

## Bruxelles-Capitale

### CHRISTOS DOULKERIDIS

Secrétaire d'Etat en charge du Logement

#### Objectif 15% : premier bilan et perspectives

**Bruxelles, mardi 21 septembre 2010. Lors d'une conférence de presse organisée ce mardi, le Secrétaire d'Etat en charge du Logement, Christos Doulkeridis, a présenté le premier bilan et les perspectives pour l'objectif régional de 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale à l'horizon 2020. Si, à l'heure actuelle, 6 communes bruxelloises atteignent déjà cet objectif, d'autres en sont encore très loin. Pour Christos Doulkeridis, "On sait que la seule construction ne pourra pas répondre à la demande de logement en Région bruxelloise, il faut donc diversifier les outils et les actions du gouvernement mais aussi travailler avec les communes". En plus de la montée en régime des outils traditionnels que sont, entre autres, le Fonds du logement, la SLRB ou encore la SDRB et les AIS, Christos Doulkeridis avance 5 propositions pour atteindre l'objectif de 15 %: réserver une partie importante des Zones d'intérêt régional (ZIR) à de nouvelles constructions de logements, ouvrir les scénarios de développement du Plan Régional du Logement, remettre sur le marché les logements sociaux et les logements privés non-affectés, développer les Agences immobilières sociales et les périmètres de préemption lorsque les terrains manquent, le mécanisme d'encadrement des loyers.**

Le constat est général dans les grandes villes: l'offre et la demande de logement ne s'ajustent pas de manière satisfaisante. Les prix d'accès au logement, que ce soit sur le marché locatif ou acquisitif, sont inaccessibles pour un nombre croissant de citoyens. En Région bruxelloise, un des facteurs qui permet d'expliquer le phénomène est la faiblesse de l'emprise publique sur le parc du logement. La moyenne bruxelloise y est de 8,3%. La moyenne belge est de 7%.

#### Objectif 15%: premier bilan

La Déclaration de politique générale de la législature régionale fixe un objectif global de 15 % d'ici 10 ans en matière de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale. Un objectif qui doit répondre à la croissance démographique à laquelle devra faire face la Région Bruxelloise (130.000 habitants supplémentaires d'ici 2020). S'ajoutent à cette prévision les 56.000 ménages actuellement en attente d'un logement public.

Pour évaluer cet objectif de 15% de logements de qualité de gestion publique à finalité sociale, il faut tenir compte de l'ensemble des moyens suivants : le parc de logement social géré par les SISF (sociétés de logement sociaux) sous tutelle de la Région de Bruxelles-Capitale, les logements gérés par des pouvoirs publics locaux (communes et CPAS), les logements qui constituent le patrimoine du secteur des Agences immobilières sociales, les logements locatifs gérés par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les logements acquis grâce aux prêts hypothécaires du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

6 communes présentent actuellement un taux d'emprise supérieur à 15% : Bruxelles (21,53%), Watermael-Boitsfort (19,76%), Evere (18,25%), Ganshoren (17,72%), Molenbeek-Saint-Jean (17,57%) et Anderlecht (16,93%). 6 communes présentent un taux d'emprise d'entre 10 et 15% : Saint-Josse-ten-Noode (14,82% et donc pas loin de l'objectif), Berchem-Sainte-Agathe (12,91%), Koekelberg (12,91%), Woluwe-Saint-Lambert (12,56%), Jette (12,11%) et Saint-Gilles (11,88%). 7 communes sont en-dessous du seuil de 10%: Etterbeek (9,64%), Forest (9,45%), Schaerbeek (8,44%), Auderghem (7,98%), Woluwe-Saint-Pierre (6,08%), Uccle (5,95%) et Ixelles (5,39%).

#### Objectif 15%: un esprit volontariste, une responsabilité collective

"L'objectif de 15% ne pourra être atteint que dans le cadre d'une démarche intégrée, en diversifiant les outils et actions et en favorisant une méthode articulée autour de 3 axes : construire, rénover et innover", insiste le Secrétaire d'Etat en charge du Logement. Selon lui, il faut poursuivre et amplifier la construction de nouveaux logements sociaux et moyens dans le cadre du Plan Régional du Logement, en renforçant les partenariats avec les acteurs locaux (Communes, CPAS) et en initiant des partenariats Public-Privé. La rénovation du parc existant doit bien évidemment continuer en parallèle. Enfin, il faut apporter une réponse à la question de la transformation des immeubles existants en vue de les (ré-)affecter au logement, soutenir la prise en gestion sociale de logements locatifs privés par les Agences Immobilières Sociales (AIS), stimuler la créativité et l'innovation en matière de politique de logement.

Cette diversification de l'approche, où chaque acteur prend ses responsabilités, est essentielle. Pour Christos Doulkeridis, *"Le Plan Régional du Logement à lui seul ne permet qu'à quelques communes d'atteindre l'objectif de 15% d'emprise publique. Ce ne sera donc pas suffisant. Le volet nouvelle construction devra forcément s'articuler avec d'autres actions"*. La Région a une politique volontariste en la matière, mais la réussite de l'objectif requiert un engagement réciproque de tous acteurs. *"Pour mieux programmer les politiques de logements au niveau local et créer des incitants pour ceux qui jouent le jeu, je mets au point actuellement, en dialogue permanent avec le Ministre-Président Charles Picqué, en charge de la tutelle des Pouvoirs locaux, et conformément à l'Accord de majorité, les modalités d'une contractualisation entre la Région et les communes"*.

#### **Objectif 15%: les outils**

La concrétisation de l'objectif 15 % suppose le renforcement des outils traditionnels de la politique du logement (SLRB, Fonds du logement, SDRB, AIS, Pouvoirs locaux) et la diversification des dispositifs régionaux. Parallèlement, Christos Doulkeridis a présenté 5 propositions qui illustrent la diversité des actions susceptibles d'être mises en œuvre pour atteindre l'objectif de 15 % : réserver une partie importante des Zones d'intérêt régional (ZIR) à de nouvelles constructions de logements, ouvrir les scénarios de développement du Plan Régional du Logement, remettre sur le marché les logements sociaux et les logements privés non-affectés, développer les Agences immobilières sociales et les périmètres de préemption lorsque les terrains manquent, développer le mécanisme d'encadrement des loyers.

Enfin, le secteur du logement privé doit également jouer en rôle moteur. Et Christos Doulkeridis entend pleinement l'associer à sa politique: *"Socialiser le parc privé représente une autre voie contribuant à la réalisation de notre objectif des 15%. Dans cette perspective, il semble logique d'intégrer, les logements à loyer plafonné lorsque verra le jour un mécanisme d'encadrement des loyers sur base de loyers de référence ou, le cas échéant, un régime, devenu régional, de baux à loyer"*. L'accord de gouvernement prévoit à cet égard la mise sur pied d'un mécanisme incitatif d'encadrement des loyers, sur base fiscale. Une étude est en cours pour déterminer une grille de loyers de référence. Une fois ses résultats transmis, il sera possible alors de passer à une phase d'opérationnalisation.