

Note d'orientation 2019-2024

MISSION 25 - LOGEMENT

Table des matières

CHAPITRE I : INTRODUCTION	2
CHAPITRE II : CONTEXTE	4
CHAPITRE III : APERÇU DES OBJECTIFS STRATÉGIQUES (OS) ET OPÉRATIONNELS (OO)	5
OO transversal - Contribuer aux engagements de la Région en matière climatique pour atteindre une réduction de minimum 40% des émissions de GES, directes et indirectes, en 2030 et s'approcher de l'objectif européen de neutralité carbone en 2050.	5
AXE 1 – L'Adoption d'un plan d'urgence pour la politique sociale du logement	5
OS 1 – L'adoption et le déploiement d'un Plan d'urgence pour la politique sociale du logement	5
OO 1 - L'amélioration et la simplification des procédures de rénovation du logement social - SLRB	6
OO 2 - La centralisation des inscriptions pour un logement social	6
OO 3 - Adoption d'un plan quadriennal bis	7
OO 4 - La diminution des charges d'entretien des espaces verts	7
OO 5 - L'extension des solutions de relogement au marché locatif privé	8
OO 6 - La stratégie d'acquisition-rénovation	8
OO 7 - Achever endéans les 5 ans la construction des 6.400 logements prévus par le PRL et Alliance Habitat	8
OO 8 - Produire 50% de logements publics parmi les logements créés sur les terrains régionaux	9
OO 9 - Socialisation du parc de logements moyens	10
OO 10 - Des procédures accélérées en matière d'urbanisme - [Secrétaire d'État à l'Urbanisme]	10
OO 11 - Réforme des charges d'urbanisme - [Secrétaire d'État à l'Urbanisme]	11
OO 12 - L'amélioration de l'allocation-loyer	12
OO 13 - Favoriser les initiatives d'occupation temporaire	12
OO 14 - Développer l'offre des AIS	12
OO 15 - Le droit de gestion publique	13
OO 16 - Évolution des conditions de mise en gestion aux AIS	13
OO 17 - Création du Contrat Logement	14
OO 18 - La révision des critères d'attribution de logements sociaux	14
OO 19 - Construire la mixité sociale au quotidien	14
AXE 2 : Une politique de soutien à la qualité et à l'accessibilité du marché locatif	15
OO 20 - Mise en œuvre et évaluation de la réforme du bail	15
OO 21 - Logique de conventionnement entre bailleurs et locataires, du secteur locatif privé	15

OO 22 - Clarification du métrage des logements	16
OO 23 - Base de données / enregistrement / Grille de référence des loyers / conventionnement	16
OO 24 - Fonds public de garantie locative	16
OO 25 - Développer la politique de crédit du Fonds du Logement	17
OO 26 - Mécanisme de conciliation locative	18
OO 27 - Renforcement des moyens et missions de la DURL	18
OO 28 - Observatoires communaux logements inoccupés	18
OO 29. Lutte contre les expulsions et moratoires hivernal dans le logement public	19
OO 30. Analyse du moratoire hivernal dans les logements privés	19
AXE 3 – Une politique innovante d'accès à la propriété	19
OO 31 - Révision du régime de l'abattement en lien avec l'évolution du prix de l'immobilier - Ministre des Finances	19
OO 32 - Suppression des droits d'enregistrement de 1% sur la constitution d'une hypothèque pour les primo-acquisitions - Ministre des Finances	20
OO 33 - Modernisation et simplification du régime des droits de succession - Ministre des Finances	20
OO 34 - Lutter contre les discriminations dans le secteur du logement	20

Liste d'abréviations

<i>DPG</i>	<i>Déclaration de politique générale du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale</i>
<i>RBC</i>	<i>Région de Bruxelles-Capitale</i>
<i>GRBC</i>	<i>Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale</i>
<i>BL</i>	<i>Bruxelles Logement</i>
<i>SPRB</i>	<i>Service Public de la Région Bruxelloise</i>
<i>FDL</i>	<i>Fonds du Logement</i>
<i>CRV</i>	<i>Activité de production de logements acquisitifs (construction/rénovation-vente)</i>
<i>du Fonds</i>	
<i>PL</i>	<i>Plan Logement</i>
<i>AL</i>	<i>Secteur de l'aide locative du Fonds</i>
<i>AH</i>	<i>Alliance Habitat</i>
<i>AIS</i>	<i>Agence immobilière sociale</i>
<i>SAU</i>	<i>Société d'Aménagement urbain</i>
<i>BF</i>	<i>Bruxelles Fiscalité</i>
<i>BPS</i>	<i>Bruxelles Prévention et Sécurité</i>
<i>PCS</i>	<i>Plan de cohésions sociale</i>

CHAPITRE I : INTRODUCTION

Inscrit à l'article 23 de notre Constitution, le logement est reconnu comme un droit fondamental. Le gouvernement bruxellois en a fait sa priorité en l'inscrivant au premier chapitre de sa déclaration de politique générale.

Pour cause, on constate une dualisation toujours croissante de notre région, un rythme de départ des classes moyennes qui se maintient et l'écart qui se creuse entre Bruxellois pour l'accès à un logement décent dans le marché locatif privé. En écho à ces réalités, 43.000 ménages sont candidats-locataires pour un logement social.

Les précédentes législatures ont vu l'adoption du Plan Régional du Logement et de l'Alliance Habitat sans qu'une augmentation significative d'unité de logement social ne vienne modifier durablement les besoins déjà présents. Ce gouvernement entend tirer les enseignements de cette décennie passée pour apporter les réponses pragmatiques attendues.

Cela commence par modifier l'approche donnée à la politique du logement. Désormais, la recherche de solutions rapides est préconisée, faisant passer au second plan la planification sur le temps long. Il s'agit ici spécifiquement du logement social et des réponses à donner aux trop nombreux candidats-locataires, afin d'éviter des dizaines d'année d'attente.

Le plan d'urgence qu'adoptera le gouvernement répond de cette nouvelle orientation. Outre la poursuite de la construction des 6.400 derniers logements prévus et la rénovation du bâti existant, tous les dispositifs pertinents seront mobilisés pour proposer une solution concrète à 15.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social.

Concernant plus spécifiquement la rénovation, la priorité sera de remettre en état locatif l'ensemble des logements sociaux existants, permettant de réduire la consommation d'énergie et les charges demandées aux locataires de ces logements. Dans ce cadre, les obstacles administratifs seront le plus largement possible éliminés, de même que seront raccourcis les délais de réalisation.

A long terme, la vision défendue par ce gouvernement est celle d'un plus grand équilibre du marché entre logements privés et logements conventionnés. Le ratio de 15% indiqué dans l'Accord de majorité est celui vers lequel veut tendre ce gouvernement. Dans l'intervalle et en ce qui concerne le marché locatif privé, il s'agit en premier lieu d'améliorer notre connaissance de celui-ci (enregistrement des baux, métrage des logements, etc.) et d'en partager les tenants avec les bailleurs et locataires, de manière concertée et dans une logique conventionnelle. L'opposition des uns et des autres représente, pour ce gouvernement, une approche simpliste des enjeux qui ne peut conduire qu'à des résultats stériles.

En parallèle, les enjeux liés à l'insalubrité, à la discrimination au logement ou encore à leur inoccupation constituent autant de situations indésirables contre lesquelles il conviendra de lutter.

Enfin, les politiques qui favorisent l'accès à la propriété seront mobilisées pour faciliter l'acquisition des Bruxellois à Bruxelles.

Remarque sur la structure du document

Cette note d'orientation 2019-2024 relative au Logement contient les objectifs stratégiques pour la législature 2019-2024, et les objectifs opérationnels pour 2020.

Ces derniers feront l'objet d'une nouvelle lettre d'orientation chaque année de la législature. Les résultats attendus des objectifs stratégiques tels que décrits ci-dessous doivent donc se comprendre sur 5 ans, alors que les « outputs » décrits au niveau de chaque objectif opérationnel sont donnés pour l'année 2020 et seront évalués à la fin 2020.

CHAPITRE II : CONTEXTE

Le droit au logement est un droit fondamental et constitutionnel. Pourtant, 43.000 familles sont sur liste d'attente pour un logement social en juillet 2019. Une dualité sociale, territoriale, générationnelle existe et s'accroît.

Ainsi seulement $\frac{1}{4}$ des locataires parviennent à allouer $\frac{1}{3}$ de leur budget au paiement du loyer de leur logement. Cette part de la population étant celle ayant les revenus les plus élevés, des couples disposant de deux revenus du travail.

Pour tous les autres profils de situation familiale et socioprofessionnelle, la part du loyer dans le budget est supérieure à 30 %. Les loyers ont progressé de 20% depuis 2004, bien au delà de l'évolution des salaires, et représentent donc une part de plus en plus importante du budget des bruxellois.

Pour les ménages aux revenus les plus faibles, la situation est alarmante. En effet pour 20% des bruxellois, seul 6% des logements mis en location leur sont financièrement accessibles¹.

La dualité spatiale du marché locatif est clairement marquée, les communes du sud enregistrent des loyers de 30% supérieurs à la moyenne régionale. Ce sont également les mêmes communes qui enregistrent les plus faibles taux de logement public sur leur territoire.

Le chiffre de 43.000 ménages sur liste d'attente pour un logement social est le reflet de ce gap entre revenus des ménages et accessibilité du marché locatif.

La Région a initié deux plans ambitieux de création de logement public : le Plan Régional Logement et l'Alliance Habitat. Dans le cadre de ces plans la SLRB est l'acteur ayant le plus important objectif de logements à construire : 8.000. À l'heure actuelle, un peu plus de 1.600 logements ont été réalisés, 6.400 doivent encore sortir de terre. Ces projets sont en cours de réalisation ou bloqués à différents stades qu'il convient d'identifier en précision afin d'achever leur construction².

D'autres outils telle que les Agences Immobilières sociales permettent de répondre à la crise du logement actuelle en parallèle de la création de logements publics. Ainsi le nombre de logements mis en location par des bailleurs privés via les AIS a fortement progressé, passant de 798 en 2004 à 5.534 en 2018³.

Preuve que loin d'opposer bailleur privé et locataire, une politique du logement la plus large possible dans notre Région est bien essentielle pour parvenir aux résultats escomptés.

La rénovation du parc de logements public répond à deux enjeux : environnemental car 40% des émissions directes de gaz à effet de serre de la Région proviennent du secteur résidentiel et social car 24.2% des locataires de logements sociaux subissent une situation de précarité énergétique (définie comme le fait pour un ménage de consacrer plus de 10% de leur revenu disponible aux factures d'énergie)⁴.

La Région utilisera tous les outils à sa disposition pour fédérer l'ensemble des forces vives afin de répondre à l'enjeu urbain du logement.

¹ Observatoire des loyers - 2018

² Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles - juillet 2019

³ Atlas du logement en région Bruxelles-Capitale - 2019

⁴ source IBGE

La Région mènera une politique de logement et de revitalisation urbaine ambitieuse et volontariste à travers :

AXE 1 – Un plan d’urgence pour la politique sociale du logement ;

AXE 2 – Une politique de soutien à la qualité et à l’accessibilité du marché locatif ;

AXE 3 – Une politique innovante d’accès à la propriété.

CHAPITRE III : APERÇU DES OBJECTIFS STRATÉGIQUES (OS) ET OPÉRATIONNELS (OO)

OO transversal - Contribuer aux engagements de la Région en matière climatique pour atteindre une réduction de minimum 40% des émissions de GES, directes et indirectes, en 2030 et s’approcher de l’objectif européen de neutralité carbone en 2050.

Description de l’objectif

Pour être efficaces, les contributions de chaque organisme public aux priorités climatiques doivent être traduites en leviers qui répondent à des objectifs adéquats et réalisables. Le Gouvernement confie, dès lors, à la Task force Climat, qui rassemble l’ensemble des administrations sous la coordination de Bruxelles Environnement, la mission d’accompagner la fixation et/ou l’actualisation des leviers et objectifs mesurables ou chiffrés, qui seront communiqués au Parlement dans le cadre du budget 2021.

Opérationnalité

- Identifier, planifier et actualiser, d’ici la fin du premier semestre 2020, les leviers et objectifs opérationnels mesurables ou chiffrés à intégrer dans les lettres d’orientation;
- Intégrer la dimension climatique au sein de chaque organisme public et planifier, d’ici la fin du premier semestre 2020, les leviers et objectifs opérationnels chiffrés à intégrer dans les lettres d’orientation.

Pilote : Bruxelles Environnement

Partenaires : SLRB, BL, FDL

AXE 1 – L’Adoption d’un plan d’urgence pour la politique sociale du logement

OS 1 – L’adoption et le déploiement d’un Plan d’urgence pour la politique sociale du logement

Description de l’objectif

Le Gouvernement entend fixer des objectifs clairs à travers un plan d’urgence pour la politique sociale du logement, avec un objectif de pouvoir apporter une solution concrète à 15.000

ménages bruxellois en attente d'un logement social. Plus largement, ce plan d'urgence s'axera autour de plusieurs chantiers prioritaires, pour lesquels le Gouvernement garantira les moyens budgétaires et humains nécessaires.

Opérateur : SLRB

Partenaires : BL, SPRB, SISP, FDL, Communes, CPAS

OO 1 - L'amélioration et la simplification des procédures de rénovation du logement social - SLRB

Description de l'objectif

Le Gouvernement s'engage à remettre en état locatif l'ensemble des logements sociaux existants, notamment en veillant à éliminer les obstacles et à raccourcir les délais de réalisation des travaux de rénovation. Il conviendra tout particulièrement de faciliter les travaux visant à l'amélioration de la performance énergétique du parc de logements sociaux.

Opérationnalité

- Identifier avec les opérateurs publics les freins à la rénovation et les solutions éventuelles nécessaires ;
- Courant 2020, attribuer un marché d'audit afin d'accompagner la SLRB dans ce travail.

Pilote : SLRB

Partenaires : SISP

AB : 25.001.08.03.1211 Dépenses de fonctionnement liées aux études, expertises, publications et information en matière de politique sociale du logement

Crédits B : 935.000 EUR

Crédits C : 965.000 EUR

OO 2 - La centralisation des inscriptions pour un logement social

Description de l'objectif

Afin de pouvoir mieux accompagner chaque ménage, la Région renforcera la gestion administrative centralisée des inscriptions. Actuellement la SLRB, les communes et les Agences Immobilières sociales gèrent chacune leurs propres listes d'attente d'accès à un logement social. Le Gouvernement étudiera la possibilité de centraliser auprès d'un seul opérateur les listings des candidats-locataires.

Opérationnalité

- Identifier tous les opérateurs ayant une liste d'attente à un logement social ;
- Proposer une centralisation des listings auprès d'un seul opérateur avec inputs des autres acteurs ;
- Évaluer l'opportunité de créer un outil centralisé d'inscription.

Pilote : SLRB

Partenaires : SISP, Communes, CPAS, AIS

OO 3 - Adoption d'un plan quadriennal bis

Description de l'objectif

Réduire l'impact énergétique des logements publics est une nécessité tant environnementale que sociale. En effet, le montant des charges payées par un public déjà précaire peut parfois dépasser le montant du loyer. Le gouvernement mènera donc une politique ambitieuse de rénovation du parc immobilier public.

Opérationnalité

- Sur la base des recommandations obtenues dans le cadre de l'objectif 2, établir un nouveau plan quadriennal complémentaire axé principalement sur la réduction de la consommation d'énergie et les charges demandées aux locataires de logements sociaux ;
- Poursuivre la réalisation du Plan Local d'Actions pour la Gestion Énergétique (PLAGE), dans la limite des moyens budgétaires mis à disposition par le Gouvernement ;
- Exécuter le programme d'installation de panneaux photovoltaïques, dans la limite des moyens budgétaires mis à disposition par le Gouvernement ;
- Établir un cadastre de l'état des logements publics en collaboration avec les bailleurs publics ;
- Poursuivre le soutien financier apporté aux bailleurs publics pour la rénovation de leurs logements (Politique de la ville par l'aménagement du territoire - PdV axe 1);
- Développer une stratégie de rénovation à très long terme complétée par des interventions ponctuelles sur simple notification des locataires et des SISP.

Pilote : SLRB

Partenaire : Bruxelles Environnement, Sibelga

AB : 25.005.17.03.8514 Octroi de crédits à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour la rénovation des logements publics sociaux

Crédits B : 50.000.000 EUR

Crédits C : 50.000.000 EUR

OO 4 - La diminution des charges d'entretien des espaces verts

Description de l'objectif

Tout comme pour les charges énergétiques, il est nécessaire de mener une réflexion sur la réduction des charges d'entretien des espaces verts pour les locataires sociaux. La verdurisation souhaitée ne doit pas peser sur le portefeuille de ce public aux revenus limités.

Opérationnalité

- Examiner comment faire diminuer les charges, pour les SISP et les locataires sociaux, liées à l'entretien des espaces verts attenants aux logements sociaux ;
- Soutenir la mise à l'emploi des Bruxellois, en mobilisant l'économie sociale et solidaire via Actiris ;
- Étudier le développement des PCS écologiques, spécifiques pour la gestion collective des espaces verts.

Pilote : SLRB,

Partenaires : Bruxelles Environnement, Actiris, Bruxelles Prévention & Sécurité

OO 5 - L'extension des solutions de relogement au marché locatif privé

Description de l'objectif

Lors de la rénovation de logements publics il est parfois nécessaire de reloger les occupants du bien, or la difficulté de reloger ces locataires dans un parc de logements déjà sur-sollicité peut être un frein à la politique de rénovation. Il est donc indispensable de trouver des solutions de relogement rapide afin de ne pas retarder la rénovation, ni paralyser l'attribution de nouveaux logements à des ménages sur liste d'attente parfois depuis de nombreuses années.

Afin d'accélérer le démarrage des projets de rénovation tout en proposant des logements à proximité, le Gouvernement pourra étendre les solutions de relogement au marché locatif privé.

Opérationnalité

- Lancer un appel à manifestation d'intérêt de logements au marché locatif privé.

Pilote : SLRB

Partenaires :

OO 6 - La stratégie d'acquisition-rénovation

Description de l'objectif

Les délais actuels de création de logements publics ne permettent pas de répondre à l'urgence de la situation. Les premières acquisitions de logements "clés sur porte" menées par la SLRB démontrent l'efficacité de cette méthode en complément de la politique de construction de logements publics. Le Gouvernement élaborera donc, dès l'entame de la législation, une stratégie régionale d'acquisition-rénovation de logements.

Opérationnalité

- Lancer un appel public d'ici l'été 2020 pour acquérir des logements existants ou en cours de production ;
- Développer le mécanisme d'acquisition par la SLRB de logements, notamment dans les opérations d'acquisition de projets « clés sur porte » ;
- Établir un périmètre de préemption régional en vue de favoriser les opérations visant le bâti existant. La politique de revitalisation urbaine sera également mobilisée dans cet objectif.

Pilote : SLRB

Partenaires : Citydev, SAU

OO 7 - Achever endéans les 5 ans la construction des 6.400 logements prévus par le PRL et Alliance Habitat

Description de l'objectif

L'urgence sociale en matière de logement est une réalité qu'on ne peut minimiser. Plus de 43.000 ménages bruxellois sont en effet actuellement inscrits sur la liste d'attente pour un logement social. Et ce chiffre continue de progresser annuellement, dû notamment à la paupérisation de la population bruxelloise.

Par le Plan Régional du Logement et l'Alliance Habitat le Gouvernement fixait un objectif ambitieux à la SLRB, la création de 8.000 logements. Si plus de 1.600 de ces logements sont

déjà sortis de terre, 6.400 sont planifiés dont près de 2.000 bloqués à des étapes diverses. Au regard de la crise actuelle, il est indispensable d'achever leur construction, le gouvernement mettra tout en oeuvre pour y parvenir.

Opérationnalité

- Réaliser un inventaire des points de blocage et des acteurs à contacter pour solutionner ces projets ;
- Mettre en place une évaluation annuelle de l'avancement de ces dossiers notamment au travers du Contrat Logement ;
- Ces programmes de production de logements pourront bénéficier de procédures accélérées sur le plan urbanistique pour raccourcir les délais de production ;
- Publication d'appels à projet PRL et Alliance Habitat ;
- Inviter de manière pro-active les potentiels acteurs publics ~~ne sollicitant pas ces fonds~~ à répondre à l'appel à projet ;
- Monitoring annuel avec les opérateurs et maîtres d'ouvrage afin de suivre l'avancement des dossiers et identifier/résoudre les éventuels points de blocage.

Pilote : SLRB

Partenaires : Citydev, FDL, SAU

AB 25.005.16.01.6141 : Subventions d'investissement à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour la construction de logements sociaux et moyens contenus dans le cadre du Plan régional du logement

Crédits B : 30.785.000 EUR

Crédits C : 0 EUR

AB 25.005.16.04.6141 : Subvention d'investissement à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour la construction de logements sociaux et moyens prévus dans le cadre de l'Alliance Habitat

Crédits B : 2.879.000 EUR

Crédits C : 0 EUR

AB 25.007.16.03.6141 : Subvention d'investissement au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour la construction de logements sociaux et moyens prévus dans le cadre de l'Alliance Habitat

Crédits B : 2.000.000 EUR

Crédits C : 2.000.000 EUR

OO 8 - Produire 50% de logements publics parmi les logements créés sur les terrains régionaux

Description de l'objectif

Le foncier subit une forte pression. Les terrains disponibles à la construction sont rares et s'arrachent à prix d'or.

Si la Région entend activer tous les leviers à sa disposition pour augmenter le nombre de logements publics en général, un objectif de production de minimum 50% de logements à finalité sociale parmi les logements créés sur ses propres terrains sera fixé.

Opérationnalité

- Identifier les projets de création de logements sur les terrains régionaux et la typologie sociale des logements à proximité ;
- Systématiser la création de 50% de logements publics parmi les logements créés sur les terrains régionaux ;

- Garantir une mixité sociale et fonctionnelle, afin de faciliter l'intégration des nouveaux logements dans les quartiers et l'adhésion des riverains.

Pilote : SLRB

Partenaires : Citydev, SAU

OO 9 - Socialisation du parc de logements moyens

Description de l'objectif

Le nombre de ménages sur liste d'attente pour un logement social est tel qu'une réorientation du parc immobilier public est nécessaire. En parallèle de nombreux logements moyens trouvent difficilement preneurs. C'est la raison pour laquelle une requalification avec éventuelle compensation de certains logements moyens en logements sociaux sera analysée en concertation avec les bailleurs publics.

Opérationnalité

- Identifier les logements moyens disponibles requalifiables en logements sociaux au sein du parc des opérateurs publics ;
- Requalifier les logements moyens en logements sociaux à court, moyen et long terme en collaboration avec les bailleurs publics.

Pilote : SLRB

Partenaires : Communes, SISF, CPAS, Citydev

OO 10 - Des procédures accélérées en matière d'urbanisme - [Secrétaire d'État à l'Urbanisme]

Description de l'objectif : intégrer l'urgence dans la pratique et le fonctionnement d'Urban.brussels.

Urban.brussels prévoira une cellule spécifique d'agents spécialisés et chargés de l'instruction des permis d'urbanisme relatifs au logement public. Ces agents seront le premier contact avec les initiateurs de projets de logement public et seront disponibles pour une concertation en amont du dépôt de la demande de permis. Par la suite, Urban.brussels participera à des réunions régulières avec le secteur pour suivre de façon continue l'avancement des projets de logement public.

Opérationnalité

- participer à l'élaboration d'un Plan Logement et étudier la faisabilité juridique d'une intégration dans le CoBAT. *Le Gouvernement demandera rapidement à urban.brussels une analyse des motifs de ralentissements des procédures des permis d'urbanisme relatifs au logement public et social en concertation avec les acteurs de terrain concernés.*
- faciliter l'occupation temporaire des bâtiments et de l'occupation transitoire de l'espace public. *De trop nombreux espaces vides sont aujourd'hui sous-utilisés. Afin de faciliter l'occupation temporaire, dans une politique d'économie circulaire, Urban veillera à diminuer les barrières réglementaires en urbanisme notamment en matière de logement. Urban veillera également à faciliter réglementairement (RRU, arrêté dispense, permis à durée limitée, minimales importance,..) et à soutenir l'utilisation des terrains et espaces disponibles à des fins d'espace public ou vert temporaire et d'y*

permettre la tenue d'activités au bénéfice de l'animation et la qualité de la vie de quartier.

Pilote : Urban.brussels

Partenaires : SLRB

OO 11 - Réforme des charges d'urbanisme - [Secrétaire d'État à l'Urbanisme]

Description de l'objectif

Le Gouvernement révisera l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme en vue de privilégier la création de logements publics et sociaux. Dans les communes où la part de logements sociaux est inférieure à l'objectif de 15% et où les indices socio-économiques sont plus élevés que la moyenne régionale, les charges d'urbanisme seront obligatoirement consacrées à la création de logements sociaux ou à finalité sociale.

Le propriétaire d'un terrain bénéficiant d'une plus-value en raison d'une modification des prescriptions planologiques applicables à ce terrain telles que visant à augmenter la densité prévue sur ce terrain, ou, pour répondre aux objectifs de densification, pourra se voir imposer des charges d'urbanisme dont la progressivité sera fonction de la localisation du projet et de la valorisation du terrain.

La réglementation relative aux charges d'urbanisme sera révisée dans l'année conformément à la Déclaration Politique Régionale. Afin de répondre à la crise du logement actuelle, la réforme profonde des charges d'urbanisme, dont le fait générateur est le logement, sera réalisée en vue de privilégier la création de logements publics et sociaux

Opérationnalité

- Intégrer une prépondérance accrue du logement public dans les charges d'urbanisme. *Dans le cadre de la révision de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme (voir infra), la création de logement public sera privilégiée. Dans les communes où la part de logements sociaux est inférieure à l'objectif de 15% et où les indices socio-économiques sont plus élevés que la moyenne régionale, les charges d'urbanisme seront obligatoirement consacrées à la création de logements sociaux ou à finalité sociale ;*
- Revoir la réglementation relative aux charges d'urbanisme. *Le gouvernement mènera la modification de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme en vue de privilégier la création de logements publics et sociaux, conformément à la Déclaration de Politique Générale. Le gouvernement étudiera également la forme juridique pour intégrer un mécanisme de progressivité en cas de modification réglementaire visant à augmenter la densité prévue sur un terrain, ou, pour répondre aux objectifs de densification, sur la base de la localisation du projet ;*
- Par ailleurs, le gouvernement étudiera l'opportunité et la faisabilité de modifier l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme en y prévoyant un mécanisme permettant de différencier territorialement le montant et l'exécution des charges d'urbanisme.
- Enfin, le gouvernement proposera un arrêté (dans les meilleurs délais et au plus tard fin 2020), visant à organiser le registre des charges d'urbanisme et sa publicité, tel que prévu à l'article 100 du CoBAT

Pilote : Urban.brussels

Partenaires :

OO 12 - L'amélioration de l'allocation-loyer

Description de l'objectif

Le Gouvernement veillera également à rendre pleinement opérationnelle l'allocation-loyer en veillant à une meilleure couverture des publics visés au travers d'une simplification des procédures et un allègement de la charge administrative. Il est également prévu de revoir à la hausse le plafond de revenu pour pouvoir bénéficier de l'allocation-loyer.

Opérationnalité

- Etablir un diagnostic visant à définir précisément les raisons de la non utilisation des crédits disponibles pour l'allocation-loyer actuelle ;
- Simplifier et accélérer les procédures d'octroi de l'allocation-loyer ;
- Modifier le plafond de revenu pour l'intervention de l'allocation-loyer et étendre le périmètre du public visé par la mesure.

Pilote : BL

Partenaires : CPAS

AB 25.008.31.05.3432 : Transfert de revenus aux particuliers dans le cadre de l'allocation-loyer encadrée et généralisée

Crédits B : 11.500.000 EUR

Crédits C : 11.500.000 EUR

OO 13 - Favoriser les initiatives d'occupation temporaire

Description de l'objectif

Le Gouvernement favorisera les initiatives d'occupations temporaires à caractère social, tout en visant à assurer la pérennité du parc social de logements sur le long terme. Le Gouvernement veillera également, dans le cadre d'occupation temporaire de moyen terme et/ou de grande ampleur, à permettre aux acteurs associatifs d'y développer des projets d'hébergements d'urgence de publics fragilisés.

Opérationnalité

- Encadrer et soutenir les initiatives d'occupation temporaire menées par les SISP avec les acteurs de terrains.

Pilote : SLRB

Partenaires : SISP et secteur associatif

OO 14 - Développer l'offre des AIS

Description de l'objectif

Les Agences immobilières sociales permettent actuellement à près de 5500 familles en attente d'un logement social de se loger à un loyer abordable. Dans l'attente de l'évaluation des réformes récentes et du modèle mis en place par les AIS, le Gouvernement développera l'offre de logements en AIS.

Opérationnalité

- Soutenir et promouvoir le mécanisme des AIS auprès des petits propriétaires bruxellois pour dégager de nouvelles solutions de logement accessible sur le territoire régional.

Pilote : BL

Partenaire : Fed AIS

AB 25.008.34.01.3300 : Subventions de fonctionnement aux asbl agences immobilières sociales (AIS)

Crédits B : 17.903.000 EUR

Crédits C : 18.067.000 EUR

OO 15 - Le droit de gestion publique

Description de l'objectif

Le droit de la gestion publique régi par les articles 15 à 19 du Code bruxellois du Logement s'entend du droit pour un opérateur immobilier public ou une AIS de gérer un immeuble abandonné, inoccupé ou qui n'a pas fait l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le Gouvernement en vue de le mettre en location, lorsque le titulaire d'un droit réel principal sur ce bien a refusé l'offre écrite de louer l'habitation concernée au loyer proposé.

L'article 18 du même Code prévoit expressément la possibilité pour un opérateur immobilier public ou une AIS d'exercer le droit de gestion publique de manière « forcée ». Cette prise en gestion « forcée » ne s'est concrétisée qu'à de très rares reprises.

L'objectif en 2020 consiste à identifier les éléments bloquants, à réaliser si nécessaire une étude approfondie portant notamment sur les écueils juridiques, financiers ou pratiques et à revoir la réglementation en fonction pour lutter contre les logements insalubres et inoccupés via une mise en gestion forcée auprès d'une commune ou d'une AIS.

Opérationnalité

- En 2020, concertation avec les opérateurs immobiliers publics et AIS pour identifier les difficultés rencontrées pour recourir au droit de gestion publique ;
- Revoir la réglementation pour corriger et dépasser ces difficultés.

Pilote : BL

Partenaires :

OO 16 - Évolution des conditions de mise en gestion aux AIS

Description de l'objectif

Afin de pérenniser le parc locatif social, le Gouvernement reverra les conditions de mise en gestion auprès d'une AIS en vue de prévoir, pour les logements neufs des grands ensembles, une option d'achat en fin de période et, pour l'ensemble des logements, un droit de préférence en cas de mutation.

Opérationnalité

- Modifier la législation pour introduire la possibilité d'achat du logement en fin de période de gestion par l'AIS.

Pilote : BL

Partenaire : Fed AIS

OO 17 - Création du Contrat Logement

Description de l'objectif

Pour la réalisation du Plan d'urgence, une collaboration avec les communes est indispensable. Celles-ci partagent l'ambition de répondre au défi du droit à un logement décent. Un Contrat Logement sera pris avec chaque commune afin de définir les objectifs partagés et les moyens mis en oeuvre pour les réaliser.

Un suivi opérationnel sera mis en place afin d'évaluer, adapter et assurer la réalisation des objectifs de ce contrat. Des incitants financiers ou des mécanismes de sanction pourront être liés à la réalisation de ces objectifs.

Opérationnalité

- Établir un plan d'objectifs logement en collaboration avec les communes, au regard du nombre de logements publics sur leur territoire ;
- Créer un Contrat Logement, modus operandi contractuel de soutien financier aux communes sur la base du plan d'objectif logement ;
- Définir avec les communes les modalités d'évaluation et de suivi opérationnel du Contrat Logement.

Pilote : BL

Partenaire : les communes, Référent Logement

OO 18 - La révision des critères d'attribution de logements sociaux

Description de l'objectif

Si 43.000 ménages sont sur liste d'attente pour un logement social, le temps d'attente varie fortement selon leur composition. Ainsi au vu des normes établies par le code bruxellois du logement en terme de taille et de nombre de chambres, l'attente pour certaines familles peut être prolongé de 5 à 10 ans.

Une réflexion doit donc être menée afin de revoir ces normes tout en garantissant le confort de ces familles.

Opérationnalité

- En concertation avec le secteur et au regard du Code bruxellois du Logement, revoir les critères d'attribution des logements sociaux pour garantir les mêmes délais moyens d'obtention d'un logement, quelle que soit la structure familiale des ménages concernés.

Pilote : SLRB

Partenaire : SISP

OO 19 - Construire la mixité sociale au quotidien

Description de l'objectif

Depuis 2006 en Région Bruxelloise, les Plans de Cohésion Sociale agissent au quotidien dans les quartiers fragilisés. Cet outil indispensable aux habitants, communes et SISP a vocation à améliorer la convivialité dans et autour des quartiers concernés.

Opérationnalité

- *En collaboration avec BPS évaluer et pérenniser les dispositifs PCS*

Pilote : BPS, SLRB

Partenaire :

AXE 2 : Une politique de soutien à la qualité et à l'accessibilité du marché locatif

La Région entend activer tous les leviers lui permettant de garantir aux Bruxellois l'accès à un logement décent à un loyer raisonnable. Cela passe par une augmentation du nombre de logements publics mais également par une régulation du marché privé. Ce travail se fera sans opposer locataires et propriétaires car la Région a besoin de l'ensemble des forces vives disponibles afin de répondre aux besoins des Bruxellois.

OO 20 - Mise en œuvre et évaluation de la réforme du bail

Description de l'objectif

Suite à la sixième réforme de l'Etat, le bail d'habitation est devenu compétence régionale. Il convient à présent d'évaluer la réforme entreprise de manière intégrée.

Opérationnalité

- Monitoring et évaluation de la réforme du bail sur base d'une consultation des acteurs du Conseil consultatif du logement ;
- Elaboration, sur base de l'évaluation susmentionnée, des modifications nécessaires afin de garantir le droit au logement à un loyer raisonnable.

Pilote : BL

Partenaire : Membres du Conseil Consultatif du Logement

AB 25.001.08.10.1211 : Dépenses de fonctionnement liées à la régionalisation du bail dans le cadre de la VIème réforme d'état

Crédits B : 100.000 EUR

Crédits C : 100.000 EUR

OO 21 - Logique de conventionnement entre bailleurs et locataires, du secteur locatif privé

Description de l'objectif

L'ensemble des outils et politiques mis en oeuvre pour améliorer la qualité et l'accessibilité des logements nécessitent d'être intégrés dans une stratégie de convention régionale qui lie les bailleurs et les locataires via une gestion paritaire du secteur locatif privé sur le modèle de celle du secteur des soins de santé. Cette convention permettra de mutualiser les risques, prévenir les conflits et contractualiser les politiques de soutiens publics dans l'objectif de renforcer l'accès des locataires à des logements décents à loyers raisonnables.

Opérationnalité

- Identification des acteurs ;
- Initiation de la concertation autour de la constitution d'un outil de connaissance du marché locatif.

Pilote : BL

Partenaire :

OO 22 - Clarification du métrage des logements

Description de l'objectif

Au cours de la législature, le Gouvernement proposera une réglementation visant à clarifier le métrage précis des logements et leur identifiant unique.

Opérationnalité

- Analyser et comparer les différentes pratiques en vigueur parmi les professionnels de la construction ;
- Entamer des concertations avec différents acteurs dont, notamment, la Société Royale de Géomètres-Experts Immobiliers ;
- Elaborer une proposition de réglementation visant à clarifier le métrage des logements.

Pilote : BL

Partenaire : Urban.brussels, Bruxelles Environnement

OO 23 - Base de données / enregistrement / Grille de référence des loyers / conventionnement

Description de l'objectif

Actuellement la Région Bruxelloise d'aucune donnée du marché locatif. Pour y remédier une base de données centralisées sera mise en place au cours de la législature afin d'avoir une image fidèle du marché locatif (baux, loyers, garanties, état des lieux, PEB, permis, etc.). Afin d'alimenter cette base de données, un enregistrement des logements mis en location sera également mis en œuvre. Sur la base des données ainsi complétées, la grille de référence des loyers sera affinées et sa publicité sera renforcée.

Opérationnalité

- Identifier l'ensemble des protocoles d'accord nécessaires avec les institutions concernées (administrations publiques régionales et fédérales, secteur bancaire...);
- Évaluer les prérequis pratiques, techniques et budgétaires nécessaires à la mise en place de cette base de donnée centralisée afin de planifier les actions nécessaires.
- Constitution et opérationnalisation de la base de données ;
- Mise en oeuvre d'un enregistrement des logements mis en location ;
- Affiner la grille des loyers grâce aux données collectées et renforcer sa publicité.

Pilote : BF

Partenaire : BL

AB 25.007.16.01.614 : Dotation d'investissement au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Crédits B : 2.195.000 EUR

Crédits C : 1.363.000 EUR

OO 24 - Fonds public de garantie locative

Description de l'objectif

Le gouvernement entend, après évaluation de sa faisabilité, créer un Fonds public de garantie locative. L'ambition du gouvernement est de centraliser et mutualiser, à terme,

l'ensemble des garanties locatives constituées, tant pour les logements publics que pour les logements privés. Le modèle de gestion de ce fonds sera paritaire et associera bailleurs et locataires. L'ambition du gouvernement est que cette institution publique fasse office de guichet unique en matière de logement pour les bailleurs et les locataires en assurant le dépôt simultané de la garantie locative, du bail et de l'état des lieux de chaque logement. Dans l'intervalle, le mécanisme actuel de constitution progressive des garanties locatives, organisé par le Fonds du Logement, sera renforcé. Les concertations seront poursuivies afin de nouer des partenariats entre le Fonds et les CPAS.

Opérationnalité

- Poursuivre les recommandations de l'étude Idea Consult, notamment l'évaluation après deux ans du fonds Bru-gal ;
- Identifier l'ensemble des acteurs concernés et les partenariats à nouer, en ce compris avec le secteur bancaire, notamment avec l'autorité fédérale qui est actuellement en charge de l'enregistrement des baux.

Pilote : FDL

Partenaire : BL, Fédération des CPAS

AB 25.007.15.01.4140: Subvention de fonctionnement au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour le programme des garanties locatives

Crédits B : 616.000 EUR

Crédits C : 623.000 EUR

OO 25 - Développer la politique de crédit du Fonds du Logement

Description de l'objectif

Le crédit hypothécaire constitue un moyen efficient et rapide permettant aux ménages d'exercer dans la pérennité et l'autonomie leur droit au logement. Le Fonds du Logement octroie des crédits hypothécaires à des conditions plus favorables aux candidats acquéreurs : la durée maximale du crédit est portée à 30 ans, la quotité empruntée à 120 %, les taux minimum et maximum sont respectivement de 1,70 % et 2,5 %. Il est possible d'adopter une mensualité progressive ou de contracter auprès du Fonds un prêt complémentaire en second rang.

Opérationnalité

- Le Fonds examinera la révision des éléments de la réglementation des crédits qui pourraient encore être assouplis ;
- Mise en oeuvre d'une politique de financement, à taux zéro, des frais d'actes et des droits d'enregistrement pour les ménages à revenus moyens ;
- Examiner la mise en place d'une prime à l'acquisition accessibles aux ménages à revenu faible.

Pilote : FDL

Partenaire :

AB 25.007.16.01.6141 : Dotation d'investissement au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Crédits B : 2.195.000 EUR

Crédits C : 1.636.000 EUR

OO 26 - Mécanisme de conciliation locative

Description de l'objectif

L'accès à la justice - tant financier que temporel - devenant difficile, le Gouvernement mettra en place un mécanisme de conciliation locative gratuite au travers d'une commission paritaire composée de représentants des bailleurs et des locataires. Cette commission aura pour mission d'évaluer, à la demande d'une des parties, la justesse du loyer au regard des critères de la grille de référence et, en cas d'écart entre le loyer de référence et le loyer réel, tentera de concilier les parties. Toujours en ce qui concerne la résolution des litiges entre bailleur et preneur, le Gouvernement est favorable à faciliter l'accompagnement des locataires, par les associations de défense de leurs intérêts, devant les Justices de paix. Il sollicitera le Gouvernement fédéral à cet égard.

Opérationnalité

- Mettre en place une commission paritaire, réunissant les représentants des bailleurs et des locataires, chargée d'évaluer la justesse des loyers.

Pilote : BL

Partenaire : Représentants des bailleurs et des locataires, Conseil Consultatif du Logement

OO 27 - Renforcement des moyens et missions de la DIRL

Description de l'objectif

Dans une logique de lutte contre les logements insalubres, les marchands de sommeil et la discrimination au logement, le gouvernement triplera les moyens mis à disposition de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL) afin notamment d'augmenter les contrôles pour s'assurer que les logements respectent les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement prescrites dans le Code bruxellois du Logement.

Opérationnalité

- Analyser l'ensemble des moyens et des besoins de la DIRL (moyens humains, financement, solutions de relogement ...);
- Renforcer la collaboration entre la DIRL et le service en charge de l'insalubrité dans chaque administration communale.
- Adoption d'un plan régional d'inspection des logements ;

Pilote : BL, DIRL

Partenaire :

OO 28 - Observatoires communaux logements inoccupés

Description de l'objectif

Depuis 2016, la Région Bruxelles Capitale subsidie les communes afin qu'elles mettent en place des observatoires communaux des logements inoccupés via un appel à projet annuel. À ce jour, 11 communes ont une convention avec la RBC qui les aide techniquement et financièrement à mettre en place des outils de détection (croisement de données Siblega/Electrabel, collaboration Bpost etc...) et de recensement des logements vides.

Le Gouvernement souhaite poursuivre cette politique et l'étendre afin que toutes les communes de la Région se dotent d'un observatoire en charge de la réalisation d'un cadastre annuel des logements inoccupés.

Opérationnalité

- Mettre en place un comité de travail piloté par la DALLI réunissant les référents logements inoccupés de chaque commune ;
- Évaluer au sein du comité de travail, les expériences menées dans les communes pilotes et définir une méthode type de recensement des logements inoccupés ;
- Étudier et créer un outil de soutien à la mise en place et/ou la pérennisation d'observatoires communaux logements inoccupés.

Pilote : BL

Partenaire : Perspective.brussels

AB 25.002.27.01.4322 : Subvention de fonctionnement aux communes pour l'information et accompagnement en matière d'aide au logement.

Crédits B : 306.000 EUR

Crédits C : 300.000 EUR

OO 29. Lutte contre les expulsions et moratoires hivernal dans le logement public

Description de l'objectif

Afin d'assurer une plus grande sécurité aux personnes précarisées et afin de limiter les situations de sortie du logement, le Gouvernement adoptera une législation claire pour encadrer les expulsions. Il s'agira notamment d'adopter un moratoire hivernal pour le logement public. Cette période de trêve hivernale s'étendra de novembre à mars.

Opérationnalité

- Modification du code Bruxellois du logement pour l'ensemble du secteur.

Pilote : BL

Partenaire : SLRB, SISF, Communes, CPAS

OO 30. Analyse du moratoire hivernal dans les logements privés

Description de l'objectif

Renforcer la lutte contre les expulsions illégales et accompagner les locataires en voie d'expulsion ou expulsé (renforcement de la politique de médiation et d'orientation). Analyse de la possibilité d'établir un moratoire hivernal au logement privé.

Opérationnalité

- Examen de l'imposition d'un moratoire hivernal et modification éventuelle de la législation en vigueur.

Pilote : BL

AXE 3 – Une politique innovante d'accès à la propriété

OO 31 - Révision du régime de l'abattement en lien avec l'évolution du prix de l'immobilier - Ministre des Finances

Description de l'objectif

Le régime de l'abattement sur les droits d'enregistrement est une mesure transparente qui permet aux ménages de devenir propriétaires de leur logement sans tracasseries administratives. Plus de 7000 ménages en bénéficient chaque année et s'installent durablement en Région bruxelloise.

Opérationnalité

- Révision du régime de l'abattement en lien avec l'évolution du prix de l'immobilier. Différentes techniques seront envisagées: portabilité, rehaussement des plafonds etc....

OO 32 - Suppression des droits d'enregistrement de 1% sur la constitution d'une hypothèque pour les primo-acquisitions - Ministre des Finances

Description de l'objectif

Dans les mêmes conditions que pour l'abattement, les droits d'enregistrement de 1% sur la constitution d'une hypothèque pour les primo-acquisitions seront supprimés.

Opérationnalité

- Suppression des droits d'enregistrement de 1% sur la constitution d'une hypothèque pour les primo-acquisitions.

OO 33 - Modernisation et simplification du régime des droits de succession - Ministre des Finances

Description de l'objectif

Le Gouvernement entend moderniser et simplifier le régime des droits de succession afin de mieux le faire correspondre aux évolutions des structures familiales. Dans ce cadre, les situations des personnes non parente, des cohabitants de fait et du saut de génération seront analysées.

Opérationnalité

- Modernisation et simplification du régime des droits de succession en partenariat avec Bruxelles Fiscalité.

OO 34 - Lutter contre les discriminations dans le secteur du logement

Description de l'objectif

Lors de la recherche d'un logement, de nombreux bruxellois sont victimes de discriminations. En faisant obstacle à leur droit constitutionnel au logement, ces discriminations constituent une violence qui a des conséquences désastreuses sur le quotidien des personnes concernées. Face à l'ampleur du phénomène, qui a été documenté dans plusieurs études scientifiques dont celle menée en 2014 par Unia et intitulée « Le Baromètre de la diversité dans le logement », le gouvernement s'engage à poursuivre une politique active de lutte contre les discriminations sur le marché du logement.

Les nouveaux outils prévus dans l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement seront pleinement mis en œuvre.

Opérationnalité

- Lancer une campagne de communication et de sensibilisation concernant les nouvelles dispositions législatives ;
- Assurer les moyens humains nécessaires pour augmenter le nombre de dossiers instruits par les administrations dans le cadre du plan Régional d'Inspection des logements ;
- Mener un monitoring et évaluer, au cours de l'année 2020, le nouveau régime de sanctions afin d'en garantir le caractère suffisamment dissuasif.