

Isabelle Emmery (PS), Alain Daems (Ecolo),  
Denis Grimberghs (CDH), parlementaires bruxellois  
Nicolas Bernard, professeur aux F.U. Saint-Louis

## Pour des logements abordables dans toutes les communes bruxelloises

**B**ien que des efforts réels aient déjà été consentis et que des succès partiels aient déjà été engrangés par les politiques publiques menées depuis 20 ans, promouvoir l'intégration sociale afin de combattre la dualisation demeure un objectif majeur en Région bruxelloise. La crise du logement, due à une augmentation des loyers et prix de vente des logements très supérieure à la hausse des revenus, joue un rôle majeur dans cette dualisation sociale.

Une étude du Département d'économie appliquée de l'ULB a démontré qu'un apport de plusieurs milliers de logement à prix régulés aurait un effet modérateur sur l'évolution des prix du logement en général et permettrait dans l'immédiat de loger à prix raisonnables une partie des dizaines de milliers de ménages qui ne trouvent pas de logements privés compatibles avec leur budget.

Aujourd'hui, ce parc de logements à prix régulés ne représente que 10 % du parc total de logements bruxellois (50.000 sur 500.000), nettement moins que les régions et les pays voisins !

C'est pourquoi le gouvernement bruxellois s'est engagé à agrandir de 5.000 unités le parc public de logements sociaux et moyens. Ce Plan a maintenant un

financement assuré. Toutefois, les sérieuses difficultés auxquelles sa mise en œuvre doit faire face devront être prises en compte dans la politique du prochain gouvernement. Parmi celles-ci, citons le manque de terrains publics disponibles et les réticences des autorités locales, voire de certains citoyens frappés par le « syndrome Nimby » à l'idée de voir s'installer près d'eux une population pauvre.

### Un apport de plusieurs milliers de logement à prix régulés aurait un effet modérateur sur l'évolution des prix du logement

Ce parc de logements est par ailleurs très inégalement réparti, certaines communes bruxelloises comptent moins de 5 % de logements à prix régulés, d'autres offrent jusqu'à 20 % de logements de ce type à leur population. Cette disparité s'explique en partie par l'évolution des objectifs de l'urbanisation de Bruxelles et en partie par des considérations politiques propres aux majorités communales en place au cours du siècle passé.

La responsabilisation des autorités régionale et locales est dès lors indispensable pour permettre simultanément de répondre à la demande sociale actuelle, de faire face à l'accroissement démographi-

que et de permettre aux jeunes adultes de trouver à se loger sans devoir migrer vers des quartiers moins chers, voire hors de la Région. La France et plus récemment la Wallonie l'ont compris en fixant des objectifs de logements à prix régulés pour toutes les communes.

Nous proposons qu'à partir de 2015, toutes les communes de la Région bruxelloise soient tenues d'offrir au moins 15 % de logements à prix abordables à leurs habitants.

Un contrat de logement sera donc proposé à chaque commune après les élections de juin, selon leur situation spécifique, échangeant l'offre de moyens financiers variés et augmentés et une réorientation des outils pararégiotiaux de production de logements, notamment vers les « réservoirs » de mètres carrés que sont les bureaux vacants, les espaces au-dessus des commerces et les immeubles à l'abandon, contre un engagement communal à mener à bien des opérations de construction, d'achat, de rénovation, de prise en gestion, de primes etc.

A défaut de remplir les nouveaux objectifs, une modulation de la Dotation générale aux communes pénalisera progressivement les communes qui ne fournissent pas l'effort de solidarité exigé

par la situation.

Ces logements ne devront ni être nécessairement des logements sociaux ni même être exclusivement des logements publics. L'idée est au contraire d'encourager chaque commune à activer la palette des instruments déjà disponibles : logements à prix encadrés des régies foncières communales ou de CPAS, sociétés de logement social, Agences immobilières sociales, Fonds du logement, acquisitif avec conditions antispéculatives de la SDRB ou des primes communales, logements en gestion publique, etc.

Les sources de financement elles-mêmes devront être multiples : financements et subsides régionaux évidemment, comme c'est déjà le cas pour les communes volontaristes, Beliris, charges d'urbanisme, partenariat public-privé, financements européens que les Belges n'ont pas encore sollicités mais que la France utilise couramment pour augmenter son parc locatif.

L'objectif chiffré, ambitieux, peut sembler inatteignable aux communes qui ont peu travaillé jusqu'ici à fournir des logements financièrement abordables à leur population. Il reviendra aux négociateurs du prochain accord de gouvernement de fixer les efforts à fournir, les étapes intermédiaires

et la progressivité des « pénalités » financières.

Nous n'imaginons pas que soit pénalisée une commune qui, par exemple, doublerait son stock de logements à prix régulés mais qui, pour des raisons historiques, présente un lourd passif en la matière et n'atteint pas 20 % à la date fixée.

### Après des décennies de baisse démographique, Bruxelles a regagné 44.000 ménages entre 2000 et 2008

L'objectif politique, lui, doit être clair : la situation exige d'augmenter substantiellement la proportion de logements à prix régulés et cette croissance doit être équitablement répartie sur l'ensemble du territoire bruxellois.

A ceux qui nous trouveraient irréalistes, rappelons qu'avec 20 % de logements abordables dans 12 ans, l'offre sera encore très inférieure à la demande des ménages à revenus bas ou moyens et des jeunes. Surtout si l'on tient compte des évolutions récentes. Ainsi, après des décennies de baisse démographique, Bruxelles a regagné 44.000 ménages entre 2000 et 2008 et, selon le Bureau du Plan, Bruxelles comptera 170.000 habitants supplémentaires en 2020, avec une augmentation corrélative

des besoins en logements.

En outre, 50 % des ménages bruxellois sont aujourd'hui composés d'une seule personne. La réduction de la taille moyenne des ménages augmente, à population égale, les besoins en logement. Ce besoin accru en petits logements s'accompagne, paradoxalement, d'une demande pressante de grands logements depuis que la garde alternée des enfants en cas de divorce est devenue la règle.

Avec notre proposition, un pas serait fait vers cette fameuse « mixité sociale », expression employée le plus souvent pour justifier la création de logements haut de gamme dans des quartiers plus pauvres. Et le débat public sur le logement s'en trouverait débarrassé des arguments croisés que l'on a entendus lors de la mise en œuvre du Plan logement : dans les quartiers qui ne comptent que peu ou pas de logement social, on fustige des constructions qui « ne correspondent en rien à la typologie du quartier, voire à sa sociologie » et dans les quartiers qui disposent déjà d'une offre de logements pour revenus modestes, on déclare que point trop n'en faut et qu'il ne faut pas créer de « ghettos ». Port bien ; il est donc indispensable d'offrir aux habitants de TOUTES les communes des logements à prix abordables. ■