'actions en matière de logement. Ce programme d'actions bisannuel identifie, année par année, chaque opération, les maîtres d'ouvrage, les intervenants associés, les délais de réalisation, le nombre et le type de logements concernés, les modes de financement et les moyens à développer pour atteindre les objectifs.

Grâce à cette stratégie, le Gouvernement wallon veut promouvoir la création de 2000 logements par an grâce à :

- l'acquisition-rénovation de bâtiments,
- la mobilisation du patrimoine inoccupé,
- la construction de logements neufs,
- les partenariats.

Dans certains cas, la revente de logements sociaux est possible

Le Gouvernement a autorisé les SLSP à vendre 10.000 logements de 2007 à 2012 en priorité dans les communes comptant plus de 10% de logements publics ou subventionnés.



Immeuble de logements sociaux à Liège

Pour instaurer des quotas de logements sociaux, le Gouvernement dispose d'incitants financiers et de moyens de sanctions à l'égard des communes.

En cas de vente de logements sociaux, les soldes du produit de la vente seront affectés à la rénovation du patrimoine, ou, en cas de bon état du patrimoine, à la création de nouveaux logements. Si la commune dispose de plus de 10% de logements publics ou subventionnés, des logements moyens seront financés par le produit de cette vente.

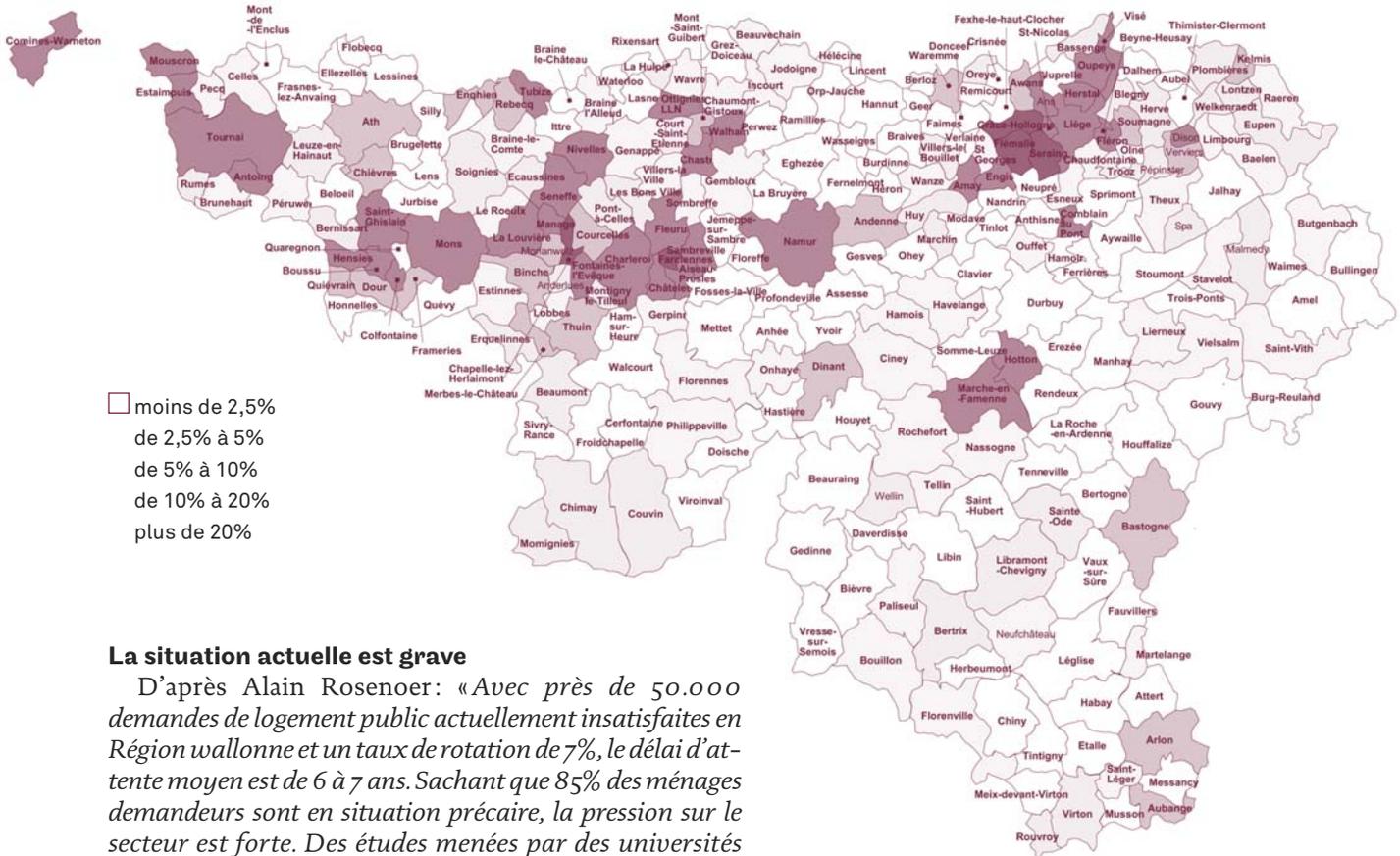
Si l'objectif visé par le point précédent est d'accroître la solidarité entre communes dans l'offre de logements aux ménages les plus démunis, il faut constater que les communes possédant un nombre important de logements sociaux sont confrontées à des problèmes particuliers, notamment une situation financière plus difficile. C'est pourquoi le Gouvernement wallon souhaite diversifier les populations dans les ensembles de logements sociaux et notamment, en aidant les locataires sociaux à acquérir leur logement. En stabilisant ces ménages par des conditions d'acquisition préférentielles et adaptées à leur niveau de vie, il s'agit d'améliorer le lien social dans ces quartiers à la composition sociologique trop homogène.

La circulaire complète est téléchargeable sur :

<http://mrw.wallonie.be/dgatlp> rubrique Logement > Ancrage communal puis télécharger le PDF « Circulaire du Gouvernement wallon du 21 mars 2008 »

2. Sont considérés comme logements publics ou subventionnés, les logements définis ci-après : les logements de transit ou d'insertion créés et occupés comme tels ; les logements gérés ou mis en location par la (les) Société(s) de Logement de Service Public (SLSP) sise(s) sur le territoire communal ; les logements sociaux ou moyens qui ont été vendus par une SLSP ou un pouvoir local depuis 10 ans (1998) ; les logements mis en location appartenant à la commune, au CPAS ou à la Régie autonome ; les logements pris en gestion par une Agence Immobilière Sociale (AIS), une association du promotion du logement (APL), une SLSP ou une ASBL ; les logements réalisés par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW) ; les logements gérés par l'Office Central d'Action Sociale et Culturelle du Ministère de la Défense (OCASC).

**Pourcentage de logements publics par commune
(situation au 1^{er} janvier 2007)**



La situation actuelle est grave

D'après Alain Rosenoer: « Avec près de 50.000 demandes de logement public actuellement insatisfaites en Région wallonne et un taux de rotation de 7%, le délai d'attente moyen est de 6 à 7 ans. Sachant que 85% des ménages demandeurs sont en situation précaire, la pression sur le secteur est forte. Des études menées par des universités francophones ont par ailleurs démontré qu'en fonction de l'évolution démographique, d'ici 2015, la demande de logements sociaux va augmenter de plus de 40%. Le vieillissement de la population, la décohabitation induisent des besoins supplémentaires de logements adaptés à ces conditions spécifiques. »³

**Création de logements programmés
(hors partenariats public/privé)**

2001-2003	2.290
2004-2006	2.500
2007-2008	2.312
2009-2010	3.066

Source : rapport d'activités 2008 de la SWL.

En décembre 2008, le Gouvernement wallon a approuvé l'application du principe d'ancrage communal 2009-2010 portant sur plus de 3.066 logements à créer par les SLSP :

- 1.962 logements sociaux locatifs
- 669 logements moyens locatifs
- 426 logements destinés à la vente
- 9 logements de transit ou d'insertion

Les critiques

Des critiques, émanant notamment de l'Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW), s'attaquent à certains aspects de la stratégie communale d'actions en matière de logement 2007-2012⁴. Si l'association partage l'objectif d'augmenter l'offre de logement social sur l'ensemble de la Wallonie, elle s'oppose fermement à la fixation théorique d'un seuil minimal de 10% de logements publics par commune. Tom De Schutter, directeur du Département Etudes – Développement territorial de l'UVCW, explique: « Prôner la création d'un nombre déterminé de logements sociaux, sans avoir égard aux demandes particulières de la population précarisée et sans tenir compte des spécificités locales, ne pourra pas répondre à cet objectif, ce qui induit nécessairement une inadéquation entre l'offre de logement et la demande réelle sur les différents territoires communaux. Si la fixation d'un seuil reste nécessaire, celui-ci devrait être déterminé proportionnellement au nombre de demandes. » →

³ Alain Rosenoer, « Le logement ou la construction d'un droit... inachevé », intervention dans le cadre de la Campagne Logement du Centre d'Action Laïque, 11/06/2007. www.ulb.ac.be/cal/presse/campagne/2007/logement/download/intervention%20Alain%20ROSENOER.pdf

⁴ Politique des logements publics : on touche le « Fonds », de Tom De Schutter, mai 2007. www.uvcw.be/impressions/toPdf.cfm?urlToPdf=/articles/0,0,0,0,1826.htm

Par ailleurs, l'association estime non pertinents les systèmes de pénalisation, qui prévoient la réduction proportionnelle du Fonds des communes si le seuil n'est pas atteint. Deux raisons justifient cette position: Tout d'abord, le Fonds des communes est une ressource non affectée (les communes peuvent en disposer librement, en fonction de leurs besoins). La pénalisation financière est donc contraire à ce principe fondamental et aurait pour conséquence de transformer le Fonds en subside. De plus, toujours selon Tom De Schutter, «*sanctionner les communes par le biais du Fonds revient à sanctionner directement ses habitants. Disposant de moins de moyens, les communes ne pourront remplir leurs tâches fondamentales et le citoyen s'en trouvera directement touché.*» L'UVCW préconise donc d'autres alternatives constituant des incitants et non des sanctions.

Au niveau politique, le bilan est mitigé.

Au niveau politique, le bilan est mitigé.⁵ André Antoine, ancien ministre du Logement au Gouvernement wallon, se félicitait, avant la fin de son mandat, des avancées dans le logement public. «*Nous avons un programme ambitieux de construction de logement public: 2000 par an. Après 5 ans, nous en sommes à 11.000, soit plus de 10% du parc existant.*» D'autres sont moins enthousiastes... selon la députée écolo Monika Dethier, une petite partie (entre 10 et 15 %) de ces logements sont terminés. Thierry Jacques, président du Mouvement Ouvrier Chrétien, estime quant à lui que les objectifs fixés restent largement insuffisants par rapport aux besoins réels.

Conclusion Des ambitions louables mais des résultats critiquables

La stratégie choisie par la Région wallonne est relativement récente, il est donc encore prématuré de dresser des bilans complets. Cependant, les principes ayant déterminé les objectifs à atteindre peuvent d'ores et déjà être analysés.

D'une part, la fixation d'un seuil minimal de logements publics ou subventionnés, accompagné d'amendes financières à l'encontre des communes récalcitrantes, apparaît comme une mesure positive. D'autre part, le système dévoile vite ses limites puisque le surplus de logements sociaux peut être revendu. Pourtant, les besoins des ménages restent énormes et trop souvent insatisfaits...

Si les ambitions initiales étaient louables, elles restent malheureusement assez peu ambitieuses et sont confrontées aujourd'hui à de nombreuses critiques. ✘

Comment dépasser les vœux pieux ?



Le tableau ci-dessous met en lumière les taux, les délais et le nombre de logements concernés par les quotas dans les trois régions du pays.

Région	Taux à atteindre	Délai prévu pour la réalisation	Objectifs (en nombre de logements)
Flandre	9%	10 ans	64.0000
Wallonie	10%	5 ans	10.000
Bruxelles	15%	10 ans	Entre 22.500 et 35.000

Cependant, les plans régionaux flamands et wallons ont le mérite de prévoir des incitants financiers et des sanctions à l'égard des communes n'ayant pas atteint les quotas fixés. A la différence de la stratégie bruxelloise, où il ne reste plus qu'à espérer que les intentions politiques ne représentent pas que des vœux pieux, sans quoi le manque alarmant de logements sociaux ne fera que s'aggraver. ✘



5. «*Les enjeux du 7 juin: le logement en Wallonie*», Le Soir, 13/05/2009, Martine Vandemeulebroucke

Fixation de quotas de logements sociaux : des exemples de pratiques étrangères

PAR ILHAM BENSÂÏD

De manière générale, le logement n'est pas une matière relevant directement de la compétence de l'Union européenne. Chaque Etat définit ses objectifs et instruments d'intervention et de ce fait, il n'existe pas de modèle unique, mais au contraire, une extraordinaire diversité de pratiques.

La place du logement social varie d'un pays à l'autre

Pour Laurent Ghekière, représentant auprès de l'Union Européenne de l'Union Sociale pour l'Habitat, « *la place qu'occupe le logement social dans les politiques européennes varient d'un Etat-membre à l'autre en fonction de l'héritage des politiques conduites dans le passé, des structures et des patrimoines existants et surtout des choix politiques des gouvernements successifs.* »¹

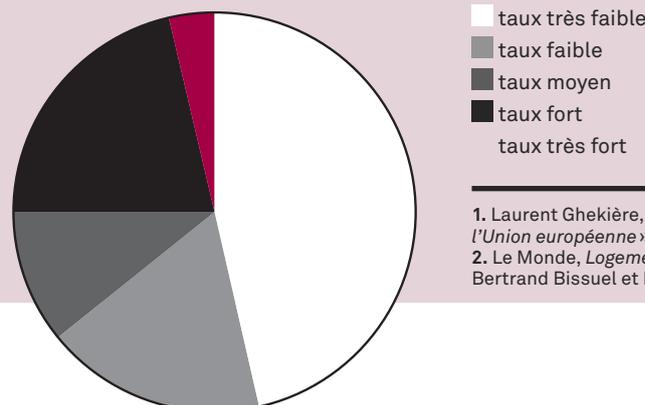
Ainsi, le logement social représente plus d'une résidence sur trois aux Pays-Bas. Il est, à l'inverse, marginal en Espagne et quasiment inexistant en Grèce, car, dans ces deux pays, l'accession à la propriété est profondément enracinée dans les mentalités.² →

Le logement social dans les 27 Etats-membres de l'Union européenne (parc locatif social en % du parc total de logements)

Taux très faible moins de 5%		Taux faible de 5% à 9%		Taux moyen de 10 à 19%		Taux fort de 20% à 29%		Taux très fort 30% et plus	
Grèce	0%	Italie	5%	Pologne	12%	Danemark	20%	Pays-Bas	35%
Lettonie	1%	Allemagne	6%	France	17%	Rep. Tchèque	20%		
Lituanie	2%	Malte	6%	Finlande	18%	Autriche	21%		
Luxembourg	2%	Belgique	7%			Royaume-Uni	21%		
Roumanie	2,2%	Irlande	8,5%			Suède	21%		
Bulgarie	3%								
Chypre	3%								
Espagne	3%								
Portugal	3%								
Estonie	4%								
Hongrie	4%								
Slovaquie	4%								
Slovénie	4%								

Source : Laurent Ghekière, *Le développement du logement social dans l'Union européenne : quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire*, CECODHAS-DEXIA-USH, Dexia Editions, Paris 2007

Soit, pour une représentation plus globale...



1. Laurent Ghekière, « *Le développement du logement social dans l'Union européenne* », Recherches et Prévisions n°94, décembre 2008

2. Le Monde, *Logement social, Les trois modèles européens*, Bertrand Bissuel et Isabelle Rey- Lefebvre, Samedi 24 février 2007

Nombreux sont les pays européens à avoir fixé des quotas de logements sociaux à atteindre. Voici quelques exemples de pratiques riches en enseignements...

Royaume-Uni

Au début des années 1980, presque un tiers du parc de logements anglais relevait du secteur social – l'un des taux les plus élevés d'Europe. Depuis lors, des taux de construction fortement réduits et la vente des logements sociaux existants ont substantiellement réduit le rôle du logement social. En dépit de cette situation, le logement social représente toujours un cinquième du parc de logement total et ce, grâce à la croissance des associations de logement ayant bénéficié du transfert du parc des communes.

Le Royaume-Uni s'est engagé à produire 240.000 logements d'ici 2016.

L'Angleterre doit pour sa part construire 70.000 nouveaux logements sociaux chaque année, dont 50.000 devraient être destinés à la location et 20.000 à l'accession à la propriété abordable. Néanmoins, en 2005 et 2006, l'offre de nouveaux logements sociaux était inférieure à 40.000 logements.

Au Royaume-Uni, dans le cadre de la section 106 de la loi Town and Country Planning Act 1990, les promoteurs sont obligés de contribuer à la mise en place de certaines politiques de logement. Cet accord permet de minimiser les impacts négatifs sur les communautés locales.

Les « planning obligations » peuvent par exemple imposer une part de logement social qui est souvent fixée à 25 % (chiffre recommandé par le Ministère) du programme pour les opérations d'une certaine importance.

Irlande

Le logement social est géré directement par les collectivités locales. Ces dernières représentent 95% du secteur locatif.³ Dublin Corporation est la plus importante des collectivités locales du pays avec 25.000 logements locatifs sociaux à Dublin, pour 100.000 environ dans toute l'Irlande.

Une étape importante dans le domaine du logement social en Irlande fut le « Planning and Development Act » adopté en 2000. Depuis lors, les autorités ont le pouvoir d'exiger qu'au moins 20% des terrains consacrés à des constructions résidentielles soient utilisés pour du logement social et accessible.

En 2008, le Gouvernement a mis en place une série de mesures à court terme pour le logement, avec un montant mobilisé de 2,5 milliards d'euros afin de financer la construction ou l'acquisition de 9.000 nouveaux logements sociaux et 5.500 logements à prix abordable.

Haggerston, Londres



Regent Square Estate, King's Cross, Londres

3. Les 5% restants sont du ressort des associations, du secteur privé ou des coopératives.



Construction à Rodange (Sud du Grand-Duché de Luxembourg) par le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat

Logements sociaux à Madrid, éco-construction avec façade en bambou

Grand-Duché de Luxembourg

Le logement social est offert à la vente et à la location ; les prestataires de logement social sont des promoteurs publics. En 2003, le logement social représentait 0,6% des nouvelles constructions.

Le « pacte logement », entré en vigueur au Luxembourg le 1^{er} novembre 2008, améliore les instruments existants et en crée de nouveaux afin d'une part d'augmenter l'offre de logements et d'autre part de réduire le coût du foncier et de l'habitat. Il se base sur une collaboration étroite entre l'Etat et les communes.⁴

Le « pacte logement » indique notamment que « les communes s'engagent à prévoir dans chaque lotissement réalisé (d'une surface supérieure à un hectare) une partie de 10% de la surface totale nette constructible ou 10% des logements à l'affectation de logements à coût modéré ».⁵

Actuellement, ce sont 101 communes qui ont adhéré au « pacte logement » (sur les 116 que compte le Luxembourg).

Cependant, le rapport national 2008 de la FEANTSA (Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri) souligne que cette mesure risque surtout d'amorcer la croissance démographique⁶, sans pour autant améliorer le rapport entre offre et demande de logements. Les prix ne devraient donc pas diminuer pour les personnes à bas revenus.⁷

Espagne

Adoptée en 2007, la nouvelle Loi du Sol constitue le cadre d'une politique sociale de logements aidés. Elle oblige à réserver au moins 30% de la surface nouvellement urbanisée consacrée à un usage résidentiel à la construction de logements « protégés » (aidés). Cette proportion peut être augmentée par les législations régionales. Ainsi, le Pays basque a choisi un objectif à atteindre de 50% et la Galice de 40%.

Les prestataires publics fournissent très peu d'habitations sociales locatives (200.000 pour un pays de 45 millions d'habitants !). Cela s'explique par le fait que le marché du logement espagnol s'oriente fortement vers l'accession à la propriété. Certaines nouvelles constructions de logements occupés par le propriétaire reçoivent des subventions sous forme de prêts à intérêts réduits. Ces subventions de logement aident actuellement à financer environ 100.000 logements par an. Ils sont soumis à un régime spécial impliquant des contrôles importants et des limites de prix ; les habitations gardent leur statut de logement social pendant 30 ans. ✕

Une partie des informations contenues dans cet article proviennent du CECODHAS - HOUSING EUROPE (Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social)

4. D'après le site www.gouvernement.lu/dossiers/logement/pacte_logement
5. Ministère du Logement – Publication du Service Information et Presse – 31/01/2007

6. A replacer dans le contexte luxembourgeois (vieillesse de la population et nécessité de repeuplement)

7. D'après le rapport national 2008 de la FEANTSA portant sur le logement et l'exclusion liée au logement

Quotas de logements sociaux /

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) en France, entre engouement et controverses

Depuis son adoption en 2000, la loi SRU a dû faire face à d'innombrables critiques et tentatives d'assouplissement. Il n'empêche que dix ans plus tard, des centaines de communes commencent à approcher ou atteignent déjà des taux supérieurs ou égaux à 20% de logements sociaux sur leur territoire. Les enseignements à tirer des dispositions légales françaises et de leur application dans deux régions (en Île-de-France et dans l'agglomération lilloise) sont précieux.

PAR ILHAM BENSÂÏD

La loi SRU en France

En France, la loi du 13 décembre 2000¹ relative à la solidarité et au renouvellement urbains couramment appelée loi SRU, est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement.²

L'un de ses fondements se trouve dans la tentative de correction des politiques d'offre de logements sociaux, dont le parc locatif est très inégalement réparti au sein de l'espace urbain, provoquant une segmentation sociale des territoires.³

L'article 55 de la loi SRU

L'article 55 de la loi SRU impose, dans les communes de plus de 3.500 habitants⁴ appartenant à une agglomération de plus de 50.000 habitants comprenant une commune de plus de 15.000 habitants, un nombre de logements locatifs sociaux⁵ supérieur à 20% du total des résidences principales.

La loi SRU prévoit toutefois que les communes concernées par l'obligation de réaliser des logements sociaux peuvent s'y soustraire par le paiement d'une taxe annuelle : celle-ci est fixée à 20% du potentiel fiscal par habitant multiplié par le pourcentage de logements sociaux manquant, avec un plafond fixé à 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune de l'année précédente.

1. Loi n° 2000-1208

2. Les textes actuellement en vigueur sont les suivants : Article L302-5 Modifié par Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 1 JORF 6 mars 2007

3. AITEC (Association Internationale de Techniciens, Experts et Chercheurs), « présentation et critique du projet de loi sur la solidarité et le renouvellement urbain », 2000

4. 1.500 habitants en Ile-de-France

5. La définition de « logement social » n'est pas universelle et englobe donc des types de logements différents en France et en Belgique.

Vue aérienne de Moulins,
en Auvergne



sociaux, ou à un fonds d'aménagement urbain institué dans chaque région.⁷

L'évaluation de l'effort pendant la période triennale 2005-2007

L'évaluation de l'effort concerne les 730 communes soumises à la loi SRU, qui ont dû engager des programmes de réalisation de logements sociaux au titre de la période 2005-2007.

Parmi ces 730 communes, 400 ont réalisé plus que leur objectif. Dans ce total, le ministère inclut les logements construits, les logements privés qui deviennent conventionnés, les acquisitions par les organismes HLM d'appartements privés et aussi les logements financés mais qui n'ont pas encore forcément obtenu leur permis⁸.

93.000 logements sociaux ont été construits sur les 63.000 prévus, mais ce spectaculaire dépassement des objectifs cache de grandes disparités entre les communes.

330 communes n'ont pas atteint leur objectif et, pour 291 d'entre-elles, la procédure de constat de carence a été engagée.

Le constat de carence et l'accompagnement des communes

Certaines communes rencontrent des difficultés à appliquer la loi : manque de foncier disponible, prix du foncier, zones inconstructibles car soumises aux risques naturels, ... D'autres ont refusé de permettre la construction de logements sociaux sur leur territoire, afin d'éviter d'accueillir certaines catégories de populations.

La situation de ces communes est examinée par des commissions départementales. Elles sont chargées d'étudier les difficultés rencontrées par les communes et de définir des solutions permettant d'élaborer un programme de rattrapage sur la prochaine période triennale.

Pour chaque commune en-dessous du seuil de 20% de logements sociaux, un programme de rattrapage de construction de logements sociaux est défini par périodes triennales (2002 – 2004, 2005 – 2007, puis 2008 – 2009, etc.) pour permettre de résorber le déficit de logements sociaux à l'horizon 2020. A l'issue de chaque période triennale, un bilan du programme est établi.

Si des difficultés objectives sont identifiées, les commissions départementales saisissent une instance nationale qui peut recommander au Ministre du Logement un aménagement des obligations.

Si les engagements n'ont pas été tenus, le préfet peut prendre un arrêté de constat de carence, après avis du maire et du Comité Régional de l'Habitat. L'arrêté peut fixer une majoration du prélèvement sur les ressources fiscales de la commune.

Affectation et montants des prélèvements

Le montant total du prélèvement brut sur les budgets des communes en retard sur l'objectif de 20% était de 76 millions d'euros en 2008, dont 5,9 millions de majorations suite à un constat de carence. Après déduction des sommes engagées par les communes pour le financement de projets de construction de logement sociaux, le prélèvement net s'élève à 29,6 millions.⁶

Selon les cas, l'article 55 de la loi SRU prévoit que le montant du prélèvement soit affecté aux acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements

« Faites pression sur les élus pour qu'aucun ne s'abaisse à cette indignité de ne pas respecter la loi... »

Abbé Pierre

Les communes qui ne respectent pas la loi

La Fondation Abbé Pierre déplore le non-respect de la loi par de trop nombreuses communes : « Au tableau de déshonneur figurent de nombreuses communes refusant toujours de contribuer à l'effort de solidarité en matière de logement. Cette situation qui relève de la provocation vis-à-vis de la loi concerne des communes dont une majorité (près de la moitié) sont situées en région PACA (Provence-Alpes-Côte d'Azur). Il est à noter que paradoxalement certaines de ces communes n'ont pas fait l'objet de constat de carence de la part de l'État, ce qui confirme notre reproche de laxisme, voire de complaisance des pouvoirs publics pour des situations pourtant intolérables. »⁹

Le département des Alpes-Maritimes est l'un de ceux qui respectent le moins la loi SRU : 27 communes sur 36 n'y remplissent pas leurs obligations. De même dans le Var, où le taux moyen de logement social est de 9%, 20 des 24 communes ne respectent pas non plus leurs obligations. →

6. <http://www.lemoniteur.fr/171-urbanisme-et-amenagement/article/actualite/517191-loi-sru-400-communes-sur-730-respectent-leur-engagement>

7. Rapport de la journée-débat Association des Maires de France – HLM, « Elus et HLM, partenaires pour mieux agir ensemble », 19 février 2002

8. Loi SRU : bilan par commune de la période 2005 à 2007

www.gouvernement.fr > rubrique Gouvernement > Société > Logement puis recherche du communiqué du 2 juillet 2008 intitulé « Loi SRU : bilan par commune sur la période 2005 à 2007 »

9. Fondation Abbé Pierre, Le palmarès 2008 des communes, 13 février 2008



« HLM, l'autre merveille du monde », une exposition itinérante de photos de Guy Isaac

Néanmoins, les préfetures départementales ont mis en place des critères permettant d'éviter à ces communes de payer des amendes. Du côté du ministère du Logement, on rappelle simplement « qu'il n'y a pas une application arbitraire de la loi et que c'est aux préfets de juger de la réalité et de la sincérité des situations. Même si, en dernier ressort, c'est la ministre qui tranchera » (ndlr: Christine Boutin, ministre du Logement et de la Ville de mai 2007 à juin 2009). Ainsi, les communes des Alpes-Maritimes se situant au-dessus du seuil des 50% de réalisation de logements (dont Antibes (79%), Cagnes sur Mer (54%), Menton (51%) et Nice (51%) échappent à toute pénalité.¹⁰

Constats actuels pessimistes

Dans son rapport 2010 sur l'état du mal-logement en France¹¹, la Fondation Abbé Pierre accuse le pouvoir politique de ne pas prendre la mesure de l'aggravation de la crise du logement. « La période actuelle se caractérise par une absence de projet et d'engagement de la politique gouvernementale en matière de logement. [...] L'Etat non seulement n'accompagne plus les collectivités territoriales dans la réalisation des missions qu'il leur a confiées, mais entrave leur action et la rend difficile voire impossible. Il en est ainsi quand il fixe des objectifs élevés de production de logements sociaux tout en restreignant la participation du budget de l'Etat à leur réalisation. »¹²

« Convoquées pour soutenir la production de logements sociaux, les collectivités locales apparaissent dans l'incapacité de réduire le volume de la demande de logement social qui se maintient partout à un haut niveau quand elle ne progresse pas. Elles ne parviennent pas à véritablement augmenter la proportion de logements sociaux dans la structure du parc de résidences principales. Leur engagement, même quand il est important, ne modifie que très lentement l'équilibre général de l'offre, car l'activité de promotion privée a été particulièrement soutenue

ces dernières années, dopée par des mécanismes fiscaux qui ne se souciaient guère de faire correspondre l'offre aux caractéristiques de la demande. Ce constat qui vaut pour les collectivités locales les plus impliquées en matière d'habitat, souligne a contrario la dégradation de la situation pour celles qui le sont moins. »¹³

Les propositions de la Fondation Abbé Pierre¹⁴

Parmi les propositions de la Fondation Abbé Pierre figure le renforcement de l'article 55 de la loi SRU en sanctionnant plus fermement les réfractaires à son application.

« Les dispositions actuelles de la loi SRU ne sont pas suffisamment dissuasives, de sorte que certaines communes réfractaires à la construction de logements sociaux s'affranchissent de manière inacceptable de l'effort de solidarité qu'elles doivent remplir en se contentant du paiement des pénalités. »

Il importe notamment de :

- établir systématiquement des constats de carence et tripler les contributions financières de solidarité pour les communes qui ne respectent pas leurs obligations,
- mettre en œuvre le droit de préemption urbain afin que les préfets se substituent aux communes qui ne remplissent pas leurs obligations,
- remplacer le mode de comptabilisation des logements sociaux en accordant plus d'importance à certains types de logements sociaux (c'est-à-dire des logements destinés à un public à bas revenus). ✕

10. Rémi Leroux, Logement social : la Côte d'Azur échappe aux sanctions, Rue 89, 25 septembre 2008

11. <http://www.fondation-abbé-pierre.fr> > rubrique Publications > Rapport mal-logement

12. Les synthèses du rapport 2010 sur l'état du mal-logement en France, Fondation Abbé Pierre, pages 13 et 15

13. Rapport 2010 sur l'état du mal-logement en France, Fondation Abbé Pierre, page 187

14. Les propositions de la fondation Abbé Pierre, page 223

Île de France : des objectifs ambitieux, un bilan contrasté

Île-de-France¹⁵

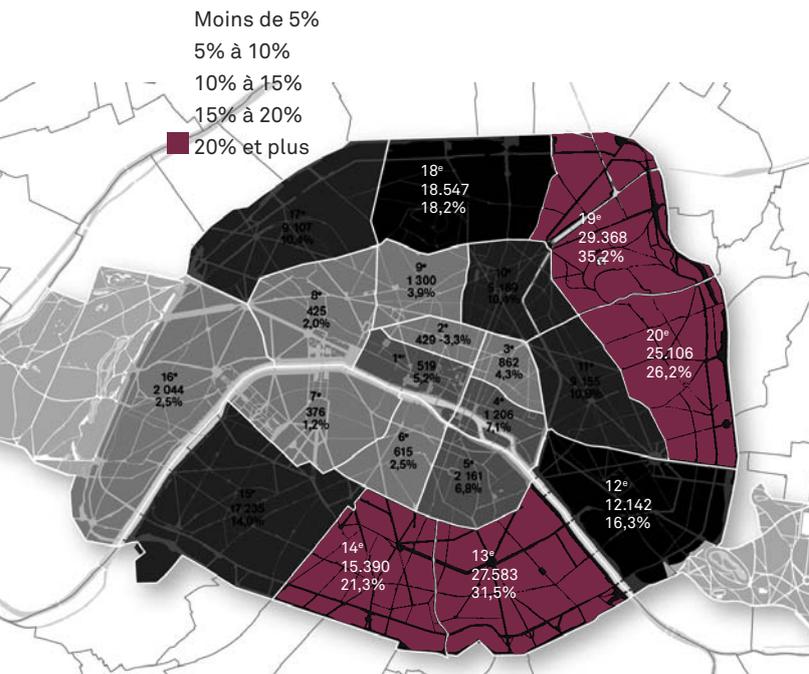
Sur les 181 communes d'Île-de-France, 98 ont atteint les objectifs de réalisation de logements sociaux qui leur avaient été fixés par la loi SRU pour la période 2005-2007. Sur les 83 communes contrevenantes, 77 pourraient faire l'objet d'un arrêté de carence et payer une amende majorée, la majoration dépendant de l'écart entre le nombre de logements sociaux effectivement construits et le nombre de logements qui auraient dû l'être. Parmi les communes en deçà des réalisations attendues, Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine), qui n'a rempli que 48,8% de son objectif (378 logements sociaux construits contre 774 demandés), et Le Raincy (Seine-Saint-Denis), dont l'objectif n'a été réalisé qu'à 26,7%. La commune de Lésigny (Seine-et-Marne) a même vu son nombre de logements sociaux reculer.

Le cas précis de Paris¹⁶

178.749 logements sociaux en service

Ces 178.749 logements sociaux en service à Paris au 01/01/2008 représentent 15,6% des résidences principales contre 13,4% au 01/01/2001. Ces chiffres marquent une augmentation de 2.726 logements par rapport au 01/01/2007 et de 24.435 logements par rapport au 01/01/2001.

Part de logements sociaux SRU dans le total des résidences principales



Sources : Préfecture de Paris DGI, Inventaire SRU au 1^{er} janvier 2008

Il est impératif que l'offre locative sociale soit renforcée et rééquilibrée au sein de la région.

Une implantation géographique contrastée

La plupart des immeubles de logements sociaux sont implantés dans les arrondissements périphériques. Les 13^e, 19^e et 20^e réunissent 45,9% au 01/01/2008, tandis que les dix premiers arrondissements, d'urbanisation plus ancienne, concentrent 7,3% des logements sociaux de la capitale. Toutefois, depuis quelques années, le rééquilibrage du parc se fait progressivement.

Les projets d'avenir pour l'Île-de-France

Le Conseil régional a adopté, à une large majorité, le projet de Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) le 25 septembre 2008.

Cette adoption constitue une étape décisive. Transversal par nature, le projet de schéma directeur se situe au croisement de différents regards (État, Conseil économique et social régional, Conseils généraux, communes, entreprises, syndicats, associations, habitants,...). Il véhicule un projet stratégique et partagé pour l'action régionale. Le défi principal est de mobiliser tous les territoires en particulier en faveur de l'habitat social.

La demande de logements locatifs sociaux en Île-de-France est massive et a augmenté de 20% en dix ans. Début 2006, on recensait environ 374.000 demandeurs en attente d'attribution (soit 7,5% des ménages franciliens), dont un tiers sur la seule commune de Paris (où ils représentent presque 9% des ménages)¹⁷. En 2007, 82.000 logements sociaux ont été attribués.

Il est impératif que l'offre locative sociale soit renforcée et rééquilibrée au sein de la région. De plus, cette offre doit s'appuyer, pendant toute la durée du programme, à la fois sur la construction de logements locatifs sociaux neufs, et sur la production de logements sociaux en acquisition-amélioration. →

15. Logement social : 44% des communes d'Île-de-France hors la loi, Libération, 27 juin 2008

16. « L'accès au logement social à Paris. Analyse de la demande de logement social et bilan des attributions de logements sociaux à Paris en 2008 », Atelier Parisien d'Urbanisme, Septembre 2009

17. Selon une estimation au 1^{er} janvier 2006 de l'Observatoire du Logement Social en Île-de-France

Neuilly taxable, mais pas taxée

Cela pourrait ressembler à une pièce de théâtre avec, par ordre d'entrée en scène, un maire faussement débonnaire, un préfet en situation inconfortable, une opposition résolue mais sans grands moyens et, psychiquement obsédant, un ancien maire devenu ministre de l'Intérieur. Ce pourrait être une comédie à succès intitulée *Pas d'amende pour Neuilly*, où les spectateurs riraient beaucoup. Mais un peu jaune. Résumons l'argument.

Acte I. La loi SRU impose à Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine) de se doter, à terme, de 5.919 logements sociaux. Or, en 2001, elle plafonne gentiment à... 391. Autant dire qu'il y a du boulot.

Acte II. Elle s'y met, on ne peut pas le nier. En 2004 – derniers chiffres connus – elle est passée à 819. « J'entends dire parfois que Neuilly préférerait payer que construire. C'est faux ! » souligne à bon droit le maire, Louis-Charles Bary (UMP), qui a succédé à Nicolas Sarkozy. Mais il ne faut tout de même pas trop lui en demander : « Je suis favorable au logement social, à condition que l'on reste raisonnable : il n'est pas question que l'on m'envoie des cars de Maliens ! » Et pas question non plus de « préempter les immeubles qui se libèrent pour y affecter 25% de logements sociaux », comme le lui demandent ses opposants, Lucienne Berton (PS) et Thierry Hubert (Verts). « Les terrains sont tellement chers que je devrais augmenter les impôts, coupe Bary. Mes électeurs hurleraient. »

Acte III. Le problème est que, à ce rythme, Neuilly n'atteindra pas les fameux 20% en 2021. Or, la loi est la loi : après trois ans d'application, le préfet doit dans ce cas dresser un « constat de carence » et majorer le « prélèvement de solidarité » dû par logement manquant. Ce qu'il paraît faire en novembre 2005 : « 439 logements construits à Neuilly [en trois ans], pour un objectif de 815, ce qui [...] peut conduire à une majoration maximale de 46% [du prélèvement], constate-t-il. Toutefois, le préfet, prenant en compte les efforts et les projets des communes, d'une part, les difficultés qu'elles rencontrent, d'autre part, a décidé que le taux maximal de majoration [...] n'était pas justifié. » Et de ramener celui-ci, comme la loi le lui permet, à 26%. Chacun croit avoir compris : Neuilly paiera une amende minorée – puisqu'elle a grignoté son retard – mais paiera quand même. Chacun... fait fausse route.

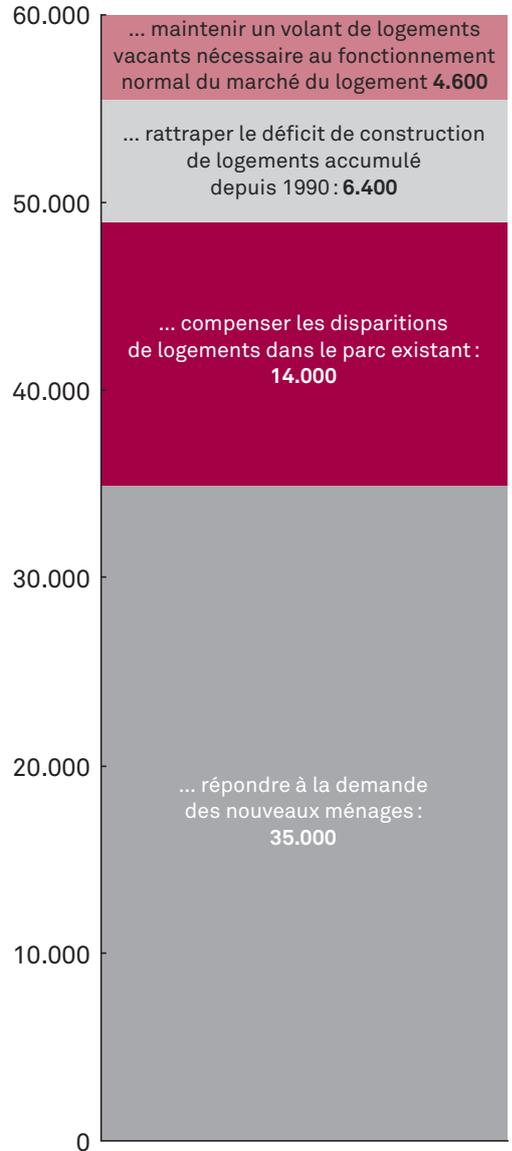
Acte IV. C'est là qu'intervient le coup de théâtre. En réalité, Neuilly ne paiera... rien ! Par quel miracle ? C'est (relativement) simple. La loi SRU stipule que chaque commune peut déduire de son prélèvement théorique – à Neuilly, 2,8 millions d'euros en 2005 – les sommes qu'elle consacre au logement social – 4,5 millions. Résultat : « Je ne paierai rien », raconte, gourmand, Louis-Charles Bary.

Les mauvaises langues soulignent que ledit préfet, Michel Delpuech, se trouve dans une situation impossible. Il est censé sanctionner une commune dont l'ancien maire est à la fois son interlocuteur permanent, en tant que président du département des Hauts-de-Seine et conseiller général de Neuilly, et, surtout, son supérieur hiérarchique, en tant que ministre de l'Intérieur. L'intéressé réfute naturellement cette interprétation, textes à l'appui : « Je peux vous assurer que nous n'en avons jamais parlé avec Nicolas Sarkozy ! Je n'ai fait qu'appliquer la loi, souligne-t-il. Il se trouve que cette commune a engagé un réel effort de rattrapage. D'une certaine manière, cela montre que cette loi est efficace. »

Et voilà comment Neuilly s'est retrouvée taxable, mais pas taxée. Rideau !

« Neuilly taxable, mais pas taxée » par Michel Feltin, L'Express, 02/02/2006

60.000 logements par an en Île-de-France entre 2005 et 2030 pour...



Le développement d'une offre sociale dans le cœur de l'agglomération est indispensable pour y permettre le maintien d'une offre de logements accessibles aux classes modestes et moyennes. Le ratio de 20% de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales, posé par l'article 55 de la loi SRU, est donc considéré comme un niveau minimal.

Bien que sans portée normative, il est prévu que le taux de logements locatifs sociaux en Île-de-France, actuellement proche de 25%, atteigne 27,5% à horizon 2015 et 30% à l'horizon 2030.

Cet objectif pourrait être atteint par la production de 33.500 logements locatifs sociaux par an, dont 60% de nouveaux logements et 40% d'acquisition/amélioration dans le parc privé.

Les communes qui ont déjà atteint les 20% sont incitées à aller au-delà de ce taux et à participer à l'effort de construction des 60.000 logements de tout type par an. ✕

Cité Hector Berlioz, Bobigny



La cité Curial, l'un des plus importants ensembles de logements sociaux de Paris



Agglomération lilloise : le succès du Grand Débat Logement

Constats

La situation dans la métropole de Lille représente un cas particulièrement intéressant à analyser. Composée de 85 communes et 1.100.000 habitants, elle porte une importante tradition puisque c'est dans cette région que le logement social a vu le jour à la fin du 19^e siècle. Au moment de l'entrée en vigueur de la loi SRU, 64 communes sur 85 répondaient déjà aux objectifs de 20% de logements sociaux. Pourtant, la région souffre d'un déficit de construction et en particulier de logement social et très social.¹⁸ Depuis 2000, 3.500 logements neufs seulement ont été construits en moyenne par an, pour des besoins estimés à 6000 aujourd'hui.¹⁹ De nouvelles priorités ont donc été fixées par des experts et suite au Grand Débat Habitat, une nouvelle stratégie a vu le jour.

Le Grand Débat Habitat de décembre 2008



Les 4 et 5 décembre 2008, plusieurs centaines de personnes ont participé au Grand Débat Habitat. L'enjeu de ces rencontres était de définir une politique à partir d'un diagnostic détaillé et des suggestions des acteurs.

Les acteurs ont souligné deux impératifs principaux : la relance de la construction de logements neufs, sociaux et très sociaux notamment, et le développement d'une politique foncière ambitieuse. Ces objectifs se retrouvent dans la délibération cadre établie à partir de la note d'orientation communautaire amendée par les différents acteurs. →

18. Selon l'association « Les Enfants de Don Quichotte », 30.000 personnes seraient logées à la limite de l'insalubrité dans la région Nord et 59.000 demandes de logements sociaux seraient en attente. (chiffres de 2007).

19. Réunion du Conseil du 05/12/2008, délibération cadre de la Politique Locale de l'Habitat

La délibération cadre

Le Grand Débat logement et la délibération cadre du 5 décembre 2008 qui en est issue fixent comme objectif la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux.

Les objectifs sont contractualisés avec chaque commune et évalués au terme de 3 ans, sur base des autorisations (permis accordés) et des mises en chantier.

Le succès pour Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU)²¹

Selon Bernard Brunet, Directeur de l'Habitat au LMCU, les réalisations et les projets sont très positifs. Si certaines communes ont eu quelques difficultés à vaincre les réticences (liées à différentes raisons, mais essentiellement au foncier ou aux objections des habitants), d'autres se sont fortement mobilisées et engagées dans le processus, de sorte qu'aujourd'hui, l'objectif initial a été dépassé du double et seules 3 communes sur 85 ne respectent pas encore la loi SRU sur le territoire.

Le succès se traduit par des logements plus accessibles pour beaucoup, des logements sociaux de qualité (par exemple, tous les logements qui seront construits à l'avenir répondront à des normes de basse consommation) et une amélioration de la mixité sociale dans les quartiers. De plus, la délibération cadre confirme que les besoins des ménages et leurs capacités financières seront mieux pris en compte, grâce à l'évolution des programmes de logements vers plus de diversité, dans le respect des quartiers et des communes. ✕

21. Créé en 1966, LMCU est un établissement public de coopération intercommunale qui, depuis sa création, n'a cessé de travailler au développement et à l'attractivité du territoire. L'établissement public doit aujourd'hui relever quatre défis : répondre aux attentes des habitants et améliorer la qualité de vie ; s'inscrire résolument dans le développement durable ; asseoir durablement son rayonnement international ; construire une identité métropolitaine. www.lillemetropole.fr

La loi SRU, pas la solution à tous les obstacles mais des moyens de contrainte convaincants

La volonté d'augmenter le nombre de logements sociaux accessibles aux ménages à faibles revenus est apparue en France il y a plusieurs années. Elle a été inscrite dans une loi qui certes, n'a pas plu à tous et qui a rencontré de grandes difficultés à s'imposer. Cependant, elle a une force contraignante puisque des amendes sont prévues en cas de transgression. Aujourd'hui, les avantages d'une telle stratégie sont flagrants. Certes, quelques communes refusent, pour diverses raisons, de se soumettre à leurs obligations. Mais d'autres ont au contraire assumé leur responsabilité et parviennent à approcher ou même à dépasser le seuil fixé par la loi. Contraints d'abord par la loi, de nombreux élus ont ensuite fait preuve d'ambition en réévaluant leurs objectifs en fonction des situations locales. Même si les logements accessibles restent largement insuffisants par rapport aux besoins des ménages à faibles revenus, la loi SRU, parce qu'elle a la force d'une loi et qu'elle est dotée de moyens de contraintes, a permis de largement améliorer la situation en France. ✕



Logements sociaux
dans le quartier Bois
Blancs à Lille

Nous savons tous ce qu'il advient des bonnes intentions. Seuls les plus persévérants d'entre nous savent s'obstiner. Et certaines personnes sauront compter sur tout notre soutien.

Dans l'accord de Gouvernement, le nouveau Gouvernement bruxellois et plus particulièrement le nouveau Secrétaire d'Etat au logement, Christos Doulkeridis, se sont fixé un objectif ambitieux. Ils veulent atteindre, d'ici 2020 et sur l'ensemble du territoire des communes bruxelloises, 15% de logements publics et de logements à finalité sociale. Le défi est grand. Même avec une interprétation au sens large de l'accord de Gouvernement, cela revient à la création d'au moins 22.500 logements. Une interprétation sociale stricte, telle que le RBDH la défend, suppose la création de 35.000 logements de type social.

En Flandre, en Wallonie et dans différents pays européens, les gouvernements ont également fixé des quotas pour la réalisation de logements sociaux.

L'exemple le plus connu est sans aucun doute celui de la France, où en 2000, le Gouvernement a décidé que toutes les communes d'une certaine ampleur devaient disposer d'au moins 20% de logements sociaux.

Des exemples de villes comme Paris ou Lille nous enseignent que cette méthode de travail porte ses fruits, et que certaines communes de France visent même à dépasser l'objectif initial.

L'équipe gouvernementale bruxelloise va-t-elle réussir, là où le tristement célèbre Plan Logement a échoué? Nous l'espérons du fond du cœur. Et nous voulons donner toutes ses chances au nouveau Gouvernement.

Comme pour un certain nombre d'autres thèmes relatifs aux communes dans cette région, le nœud du problème risque de persister. Les communes vont-elles collaborer pour une répartition équilibrée du nombre de logements accessibles? En d'autres mots, la Région réussira-t-elle à convaincre les communes de la deuxième couronne que des logements de type social sont non seulement indispensables mais simplement inévitables sur leur territoire?

Les exemples de nos régions et pays voisins nous enseignent que la réalisation de logements sociaux supplémentaires dans les communes en manque ne peut être couronnée de succès que si les pouvoirs mettent en place d'une part des mesures encourageantes (financement, facilitation des tracés administratifs, plan d'action commun avec engagements réciproques) et d'autre part des sanctions financières à l'encontre des communes qui refusent de collaborer et qui répercutent les charges sociales sur d'autres. Si la Région de Bruxelles-Capitale veut atteindre son objectif de 15%, il faudra tôt ou tard sauter le pas.

Pour sa part, le RBDH veut apporter sa collaboration dans les communes où l'offre de logements de type social est trop faible et, avec les associations locales, faire des propositions concrètes pour parvenir d'ici 2020 à atteindre effectivement la norme de 15%.

Votre soutien est le bienvenu. ✕

WERNER VAN MIEGHEM
coordinateur du RBDH



– ALMK - Association des Locataires de Molenbeek et Koekelberg – AMA - Association des Maisons d'Accueil – Archipel Groot Eiland – ATD Quart Monde – BAITA - Sociaal Verhuurkantoor – Schoonmaakdienst / BAITA - Agence Immobilière Sociale - Service de Nettoyage chez Nous - Inloopcentrum voor

Associations

CONNAISSEZ-VOUS...

IRIS / Baita / Habitat et Rénovation / Logement pour Tous ?

Quatre Agences Immobilières Sociales membres du RBDH font connaître leurs actions et partagent leurs expériences.

– Home – es asbl – e Social – en – mavo – Inter-Centres d'Action Sociale Globale – Inter-Environnement Bruxelles – IRIS asbl – Agence immobilière sociale / IRIS vzw – Sociaal verhuurkantoor – La ligue des droits de l'homme - section bruxelles – La Rive (Source) – Maison d'accueil pour sans-abri – LA RUE – Association d'éducation permanente – La Vague – Autonomie des personnes handicapées – Le Cairn asbl – Logement pour Tous – Renovassistace – Samenlevingsopbouw. Brussel – Seniorencentrum – Un toit à soi – Union des Locataires Anderlecht-Cureghem – Union des locataires de Schaerbeek – Union des Locataires Quartier Nord – Vie féminine – vzw Wijkpartenariaat : De Schakel – Woningen 123 Logements

Le RBDH est avant tout une coordination d'associations bruxelloises qui défendent le droit au logement.

La liste complète des membres se trouve sur www.rbdh.be

Immeuble situé
au 152 Bld
Lambermont, géré
par l' AIS IRIS



asbl IRIS

Coordonnées :
rue du Vieux Marché aux Grains,
20/10 – 1000 Bruxelles
Tel. : 02 514 18 49
Fax : 02 502 48 05
Mail : asbliris@freegates.be
Site : www.svk-iris-ais.be

« L' AIS, un dispositif au centre des contradictions.

Hommage à mes confrères »

Plutôt que de proposer une présentation promotionnelle de l' AIS IRIS, j' ai choisi, pour mieux correspondre à la ligne rédactionnelle d' Art. 23, d' aborder quelques brèves réflexions de fond nées d' une expérience de 10 ans sur le terrain.

En tant que gestionnaires d' AIS, nous sommes au centre de toutes les contradictions.

La population bruxelloise s' appauvrit mais les prix du logement (à la vente et à la location) augmentent.

Même les bâtiments anciens et dégradés se vendent à des prix exorbitants. Leur mise aux normes, que nous devons exiger, est économiquement incompatible, non seulement avec les loyers que les AIS. peuvent proposer, mais aussi avec le budget que la population bruxelloise moyenne peut consacrer pour se loger.

Nous garantissons aux propriétaires une grande sécurité locative mais notre public se caractérise par une forte précarité et un besoin constant d' attention et d' accompagnement.

Nous sommes politiquement encouragés à développer notre action pour lutter contre la crise du logement mais administrativement freinés de manière régulière par des objectifs contradictoires qui conduisent à des aberrations.



Plus il s' est avéré que les logements étaient dégradés, plus le législateur a élaboré des normes à respecter. Cette réaction est légitime mais a pour conséquence que le logement « alternatif », c' est-à-dire le petit logement sans confort mais peu cher, est menacé ou menaçant. D' une part, les bailleurs scrupuleux vont préférer proposer du logement de bonne qualité (et donc aussi plus cher) plutôt que de maintenir du petit logement alternatif correct. D' autre part, les bailleurs ignorants ou peu scrupuleux vont demander des fortunes pour la location d' innommables taudis.

Ces quelques exemples ne sont pas exhaustifs.

Sans cesse aux prises avec des enjeux contradictoires, nous devons acquérir des connaissances pointues et développer des compétences multiples et créatives. Nous devons aussi faire preuve d' endurance et de courage.

Je profite de l' occasion qui m' est donnée ici pour féliciter tous ceux qui, comme moi, pilotent leur AIS de leur mieux et qui continuent à croire en l' action qu' ils mènent ! ✕

ISABELLE JENNES
Coordinatrice de l' AIS IRIS

Date de création : 1981

Objectif et activités :

La mission d' IRIS consiste à attribuer des logements à des personnes en situation difficile qui s' inscrivent dans une démarche de réintégration sociale vers l' autonomie. À cette fin, les locataires sont accompagnés par un service social partenaire d' IRIS.

Pour réaliser cette mission, IRIS est reconnue et agréée comme Agence Immobilière Sociale (AIS) depuis 1998, année de création législative de ce secteur par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

En tant qu' AIS, IRIS socialise le marché privé du logement : elle négocie avec les propriétaires une prise en gestion des logements moyennant des loyers inférieurs à ceux du marché et loue ensuite ces logements aux ménages victimes de précarité.

À l' égard des propriétaires :

- IRIS garantit le paiement régulier du loyer, même en cas d' arriérés ou de vides locatifs.
- IRIS assume intégralement les réparations des éventuels dégâts locatifs.
- IRIS assure gratuitement la gestion locative (visites, choix des locataires, état des lieux, signature des contrats, suivi des paiements, résolution des problèmes techniques, le cas échéant, recours à la justice de paix).
- IRIS soutient le propriétaire en cas de travaux (recherche de corps de métier, organisation et suivi de chantier, introduction de demande de primes à la rénovation de l' habitat, etc.)

À l' égard des locataires :

- IRIS loue des logements conformes aux normes du Code du Logement et pour des loyers modérés ;
- IRIS accepte une facilitation des paiements ;
- IRIS assume de l' éducation au logement (notamment via des conseils pour diminuer les consommations énergétiques) ;
- IRIS procure un soutien technique : les locataires signalent les éventuels problèmes et IRIS apporte les solutions techniques adéquates, ce qui évite la dégradation du logement.

Périmètre d' action : IRIS prend en gestion des logements situés sur le territoire des 19 communes de la région bruxelloise.

ID

asbl Baita

Coordonnées : 29 Quai du Hainaut
1080 Molenbeek Saint-Jean
Tel. : 02 512 08 65
Mail : info@baita.be
Site : www.baita.be

Spécialité : rénovation

Baita se spécialise de plus en plus dans la rénovation. Notre expérience et notre expertise sont mises au profit de tous les propriétaires qui souhaitent confier la gestion de leurs biens à l'AIS. Les primes à la rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale sont réservées aux propriétaires qui s'engagent pour une période de neuf ans au moins.

Baita développe, en concertation avec les propriétaires, les projets de rénovation les mieux adaptés, sollicite les primes à la rénovation et suit l'exécution des chantiers. En bref, nous fournissons un service complet de rénovation.

En plus des 130 logements déjà loués par Baita, une trentaine de logements sont sur le point d'être rénovés.

Les publics cibles au cœur des préoccupations

L'AIS Baita est née de l'énorme besoin de logements accessibles aux ménages exclus du marché de la location. Baita s'adresse aux groupes qui ont des difficultés à trouver et à conserver un logement : victimes de la traite d'êtres humains, sans-abris en accueil temporaire, malades, réfugiés, sans-abris mineurs d'âge, familles à très faibles revenus, personnes handicapées.

Chaque locataire reçoit une réduction sur le loyer négocié et un accompagnement adapté. Dans la mesure où ce sont les services d'encadrement, partenaires de l'AIS, qui accordent les logements, chaque locataire peut ainsi compter sur un logement de qualité accessible, avec un accompagnement de qualité.

Des formes de logements adaptées

La location de transit, l'habitat collectif (ou solidaire) et le concept d'aide à domicile sont selon nous des solutions intéressantes à la crise du logement.

Avec la location de transit, le logement est mis à disposition pour de courtes successives (par exemple pendant un mois). La prolongation dépend



rue du Bon Secours,
1000 Bxl
(4 logements au n° 3
et 4 logements
au n° 7)

Date de création : 1997

Objectif : L'objectif de Baita est d'offrir des solutions de logements pour des ménages à bas revenus et des chances d'accès à l'emploi aux personnes peu qualifiées.

Activités : Agence Immobilière Sociale, Programme d'expérience professionnelle (service de nettoyage et service aux bureaux), ateliers et salles de réunions pour associations (O-zone)

Périmètre d'action : La Région de Bruxelles-Capitale

ID

du parcours personnel du bénéficiaire accompli avec le service d'accompagnement. Cette formule est utilisée pour les jeunes qui quittent les centres d'accueil, pour les demandeurs d'asile,...

Le logement collectif peut convenir aux personnes peu autonomes (par exemple les personnes handicapées) ou aux personnes qui ne supportent plus l'isolement lié à l'habitat solitaire.

Avec l'aide à domicile, les soins apportés permettent aux gens de continuer à vivre, de manière indépendante dans leur logement. Dans ce cas, les infrastructures doivent évidemment être adaptées, mais le bénéfice pour la société est énorme.

Baita gère un ensemble de 9 logements rue des Béguines à Molenbeek Saint-Jean, en collaboration avec l'asbl De Lork (accompagnement de personnes handicapées) et l'asbl De Vaartkapoen (centre de service local). Quatre habitations sont proposées en tant que logement communautaire pour le public cible de De Lork, pour sept personnes au total. Le service d'accompagnement est en permanence présent dans le bâtiment. Les autres logements sont loués à des personnes âgées.

A terme, le centre de service de De Vaartkapoen pourra s'installer au rez-de-chaussée.

LivingStones scrI

Les trois AIS – Baita, IRIS et Quartiers – agissent en synergie afin de développer un modèle financier convenant à la réalisation de projets de logement social à Bruxelles. La société coopérative LivingStones a comme objectif l'acquisition de biens immobiliers pouvant être gérés par l'AIS et loués au public cible.

La combinaison des revenus locatifs garantis (par l'AIS), l'apport de capital propre (par les associés) et l'intervention des pouvoirs publics (par exemple les primes à la rénovation, les contrats de quartiers, la politique des grandes villes, ...) rend possible des projets de rénovation ou de construction.

La forme de la société facilite l'attraction de capital et permet la mise en œuvre de projets mixtes (en partie sociaux, en partie conformes au marché).

La scrI LivingStones est un bon exemple d'une collaboration publique-privée à petite échelle offrant des logements accessibles et de qualité à des personnes socialement démunies.

Les trois premières habitations de la scrI LivingStones ont été inaugurées le 26 août 2009. ✕

GERT VAN SNICK
Directeur de Baita



asbl Habitat et Rénovation

Coordonnées : 110a Rue Sans Souci
1050 Ixelles
Tel. : 02 639 60 10
Mail : habitatetrenovation@skynet.be
Site : www.habitatetrenovation.be



Du clapier à l' AIS

En janvier 2010, l' AIS Habitat et Rénovation a reçu en location trois superbes logements remis à neuf situés rue du Couloir à Ixelles. Les premiers contacts concernant ce dossier remontent à 2004. L'immeuble était alors divisé en onze clapiers insalubres. Il a fallu l'action concertée de l'ensemble des services de notre asbl et de nos partenaires locaux pour parvenir à ce résultat encourageant.

« La rue du Couloir ». Ce nom résonne depuis longtemps chez Habitat et Rénovation. Il a d'abord été associé à une situation catastrophique découverte en 2004. Certains locataires de ce petit immeuble du quartier Flagey avaient alors pris contact avec notre service de la Table du Logement pour dénoncer leurs conditions de vie. En visitant l'immeuble, nous avons constaté de nombreux problèmes : cette maison unifamiliale était divisée de manière complètement anarchique en onze minuscules logements. Ensuite les logements n'étaient absolument pas conformes au Code du Logement : présence de moisissures, logements en cave, absence de fenêtres, installations de gaz dangereuses, etc.

Par la suite, « la rue du Couloir » a évidemment commencé à rimer avec coordination. Afin de trouver de l'aide, les locataires avaient frappé à toutes les portes possibles : CPAS, Commune, services sociaux, ... L'urgence imposait de

mettre en place des solutions coordonnées. Les différents partenaires ont donc décidé de créer un groupe de travail sur le thème de l'insalubrité au niveau de la Commune afin de régler ensemble ce cas – et ceux à venir. La première priorité étant de reloger les occupants, chacun a mis sur la table les options disponibles. La Table du Logement a accompagné les locataires qui le souhaitaient dans la recherche d'un nouveau domicile. Un ménage a pu bénéficier d'un logement de transit du CPAS. Le Foyer Ixellois a également apporté son aide.

Parallèlement, les tentatives pour prendre contact avec le propriétaire ont toutes échouées. Il est devenu évident que nous avions affaire à une personne visant uniquement la rentabilité de son bien, sans intention de le rénover. Un marchand de sommeil en somme. Le groupe de travail s'est alors tourné vers la Commune d'Ixelles qui a frappé l'immeuble d'une interdiction de location en 2006.

C'est à ce moment là que la rue du Couloir a fait son entrée au conseil en rénovation d'Habitat et Rénovation. Le nouveau propriétaire de l'immeuble s'y est présenté lors d'une permanence. Il souhaitait restructurer l'immeuble en trois unités de logements. Mais au moment de signer l'acte, il ne connaissait pas les antécédents de l'immeuble. Ironie du sort... C'est lui qui s'est retrouvé avec l'interdiction de mise en location. Un permis étant de toute façon nécessaire pour le projet, Habitat et Rénovation a apporté son soutien à son introduction auprès de la Commune. Le propriétaire souhaitait également bénéficier des primes à la rénovation régionale.

Pour le nouveau propriétaire, « La rue du Couloir » a alors dû rimer avec patience. Vu l'importance du dossier, l'administration communale a souhaité analyser en détail le dossier de demande

Date de création : 1989

Objectif et activités : L'asbl Habitat et Rénovation gère différents projets ayant pour finalités l'insertion par le logement, l'habitat et l'environnement :

A Ixelles, les activités sont menées au sein du Réseau Habitat (conseil en rénovation et développement local intégré) et de l'insertion par le logement (table du logement). Ces activités portent principalement sur la rénovation urbaine, l'amélioration de la qualité de l'habitat et l'implication des habitants dans l'aménagement des espaces publics. Depuis 2009, Habitat et Rénovation propose également le conseil en rénovation aux habitants d'Etterbeek.

L'Agence Immobilière Sociale vise à favoriser l'accès des plus démunis à un logement décent et abordable financièrement. L' AIS prend en location des logements du parc privé qu'elle sous-loue à des loyers abordables. La différence de loyer est prise en charge par un subside régional.

Les Projets de Cohésion Sociale ont pour objectif principal le développement de la cohésion sociale dans les logements sociaux (Bruxelles-Ville, Foyer Bruxellois, Foyer Forestois). Cette action est menée sur quatre sites différents : Querelle, Vautours/Potiers, Bempt et Rempart des Moines et consistent essentiellement en des animations interculturelles et intergénérationnelles, ainsi qu'en l'organisation de synergies entre partenaires locaux sur les thèmes de la salubrité du logement, de la violence et de la santé.

Périmètre d'action : Ixelles et la Région de Bruxelles-Capitale.

de permis. Nous lui avons proposé de travailler avec l' AIS pour l'avantage des primes à la rénovation et surtout pour la gestion a posteriori de la maison. Aujourd'hui, l' AIS dispose donc de deux logements une chambre et d'un duplex pour accueillir une famille nombreuse, perle rare sur le marché immobilier bruxellois !

Cette histoire qui finit bien démontre l'intérêt de la transversalité de nos services et des partenariats externes. L' AIS est un dispositif qui peut apporter beaucoup de solutions aux problèmes du mal logement. Toutefois pour que les dossiers aboutissent, il faut souvent du temps, beaucoup de travail et parfois un petit coup de pouce du destin ! ✕

DIMITRI PHUKAN
Chef de projet Habitat et Rénovation



Rue du Couloir,
façade arrière

asbl Logement pour Tous

Coordonnées :

Rue du Chimiste 34 bte 10
1070 Anderlecht

Tel : 02 524 54 30

Mail : lpt.izw@misc.irisnet.be

ID

Date de création : 1996

Objectifs : Logement pour

Tous est une Agence

Immobilière Sociale (AIS),

son objectif est de mettre sur

le marché des logements de qualité

avec des loyers accessibles pour

des personnes à bas revenus.

Activités : Agréé par la région de Bruxelles-Capitale, notre activité est régie par le Code du Logement et ses arrêtés d'application. Notre activité de base est la gestion locative. En échange de garanties données aux propriétaires et d'avantages comme les primes à la rénovation, nous négocions la prise en gestion de logements avec des loyers inférieurs aux prix du marché.

Cette activité de base a toutefois de nombreuses facettes :

→ Gestion sociale de logements classiques, de logements de transit et de logements solidaires (cohabitation).

- Cette gestion est faite en collaboration avec des services sociaux avec lesquels nous avons une convention.
- Les candidatures sont exclusivement introduites par ces services sociaux. Nous souhaitons qu'un accompagnement social soit garanti par le service social qui nous adresse une demande ou, si cela s'avère impossible, qu'un relais soit organisé avec un service social privé ou public.
- Les candidats-locataires ne peuvent disposer de revenus supérieurs à 80 % des revenus d'admission dans le secteur du logement social.
- Une attention particulière est donnée à « l'éducation au logement » des locataires de façon individuelle (conseils, suivi des consommations d'énergie,...) ou dans le cadre de réunions de locataires.
- Gestion technique des immeubles ou logements qui nous sont confiés.
- Conception et suivi de rénovations d'immeubles ou de logements : élaboration de plans et de cahiers de

immeuble situé
au 25 Quai au Foin,
géré par
l'AIS Logement
pour Tous



Rénovation et économie d'énergie dans le secteur des AIS

Dans le secteur « libre » de la location, le propriétaire privé qui investit dans des travaux qui permettront des économies d'énergie, disposera d'un immeuble ou d'un logement ayant une PEB (Performance Énergétique du Bâtiment) plus élevée. La valeur de son bien sera augmentée et il pourra demander un loyer plus important. On peut espérer que la charge « loyer + consommation d'énergie » pour le locataire ne soit pas plus élevée après cette rénovation, l'augmentation du loyer étant compensée par les économies d'énergie.

Ce même propriétaire privé, en confiant son bien à une AIS, bénéficiera des primes à la rénovation accordées par la Région de Bruxelles-Capitale, des primes énergies accordée via Sibelga, des réductions d'impôts pour travaux économiseurs d'énergie et des réductions d'impôt pour travaux à un

charges, métrés, appel d'offre, suivi de chantiers,...

→ Dans le cadre de la rénovation des immeubles ou logements qui nous sont confiés, introduction et suivi des dossiers de demande de primes à la rénovation, embellissement de façades, primes énergie, réductions d'impôts,...

Partenariat privilégié : Logement pour Tous a un partenariat privilégié avec Renovassistance. Membre fondateur de Logement pour Tous, Renovassistance est en quelque sorte un promoteur immobilier social. Aujourd'hui nous gérons plus de 80 logements de Renovassistance. (www.renovassistance.be)

Périmètre d'action : les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale. Au 31/12/09, notre parc se compose de 235 logements principalement situés dans les communes d'Anderlecht, Bruxelles-Ville, Molenbeek, St. Gilles, Forest et Schaerbeek.

logement confié à une AIS. Même si ce propriétaire sera lié à l'AIS durant 9 ans minimum après travaux et que le loyer offert sera inférieur au prix du marché, tous ces avantages sont loin d'être négligeables. Ils favorisent aujourd'hui la croissance des AIS prêtes à accompagner ces propriétaires et nous ne pouvons que les encourager.

Il n'en va hélas pas de même pour un propriétaire qui est une asbl. En effet, une asbl, ne payant généralement pas d'impôt ne pourra pas prétendre aux réductions d'impôts. Nous estimons généralement que les primes (rénovation et énergie) représentent 25 % de l'investissement de rénovation et que les réductions d'impôts représentent également 20% de l'investissement. Un propriétaire « asbl » comme notre partenaire Renovassistance, qui a un objectif social et ne vise pas le bénéfice des primes mais un usage social à long terme, n'est pas encouragé à faire des travaux économiseurs d'énergie qui pourraient pourtant profiter largement aux locataires. Compte tenu du plafond des loyers AIS, même si ces travaux sont réalisés, l'investissement supplémentaire qu'ils représentent ne pourra probablement jamais être amorti.

Il nous semble donc urgent de chercher une solution à cette discrimination.

L'augmentation des plafonds de loyer AIS pour le propriétaire « asbl » et pour les locataires suivant le niveau de performance énergétique atteint après rénovation et la majoration des primes énergie pour les propriétaires asbl pourraient constituer la solution. Les locataires de l'AIS profiteraient ainsi de dépenses réduites en énergie, la dépendance énergétique de la région serait diminuée, la consommation d'énergie (souvent non renouvelable) et la pollution seraient également diminuées. ✕

PIERRE DENIS

Directeur de l'AIS Logement pour Tous