Pour expliciter les enjeux des politiques du logement à Bruxelles aujourd’hui, permettez-moi de m’appuyer sur 40 ans d’engagement dans le secteur pour retracer les évolutions qu’il a connues et qui nous ont mené à la situation actuelle. Je distinguerais quatre périodes :

1. *Fin ’60, début ’70 : Bruxellisation*

Bruxelles est livrée aux promoteurs immobiliers ayant de gros projets : démolition de quartiers, autoroute de pénétration (autoroute à l’intérieur de la ville jusqu’au Quartier Nord). Les grandes luttes urbaines à cette époque concernaient la défense des quartiers populaires : le Quartier Nord (« on reste tant qu’on est pas relogé »), les Marolles, etc … Les habitants s’organisent pour défendre leurs conditions de vie contre la grande promotion immobilière. On ne peut manquer d’évoquer ivi la figure de l’abbé Vanderbiest dans les Marolles ou d’Albert Martens au quartier Nord …

Dans le logement social, on intensifie la construction de tours sans trop se préoccuper de la qualité, surtout en matière de performance énergétique.

1. *Mi ’70, début ‘80*

Dans le privé, il y a taudisation du parc immobilier dans les quartiers populaires, en particulier près des gares (bas de Schaerbeek, bas de Saint Gilles par ex). Les propriétaires ne faisaient plus d’investissements et louaient aux travailleurs immigrés des logement à bas prix mais de qualité médiocre. Il y a aussi eu un phénomène de spéculation, et les pouvoirs publics se comportaient parfois comme le privé pour spéculer et revendre les biens plus chers après.

Autour des années ’75, commencent les lois de blocage. C’est une période d’inflation forte liée au choc pétrolier, et pour limiter la hausse des prix, le Gouvernement (national à l’époque) décide de limiter la hausse des loyers à un pourcentage inférieur à l’inflation. Pour éviter que les propriétaires ne mettent fin aux baux afin de louer plus cher, le Gouvernement limite également les motifs de renon donné aux locataires : démolition du bien, occupation personnelle ou par la famille proche ou encore faute grave du locataire.

Ces mesures perdurent dans le début des années ’80, sous les gouvernements Maertens, jusqu’en ’83, mais dès 1984 est votée la loi Gol qui libéralise le système. On assiste alors à une hausse généralisée des loyers, d’autant plus difficile pour les locataires que le Gouvernement décide d’un saut d’index

Dans le logement social, il y a ralentissement de la production avec le début de la régionalisation des années 80.

Un nouveau régime de calcul de loyer est instauré par la loi De Pauw (Ministre SP.a) dans un cadre institutionnel boiteux : la matière est régionalisée mais Bruxelles est mise au frigo: le Gouvernement bruxellois émane du Gouvernement Fédéral.

La SNL (contrôle du logement social) est en déliquescence, on assiste donc à une dégradation du logement social. En effet, les sociétés ne sont pas gérées correctement : elles deviennent surtout un enjeu électoraliste plutôt qu’un enjeu social. Les loyers sont extrêmement faibles mais les logements sont mal entretenus (sauf dans les sociétés coopératives où bien souvent, ce sont les locataires qui assurent l’entretien). Le copinage fait rage et devient la nouvelle pratique d’attribution des logements.

Le non-entretien des logements et les problèmes énergétiques de ceux-ci engendrent des charges locatives très élevées. On voit donc apparaître des logements où les charges sont plus chères que le loyer.

*3) Fin des années ‘80*

En ’89, avec la régionalisation de Bruxelles (1ergouvernement Picqué) on assiste à la reconstruction de Bruxelles pour en faire une « ville à vivre ». Cela se marque surtout dans le logement social, le logement privé restant principalement de compétence fédérale. Avec Didier Gosuin au logement , on assiste à la mise en place d’une allocation régionale de solidarité et un régime de priorité pour les logements sociaux contrôlé par des délégués sociaux. Le clientélisme recule

Dans cette période, la hausse des loyers continue ; entre ’88 et ‘93, la hausse du prix de vente des maisons a doublé. Cela est peut aussi être lié au développement du quartier européen et donc de la pression sur les prix par l’arrivée massive des fonctionnaires UE. Concernant le secteur privé, la loi Wathelet de ’91 sur la résidence principale permet une protection accrue des locataires s’ils font de leur logement leur résidence principale (bail de 9 ans).

*4) De 2000 à nos jours* :

En 2002, : création du Conseil Consultatif du Logement qui rassemble les représentants des locataires, des propriétaires, des promoteurs immobiliers, des architectes, des notaires, de la Ville et des Communes, des CPAS , des interlocuteurs sociaux… etc

Dans le logement social, la législation évolue peu malgré son intégration dans le code du logement bruxellois (le code du logement précédemment fédéral est adapté par chacune des Régions). On assiste à la relance de la construction de logements sociaux, et progressivement de logement moyen, avec la mise en place de « plans logements » successifs, mais également de plans de rénovation car 40 à 50 % du parc de logement social ne correspondaient palus aux critères du code du logement. Malgré les efforts d’investissement des gouvernements bruxellois, l’offre de logements sociaux ne permet pas de rencontrer une demande toujours en hausse et la pénurie s’accentue. Le nombre de personnes en attente d’un logement social ne cesse de croître, pour dépasser les 40.000 !

Ce déficit de logement social dans la Région s’explique par divers facteurs : la paupérisation de la population bruxelloise (la population aisée et les classes moyennes bruxelloises partent en périphérie), les loyers du secteur privé continuent d’augmenter.

La politique de construction et de rénovation de logements sociaux s’avérant manifestement insuffisante pour répondre à la demande sociale, les gouvernements successifs tentent de diversifier les politiques sociales du logement, notamment par :

• une accentuation de la lutte contre la vacance immobilière

• un soutien accru aux agences immobilières sociales qui constituent une forme du socialisation du parc privé

• le développement des Contrats de quartiers qui prévoient la construction de logements accessibles

• la création de la DIRL , outil de lutte contre l’insalubrité.

Ces différentes mesures, dans l’ensemble plutôt positives, n’ont certainement pas permis de rencontrer l’ampleur du problème du logement à Bruxelles : le fossé entre l’offre et la demande sociale de logement reste gigantesque.

Une mesure que je n’ai pas encore évoquée a fait une timide apparition lors des deux législatures régionales précédentes : **l’allocation-loyer**. Cette allocation est censée couvrir, dans le secteur public ou privé, la différence entre le loyer demandé par le propriétaire et celui que la famille locataire peut supporter financièrement. Lors des deux législatures précédant l’actuelle, de timides expériences ont été lancées, sans s’avérer concluantes. Une nouvelle expérience est actuellement en cours à l’initiative de Céline Frémault : il est trop tôt pour en tirer des conclusions.

En tout état de cause, la généralisation d’un système d’allocation-loyer, théoriquement susceptible de rencontrer les situations les plus difficiles si les budgets sont suffisants, n’est pas exempte de risques. Comme l’ont montré des expériences étrangères, notamment en France, la solvabilisation de la demande sans contrôle sur le niveau des loyers demandés conduit à une hausse généralisée des loyers qui entraîne les pouvoirs publics dans une spirale infernale : les loyers augmentent, ce qui impose d’augmenter les allocations, ce qui provoque une nouvelle hausse des loyers, … et ainsi de suite. C’est pourquoi les associations de défense des locataires demandent de coupler l’extension de l’allocation-loyer à des mesures d’**encadrement des loyers**.

Voilà une question très controversée, qui jusqu’il y a peu, relevait de la compétence de l’Etat Fédéral. Aujourd’hui, la Région de Bruxelles-Capitale serait en droit d’édicter des mesures en la matière, mais se montre pour le moins frileuse.

Il y aurait pourtant de bons motifs à ne pas laisser la loi de l’offre et de la demande décider seule du niveau des loyers. En effet, le dernier rapport de l’Observatoire des loyers met en évidence (voir tableau en annexe) que des appartements de faible confort sont en moyenne loués plus chers que des appartements mieux équipés. Comment cela est-il possible ?

Tout simplement parce que la demande de logements accessibles aux plus précarisés est forte et que ceux-ci n’ont pas les moyens de se défendre face à des propriétaires qui abusent manifestement de leur situation dominante. Il y aurait donc lieu à une intervention publique pour limiter les abus et le gouvernement actuel s’y est attelé, de manière fort timide à nos yeux. Il a, en effet, prévu dans son programme gouvernemental la détermination d’une grille indicative susceptible d’éclairer les parties signataires au moment de la conclusion du contrat. Permettez-moi deux remarques à ce propos :

* Les défenseurs du droit au logement attendaient de la part du Gouvernement des mesures régulatrices plus affirmées ;
* établir une telle grille n’est pas chose aisée : là où le gouvernement précédent avait échoué à s’accorder sur une proposition, Madame Frémault et ses collaborateurs ont réussi à obtenir un accord.

Il devrait néanmoins être possible à l’avenir de s’appuyer sur ces données indicatives pour lutter contre les abus de certains propriétaires. Ce ne seront sans doute pas les locataires isolés qui pourront faire valoir leurs droits. Une fois encore, les associations devront jouer leur rôle auprès des populations qu’elles soutiennent et les Equipes Populaires de Bruxelles ont d’ores et déjà ouvert le chemin en organisant des grèves de loyer. Malheureusement aujourd’hui, seules des actions en Justice de Paix sont envisageables, ce qui risque à la fois de constituer un frein pour les locataires et un surcroît de travail pour les Juges. Les associations, soutenues en cela par un avis des partenaires sociaux au sein du Conseil économique et Social, prônent la mise sur pied de « Commissions paritaires locatives » composées de représentants des propriétaires et des locataires, dont le rôle serait d’examiner les motifs (qui pourraient être légitimes !) évoqués par les propriétaires concernés pour justifier d’un écart sensible par rapport aux loyers de la grille. On rencontrerait ainsi un des principaux (et à mes yeux légitime) griefs qui est fait aux grilles de références : soit elles sont trop générales et ne traduisent pas la multiplicité des facteurs entrant en ligne de compte pour déterminer un loyer, soit elles font intervenir tellement de facteurs qu’elles en deviennent illisibles, si pas inapplicables. L’association grille de référence indicative simple et mise sur pied de commissions paritaires locatives évite cet écueil.

Il deviendrait dès lors possible, si pas de réguler l’ensemble du secteur locatif (ce qui n’est peut-être pas nécessaire : le logement de luxe se régule fort bien par le marché), du moins de lutter contre les situations les plus abusives qui touchent exclusivement des locations de faible confort.

Le pas suivant dans la réalisation du droit au logement pour tous serait de faire évoluer les montants des loyers de la grille selon des critères objectifs (amélioration des biens, hausse du coût de la vie, voire du coût de la construction, …) en excluant tout critère spéculatif. Dès lors les conditions minimales seraient réunies pour développer une politique d’allocation-loyer au bénéfice de celles et ceux qui sont aujourd’hui mal logés sans pouvoir bénéficier d’un logement à caractère social, et ce sans les effets pervers explicités précédemment.

Ce colloque vient donc à un moment crucial pour l’avenir des politiques sociales du logement à Bruxelles : la Région dispose aujourd’hui de toutes les compétences nécessaires pour assurer à toutes les Bruxelloises et tous les Bruxellois l’accès à un logement décent. Les forces vives de la Région, y compris les organisations syndicales et patronales, s’accordent pour prôner des mesures innovantes à la hauteur de cet énorme enjeu .Il ne reste plus « qu’à » les concrétiser …