

## BRUXELLES

# *Habiter des logements de qualité*



**153.000**

*D'ici 2030, la Wallonie et Bruxelles compteront 7% de ménages privés en plus, soit environ 153.000 isolés, couples et familles supplémentaires.<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Bureau Fédéral du Plan, 2018.

## Diagnostic

Les besoins sont clairs : il faut plus de logements. 25.000 habitations supplémentaires sont nécessaires à Bruxelles d'ici 2030. C'est un minimum pour lutter contre la hausse des prix et rendre les logements plus abordables aux ménages.

Au-delà du nombre, améliorer la qualité des logements est au moins aussi important. Or, un constat s'impose d'emblée : 89 % des logements bruxellois ont été construits avant 1980 ! Un logement sur deux est une passoire énergétique. L'insalubrité des logements porte également atteinte à la santé et la sécurité de ses occupants.

Pour répondre à la crise du logement, la priorité est non seulement de créer des logements neufs, mais également de pouvoir rénover et transformer les bâtiments existants. Face à ce gigantesque défi, le cdH a agi avec force et audace sous cette législature, par exemple en élargissant les bénéficiaires des primes énergie et en accélérant le rythme de création et de rénovation de logements publics.



**Le cdH a été responsable du logement sous cette législature. Le nombre de logements publics créés en 5 ans dans le cadre des plans logement (PRL et Alliance-Habitat) s'élève à 2.106 unités ! À titre de comparaison, 91 logements ont été créés sous la législature 2004-2009 et 1.614 logements entre 2009 et 2014. De plus, un montant record de 354 millions d'euros a été dégagé pour rénover le parc de logements publics.**

Le rattrapage du déficit de logements publics bruxellois est donc bien amorcé et doit se poursuivre. Mais malgré ces bons résultats, le secteur privé ne produit pas assez de logements. Le nombre de permis de bâtir et de nouveaux projets déposés par des particuliers ou investisseurs privés reste encore insuffisant pour répondre à la demande. L'augmentation des coûts de construction, les délais d'attente pour l'obtention d'un permis d'urbanisme et la raréfaction du foncier disponible freinent le rythme de création de nouvelles habitations, tant via la construction neuve que la rénovation lourde.

Les actions menées depuis quelques années pour lutter contre l'inoccupation anormale de logements commencent à produire leurs effets, mais leur nombre est encore à l'heure actuelle trop élevé. Enfin, le développement récent des plateformes en ligne de location touristique de logements réduit les possibilités de location de longue durée.

Pour ces raisons, les prix de l'immobilier à Bruxelles restent encore très élevés. Heureusement, sous cette législature, un important abattement fiscal sur les droits d'enregistrement a été instauré pour permettre aux jeunes et aux classes moyennes d'accéder plus facilement à la propriété de leur habitation.



**Avec l'appui du cdH, les droits d'enregistrement ont été réduits de 21.875 euros, via un abattement sur les premiers 175.000 euros du prix d'achat. La Ministre cdH du Logement Céline FREMAULT a également réformé les prêts du Fonds du Logement pour les rendre plus attractifs et permettre aux ménages de la classe moyenne d'en bénéficier. Actuellement, ce sont plus de 10.000 prêts hypothécaires qui sont octroyés par le Fonds du Logement.**

À l'avenir, les habitations devront répondre à de nouveaux besoins. Par exemple, le nombre d'habitations adaptées aux personnes en perte d'autonomie, y compris les aînés, est insuffisant au regard du vieillissement de la population. Il y a trop de logements 2 chambres et pas suffisamment de petits logements (1 chambre) ou de grands logements (plus de 2 chambres). Plus d'un quart des logements sont surpeuplés. 10% des studios sont occupés par des ménages avec plusieurs enfants. Dans les grands logements, par contre, on constate des taux de sous-occupation supérieurs à la moyenne. Il en résulte un exode des familles bruxelloises vers la périphérie (et, dès lors, une augmentation des besoins de mobilité).

Effet direct ou indirect du renchérissement de l'immobilier, sur le marché locatif privé, les **locataires** sont également confrontés à des loyers élevés depuis 2004. À Bruxelles, le loyer mensuel moyen versé à un bailleur privé atteint 710 euros, soit une augmentation de 100 euros par rapport à 2004<sup>2</sup>, une hausse plus rapide que celle de l'indice des prix à la consommation. Heureusement, depuis trois ans, les loyers ont tendance à stagner. Mais leur niveau demeure élevé et pèse sur le budget des ménages. À Bruxelles, les couples avec enfants consacrent 38% de leur revenu à leur loyer et les isolés, 51% !

Environ 40.000 familles sont en attente d'un logement public et ces chiffres ne font qu'augmenter d'année en année. Pour y répondre, plus de logements publics seront désormais créés chaque année. Un montant record de 354 millions d'euros est également dégagé pour rénover le parc existant. Enfin, la Région a pris les devants pour inciter les sociétés de logements à mieux gérer les situations d'inoccupation de logements publics. Pour donner de l'air à tous les Bruxellois en attente d'un logement public, une réforme ambitieuse de l'allocation-loyer a été votée fin 2018 pour aider les personnes à se loger temporairement sur le marché privé.



**160 euros + 20 euros par personne à charge. C'est le montant de l'allocation loyer à laquelle vous avez droit si vous êtes sur une liste d'attente pour accéder à un logement public. Voilà une action concrète posée par le cdH pour tous les Bruxellois !**

---

2 Chiffres portant sur l'année 2017.

## Vision



### ***Pour un logement de qualité pour tous***

Le logement est un élément essentiel de la qualité de vie de chacun. Il doit être générateur de bien-être, de projets et de liens avec les autres. Le logement est aussi un levier central pour la transition vers une société plus durable (énergie, urbanisation des sols, besoins de mobilité liés à l'éparpillement urbain). Nous l'avons vu, trop de personnes ne disposent pas d'un logement qui répond à leurs besoins. Pour le cdH, une attention toute particulière doit être portée aux ménages qui comptent au moins un enfant : nous ne pouvons accepter que le développement d'un enfant soit pénalisé par les difficultés de logement.

Quatre principes nous semblent essentiels en matière de logement. Ils nous ont guidés tout au long de la législature et doivent absolument être poursuivis !

1. **Garantir un logement de qualité pour chacun.** Il faut augmenter l'offre de logements. Il faut également soutenir avec des aides spécifiques certains acquéreurs ou locataires, notamment les familles.
2. **Améliorer la qualité de l'habitat.** La priorité est de permettre à chaque personne de vivre dans une habitation salubre et sûre. Il faut ensuite mettre en place un plan d'investissement massif dans la performance des habitats, y compris dans le logement public. Ces investissements doivent viser l'amélioration énergétique, mais également acoustique, sur le plan de la qualité des matériaux ou de l'accessibilité aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.
3. **Renforcer les liens humains :** la localisation et la conception des logements doivent favoriser les liens entre les habitants. Il faut soutenir les habitats partagés (habitat intergénérationnel, colocations...) ; renforcer l'ouverture de l'habitat sur le milieu de vie (ex : jardins partagés) ; améliorer la relation bailleur-locataire, en répondant à leurs inquiétudes et difficultés et en réduisant les risques pour chacun.
4. **Garantir une bonne gouvernance du secteur du logement.** À Bruxelles, une opération majeure de simplification des acteurs actifs dans le secteur du logement est intervenue. Il faut désormais veiller à ce que les différents acteurs actifs dans le domaine de la production de logements neufs soient articulés de manière cohérente entre eux, notamment en assurant une harmonisation des prix pratiqués et des conditions d'accès entre les producteurs publics de logements.



Le cdH a remis de l'ordre dans le secteur du logement sous cette législature. Avec des mesures fortes : réduction du nombre de sociétés de logements de 32 à 16 SISP ; encadrement des salaires des tops managers et des rémunérations des administrateurs ; instauration de règles et critères d'attribution objectifs des logements pour les communes et les CPAS afin d'éviter les décisions arbitraires. L'éthique et la bonne gouvernance avec des actes concrets, c'est mieux que de grands discours !

## Priorités

Pour traduire ces orientations en actions concrètes, le cdH propose de continuer à agir sur **quatre axes prioritaires** durant la prochaine législature :

1. **Permettre à chacun de devenir propriétaire de son logement**
2. **Créer plus d'habitations afin de rendre les logements plus abordables pour les ménages.**
3. **Permettre à chacun de vivre dans une habitation de qualité et lutter contre les logements surpeuplés ou insalubres.**
4. **Garantir aux familles l'accès à une location adaptée à leurs besoins et à un prix abordable.**

## Mise en œuvre

### **Priorité 1 : Permettre à chacun de devenir et rester propriétaire de son logement**

Malgré des progrès évidents à Bruxelles sous cette législature (abattement sur les droits d'enregistrement, prêts du fonds du logement accessibles à un plus grand nombre de ménages), les personnes souhaitant acheter un bien pour y habiter rencontrent encore des obstacles, en particulier financiers. Nous proposons de :

- ☞ Réduire la TVA applicable sur les logements neufs, et le cas échéant, appliquer une réduction sur la composante foncière du prix du logement via un partenariat public-privé, lorsque le prix de vente au m<sup>2</sup> respecte un plafond et que les revenus de l'acquéreur ne dépassent pas un certain montant.
- ☞ Instaurer la portabilité partielle des droits d'enregistrement.

- ☞ Accorder une réduction d'impôt durant 5 ans aux travailleurs qui choisissent de se rapprocher de leur lieu de travail (soit via la revente de leur logement et le rachat d'une habitation propre et unique, soit via une nouvelle location). Cette réduction sera équivalente aux frais réels calculés sur base des trajets domicile-travail préalables au déménagement. Soutenir les **initiatives innovantes** en matière d'emphytéose et démembrement de la propriété (par exemple être propriétaire du bâtiment sans devoir acheter le terrain, comme le fait Citydev en seconde couronne et le Fonds du Logement également) et d'habitat participatif (community land trust, coopératives immobilières).
- ☞ Poursuivre la création de 1.000 logements sur 5 ans par Citydev et par le Fonds du Logement, permettant la mise sur le marché d'un logement à prix réduit proposé à l'acquisition, dans des zones qui nécessitent une revitalisation urbaine. Encourager la formule de location-achat permettant à ce que les loyers payés fassent diminuer le coût de l'acquisition après une durée déterminée (5 à 10 ans).
- ☞ Concevoir une fiscalité immobilière plus cohérente et équilibrée entre les différents niveaux de pouvoir (fiscalité fédérale, régionale et communale) en vue de pouvoir lever les freins actuels aux investissements immobiliers privés et à la rénovation du bâti.
- ☞ Encourager l'acquisition d'un bien par des avantages fiscaux lors de l'achat d'un logement plus proche du lieu de travail et/ou en zone urbaine (via l'instauration d'un Budget « Mobilité-Qualité de vie » - Voir fiche « Mobilité »).
- ☞ Faciliter et encadrer le mécanisme de portage immobilier qui permet aux familles de récupérer la propriété de leur habitation après retour à meilleure fortune (baisse des droits d'enregistrement lors du rachat, encadrement des taux et agrément des opérateurs). Concrètement, en cas de perte de revenus et à défaut de solutions alternatives (suspension du remboursement du capital, assurance perte de revenus), un ménage peut volontairement procéder à une vente de son habitation avec une clause de rachat du bien au même prix dans les cinq ans, si sa situation financière s'améliore. Pendant ce délai, le ménage peut continuer à occuper le bien en tant que locataire.

## **Priorité 2 : Créer plus d'habitations afin de rendre les logements plus abordables pour les ménages.**

Pour stimuler la production de logements privés de qualité par la construction, nous devons recourir à plusieurs leviers : la rénovation, la reconversion, la mise sur le marché des logements vides ou encore la division d'immeubles. Nous proposons de :

- ☞ Mener à bien dans les meilleurs délais les projets de **quartiers nouveaux** dans les zones leviers à Bruxelles. Les personnes qui deviennent propriétaires d'un logement dans ces quartiers bénéficieront d'une exonération du précompte immobilier durant les 5 premières années.

- ↪ Dans les communes à forte pression immobilière :
  - › Faciliter la **division de logements** en plusieurs unités de petite taille, la restructuration d'anciens bâtiments industriels et de bureaux en logements, la création d'un accès distinct pour les logements situés au-dessus des commerces urbains ;
  - › Prévoir dans le cadre de **charges d'urbanisme** la mise à disposition de logements, suivant la taille du projet, à prix coûtant, à des opérateurs publics et assimilés.
- ↪ Mieux **encadrer les locations touristiques** saisonnières (via des plateformes internet communautaires payantes de location et de réservation de logements de particuliers, type « airbnb ») sur base d'une analyse de leur impact sur l'accès au logement dans les centres-villes.
- ↪ Modéliser l'état du parc de logements bruxellois, son évolution et son utilisation, afin d'augmenter l'offre de logements de qualité et continuer à mettre en œuvre une politique proactive en matière de lutte contre les logements insalubres.
- ↪ Encourager les propriétaires de **logements vides** à rénover et mettre leur logement en vente ou en location, en maintenant le mécanisme d'aide existant (octroi d'une prime à la rénovation si le logement est pris en gestion par une agence immobilière sociale) et en amplifiant le mécanisme du tiers-investisseur.
- ↪ Lutter contre les **logements vacants** de longue durée via des actions en cessation à l'encontre des propriétaires afin de les obliger à prendre toutes les mesures nécessaires pour faire occuper leur bien (rénovation, location, vente).
- ↪ Évaluer la qualité de la politique passée en matière de collaboration entre acteurs privés et publics (PPP), en vue de mieux l'encadrer et de l'intensifier à l'avenir.
- ↪ Revoir la loi fédérale relative aux **squats** afin d'autoriser, sous certaines conditions, l'occupation temporaire de bâtiments inoccupés.

### **Priorité 3 : Permettre à chacun de vivre dans une habitation de qualité et lutter contre les logements surpeuplés ou insalubres**

Que nous soyons propriétaires de notre logement, bailleur ou locataire, nous souhaitons tous vivre dans un bâtiment décent, sain, performant sur le plan énergétique et adapté à nos besoins, notre âge et nos soucis de santé. Nous nous engageons à :

- ↪ Mettre en œuvre un ambitieux **programme interfédéral pluriannuel d'isolation des logements** (voir fiche « Energie » pour plus de détails).

- ↪ Créer des **zones franches commerciales et résidentielles** dans des zones urbaines en déclin. Octroyer durant 5 ans une exonération du précompte immobilier aux ménages qui acquièrent leur logement dans cette zone ou procèdent à une rénovation en profondeur de l'habitation. Prévoir complémentirement un avantage fiscal pour les commerces qui s'y implantent.
- ↪ Poursuivre la mise en œuvre des **contrats de quartier** (avec des primes à la **rénovation** majorées) en veillant à la transparence des processus et à la participation des habitants ;
- ↪ Complémentairement au crédit à taux zéro instauré sous cette législature pour aider les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap (ou leur famille) à effectuer des travaux à domicile pour continuer à y vivre dignement, développer de nouvelles **aides à la rénovation** et soutenir la mise sur le marché de ce type de **logements intergénérationnels** et de logements adaptés/adaptables (norme pour l'habitat intergénérationnel, TVA réduite pour les constructions neuves conformes à cette norme, primes...).
- ↪ Faciliter et soutenir le développement des **habitats intergénérationnels, groupés ou partagés** (colocation) notamment en adaptant les règlements communaux (urbanisme, fiscalité, collecte des déchets) et en neutralisant l'impact des aménagements sur le précompte immobilier.
- ↪ Imposer aux grands projets de construction des **normes de durabilité** (qualité et durée de vie des matériaux utilisés et de l'ensemble du bâtiment) et de **modularité** (pour modifier facilement l'usage de l'immeuble au cours du temps).
- ↪ Pour lutter contre **l'insalubrité** des logements, maintenir le nouveau régime de sanctions, plus efficaces, à l'encontre des propriétaires indécents.
- ↪ Porter une attention particulière à l'information et la sensibilisation à destination de la population bruxelloise, concernant la législation en vigueur en matière de sécurité et salubrité des logements, et concernant les procédures prévues et mises à disposition en cas de non-respect de celle-ci.
- ↪ Encourager l'utilisation du bail de rénovation (réduction du loyer pour les locataires qui acceptent de subir ou de réaliser des travaux de rénovation dans l'habitation louée).
- ↪ Proposer des avantages fiscaux conditionnés à des travaux de rénovation des bâtiments existants (voir fiche « Energie »).
- ↪ Améliorer la qualité de l'air dans les habitations avec une attention particulière aux risques d'intoxication au monoxyde de carbone (campagnes de sensibilisation, mise à disposition gratuite de capteurs de mesure).
- ↪ Améliorer le confort acoustique des habitations via un meilleur soutien à l'isolation phonique des bâtiments.



## **Priorité 4 : Garantir aux familles l'accès à une location adaptée à leurs besoins et à un prix acceptable.**

Il est urgent d'aider chaque citoyen à louer une habitation de qualité sans payer de loyer excessif, plus particulièrement les familles. Nous proposons de :

- ↪ Mettre en œuvre le nouveau mécanisme de **l'allocation-loyer généralisée** et assurer sa diffusion pour certaines catégories de ménages à faibles revenus, qui louent un logement privé et qui sont sur liste d'attente d'un logement public.
- ↪ Poursuivre le développement du recours aux **agences immobilières sociales** (AIS) notamment via un renforcement des avances et subventions accordées aux propriétaires qui rénovent un logement en vue d'en confier la gestion à une AIS/APL (ex : exonération de droits de donation et des droits de succession si on signe un contrat de location pendant quinze ans avec une AIS).
- ↪ Soutenir le développement de logements abordables (loyer supérieur au logement social, mais inférieur au marché) pris en gestion par les AIS, par la mise à disposition de terrains communaux (emphytéose) auprès d'une coopérative, d'une association ou d'une entreprise socialement responsable.
- ↪ Promouvoir la mise en œuvre du nouveau « **bail glissant** » qui permet à un intermédiaire (un organisme à finalité sociale) de louer un logement à un bailleur privé et de le sous-louer à un ménage en situation de précarité. L'organisme à finalité sociale prend en charge les risques liés à cette location. Après une période transitoire, si tout se passe bien (paiement des loyers, entretien du logement), le ménage devient pleinement locataire.
- ↪ Encourager le secteur privé à mettre en location, via une AIS ou une société de logement public, une partie des logements construits dans le cadre d'une promotion immobilière, en autorisant une densification raisonnable du projet et en accordant un taux de TVA réduit sur les logements concernés.
- ↪ Veiller à ce que les candidats à un logement public dont le ménage comprend au moins un enfant soient prioritaires dans le processus d'attribution.
- ↪ Poursuivre en priorité la **rénovation du parc de logement public**, tout en assurant également une augmentation de l'offre de logement public, en particulier dans les communes qui connaissent un taux de logement public inférieur à la moyenne régionale. Il faut veiller à la mixité des projets développés, en assurant une coexistence dans les nouveaux projets entre le logement social, le logement acquisitif conventionné et le logement de standing. Le soutien régional vers les communes doit être adapté en fonction des efforts à fournir et tenir compte de l'état du bâti.
- ↪ Construire en priorité des logements publics 1 chambre et 3 ou 4 chambres afin de mieux répondre aux besoins des familles et développer la colocation dans le logement public.

- ☞ Soutenir financièrement les communes qui acceptent l'implantation des logements sociaux via la vente ou l'emphytéose.
- ☞ Prévoir l'égalité de subside « rénovation » aux organismes agréés qui acceptent de se substituer aux organismes publics (rénov'assistance).
- ☞ Renforcer la présence des différents acteurs du logement public dans les zones stratégiques (PRDD).
- ☞ Réglementer la mise à disposition temporaire de terrains publics constructibles.
- ☞ Faciliter la domiciliation de plusieurs personnes à une même adresse, lorsqu'elles cohabitent effectivement, en individualisant les droits sociaux.
- ☞ Développer du logement public « à coûts maîtrisés », fonctionnel, avec de bonnes performances énergétiques, en renforçant de manière raisonnable la densité des habitations et en privilégiant les équipements et infrastructures partagées (jardins, potagers, espaces-vélos...). S'inspirer des écoquartiers participatifs de logement public et social développés à Tournai ou à Courtrai. Accompagner les occupants pour adopter des comportements propices à diminuer leur consommation énergétique.
- ☞ Continuer à soutenir via l'agence immobilière sociale étudiante (AISE) le développement de kots pour étudiants à des loyers modérés dans les communes où la pression de la demande est forte.
- ☞ Augmenter le nombre de logements de transit et d'urgence pour reloger les personnes sans-abris ou dont le logement précédent a été déclaré insalubre. À l'image des premiers projets de « Tiny houses » initiés sous cette législature, d'autres projets seront développés. Nous favoriserons l'occupation temporaire des bâtiments et terrains vides.
- ☞ Renforcer la création de logements publics destinés à la vente (location-acquisition, opérations de rénovation/construction/vente).
- ☞ Garder la maîtrise du foncier en privilégiant systématiquement les emphytéoses, en particulier dans la deuxième couronne de Bruxelles.
- ☞ Susciter le regroupement des compétences logement dans un même ministère.
- ☞ Mettre en œuvre la nouvelle législation de lutte contre les **discriminations** à la location d'un logement (candidats-locataires mystères ; sanctions pénales et administratives). En évaluer les impacts tant pour les locataires que pour les propriétaires et, le cas échéant, optimiser le dispositif.
- ☞ Pérenniser le fonds BRUGAL permettant à tous, en ce compris les personnes les plus démunies, à constituer une **garantie locative** pour louer un logement.

- ↪ Afin de réduire les risques financiers des propriétaires-bailleurs, reconnaître légalement les loyers impayés comme une dette prioritaire sur les autres dettes liées à l'habitation (énergie, eau, télécommunications) de sorte que dans le cadre d'un règlement collectif de dettes, les loyers soient remboursés avant les fournisseurs d'énergie, d'eau et de télécommunication. Cette mesure ne remet pas en question le caractère prioritaire des dettes liées aux pensions alimentaires.
- ↪ Faire appliquer la législation relative à la protection du consommateur aux copropriétés afin de mieux protéger les petits copropriétaires, notamment lors de la conclusion de contrats de travaux, fournitures et services pour la copropriété. Cette mesure permettra aussi de mieux contrôler le secteur des syndicats au bénéfice des particuliers.
- ↪ Permettre aux syndicats bénévoles ou membres d'une copropriété qui rendent des petits services à cette dernière de bénéficier d'un régime similaire à celui des bénévoles d'ASBL en ce qui concerne la perception de dédommagements réduits (maximum 1.600 euros/an).