

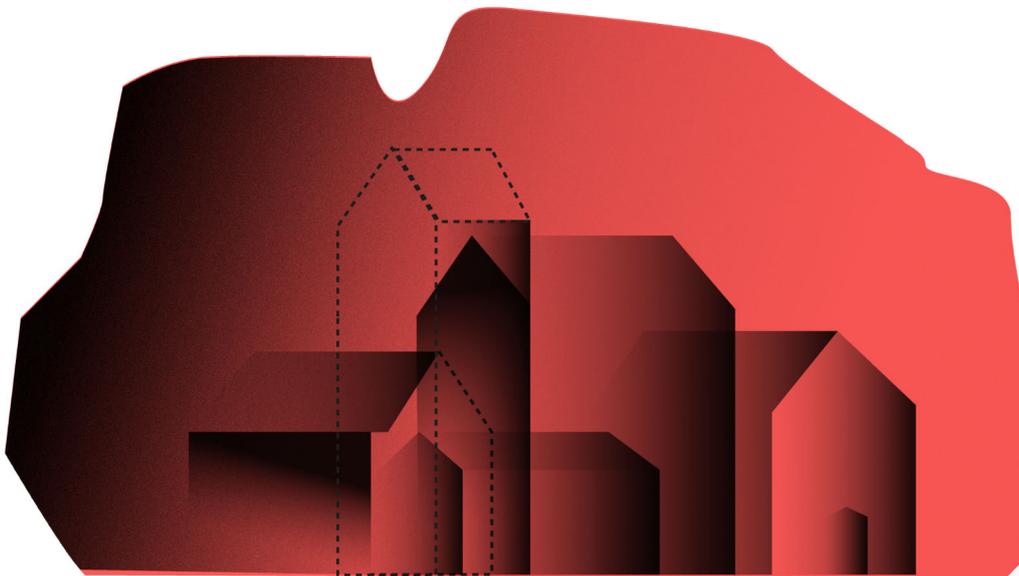


[Version imprimable](#) / [Nederlandstalige versie](#)

*En juillet dernier, le nouveau casting gouvernemental dévoilait son accord de majorité pour Bruxelles. Parmi les priorités, il y a l'accès au logement, avec un discours qui met l'accent sur l'urgence à agir. Le Gouvernement Vervoort III est ambitieux puisqu'il promet une solution pour se loger à 15000 ménages bruxellois. Mais comment ? Avec des nouveautés certes, mais aussi avec des recettes bien connues qui n'ont pas fait leurs preuves par le passé. Et malgré de bons principes, l'accord régional pêche par son manque de concrétude. Détaillons.*

# Vervoort III & le logement : un pas trop timide

**Analyse critique de l'accord  
de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
législature 2019-2024**



# I. Logement public : un plan d'urgence en plusieurs actes

## Un objectif général de 15% de logements à finalité sociale : le remake de 2009

---

Bruxelles manque cruellement de logements abordables et surtout de logements sociaux, locatifs, publics. Ils représentent à peine 7% du parc immobilier, alors qu'à Paris, on en compte le double et trois fois plus dans la capitale londonienne. Les 43000 ménages inscrits sur les listes d'attente ne sont pas près d'avoir un logement, quand on sait qu'il faut en moyenne 10 ans pour produire 1000 nouveaux logements sociaux. On comprend qu'il y ait urgence à agir.

Pour booster les chiffres du logement social, il faut passer par la case construction (pas que, mais quand même) et mobiliser des terrains, régionaux et communaux. Ils ne sont pas si nombreux, d'où la nécessité de les garder publics quand ils le sont et de les consacrer pour l'essentiel au logement social, en imposant des quotas que nous défendons.

Les nouveaux ministres renouent avec une idée recyclée de Vervoort I, celle d'un objectif général de 15% de logements à finalité sociale à atteindre dans la région (9% aujourd'hui), en poussant le rééquilibrage entre communes, puisque certaines ont des taux dramatiquement bas et ne font guère d'effort pour les faire monter. Un quota oui, mais qui n'a pas l'air beaucoup mieux pensé que celui du cru 2009–2014. Sous cette législature-là déjà, il était question d'aller vers 15%, mais hors papier, rien de concret ou presque n'a été tenté par l'exécutif régional pour faire progresser le logement social dans les communes[1].

L'objectif actuel est sans échéance et l'accord continue à brouiller les cartes sur ce qui sera produit, en choisissant de parler de logement à finalité sociale, plutôt que de logement social — appellation fourre-tout, qui avait d'ailleurs permis, déjà en 2009, de pousser les logements moyens de Citydev dans la définition. Et surtout, la réalisation nous apparaît hypothétique, pour ce qui est de mettre les communes au travail.

Il est en effet question de contrats liant chaque commune à la Région, d'incitants financiers et de sanctions pour faire bouger au niveau local, et c'est dans ce sens qu'il faut aller, mais l'accord ne dit pas lesquels. Rien qui pourrait nous convaincre que les ministres auront plus de volonté d'aboutir que ceux qui étaient au pouvoir il y a dix ans, alors que des communes refusent toujours d'accueillir du logement social et pourrissent la bonne marche des plans régionaux du logement.

En outre, le cap des 15% ne doit pas être un prétexte à l'inertie, dans les communes qui l'ont déjà dépassé ou un blanc-seing du Gouvernement pour freiner leur production de logements sociaux. Chaque commune doit continuer à progresser et mobiliser ses réserves foncières si elle en a. On pense à la Ville de Bruxelles mais aussi à Watermael-Boitsfort qui utilisent déjà cet argument (+ de 15%) pour justifier une production centrée sur le logement moyen.

## **Un quota sur les terrains régionaux**

---

Quoi d'autre pour faire avancer le curseur vers 15% ? Une mesure inédite. Plus tangible celle-là. Produire sur chaque terrain appartenant à la Région et voué à la construction, 50% minimum de logements à finalité sociale. C'est un petit pas en avant, mais il aurait fallu, pour lui donner de l'envergure, privilégier la production de logements à très bas loyer et ne pas laisser champ libre au privé pour produire l'autre moitié (et vendre une partie des réserves foncières publiques). Bien que l'avenir de certains terrains régionaux soit scellé<sup>[2]</sup>, il reste à espérer que ce quota ne soit pas qu'une vague intention et qu'il opère dans les futures acquisitions. On regrette que la barre contraignante des 50% ne concerne pas tous les terrains publics, dont ceux des communes évidemment.

Notre association, elle, plaide pour la production de 60% de logements sociaux locatifs et 20% de type acquisitif social (CLT) sur tout terrain public qui accueille du logement. Une proportion qui pourrait même être relevée dans les communes où le logement social fait défaut. Et nous nous opposons fermement à la vente de terrains publics.

## **Des charges d'urbanisme en nature : enfin !**

---

Les ministres optent encore pour une réforme des charges d'urbanisme, ces contreparties imposées aux promoteurs privés dont les projets participent à l'augmentation des prix de l'immobilier dans les quartiers. L'option de la charge en nature qui existe depuis 2013 — faire du logement sous les prix du marché plutôt que payer — ne fait pas beaucoup d'émules du côté des promoteurs, justement parce que le système est optionnel et souvent plus cher[3]. Et même si du logement sort de terre via le mécanisme, il est plutôt moyen que social, donc pas si abordable...

Le projet porté par la nouvelle majorité s'attaque à ces blocages, en rendant obligatoire la charge en nature et en imposant la production de logement social (enfin !). Une avancée, bien qu'elle ne soit pas à l'ordre du jour pour tous les projets immobiliers, ce que nous regrettons, puisque seules les communes "riches"[4] de Bruxelles, sous la barre des 15%, sont concernées. Exit donc les projets d'envergure situés dans les quartiers centraux, ainsi que ceux situés sur le territoire de la Ville de Bruxelles du côté de Neder ou Haren, où l'on construit pourtant beaucoup.

## **Le "clé sur porte"**

---

C'est le Fonds du logement qui s'était jeté le premier à l'eau, en 2016, en achetant plus de 300 logements en construction à la promotion privée. Pour ne plus avoir à chercher des terrains (une galère pour le Fonds aussi !) et pour gagner du temps, beaucoup de temps sur la réalisation (de six ans, on passe à deux). L'ex-Ministre du logement Céline Fremault avait transposé l'opération à la SLRB, pour le logement social. Fin décembre 2018, la SLRB achetait 82 logements à Jette, avec d'autres projets dans les cartons.

Les nouveaux élus remplissent. Ils y voient une piste (un pis-aller ?) pour lutter contre l'enlisement du Plan régional du logement et de l'Alliance Habitat, dont 32 projets, soit 2128 logements sont en attente ou bloqués (30% de ce qu'il reste à produire)[5]. L'absence d'accord avec les autorités locales sur le sort des terrains est une cause de blocage.

"Le clé sur porte" est tentant pour ses délais, il l'est peut-être moins pour son coût. Le premier complexe acheté par la SLRB à Jette est plus cher que le prix moyen d'une construction "propre"[6], entre autres parce qu'il faut financer le terrain, contrairement à des projets sur foncier public.

# Le logement social mérite bien plus

---

Voilà les mesures des ministres pour stimuler la production de logements publics abordables. Il y a de bonnes intentions, mais elles ne vont pas assez loin. Elles ne paraissent pas suffisantes en tout cas, sur papier, pour faire progresser les 15% partout, ni pour aider les 15000 ménages en attente d'un logement social (rappelons qu'ils sont 43000 en réalité sur les listes), ni encore pour construire les 6400 logements (surtout sociaux) des plans régionaux de 2005 et 2013, dont beaucoup sont encore souffrance et que le nouveau Gouvernement projette pourtant de boucler en cinq ans.

On espère que le logement social sera bien la priorité de la législature. On voudrait croire à la contractualisation Région/communes qui pourraient faire sauter certaines résistances locales et débloquer des projets en déshérence, mais on n'en perçoit pas les contours et jusque-là, aucun Gouvernement n'y est parvenu ou n'a voulu conclure. Pour nous, ces contrats doivent inclure la mobilisation effective de terrain pour le logement social, des quotas locaux, variables selon les disponibilités foncières ou les efforts déjà consentis, ainsi que des objectifs à atteindre marqués dans le temps...

## **II. Marché privé : améliorer son accessibilité et sa qualité en conventionnant les bailleurs**

L'enjeu est de taille. Faute de logements publics en suffisance, c'est bel et bien le parc privé qui accueille une part importante de locataires précaires. Ses faiblesses sont bien connues : de trop nombreux logements sont loués cher, très cher, trop cher pour une qualité qui n'est pas à la hauteur. Pour soutenir ses locataires, les nouveaux ministres tablent sur « *une logique conventionnelle et une gestion paritaire, entre bailleurs et locataires, du secteur locatif privé* »<sup>[7]</sup>. Derrière cette *logique conventionnelle*, on retrouve des dispositifs souhaités de longue date par notre secteur : un fonds public pour les garanties locatives, une grille de référence des loyers, une commission paritaire locative et même une certification pour attester de la conformité des logements mis en location ! Plus d'un motif de satisfaction donc... mais

on ne peut s'empêcher de craindre que ces dispositifs manquent leur cible.  
Et si les bailleurs ne jouaient pas le jeu ?

## Contrôler le prix des loyers

---

Pour faire baisser les prix des loyers, les nouveaux mandataires proposent de conventionner les propriétaires. Plus précisément, ils suivent trois pistes :

- Retravailler la **grille de référence des loyers**[\[8\]](#), grâce à une connaissance améliorée du marché locatif, nourrie par une base de données centralisée. Ce seront donc les prix du marché, avec tous leurs abus, qui constitueront la base de détermination des valeurs de référence. Avec une telle méthode, les prix ne risquent pas de redescendre.

- Offrir des **avantages aux bailleurs qui proposent des loyers conformes à la grille**. Le texte reste vague sur ces avantages ou « aides publiques ». S'agira-t-il des primes réno et énergie que la Région propose pour soutenir l'amélioration du bâti ? Des primes consommées dans leur toute grande majorité par des propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs en sont beaucoup moins friands. La Région y associera-t-elle des avantages fiscaux (réduction du précompte immobilier) ? Seront-ils suffisamment alléchants pour que les propriétaires acceptent de réduire les loyers ?

- Instaurer une **commission paritaire** chargée d'évaluer la justesse du loyer demandé et de tenter de concilier les parties. Reste que, si le bailleur décide de ne pas respecter la grille des loyers, ni de suivre l'évaluation de la commission paritaire, rien ne l'y contraint. Pour mieux armer la future commission (et les locataires — la partie faible de la relation contractuelle), il est nécessaire de lui confier un pouvoir décisionnel[\[9\]](#).

Ce modèle table beaucoup sur la bonne volonté des bailleurs. Les incitants suffiront-ils à les faire adhérer au système ? Rien n'est moins sûr. D'autant qu'à côté de la carotte, aucun bâton n'est envisagé pour contraindre les bailleurs moins vertueux.

## Centraliser les garanties locatives

---

C'est au travers d'une institution publique et une gestion paritaire que le nouveau Gouvernement entend — après étude de faisabilité — centraliser

et mutualiser l'ensemble des garanties locatives constituées à Bruxelles. L'accord de majorité dévoile peu des missions et services du futur fonds public. Pour qu'il constitue une aide solide et efficace pour les locataires, il faut que ce fonds soit universel, solidaire et qu'il permette une constitution progressive de la garantie locative, voire un système de cautionnement.

Différents scénarios ont déjà été étudiés, notamment à la demande de l'ancienne Ministre du Logement (poussée par le secteur associatif). Pour qu'un tel fonds, essentiel et novateur, puisse voir le jour dans les termes de la législature, sa successeuse devrait profiter de ce travail, sans repasser par la case étude.

## **Lutter contre les logements insalubres**

---

Au niveau régional, c'est la DIRM (Direction de l'Inspection Régionale du Logement) qui est en charge de rechercher et sanctionner les propriétaires qui mettent en location des logements non conformes au Code du Logement. Un service essentiel qui souffre pourtant de sous-effectif chronique. Alors, l'engagement du nouveau Gouvernement de tripler ses moyens est évidemment une excellente nouvelle.

Les missions pour les renforts ne manqueront pas. L'administration est chargée de traiter les plaintes des locataires qui vivent dans des logements insalubres, mais elle doit aussi effectuer des visites d'initiative pour traquer les bailleurs en infraction. Une fonction primordiale mais trop longtemps négligée faute de personnel. Les nouveaux effectifs devraient raviver cet exercice, mais aussi permettre de traiter plus rapidement les plaintes.

En sus, l'accord de majorité introduit l'idée du permis locatif. *« Le Gouvernement établira les modalités d'une certification permettant d'attester, sur base volontaire des propriétaires, de la conformité du logement au regard du Code du Logement. »* S'agit-il d'une première étape avant l'instauration d'un véritable permis locatif obligatoire ? Ou bien un retour en arrière, sur le modèle de l'ancienne attestation de conformité des logements meublés (supprimée<sup>[10]</sup> par la réforme du Code du Logement de 2013, car jugée inopérante et énergivore pour l'administration) ? L'avenir le dira.

Si nous défendons aussi l'idée d'une certification, nous estimons qu'elle doit toucher tous les propriétaires — pas uniquement les plus volontaires — et surtout ne pas se limiter à une attestation sur l'honneur du bailleur. Cette

évaluation doit permettre de déterminer si le logement est conforme ou non. Si ce n'est pas le cas, celui-ci ne pourra pas être mis en location. C'est à ce prix que la Région pourra effectivement prévenir les risques liés à la mise en location de logements dangereux ou insalubres. Sans quoi, seuls les bailleurs consciencieux entameront les démarches, les autres risquent de passer à travers les mailles du filet si aucun contrôle systématique n'est envisagé.

## **Une régulation du marché privé, tributaire de la bonne volonté des bailleurs : Bruxelles ne peut pas se permettre de prendre un tel risque !**

---

On ne le répètera jamais assez, le marché locatif privé est terriblement tendu. Bruxelles compte 60% de locataires. Seuls 15% des logements sont théoriquement payables pour la moitié la plus pauvre d'entre-deux (les 5 premiers déciles de revenus)[11]. Un tel déséquilibre offre aujourd'hui toute latitude aux bailleurs, ils peuvent fixer arbitrairement le prix des loyers, et trouvent toujours preneurs, même si ceux-ci paraissent abusifs ou totalement déconnectés de la qualité des biens.

Les dispositifs — aussi intéressants soient-ils — de grille des loyers, de commission paritaire locative ou de certification des logements risquent de rester lettre morte si les bailleurs conservent le choix d'y adhérer ou non. Qui acceptera « spontanément » (ou en échange de modiques avantages) de baisser le loyer ? Pour le RBDH, seul un modèle contraignant pourra effectivement rendre le marché locatif privé plus accessible et plus qualitatif. Cela passe inévitablement par une grille des loyers que tous doivent respecter, par une commission paritaire locative qui a un réel pouvoir de décision et par une certification obligatoire de tous les logements proposés à la location.

## **Faciliter l'accès à la propriété**

---

C'est au travers de la fiscalité que les nouveaux élus vont jouer pour soutenir les primo acquéreurs. L'importante réforme fiscale portée par le Gouvernement Vervoort II a mené à la réduction des droits d'enregistrement (2017). Seulement, cette réduction a été rapidement absorbée par le marché, — les vendeurs ont augmenté les prix en

conséquence — elle n'a pas permis d'endiguer l'envolée des prix de vente à Bruxelles, au contraire même !<sup>[12]</sup>

Difficile à ce stade de deviner quelles mesures la nouvelle équipe soutiendra. Le texte de l'accord évoque « un régime fiscal favorable » et « une révision du régime d'abattement », sans autre précision. Il est souhaitable qu'elle tienne compte des revendications du RBDH : pour que l'allègement fiscal permette effectivement aux ménages à revenus modérés d'accéder plus facilement à la propriété, il faut absolument limiter la réduction des droits d'enregistrement à un public cible, en introduisant un plafond de revenus (par exemple les plafonds de revenus pratiqués par le Fonds du Logement) et en prévoyant une réduction dégressive en fonction des revenus.

Quant aux soutiens et modes de fonctionnement des opérateurs bruxellois qui produisent du logement acquisitif (social, modéré ou moyen), on épinglera, au rang des bonnes nouvelles, la reconnaissance et l'agrément pour le Community Land Trust Bruxelles. En revanche, l'accord ne prévoit pas de mesures anti-spéculatives associées à la revente des logements produits avec d'importants soutiens publics, via Citydev notamment. Le texte évoque des réflexions autour des mécanismes d'emphytéose ou le droit de superficie pour réduire le prix d'achat des logements produits et pérenniser la maîtrise publique. Pourquoi ne pas pousser la réflexion et faire en sorte que l'impact des subsides injectés par les pouvoirs publics ne se limite pas à un ménage mais perdure sur le très long terme ?

. . .

Cette analyse est publiée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

. . .

<sup>[1]</sup>Sauf à Molenbeek où un contrat logement a été négocié en 2013 entre la Région et la commune et poursuivi, à l'initiative de cette dernière après 2014, alors même que le quota des 15% n'était plus à l'agenda du Gouvernement qui a suivi.

<sup>[2]</sup>Par exemple, la friche Josaphat dont le plan d'aménagement directeur prévoit la production de 45% de logements publics et de 55% de logements privés... Va-t-on revoir ce dosage ?

[3] L'arrêté de 2013 prévoit que le promoteur d'un projet immobilier de plus de 1000 m<sup>2</sup> puisse s'acquitter de la charge, outre en espèces, en s'engageant à réaliser 15% de logements encadrés ou conventionnés.

[4] L'accord pointe les communes où les indices socio-économiques sont plus élevés que la moyenne régionale.

[5] D'après le rapport d'activités de la SLRB pour l'année 2018

[6] Le cout global de l'opération jettoise est de 19 millions d'euros, soit une moyenne de 243000€/logement, alors que la production classique, sur foncier public, tourne autour des 200.000€. Voir notre dernier baromètre du logement

[7] Déclaration de politique générale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune, législature 2019–2024, p.15

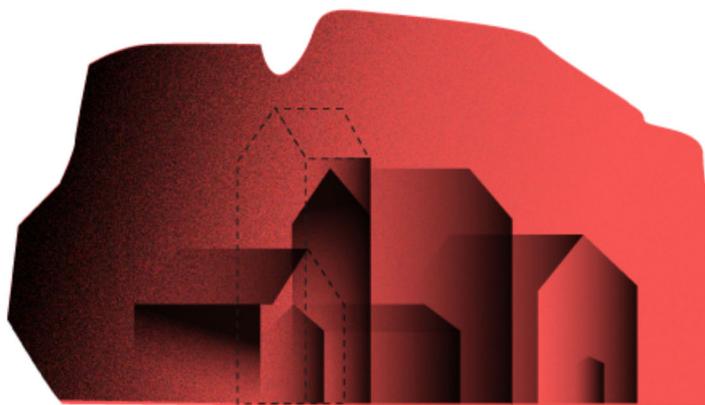
[8] Pour plus d'informations sur la grille de loyer actuelle, voyez « La grille indicative de référence testée par le RBDH », en ligne.

[9] H. LAWRIZY, A. DESWAEF et V. van der PLANCKE, « L'instauration en région de Bruxelles-Capitale d'une commission paritaire locative dotée d'un pouvoir décisionnel contraignant quant à la fixation des loyers. Étude sur la faisabilité juridique », juin 2019, p.45 « *Il serait donc envisageable de créer une autorité administrative qui pourrait être saisie par un preneur qui estime payer un loyer trop élevé par rapport à la grille des loyers. En se prévalant d'un droit subjectif, il demandera à cette autorité administrative de vérifier que la législation en matière de régulation des loyers ait été effectivement respectée. Si ce n'est pas le cas et que le bailleur refuse d'obtempérer, après avoir fait valoir ses arguments, cette commission, à l'image de la DIRI, prendra une décision contraignante.* »

[10] Il y a quelques années, tous les logements meublés (segment du parc particulièrement sujet au non-respect des normes élémentaires) ne pouvaient être mis en location qu'après avoir obtenu — auprès de la DIRL — une attestation de conformité. Il s'agissait d'une déclaration sur l'honneur du bailleur, sans contrôle systématique de l'administration.

[11] Observatoire des loyers, enquête 2017, Bruxelles, 2018, p. 46

[12] RBDH, Baromètre du logement 2014–2019, p.45



Bruxelles

Logement

Droit

Gouvernement

Politique

## Discover Medium

Welcome to a place where words matter. On Medium, smart voices and original ideas take center stage - with no ads in sight. [Watch](#)

## Make Medium yours

Follow all the topics you care about, and we'll deliver the best stories for you to your homepage and inbox. [Explore](#)

## Become a member

Get unlimited access to the best stories on Medium — and support writers while you're at it. Just \$5/month. [Upgrade](#)

---

**Medium**

[About](#)

[Help](#)

[Legal](#)