

Initier une politique du logement **plus juste et plus efficace**



• Novembre 2023 •

Défi



**Joëlle
Maison**
Députée
bruxelloise



**Emmanuel
De Bock**
Député
bruxellois



**Carine
Kolchory**
Echevine à
Woluwe-Saint-Pierre

Avant-propos :

Notre région compte 62% de locataires pour 38% de propriétaires occupants, ce qui est une singularité en Belgique. Parmi ces 330.000 ménages locataires, un peu plus de 10% occupent un logement social. Près des deux tiers du budget régional sont consacrés au logement social alors que la liste d'attente ne cesse de s'allonger : 52.000 ménages s'y trouvent désormais inscrits. Pour DéFI, s'il convient de poursuivre le développement et la rénovation du parc immobilier public, il est indispensable de rééquilibrer les moyens consacrés à la politique sociale du logement en faveur de solutions plus rapides et moins coûteuses telles que l'allocation-loyer, les AIS ou encore les incitants visant à accéder à la propriété. Aider plus de ménages dans l'accès à un logement abordable, lutter contre les pièges à l'emploi favoriser le maintien de la classe moyenne à Bruxelles sont trois des objectifs visés par nos propositions. Au-delà des propositions précitées, DéFI exhorte l'autorité fédérale et, dans une moindre mesure, les entités fédérées, à entreprendre une vaste réforme fiscale dont l'axe principal est de réduire la pression fiscale sur les revenus du travail.





1. Rééquilibrer la politique sociale du logement

Malgré les moyens budgétaires considérables consacrés à la production de nouveaux logements publics dans le cadre du Plan Régional du Logement et du programme Alliance Habitat (environ 1,1 milliard d'euros), l'offre de logements sociaux ne s'est guère développée en région bruxelloise, stagnant autour des 40.000 unités depuis une trentaine d'années. La demande de logements sociaux, quant à elle, a littéralement explosé au cours des deux dernières décennies du fait de la croissance démographique et de la paupérisation de la population bruxelloise. Alors qu'en 2005, la SLRB recensait 21.000 ménages en attente d'un logement social, les dernières statistiques publiées révèlent que près de 52.000 ménages bruxellois sont aujourd'hui valablement inscrits sur la liste d'attente pour l'obtention d'une habitation sociale. Cette file d'attente devrait encore s'allonger dans les années à venir, dans la mesure où près de 50 % des ménages bruxellois satisfont aux conditions d'admission au logement social. Pour pouvoir répondre à cette demande croissante, la Région de Bruxelles-Capitale devrait presque tripler son parc de logements sociaux, ce qui semble pratiquement impossible.

Face à ce constat alarmant, DÉFI entend tenir un discours de vérité aux Bruxellois ; la course engagée par la Région dans la création de logements sociaux en vue de résoudre la crise du logement abordable est perdue d'avance, la production de logements publics en région bruxelloise étant à la fois trop lente et trop budgétivore. DÉFI prône un changement de paradigme en matière de politique sociale du logement. Afin de réduire la longueur de la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social, DÉFI propose de limiter la durée du bail social à neuf ans sans prolongation possible (1.1), de réformer le mode de financement du secteur du logement social (1.2) de manière à dégager des moyens

budgétaires qui pourront être affectés à des dispositifs performants permettant de « socialiser » le marché locatif privé comme l'allocation loyer (1.3) et les Agences Immobilières Sociales (1.4). Grâce à ces mesures, chaque personne qui introduira une demande d'obtention d'un logement social pourrait avoir la certitude de se voir proposer une solution concrète (logement social, logement AIS, allocation loyer, ...) dans un délai maximal de trois ans à compter de son inscription.

1.1. Limiter la durée du bail social à neuf ans sans prolongation possible

Les dernières statistiques disponibles révèlent que les candidats locataires inscrits sur la liste d'attente de la SLRB doivent patienter, en moyenne, dix ans avant de se voir proposer un logement social adapté à la composition de leur ménage. Le temps moyen d'attente varie sensiblement en fonction de la taille du logement : entre 8 ans pour un studio et 19 ans pour un grand logement comptant au moins cinq chambres. La longueur excessive des délais d'attente s'explique, en partie, par la durée du bail portant sur un logement social. Bien que le bail d'habitation sociale soit un contrat ayant une durée déterminée de neuf ans, il peut faire l'objet de prolongations pour des périodes de trois ans aussi longtemps que le locataire remplit les conditions d'admission au logement social. Par conséquent, le taux de rotation s'avère être très faible dans le parc locatif social ; l'écrasante majorité des baux d'habitation sociale arrivés à échéance ont été prolongés pour un triennat supplémentaire. Sur les quelque 1.046 ménages concernés en 2022, 33 seulement ont dû quitter la sphère du logement social au motif qu'ils ne satisfaisaient plus aux conditions d'admission au terme de leur bail de neuf ans. Ces chiffres

décevants nous renvoient l'image de locataires sociaux majoritairement « captifs » et semblent démontrer que le logement social ne joue pas (ou plus) son rôle de « tremplin social » censé apporter une aide temporaire à des ménages précarisés pour leur permettre de rebondir et de se réinsérer sur le marché du travail.

Souhaitant favoriser les rotations et réduire ainsi le délai d'attente pour l'obtention d'un logement social, DéFI propose de limiter la durée du bail social à neuf ans sans prolongation possible. Arrivés au terme des 9 ans, les locataires devront quitter le circuit et rechercher un nouveau logement sur le marché locatif privé. Pour faciliter leur transition, ils pourront percevoir une allocation loyer pendant une durée de cinq ans à compter de la fin du bail social à condition que les revenus de leur ménage soient toujours inférieurs au plafond de revenus d'admission au logement social. Précisons que les ménages comprenant une personne handicapée ou une personne âgée d'au moins 65 ans au moment de la prise d'effet du bail initial ne seront pas concernés par la limitation de la durée du bail social et qu'ils pourront toujours bénéficier du régime du bail à durée indéterminée. Précisons aussi que la limitation du bail à neuf ans s'appliquera uniquement aux locataires s'étant vus attribuer un logement social après l'entrée en vigueur des nouvelles règles, celles-ci n'ayant évidemment pas un effet rétroactif.

1.2. Revoir le mode de financement du secteur du logement social

Dans le secteur du logement social, les locataires bénéficient d'un régime très protecteur, dès lors

que le montant de leur loyer est fixé en tenant compte de leurs revenus. Le loyer réel d'une habitation sociale ne peut, en aucun cas, dépasser 20, 22 ou 24 % des revenus du ménage qui l'occupe. En 2022, le loyer réel payé par les locataires sociaux bruxellois s'élevait, en moyenne, à 345 euros par mois. Ce plafonnement du loyer réel offre aux locataires sociaux une protection financière appréciable, surtout lorsque l'on compare leur situation à celle des locataires précarisés qui doivent se loger sur le marché privé et doivent parfois consacrer plus de la moitié de leurs revenus à leur loyer ! Pour permettre aux SISF de pratiquer des loyers sociaux abordables et largement inférieurs aux loyers pratiqués dans le secteur privé, la Région leur verse chaque année une Allocation Régionale de Solidarité (ARS), à savoir une subvention qui vise à couvrir 75 % du différentiel entre les loyers de base représentant la valeur locative théorique des logements et les loyers réels perçus. Le montant de l'ARS a plus que doublé au cours des quinze dernières années en raison, d'une part, de la paupérisation des locataires sociaux bruxellois, et d'autre part, de l'augmentation tendancielle de la valeur locative théorique des logements sociaux induite par la construction de nouveaux logements et par la rénovation du parc locatif social existant. Les résultats de la *spending review* réalisée à la demande de la Commission Européenne révèlent que le montant cumulé de l'ARS et des réductions de loyer réel pour enfants à charge et pour personnes handicapées, qui s'établissait à 54 millions d'euros en 2021, devrait continuer à croître de façon exponentielle durant les vingt prochaines années pour atteindre la barre des 200 millions d'euros à l'horizon 2040. Les dépenses publiques dédiées au logement social pourraient, de la sorte, représenter une charge budgétaire insoutenable.



Soucieux d'assurer la soutenabilité budgétaire de la politique du logement social à long terme, DéFI propose de revoir le système de financement du secteur du logement social en entreprenant une réforme du mode de calcul des loyers sociaux ainsi qu'une réforme de la méthode de calcul de l'ARS. En vue d'accroître les recettes locatives des SISP, DéFI suggère de rehausser légèrement le montant des loyers sociaux en veillant néanmoins à ce que ceux-ci n'excèdent pas 25, 27 ou 29 % des revenus du ménage (contre 20, 22 ou 24 % seulement dans la réglementation actuelle). Par ailleurs, nous plaçons pour que le gouvernement régional élabore un nouveau mode de financement de l'ARS en s'inspirant des recommandations émises par les auteurs de la *spending review*. DéFI estime, en effet, que la subvention régionale annuelle ne devrait plus servir à compenser 75 % du différentiel entre les loyers de base et les loyers réels des logements sociaux, mais qu'elle devrait plutôt avoir pour objet de couvrir la différence entre les recettes et les coûts théoriques standardisés des SISP. Aujourd'hui, le montant de l'ARS est calculé indépendamment de la qualité de la gestion d'une SISP et notamment des efforts consentis par ses dirigeants pour récupérer les impayés, réduire au maximum le vide locatif ou veiller à maintenir les dépenses de personnel à un niveau raisonnable. D'autre part, le fait que le mode de calcul de l'ARS est principalement fonction de l'état du parc locatif de la société de logement social concernée, les SISP bénéficiant d'un parc locatif bien rénové vont paradoxalement percevoir une ARS plus élevée, le loyer de base (théorique) des logements étant plus élevé et le différentiel entre ce loyer théorique et le loyer effectivement perçu des locataires sociaux étant en conséquence plus important. Notons que l'essentiel des recettes perçues par les SISP sont les loyers des locataires sociaux, auxquels s'ajoutent les subsides d'investissement pour la rénovation et la production de logements et, enfin, l'Allocation Régionale de Solidarité. Si on fixait un coût de référence pour chaque logement tenant compte d'un pourcentage de vide locatif, on pourrait responsabiliser les sociétés de logement social en les incitant à rationaliser leur gestion et à réduire leurs dépenses. La révision du système de financement du secteur du logement social proposée par DéFI permettra à récompenser les seules SISP se révélant être bonnes gestionnaires et à la Région de dégager d'importantes marges budgétaires, lesquelles pourront être réorientées et réaffectées à d'autres dispositifs tels que l'allocation loyer ou les Agences Immobilières Sociales.

1.3. Augmenter sensiblement le nombre de bénéficiaires de l'allocation loyer

DéFI considère qu'il est indispensable d'apporter une aide financière directe aux ménages précaires en attente d'un logement social qui, faute de

s'être vu attribuer un logement public, doivent se loger sur le marché locatif privé où ils doivent s'acquitter de loyers relativement élevés absorbant une part substantielle de leurs revenus. DéFI défend bec et ongles depuis longtemps le dispositif de l'allocation loyer, car il permet d'apporter une solution concrète, rapide et efficace permettant de pallier la pénurie de logements sociaux en région bruxelloise. Après 15 ans de tergiversations politiques et plusieurs tentatives infructueuses, le gouvernement bruxellois est enfin parvenu à instaurer le nouveau régime de l'allocation loyer en octobre 2021. Pour rappel, l'allocation loyer consiste en une aide financière mensuelle que la Région peut octroyer à trois catégories de ménages inscrits sur la liste d'attente pour le logement social, ciblés selon différents critères dont le nombre de titres de priorité détenus, la hauteur des revenus ou l'éventuelle situation de monoparentalité. Le montant mensuel de base de l'allocation varie selon les catégories de bénéficiaires, entre 174 et 130 euros. Ces montants sont majorés d'un forfait par enfant à charge, qui se voit doublé pour les familles monoparentales. Les trois catégories de bénéficiaires représentent ensemble quelque 12.500 ménages, soit à peine un quart du nombre total de familles inscrites sur la liste d'attente de la SLRB.

Convaincu de l'efficacité de ce mécanisme, DéFI plaide pour que l'exécutif régional élargisse progressivement les publics cibles de l'allocation loyer en assouplissant de façon graduelle les conditions d'octroi de cette aide. Dans une première phase, DéFI propose d'octroyer de façon automatique l'allocation loyer à tous les candidats locataires valablement inscrits depuis au moins 3 ans sur la liste d'attente pour l'obtention d'un logement social, tout en continuant évidemment à accorder cette aide aux trois catégories de candidats locataires actuellement éligibles. A terme, l'objectif est de pouvoir verser l'allocation loyer à tous les ménages bruxellois en attente d'un logement social.

1.4. Accorder de nouveaux avantages fiscaux aux propriétaires-bailleurs qui confient leur(s) bien(s) en gestion à une AIS

Vingt-cinq ans après leur reconnaissance officielle par la Région de Bruxelles-Capitale, les Agences Immobilières Sociales (AIS) peuvent se prévaloir d'un bilan très positif, dans la mesure où elles sont parvenues à « socialiser » un nombre considérable de logements sur le marché locatif privé. Selon les résultats du dernier inventaire de leur parc locatif établi le 30 septembre 2022, les 24 AIS bruxelloises agréées géraient alors quelque 7.749 logements. Pour rappel, le bailleur qui met un logement en gestion auprès d'une AIS accepte de recevoir un loyer inférieur d'environ 35 % à celui qu'il pourrait percevoir s'il mettait son bien en location sur le marché privé classique. En contrepartie, il bénéficie

cie d'une multitude d'avantages : gestion locative assurée par l'AIS, garantie de percevoir les loyers en toutes circonstances, accès à certaines primes à la rénovation, exonération totale du précompte immobilier, application d'un taux de TVA réduit de 12 % pour l'acquisition d'un logement neuf, etc. Malgré le succès indéniable rencontré par le dispositif, on observe depuis 2020 un net ralentissement de l'augmentation du nombre de biens pris en gestion par les AIS.

DéFI considère que les autorités régionales doivent tout mettre en œuvre pour (ré)accélérer l'expansion du parc de logements des AIS. Le prochain gouvernement doit avoir pour objectif de doubler le nombre de biens gérés par les AIS de manière à ce que celui-ci puisse franchir le cap des 15.000 unités à l'horizon 2030. A cette fin, DéFI recommande d'introduire de nouveaux incitants visant à encourager les bailleurs à confier leurs logements en gestion à une AIS. Premièrement, en revoyant la grille qui fixe par arrêté le montant des loyers AIS afin qu'elle ne soit plus dissuasive pour les proprié-

taires de grands logements, qui doivent aujourd'hui se contenter d'un loyer AIS de près de la moitié de la valeur locative qu'ils pourraient percevoir sur le marché privé. Deuxièmement, en élargissant le périmètre des « zones à loyers majorés » afin d'accroître l'attractivité des AIS dans les zones de Bruxelles qui sont aujourd'hui peu ou pas couvertes. DéFI recommande également d'instaurer des incitants fiscaux de deux ordres : permettre, d'une part, aux ménages qui achètent un logement sur le marché acquisitif secondaire en vue de le mettre en location par l'intermédiaire d'une AIS de bénéficier d'un taux réduit de droits d'enregistrement de 6 % pour autant qu'ils s'engagent à mettre le bien en gestion auprès de l'AIS pour une durée minimale de quinze ans. Inviter, d'autre part, le gouvernement régional à instaurer une réduction des droits de succession et des droits de donation prélevés lors de la transmission d'un logement confié en gestion à une AIS à condition que l'héritier ou le donataire s'engage à maintenir le bien dans le giron de l'AIS pendant au moins quinze ans à compter de la date du décès ou de l'enregistrement de la donation immobilière.

2. Améliorer la qualité et l'accessibilité financière des logements dans le secteur locatif privé

Ainsi que l'ont montré plusieurs enquêtes récentes, bon nombre de locataires bruxellois éprouvent de réelles difficultés à trouver un logement de qualité à un loyer raisonnable sur le marché locatif privé bruxellois. C'est qu'au cours des vingt dernières années, la croissance des loyers s'est révélée être largement supérieure à la croissance des revenus des ménages bruxellois. Les résultats de la dernière enquête de l'Observatoire des loyers réalisée à la demande du gouvernement révélaient qu'en 2020, le loyer moyen (hors charges) des logements privés mis en location en région bruxelloise s'élevait à 804 euros par mois. Toujours selon cette enquête, le loyer représentait, en moyenne, 42 % du budget mensuel des ménages locataires ; il pèse même plus de 50 % du budget des locataires appartenant aux déciles de revenus inférieurs. Les résultats d'autres études (plus officieuses) effectuées par les fédérations des professionnels de l'immobilier font, quant à eux, état de loyers mensuels moyens nettement plus élevés qui se situeraient en région bruxelloise dans une fourchette comprise entre 1.100 et 1.200 euros.

Cette situation conduit certaines formations politiques à plaider pour la mise en place de mécanismes visant à réguler les loyers dans le secteur privé. Pour sa part, DéFI s'oppose à l'encadrement des loyers et estime qu'il est plus opportun de lutter de manière ciblée contre les loyers abusifs par

l'entremise de la Commission paritaire locative (2.1). Plus fondamentalement, DéFI entend améliorer la qualité et l'accessibilité financière des logements du secteur locatif privé en instituant un régime d'accord tripartite entre bailleurs, locataires et pouvoirs publics (2.2), régime dans le cadre duquel serait créé un fonds public de prise en charge des arriérés de loyer destiné à prévenir les expulsions locatives (2.3).

2.1. Lutter de façon ciblée contre les loyers abusifs en misant sur la Commission paritaire locative

En octobre 2021, le législateur régional bruxellois a adopté une ordonnance visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs. Fruit d'un compromis trouvé après de longues négociations entre les différents partenaires de l'actuelle majorité régionale, cette ordonnance prévoit la mise sur pied d'une Commission paritaire locative, à savoir un organe de conciliation composé paritairement de représentants des bailleurs et de représentants des locataires, qui aura pour mission d'émettre des avis non-contraignants sur la justesse du loyer. Cette instance pourra être saisie par le locataire, lorsqu'il apparaît que le loyer pratiqué est présumé abusif. Cette notion de loyer



présupposé abusif vise deux cas de figure. D'une part, lorsque le loyer excède d'au moins 20 % le loyer de référence fourni par la grille indicative des loyers. Le propriétaire-bailleur pourra renverser cette présomption s'il parvient à démontrer que l'écart entre le loyer pratiqué et le loyer de référence est justifié par des éléments de confort intrinsèques au logement ou à son environnement. D'autre part, lorsque le loyer n'excède pas de 20 % le loyer de référence, mais que le logement accuse des défauts de qualité substantiels. Par ailleurs, la Commission paritaire locative pourra aussi être saisie par le bailleur, lorsqu'il appert que le loyer est inférieur d'au moins 30 % au loyer de référence fourni par la grille indicative des loyers sans que cet écart ne soit justifié par des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement. Les arrêtés d'exécution étant actuellement en cours d'élaboration, la Commission paritaire locative devrait voir le jour au début de l'année 2024.

A n'en pas douter, la question de l'encadrement des loyers s'imposera comme l'un des principaux enjeux de la campagne électorale en vue du scrutin régional du 9 juin 2024. Considérant que l'ordonnance d'octobre 2021 ne « va pas assez loin », les partis de gauche (PS, ECOLO et PTB) souhaitent probablement renforcer la régulation des loyers sur le marché privé et contraindre les bailleurs à se conformer à la grille de référence des loyers. A l'inverse, DéFI estime que l'actuel cadre législatif visant à lutter contre les loyers abusifs est globalement satisfaisant, et que la grille de référence des loyers ne doit, en aucun cas, revêtir un caractère contraignant. Etant profondément attaché au respect du droit de propriété, à l'autonomie de la volonté dans le domaine contractuel, et au libre exercice de l'offre et de la demande, DéFI est hostile à toute forme de blocage ou d'encadrement des loyers dans le secteur privé, car de tels dispositifs nuiraient gravement à l'investissement dans l'immobilier. L'offre se

rarifierait encore et les propriétaires bailleurs qui maintiendraient leur investissement ne seraient plus du tout enclins à rénover leur bien. Selon nous, le problème de l'inaccessibilité financière du marché locatif privé pour une partie de la population bruxelloise tient surtout à la faiblesse des revenus de certains ménages. Bien entendu, DéFI ne conteste pas l'existence de loyers manifestement abusifs sur le segment inférieur du marché locatif privé, mais ceux-ci sont le fait de propriétaires peu scrupuleux qui ne représentent qu'une infime minorité des bailleurs. Telle est la raison pour laquelle DéFI juge qu'il n'est pas nécessaire d'imposer une régulation généralisée des loyers dans le secteur privé, et qu'il est préférable de lutter de manière ciblée contre les loyers abusifs, notamment par l'entremise de la Commission paritaire locative. Selon nous, cet organe de conciliation devrait permettre d'apaiser les relations parfois conflictuelles entre certains bailleurs et leurs locataires et prévenir ainsi d'éventuels litiges devant la justice de paix.

2.2. Instituer un régime d'accord tripartite entre les bailleurs, les locataires et les pouvoirs publics en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité financière des logements sur le marché locatif privé

Plutôt que de miser sur la contrainte (l'encadrement des loyers), DéFI préfère adopter des mesures incitatives à l'intention des bailleurs. Pour améliorer la qualité du bâti privé et pour rendre les loyers financièrement accessibles à l'ensemble des locataires, nous proposons d'instaurer un système d'accord tripartite entre les bailleurs, les locataires et les pouvoirs publics, auquel les propriétaires-bailleurs pourront adhérer sur base volontaire. Pour pouvoir souscrire à ce régime, le bailleur devra respecter quatre conditions cumulatives : proposer un loge-

ment satisfaisant aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement (I), pratiquer un loyer conforme à la grille indicative des loyers (II), enregistrer le bail (III), et disposer d'un certificat PEB (IV). En contrepartie, le propriétaire-bailleur pourra bénéficier de l'intervention d'un fonds public lui garantissant la perception intégrale des loyers en cas de défaut de paiement du locataire (voir infra : proposition 2.3). En outre, il aura accès à l'ensemble des primes régionales Révolution qui lui permettront de financer une partie des travaux destinés à rénover l'habitation et à améliorer le niveau de performance énergétique. Précisons que les bailleurs qui refuseraient d'adhérer au régime de l'accord tripartite ne s'exposeraient évidemment à aucune sanction financière et qu'ils ne pourraient, en aucune façon, être mis à contribution pour financer ledit régime.

2.3. Constituer un fonds public de prise en charge des arriérés de loyer afin de prévenir les expulsions locatives

Les expulsions domiciliaires conduisent le plus souvent à des situations dramatiques sur le plan humain et constituent toujours un échec. Pour le locataire qui perd son logement, mais aussi pour le propriétaire-bailleur qui subit le plus souvent une perte financière et pour les pouvoirs publics qui doivent trouver une solution en urgence pour reloger le ménage expulsé. Si les autorités publiques ne disposent pas encore de statistiques officielles relatives au nombre d'expulsions locatives, les résultats de plusieurs études récentes (l'étude BRU-HOME réalisée par l'ULB et la VUB, le rapport publié en 2018 par l'Observatoire de la Santé et du Social et l'analyse effectuée par la Chambre Nationale des Huissiers de Justice) montrent qu'en région bruxelloise, les juges de paix rendent, en moyenne, près de 4.000 jugements d'expulsion par an. Dans plus de 80 % des litiges, l'expulsion est motivée par un arriéré de loyer, arriéré dont le montant moyen est estimé à 2.900 euros. Outre le fait qu'une expulsion domiciliaire représente un véritable traumatisme sur le plan émotionnel et psychologique, elle a de lourdes conséquences d'un point de vue juridico-financier dans la mesure où la perte du logement entraîne inévitablement la perte d'un certain nombre de droits sociaux. En l'absence d'une solution de relogement, les personnes expulsées risquent alors de basculer dans une situation de sans-abrisme.

Le législateur bruxellois a adopté en juin 2023 une ordonnance réformant la procédure d'expulsion. Ce texte allonge la durée de la procédure judiciaire et instaure un moratoire hivernal contre les expulsions locatives aussi bien pour les logements publics que pour les logements privés, entre le 1er novembre et le 15 mars, moyennant une indemnisation du bailleur durant cette période, dans l'hypothèse où le locataire ne s'acquitterait pas du paiement des indemnités d'occupation.

DéFI estime que les pouvoirs publics doivent se montrer plus ambitieux et plus volontaristes en matière de lutte contre les expulsions domiciliaires. Plutôt que de chercher à atténuer les effets négatifs des expulsions, le gouvernement régional devrait, selon nous, s'employer à éradiquer totalement ce phénomène en renforçant structurellement les politiques de prévention de la perte de logement et en faisant en sorte qu'aucun locataire ne puisse plus être chassé de son habitation. En outre, il est essentiel de garantir le versement intégral des loyers impayés et des indemnités d'occupation aux propriétaires-bailleurs, lesquels ne sont évidemment pas responsables des difficultés financières rencontrées par leurs locataires. Pour y parvenir, DéFI propose de constituer un fonds public régional de prise en charge des arriérés de loyer en s'inspirant du dispositif instauré par la Région flamande en 2020. L'intervention de ce fonds sera conditionnée à la conclusion préalable d'un accord tripartite entre le propriétaire-bailleur, le locataire et les pouvoirs publics (voir supra : proposition 2.2). Le fonds de prise en charge des arriérés locatifs pourra verser au bailleur un montant équivalant à 50 % de la dette de loyer. Les 50 % restants devront être payés par le locataire en plusieurs mensualités conformément à un plan d'apurement de la dette inséré dans la convention tripartite. De son côté, le propriétaire devra s'engager à ne pas introduire une demande d'expulsion locative auprès du juge de paix. Bien entendu, la Région devra débloquer une enveloppe budgétaire importante pour pouvoir créer et alimenter le fonds public de prise en charge des arriérés locatifs, mais il importe de garder à l'esprit que ce dispositif permettra de réaliser des économies substantielles dans le budget dévolu à la politique de lutte contre le « sans-abrisme ». D'après une recherche réalisée par le DULBEA (« Le sans-chez-soirisme, suite ou fin ? », publication du Département d'Economie Appliquée de l'ULB, 18 juillet 2022) le coût social du sans-abrisme à Bruxelles se chiffre entre 30.000 et 85.000 euros annuels par personne. La Commission communautaire commune consacre plusieurs millions par an au programme « Housing First » certes efficace mais qui n'a permis, depuis 2013, qu'à 300 personnes de sortir durablement d'une situation de sans-abrisme. Enfin, des études menées en France, en Allemagne et en Autriche ont démontré que chaque euro investi dans la prévention des expulsions locatives (notamment à travers la prise en charge des arriérés de loyer par les pouvoirs publics) permettait d'économiser sept euros dans le budget consacré aux politiques d'hébergement, d'accompagnement et de réinsertion des personnes sans abri. Il est temps d'affecter les moyens publics là où ils sont les plus efficaces !



3. Favoriser l'accès, et préserver le droit à la propriété pour tous

En examinant les chiffres officiels publiés par l'IB-SA, on s'aperçoit que, d'année en année, les ménages sont de plus en plus nombreux à quitter la Région de Bruxelles-Capitale pour aller s'installer dans l'une des deux autres régions du pays. Sur le plan financier, notre région subit chaque année un manque à gagner de plusieurs centaines de millions d'euros en termes de recettes fiscales du fait de ces nombreux départs. Si une multitude de raisons peuvent conduire une famille bruxelloise à déménager vers la Flandre ou la Wallonie (raisons professionnelles, problèmes de mobilité, cadre de vie, envie d'espace et de verdure, ...), le coût du logement constitue assurément un paramètre fondamental qui peut expliquer un certain nombre de départs. Force est, en effet, de constater que, pour de très nombreux ménages, acquérir une maison ou un appartement dans notre région apparaît aujourd'hui comme un rêve inaccessible en raison de la hausse sensible des prix de l'immobilier enregistrée dans les dix-neuf communes bruxelloises au cours des vingt dernières années. Les statistiques récemment communiquées par la Fédération du Notariat indiquent que le prix moyen des appartements vendus en région bruxelloise durant les trois premiers trimestres de 2023 s'établissait à 285 000 euros. Quant aux maisons, leur prix de vente moyen s'élevait à 556 000 euros sur les neuf premiers mois de cette année. Dans la plupart des communes bruxelloises, les prix de vente des habitations sont devenus inabordables non seulement pour les ménages précarisés, mais également pour les ménages de la classe moyenne. Outre ces prix élevés, les candidats acquéreurs sont confrontés, depuis

plusieurs années, à un durcissement des conditions d'octroi des crédits hypothécaires, les banques étant de moins en moins disposées à accorder des prêts à quotités élevées. De surcroît, les candidats emprunteurs doivent actuellement faire face à une remontée des taux d'intérêt sur les crédits hypothécaires en raison du resserrement monétaire opéré par la Banque Centrale Européenne. Selon le Baromètre des taux d'intérêt d'Immotheek et Finothek, le taux fixe moyen pratiqué par les banques belges pour les crédits hypothécaires sur vingt ans a presque triplé en l'espace de deux ans, passant de 1,2 % en décembre 2021 à 3,5 % en octobre 2023. Rappelons qu'une augmentation du taux d'intérêt hypothécaire d'un point de pourcentage réduit la capacité d'emprunt d'environ 10 %. Pour ces diverses raisons, un grand nombre de ménages (et singulièrement de jeunes ménages) doivent aujourd'hui renoncer à concrétiser leur projet d'achat à Bruxelles et doivent, dès lors, se résoudre soit à rester sur le marché de la location, soit à acquérir un logement dans une province wallonne ou flamande où les prix de l'immobilier sont moins élevés.

Dans ce contexte, DéFI considère que le prochain gouvernement bruxellois devra s'employer à endiguer l'« exode des classes moyennes » en adoptant des mesures fortes visant à favoriser l'accès à la propriété. Ces mesures peuvent prendre des formes différentes et complémentaires : l'élaboration d'un cadre réglementaire permettant une augmentation structurelle de l'offre de logements abordables et de qualité (3.1), l'indexation annuelle du montant de l'abattement des droits d'enregistrement pour



l'achat de l'habitation propre et unique (3.2), la suppression des droits d'enregistrement sur la constitution d'une hypothèque en cas de primo-acquisition (3.3) ou encore l'octroi d'une prime mensuelle dégressive aux ménages primo-accédants disposant de revenus faibles ou modestes (3.4). DéFI juge qu'il est également indispensable de garantir la préservation du droit de propriété en constituant une assurance publique « habitat garanti » destinée à aider les propriétaires-occupants en proie à des difficultés financières (3.5).

3.1. Accroître structurellement l'offre de logements abordables et de qualité en région bruxelloise en misant sur une « densification apaisée » du bâti

Les professionnels de l'immobilier (promoteurs, développeurs, agents immobiliers, entrepreneurs actifs dans le secteur de la construction, etc.) s'accordent à dire que la croissance des prix des logements neufs et existants enregistrée en région bruxelloise durant les vingt dernières années s'explique principalement par l'atonie de l'offre sur le marché acquisitif, et en particulier par le manque criant de logements neufs. L'offre de logements mis en vente s'avère être largement insuffisante et ne permet pas de répondre à la demande croissante, ce qui entraîne mécaniquement une hausse des prix de vente. En l'absence de réformes structurelles permettant de rétablir un certain équilibre entre l'offre et la demande, les prix des logements pourraient continuer à croître dans les années à venir.

Si les autorités régionales bruxelloises souhaitent stabiliser (voire faire baisser) les prix de vente des maisons et des appartements, elles devront impérativement s'attacher à élaborer un cadre réglementaire contribuant à l'accroissement de l'offre de logements. Dans cette optique, DéFI est d'avis que le gouvernement régional doit veiller à simplifier et à raccourcir les procédures de délivrance des permis d'urbanisme. Plus fondamentalement, DéFI propose d'initier une politique ambitieuse en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui aurait pour objet de favoriser la création de nouvelles unités de logement. Selon nous, cette politique devrait s'inscrire dans une logique de « densification apaisée » du bâti et devrait notamment consister à faciliter la division des

grandes maisons unifamiliales en plusieurs unités de logement, à assouplir les normes fixant la superficie minimale des logements neufs, à inciter à l'occupation optimale effective des biens existants (aménagement des toitures, des demi-sous-sols, des conciergeries) et à encourager la surélévation des immeubles d'appartements sur une norme par quartier permettant le respect du cadre de vie et le bon aménagement des lieux.

3.2. Instaurer un mécanisme d'indexation annuelle du montant de l'abattement des droits d'enregistrement pour l'achat de l'habitation propre et unique

Le législateur régional bruxellois a récemment procédé à une révision du régime de l'abattement des droits d'enregistrement pour l'acquisition de l'habitation propre et unique. Dans le cadre de cette petite réforme fiscale entrée en vigueur le 1er avril 2023, le montant de l'abattement a été porté à 200.000 euros (contre 175.000 euros précédemment). En clair, les ménages qui acquièrent leur habitation propre et unique ne doivent désormais plus s'acquitter de droits d'enregistrement sur la première tranche de 200.000 euros du prix d'achat, ce qui représente une économie fiscale de 25.000 euros. En outre, le prix de vente maximal au-delà duquel l'abattement ne peut pas être octroyé a été rehaussé à 600.000 euros (contre 500.000 euros précédemment). Le législateur régional a également introduit un abattement complémentaire en cas d'amélioration de la performance énergétique du logement ; l'abattement peut dorénavant être majoré de 25.000 euros par saut de classe PEB pour autant que la rénovation projetée permette de réaliser un saut de minimum deux classes. Selon la Fédération du Notariat, le régime bruxellois de l'abattement atteint ses objectifs en ce sens qu'il contribue effectivement à faciliter l'accès des ménages à la propriété.

Soucieux de renforcer la position concurrentielle de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de droits d'enregistrement, DéFI propose d'apporter de nouvelles améliorations au régime de l'abattement en mettant en place un mécanisme d'indexation annuelle du montant dudit abattement. Si les prix de vente moyens des maisons et des appartements se sont stabilisés depuis le second semestre de 2022 en raison de la hausse des taux d'intérêt hypothécaires, les prévisions des économistes semblent indiquer qu'ils pourraient repartir à la hausse dès 2024 et qu'ils pourraient à nouveau croître à un rythme relativement soutenu dans les années à venir. Or, le montant de l'abattement des droits d'enregistrement pour l'achat de l'habitation propre et unique est actuellement figé à 200.000 euros. DéFI suggère donc d'introduire un mécanisme d'indexation annuelle du montant de l'abattement afin de pouvoir adapter ledit montant à l'évolution de l'« indice santé » au 1er janvier de chaque année. De même,

le montant de l'abattement complémentaire pour cause de rénovation énergétique et le prix de vente maximal au-delà duquel l'abattement ne peut pas être accordé feraient eux aussi l'objet de cette indexation annuelle

3.3. Supprimer les droits d'enregistrement sur la constitution d'une hypothèque au bénéfice des primo-acquéreurs

Lorsqu'un ménage contracte un emprunt hypothécaire auprès d'un établissement bancaire en vue de financer l'achat d'un bien immobilier, il est tenu de faire inscrire ce crédit hypothécaire dans un acte notarié. Lors de la constitution de cette hypothèque, l'emprunteur doit payer un droit d'enregistrement qui équivaut à 1 % du capital emprunté et des frais complémentaires (primes d'assurance, frais d'huissier, etc.). Cette taxe régionale paraît socialement injuste, dès lors qu'elle frappe lourdement les acquéreurs qui ne disposent pas d'un apport propre important et qui doivent donc contracter un emprunt hypothécaire à quotité élevée. A l'inverse, les ménages qui peuvent financer l'achat d'un bien sur fonds propres sans recourir à l'emprunt ne doivent évidemment pas s'acquitter de droits d'enregistrement sur la constitution d'une hypothèque.

Afin de favoriser l'accès des ménages à la propriété, DéFI propose de supprimer les droits d'enregistrement sur la constitution d'une hypothèque pour l'acquisition de l'habitation propre et unique. Pour pouvoir bénéficier de cette exonération totale des droits d'enregistrement sur la constitution d'une hypothèque, le ménage primo-acquéreur devra satisfaire aux mêmes conditions que celles qu'il doit remplir pour se voir accorder l'abattement des droits d'enregistrement.

3.4. Octroyer une prime mensuelle dégressive à l'acquisition aux ménages primo-accédants disposant de revenus faibles ou modestes

Les ménages qui contractent un emprunt hypothécaire pour financer l'achat d'un logement éprouvent généralement davantage de difficultés à payer les mensualités de leur crédit durant les premières années de remboursement du prêt.

Plus un ménage « avance » dans le remboursement de son crédit hypothécaire, moins les mensualités pèseront dans son budget, pour la bonne et simple raison que les revenus de ce ménage auront tendance à augmenter d'année en année, tandis que le montant des mensualités restera fixe tout au long de la période de remboursement (sauf dans le cas particulier des prêts à taux variables). Il semble,

dès lors, nécessaire de donner un « petit coup de pouce » financier à certaines catégories d'emprunteurs au cours des premières années de la période de remboursement de leur crédit.

S'inspirant d'une proposition émise par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, DéFI suggère d'octroyer une prime mensuelle dégressive aux ménages primo-accédants à revenus faibles ou modestes durant les cinq premières années de remboursement de leur crédit hypothécaire. Concrètement, il s'agirait d'accroître légèrement le montant de la dotation allouée au Fonds du Logement pour permettre à cet organisme d'accorder une prime mensuelle dégressive aux emprunteurs percevant des revenus faibles ou modestes de manière à alléger la charge de remboursement de leur emprunt pendant les cinq premières années. Le montant mensuel de cette prime s'élèverait à 100 euros pendant la première année de remboursement, à 80 euros pendant la deuxième année de remboursement, à 60 euros pendant la troisième année de remboursement, à 40 euros pendant la quatrième année de remboursement et à 20 euros pendant la cinquième année de remboursement. Selon les estimations réalisées par le Fonds du Logement, une enveloppe budgétaire de 1,8 million d'euros permettrait d'octroyer cette prime dégressive à 500 ménages par an.

3.5. Mettre en place une assurance publique « habitat garanti » destinée à protéger les propriétaires-occupants en proie à des difficultés financières temporaires

S'il est essentiel de prendre des mesures visant à favoriser l'accès à la propriété, il nous paraît tout aussi primordial de préserver le droit de propriété en venant en aide aux propriétaires-occupants qui

éprouvent temporairement des difficultés à rembourser l'emprunt hypothécaire qu'ils ont contracté pour acquérir leur habitation. Depuis plusieurs années, la Région flamande et la Région wallonne proposent toutes deux une assurance publique « logement garanti » ou « perte de revenus » destinée à soutenir financièrement les propriétaires-occupants qui enregistrent une baisse de leurs revenus en raison d'une perte d'emploi ou d'une incapacité de travail et qui peinent, dès lors, à poursuivre le remboursement de leur crédit hypothécaire. Grâce à ce dispositif assurantiel, un propriétaire-occupant qui subit un licenciement économique ou qui se trouve en incapacité de travail peut se voir octroyer une prime lui permettant de payer une partie des mensualités de son emprunt hypothécaire et de conserver ainsi son logement. En région bruxelloise, en revanche, une assurance publique de ce type n'a pas encore pu voir le jour, bien que ce mécanisme dispose d'une base légale, son existence étant mentionnée dans le Code bruxellois du logement depuis janvier 2009. Près de quinze ans après cette consécration législative, le gouvernement bruxellois n'a toujours pas élaboré les arrêtés d'exécution permettant la mise en place effective de ce dispositif.

Afin de garantir la préservation du droit de propriété, DéFI invite le gouvernement bruxellois à créer, à son tour, une assurance publique régionale gratuite « habitat garanti » visant à aider les propriétaires-occupants subissant une perte de revenus à poursuivre le remboursement de leur crédit hypothécaire. Cette assurance « habitat garanti » aura pour objet de couvrir le risque du travailleur salarié ou indépendant qui a contracté un emprunt hypothécaire en vue de l'achat de son habitation propre et unique et qui ne parvient plus à respecter ses engagements contractuels à la suite d'un chômage involontaire ou d'une incapacité de travail. Ce dispositif assurantiel offrira un « filet de sécurité » aux propriétaires fragilisés par une perte de revenus.



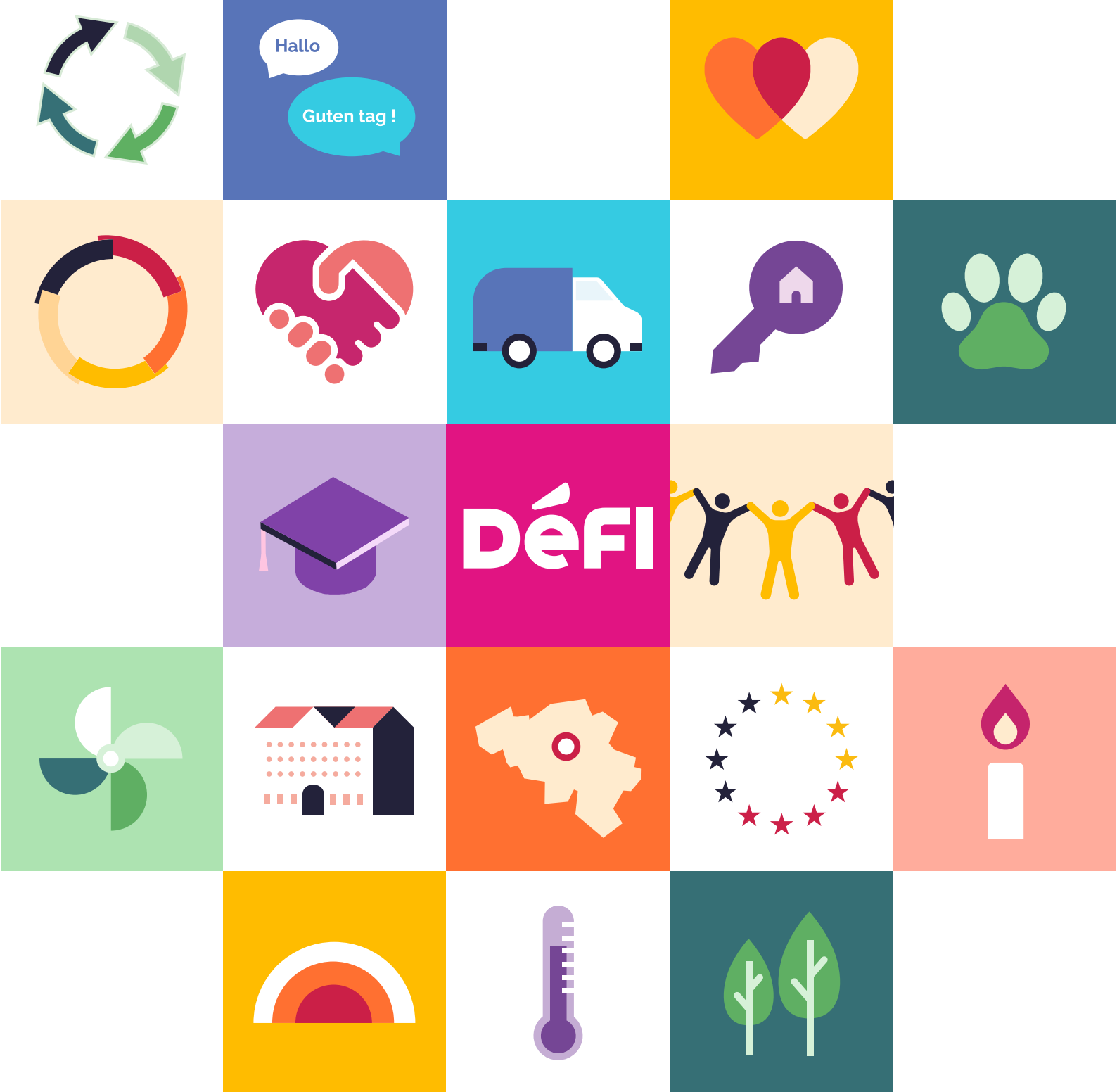


4. Optimiser le bâti existant par l'incitation au partage d'un même bien

Nous souhaitons répondre de façon structurelle à la demande de logement de courte durée (étudiants, jeunes travailleurs) par des incitants au partage d'un même bien, en particulier les biens devenus trop grands. Il est également indispensable d'offrir un cadre réglementaire à ces nouvelles formes d'habitat partagé. Si le bail étudiant et le bail de colocation ont été introduits dans le Code bruxellois du Logement en octobre 2017, le coliving échappe aujourd'hui à toute réglementation régionale. Le coliving se distingue du bail de colocation par une offre complémentaire de services, conjointe au

bail d'habitation, et par le fait que chaque locataire d'une unité d'habitation est lié au propriétaire-bailleur par un contrat unique et distinct. DéFI souhaite inscrire le coliving dans le Code afin d'y apporter un cadre réglementaire harmonisé sur le territoire de la Région. Des exigences élémentaires en terme de sécurité, de salubrité et d'équipement, spécifiques au coliving, devront être édictées par le gouvernement. Enfin, s'agissant de la fiscalité, si certaines communes bruxelloises ont déjà pris des initiatives en la matière, nous estimons que celle-ci ne doit pas se révéler confiscatoire.





Siège national

Chaussée de Charleroi, 127
1060 Saint-Gilles

tél 02 538 83 20
fax 02 539 36 50
courriel defi@defi.eu



Bureau wallon

Chemin du Stocquoy, 1
1300 Wavre

courriel bureauwallon@defi.eu

defi.be

