

PLUS DE LOGEMENTS MOYENS A BRUXELLES ? OBSTACLES ET PERSPECTIVES

Cercle Royal Gaulois Artistique et Littéraire, 5 rue de la Loi, 1000 Bruxelles

Tribune « Ville et Société » - Déjeuner débat du mardi 21 mars

Introduction par

Luc WILLAME, Président la Société de développement de la Région de Bruxelles, et

Nicolas BERNARD, Professeur aux Facultés Universitaires Saint-Louis à Bruxelles

INTRODUCTION

On sait l'importance que revêt le nombre d'habitants solvables pour la place de Bruxelles dans la Belgique régionalisée. En outre, les accords du Lambermont (2001), longuement commentés au Cercle en son temps par Hervé Hasquin, prévoient des compétences nouvelles en matière foncière et fiscale au bénéfice de la Région, susceptibles d'attirer de nouveaux habitants solvables. Il n'en a jusqu'à présent pas été fait usage.

Par ailleurs le débat de janvier dernier au Cercle sur le logement à Bruxelles a révélé les risques de clientélisme dans l'attribution des subventions au logement entre des demandeurs toujours plus nombreux, belges de souche ou nouveaux belges. Chaque responsable semble tenter de réserver les subventions dont il a la maîtrise à sa clientèle supposée, dans une relation volontiers perdant-perdant. L'intérêt suscité par ce débat a suggéré de reprendre ce thème.

Luc Willame est le nouveau Président de la SDRB et une des figures de proue du monde belge des affaires.

Nicolas Bernard vient de publier « Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d'évaluation législative » (Bruylant 2006), couronné par l'Académie Royale de Belgique. Il a publié chez le même éditeur « La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ? » (2005) et « La lutte contre les logements insalubres à Bruxelles » (2004), ainsi que « J'habite, donc je suis. Pour un nouveau rapport au logement », plaidoyer pour la diversité du logement, chez Labor (2005).

EXPOSES ET DEBAT.

Luc Willame a présenté les objectifs et les activités de la SDRB en matière de logements moyens, et ses contraintes.

Il estime que face à la demande, attestée par de longues listes d'attentes, le plafonnement réglementaire du prix de vente à 1.400 € le m², même dans les emplacements les plus recherchés, est une contrainte injustifiée. En outre la lourdeur et les aléas des procédures administratives entraînent un retard de tout le processus constructif, au détriment des demandeurs de logements moyens et une sous utilisation de l'outil. Enfin l'insuffisance de l'offre de terrains à bâtir est accentuée par l'absence d'inventaires accessibles des friches en tout genre appartenant à des pouvoirs publics (30.000 logements inoccupés - ilots entiers à l'abandon...). Il recommande une mise sur le marché du patrimoine public inutilisé et s'efforcera d'en convaincre les gouvernants à l'occasion du prochain « contrat de gestion ».

Les diapositives illustrant l'exposé sont à la disposition des membres du Cercle.

Nicolas Bernard analyse le marché du logement social (dix ans de liste d'attente) et constate que le secteur privé est le bailleur de fait des logements des plus pauvres. L'intense

production réglementaire affectant les aides au logement, par exemple le Code régional du logement de 2003, est restée lettre morte faute d'arrêtés d'application. Quant aux aides à la rénovation pour occupation propre, elles souffrent des contraintes antérieurement discutées au Cercle.

Enfin la superposition des compétences fédérales, régionales et communales en matière d'aides au logement entraîne des blocages divers.

L'orateur souligne l'intérêt du système des « agences immobilières sociales », car elles garantissent au propriétaire le paiement du loyer et la remise du bien en bon état après chaque fin de bail. Mais le plafonnement du loyer qu'elles peuvent accorder au propriétaire, et son absence d'indexation, expliquent leur part infime du marché locatif (quelque 1.200 logements).

Des formes intéressantes d'allocation loyer (« aide à la personne ») ont été mises au point en France et en Hollande et sont « en gestation » à Bruxelles.

Le texte de l'orateur est à la disposition des membres du Cercle.

Pierre Laconte

Fondation pour l'environnement urbain