



ALLIANCE HABITAT.brussels



Construire



Rénover



Aider

21 septembre 2013

ChristosDoulkeridis



Secrétaire d'Etat en charge du Logement et du Siamu.
Ministre-Président du Gouvernement francophone bruxellois (COCOF),
en charge du Tourisme, de l'Enseignement et du Budget.

Alliance Habitat : un engagement massif pour plus de logements, un soutien au pouvoir d'achat et à l'emploi des Bruxellois

Pour les Bruxelloises et les Bruxellois, le logement figure en tête des préoccupations. Répondre au défi de l'accès à un logement de qualité pour la majorité des Bruxellois est en effet une priorité qu'il faut appréhender à l'aune des grands enjeux régionaux des prochaines années que sont la pression démographique, les besoins de plus en plus importants d'une offre publique de logement mais aussi la mise en place d'une relance économique porteuse d'emplois pour les habitants de la capitale.. « *Aujourd'hui, il n'est plus rare pour une personne isolée de consacrer plus de 50 % de ses revenus pour se loger. Dans de telles conditions, que reste-t-il pour se nourrir, se vêtir ou éduquer ses enfants ?* », constate toujours le Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis.

Pour Christos Doulkeridis le défi démographique, les besoins des Bruxellois en matière de logement et les décisions prises par le Gouvernement quant au développement des zones stratégiques imposaient de lancer une nouvelle dynamique ambitieuse et innovante d'investissement dans le logement. Au cours du séminaire gouvernemental qui s'est tenu ces vendredi et samedi 20 et 21 septembre à Liège, le gouvernement régional bruxellois a marqué son accord sur sa proposition de lancer une Alliance Habitat pour la Région de Bruxelles-Capitale.

En mobilisant les moyens des différents acteurs publics compétents en matière de logement, cette Alliance poursuit plusieurs objectifs essentiels au développement de Bruxelles: apporter des réponses au **boom démographique, développer l'offre de logements publics** sur le marché locatif, permettre aux Bruxellois-es d'**accéder à la propriété, augmenter le pouvoir** d'achat des ménages en réduisant la part du revenu consacré au logement et **encourager une véritable relance économique** en Région de Bruxelles-Capitale.

Pour permettre cela, Christos Doulkeridis a obtenu l'engagement du Gouvernement bruxellois de consacrer au logement, dès son budget 2014, un montant inégalé pour concrétiser cette Alliance Habitat. La Région mobilisera à cet effet un plan pluriannuel de près de **953 millions €**. Ces moyens supplémentaires permettront d'amplifier considérablement les efforts réalisés par la Région en matière de construction et de rénovation de logements publics. Entre 2008 et 2012, les crédits réellement utilisés chaque année dans le cadre de la politique du logement public ont quasiment doublé pour atteindre 302 millions € en 2012.

« **Par le biais de cette Alliance, la Région entend également apporter sa pierre à la relance économique du pays** » souligne Christos Doulkeridis. La production de logements a en effet un impact bien connu sur l'activité économique. A titre d'exemple, les moyens mobilisés dans le cadre de cette Alliance représentent la pérennisation de 1600 emplois directs durant 5 années dans le secteur de la construction.

Aujourd'hui, il n'est plus rare pour une personne isolée de devoir consacrer plus de 50 % de ses revenus pour se loger. Dans de telles conditions, que reste-t-il pour se nourrir, se vêtir ou éduquer ses enfants

*la construction
de 6.720 logements
publics sociaux, modérés
et moyens sera développé
dans le courant
des prochaines années*

653 millions pour construire 6720 nouveaux logements publics en Région bruxelloise

Face à la pression démographique, à l'augmentation de la demande de logements publics, un vaste et nouveau programme d'investissement pour la construction de 6.720 logements publics sociaux, modérés et moyens sera développé dans le courant des prochaines années. Ces nouveaux logements permettront **d'accroître l'offre de logements publics sur le marché locatif mais permettra également à de nombreux ménages de devenir propriétaire d'un bien en Région bruxelloise**. Tirant les leçons du passé, des objectifs clairs ont désormais été confiés aux différents opérateurs publics du logement en Région bruxelloise

Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et Sociétés de logements sociaux : Depuis quelques années, le Plan Régional du Logement porte enfin ses fruits. Outre les 5000 logements qui seront construits grâce au Plan lancé en 2004, **4000 nouveaux logements**, destinés à la location, sortiront de terre. Pour rappel, le mécanisme du Plan Logement consiste à permettre aux SISP ou aux communes de céder un droit de superficie à la SLRB en échange de quoi cette dernière s'engage à construire des logements. Pour cette opération, il sera également fait appel aux CPAS.

Outre une préoccupation pour la construction de logements de 3-4 chambres qui concerneront 30% des projets, une attention particulière et à la performance énergétique des bâtiments (standard passif) sera accordée aux nouvelles formes d'habitat : logements communautaires ; logements communautaires et autonomes pour personnes âgées ; logements communautaires et autonomes pour PMR ; logements intergénérationnels. En plus, conformément aux dispositions du contrat de gestion de la SLRB, une attention particulière est accordée à la construction de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. Ainsi 75% de logements construits seront accessibles aux personnes à mobilité réduite, 20% de logements seront adaptables et un minimum de 5% de logements seront adaptés.

Grâce à ce dispositif, **3000 logements sociaux et 1000 logements moyens** pourront ainsi être mis à la disposition des ménages bruxellois. Nouveauté par rapport au précédent plan, **50% des logements moyens seront construits avec le soutien d'investisseurs privés**. A cet égard, la SLRB désignera dans le cadre d'un marché public des partenaires privés chargés de l'ensemble de l'opération de production des logements. Outre les compétences requises pour le développement du projet, les partenaires privés devront également contribuer au partenariat en y apportant le foncier. Le marché veillera à intégrer des balises en vue d'assurer la qualité architecturale et environnementale des projets. La SLRB mettra ensuite ces logements à la disposition des communes qui en assureront la gestion

Fonds du Logement : Complémentairement au dispositif permettant d'accorder des prêts à taux réduits aux ménages bruxellois et qui a atteint un niveau record en 2012 avec 1307 prêts accordés, le Fonds du logement construit actuellement des logements destinés à être vendus à des prix modérés. Dans le cadre de l'Alliance, il sera chargé de développer **1000 logements modérés acquisitifs**. En d'autres termes, ces logements seront vendus à prix plafonnés et réservés aux ménages dans les conditions d'accès au logement social.

SDRB : Aujourd'hui, cet opérateur a acquis le foncier et lancé les marchés nécessaires pour construire près de 600 logements d'ici 2015. En collaboration avec la ministre de tutelle de la SDRB, Evelyne Huytebroeck, l'Alliance Habitat lui confie la mission de produire 200 logements en moyenne d'ici 2017, soit un total de **1000 logements en 5 ans**. Dans ce cadre, elle mènera également quatre projets pilotes (projets d'habitat solidaire, un projet mobilisant des mécanismes de démembrement du droit de propriété, reconversion de bureaux en logements et en commerces de proximité) **et continuera à prospecter pour acquérir le foncier pour lui permettre de maintenir sa production au-delà de la période considérée**. Comme c'est le cas pour la SLRB, la SDRB accordera également une grande importance à la **qualité architecturale et environnementale des constructions** (100 logements « Zéro carbone ») ainsi qu'à la production de grands logements et de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Elle s'attachera en outre à développer des projets mixtes qui prennent en compte les besoins en équipements collectifs, en espace public et en affectation économique si le projet se situe dans des zones de mixité ou de forte mixité au PRAS.

Contrats de quartiers durables : D'ici 2017, la Région se fixe l'objectif de programmer la construction de **600 nouveaux logements** dans le cadre des contrats de quartiers durables. Le but est de renforcer la mixité sociale et fonctionnelle dans la conception des projets, de respecter les critères d'écoconstruction, de lutter contre l'insalubrité et de développer des formes d'habitats solidaires

Community Land Trust: La Fondation d'utilité publique et l'ASBL CLT seront chargées de développer 30 logements par an. L'objectif est d'atteindre les **120 logements en 4 ans**. Pour rappel, le principe de base du CLT tient dans la séparation des briques et du foncier mais aussi dans un système innovant de revente qui permet d'assurer que le public bénéficiaire reste identique. En effet, en cas de revente du bien, la répartition de la plus-value du bien se fait entre le ménage revendeur et la Fondation. De cette manière, le subside public n'est plus nécessaire pour permettre l'acquisition du logement à un autre ménage. Par ailleurs, le Community Land Trust se démarque par son modèle de gouvernance unique qui associe les habitants, les pouvoirs publics et le monde associatif pour le développement des projets.

*en 2012, 1307 prêts accordés
Dans le cadre de l'Alliance,
le Fonds du logement sera
chargé de développer 1000
logements modérés acquisitifs*

*L'Alliance Habitat confie à la
SDRB la mission de produire
200 logements en moyenne
d'ici 2017, soit un total de
1000 logements en 5 ans*

300 millions seront engagés pour ce nouveau plan quadriennal

300 millions d'euros pour rénover et lutter contre les logements publics inoccupés

Le parc du logement social comprend actuellement plus de 39.000 logements. Une grande partie de ceux-ci ont plus de 40 ans. Pour beaucoup de ces logements, d'importants travaux de rénovation s'avèrent nécessaires. C'est la raison pour laquelle la Région bruxelloise a lancée depuis une dizaine d'années des programmes d'investissement pour soutenir les sociétés de logements sociaux à entretenir et remettre en état leurs logements. La Région agit alors dans le cadre de plans quadriennaux en appui des SISP. Pour le dernier plan quadriennal 2010-2013, pas moins de 206 millions € ont été engagés par la Région bruxelloise. **Suite à d'importants efforts durant cette législature et à une réorganisation en profondeur du secteur, une nette accélération dans l'utilisation des moyens budgétaires engagés par la Région a été constatée pour rénover les logements sociaux bruxellois.** Dès lors, on constate que les montants réellement utilisés pour les chantiers ont presque doublé au courant des quatre dernières années. D'une moyenne de 28 millions dépensés par an entre 2004 et 2009, on est passé entre 2009 et 2013 à une moyenne de 50 millions.

L'heure est donc venue d'entamer les discussions avec le secteur pour mettre sur pied un nouveau Plan quadriennal 2013-2017.

Tous les constats plaident pour que l'on y réserve des moyens supérieurs aux précédents. **En l'occurrence 300 millions seront engagés pour ce nouveau quadriennal. Cela constitue une croissance de 50 % des moyens consacrés à la rénovation.** Pour le secteur, ces moyens supplémentaires représente un véritable défi à relever au profit des habitants actuels du logement social mais également des familles actuellement sur les listes d'attente.

Ces moyens seront essentiellement affectés aux travaux relatifs à :

- la sécurité
- la mise en conformité des logements avec le nouveau code bruxellois du logement
- l'amélioration des performances énergétiques du bâti
- la lutte contre les logements sociaux inoccupés

Une allocation-loyer pour aider les ménages les plus fragilisés

Le poids du logement dans sur les dépenses des ménages est encore trop élevé pour certains ménages bruxellois. Il n'est plus rare que certains ménages doivent consacrer plus de 50 % de leurs revenus pour se loger.

Conformément à ce qui était prévu dans l'accord de Gouvernement, le troisième volet de l'Alliance Habitat met en place une **expérience pilote d'allocation-loyer. Son objectif est clairement de diminuer le poids du loyer dans le budget des ménages et d'augmenter, par ce biais, leur pouvoir d'achat.**

Comme dans les autres mécanismes d'aides au loyer qui existent déjà en Région bruxelloise (ex : allocation de relogement), cette allocation-loyer - limitée à 100 € majorée de 10 % par personne à charge avec un maximum de 150 € - couvrira la différence entre le loyer payé par le locataire et le tiers de ses revenus.

La portée de cette allocation-loyer est limitée actuellement dans l'attente du transfert définitif de la législation sur les baux au niveau régional. En conséquence, elle sera dans un premier temps limitée aux ménages les plus fragilisés, les familles qui en ont le plus besoins. Ces ménages sont ceux inscrits sur les listes d'attentes du logement social qui ont accumulé un nombre important de titres de priorité. Un seuil de minimum 14 titres de priorités a donc été fixé par le Gouvernement.

Cette expérience pilote concernera déjà 1000 ménages. Adopté en première lecture par le Gouvernement régional bruxellois, cette expérience-pilote devrait pouvoir être activée dès janvier 2014. Elle fera l'objet d'une évaluation au terme de 6 mois et au terme d'une année d'existence. « *A l'issue de cette année test, j'espère que ce dispositif offrira une solution efficace pour soulager le pouvoir d'achat des ménages en attente d'un logement social. Si tel devait être le cas il devra être amplifié et prolongé* », estime Christos Doulkeridis.

Dans le contexte de crise économique que traverse aujourd'hui la population bruxelloise, l'Alliance habitat, adoptée aujourd'hui par le Gouvernement bruxellois proposée par le Secrétaire d'Etat au logement, Christos Doulkeridis, en collaboration avec la Ministre en charge de la Rénovation urbaine, Evelyne Huytebroeck, offre des réponses concrètes aux Bruxellois-es. Non seulement, elle permettra à chacun de concrétiser son droit au logement mais participera également à la relance économique en investissant massivement dans un secteur qui emploie plus de 200.000 personnes en Belgique (source : rapport annuel de la Confédération de la construction). Cette convergence d'acteurs régionaux en faveur du logement est la preuve qu'une mobilisation générale se met en œuvre en Région de Bruxelles-Capitale. « **Avec près d'un milliard d'euros pour concrétiser l'Alliance Habitat et à côté d'autres dispositifs existants (prêts à taux réduit, allocation de relogement ...), le Gouvernement démontre que le droit d'habiter Bruxelles est une priorité pour les prochaines années.** » conclut Christos Doulkeridis

L'Alliance Habitat met en place une expérience pilote d'allocation-loyer. Son objectif est clairement de diminuer le poids du loyer dans le budget des ménages