

LOGEMENTS SOCIAUX EN RADE

À Bruxelles comme en Wallonie, le logement social est à la traîne. En conséquence de cette politique délaissée, l'état du parc locatif se détériore et le nombre de candidats locataires sur le carreau explose.

Marinette Mormont, journaliste à l'Agence Alter.

Les files pour accéder à un logement social s'allongent : quelque 40 000 candidats locataires en Région de Bruxelles-Capitale et autant en Région wallonne. Des chiffres qui ne tiennent pas compte du nombre de personnes qui remplissent les conditions pour demander un logement de ce type mais qui ne le font pas, découragés par les délais d'attente. En Wallonie, on estime que ces derniers pourraient doubler le chiffre de candidats.

Le nombre de demandeurs ne fait que croître. En cause ? L'augmentation de la population, mais aussi l'accentuation des situations de précarité. En Wallonie, 17 684 nouveaux logements publics seraient nécessaires d'ici à 2040 pour faire face à l'unique augmentation du nombre de ménages, selon Daniel Pollain, de la Société wallonne du logement (SWL). Soit 804 nouveaux logements par an en moyenne.

Si la demande augmente, l'offre, elle, tend à stagner dans les deux régions. Côté wallon, en tenant compte des constructions, mais aussi des ventes et déconstructions au cours des quinze dernières années, on constate que le parc de logements sociaux n'augmente que de 55 unités par an en moyenne. À Bruxelles, les résultats ne sont guère plus réjouissants : selon Statbel, Bruxelles comptait 39 742 logements sociaux au 31 décembre 2016, contre 38 728 au 31 décembre 2000 alors que, sur ce laps de temps, elle a vu sa population augmenter de 250 000 âmes. Comment expliquer cette situation ?

Logement social : pas une priorité

La politique du logement arrive dans le giron des régions en 1980, et les choses prennent du

temps à se mettre en place. Bruxelles et la Wallonie font toujours les frais du retard pris à cette époque. Dans le sud du pays, un moratoire (entre 1986 et 1994) a gelé tout investissement en matière de construction et de rénovation. « *Nous sommes à la traîne sur l'offre de logements publics, et c'est la même chose en Flandre et à Bruxelles*, explique Daniel Pollain. *Pendant dix ans, rien n'a été fait. Le patrimoine a vieilli et la demande a augmenté.* »

Conséquence : aujourd'hui, 80 % des 102 000 logements du parc social de la SWL datent des années 1950-1985, 25 000 logements devraient être rénovés et 5 100 logements sont inoccupés pour ces raisons. Seuls 5 % des logements sont aux normes actuelles, énergétiques notamment. « *Si le patrimoine était à jour, la perception des loyers suffirait à le maintenir à niveau*, continue Daniel Pollain. *Mais il y a beaucoup à rattraper. Et les financements ne sont pas suffisants.* »

En effet, au cours des vingt dernières années, 2,5 % du budget régional wallon sont alloués, en moyenne, au logement public. Un budget bien maigre au regard de ce qui est consacré à cette politique au sein d'autres pays européens.

Aujourd'hui, les 64 sociétés de logements qui gèrent 90 % du patrimoine locatif public (les 10 % restants étant gérés par le Fonds des fa-

En Wallonie, 17 684 nouveaux logements publics seraient nécessaires d'ici à 2040 pour faire face à l'unique augmentation du nombre de ménages.

milles nombreuses, les communes et CPAS) cumulent les difficultés financières et peinent tant à lancer de nouvelles constructions qu'à rénover les logements existants.

À Bruxelles, le manque d'expérience des nouveaux opérateurs publics chargés de la production des logements dans le cadre du plan régional du logement (PRL, 2005-2013) puis de l'Alliance Habitat (à partir de 2013) est aussi pointé du doigt. Mais dans les deux régions, c'est surtout le manque de volonté politique qui est dénoncé. « *Le logement social n'est pas une priorité politique, alors que la part du logement dans les budgets des ménages est de plus en plus importante*, déplore Marie-Claude Chainaye, du Réseau wallon de lutte contre la pauvreté. *Pour les gens, le logement c'est la priorité. C'est le lieu dans lequel se reconstruire, se soigner, s'occuper de ses enfants.* » De son côté, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) explique que « *les ministres du Gouvernement Vervoort II tablaient sur la création de dix nouveaux quartiers, soit plusieurs centaines d'hectares de friches qui, selon les projections officielles, pourraient accueillir un potentiel de plus de 10 000 logements* ». Mais dans les faits, « *le logement social n'est pas une priorité. [...] L'avenir de ces quartiers est au logement privé* »¹.

Selon l'Observatoire des permis logement, entre 2003 et 2012, les opérateurs privés contribuaient à hauteur de 87 % du nombre de logements autorisés. « *À Bruxelles, le parc de logement privé existant sert de logement social de fait*, affirmait Isabelle Pauthier, directrice de l'Atelier de recherche et d'action urbaines (Arau) à la revue Alter Échos en décembre dernier. *L'idée générale est que la création de logements privés qualitatifs va attirer les gens ayant les moyens. Ils vont donc automatiquement libérer des logements — ce qui va aussi mettre une pression vers le bas sur les prix — qui pourront servir aux classes plus pauvres.* »²

L'objectif des pouvoirs publics semble être d'attirer une classe moyenne capable de renflouer les caisses via l'impôt et de refouler les groupes plus précarisés susceptibles de recourir aux aides sociales des CPAS. À Charleroi par exemple, privé et public travaillent main dans la main afin de redorer sa réputation de ville sale et pauvre. Avec son projet Phénix, suivi du plan « Charleroi District créatif », largement financé par des fonds européens (Feder) et régionaux, elle a en-

tamé sa métamorphose. Et si les pouvoirs locaux s'en défendent (« *On ne s'imagine pas qu'on va attirer des gens riches à Charleroi. L'impôt des personnes physiques est d'une stabilité absolue dans la commune* »), pour d'autres, il s'agit bien d'une politique de gentrification « organisée »³.

Au sein des communes bruxelloises, la situation est assez disparate. Alors que Bruxelles et Anderlecht ont accueilli à elles deux 2 000 des 5 000 logements du PRL, les communes du sud-est de la région « *ne mobilisent pas leurs propres propriétés foncières voire résistent à l'arrivée de nouveaux logements modestes sur des terrains qui ne leur appartiennent pas* », dénonce le RBDH. Une opposition à laquelle s'ajoute celle des riverains, effrayés par le « spectre du logement social ».

Logements pour tous ?

Phénomène nouveau, le nombre de demandes pour des personnes isolées (principalement des femmes seules ou avec enfants) est en augmentation. Selon Marie-Claude Chainaye, 44 % des demandes concernent des logements une chambre alors 15 % du parc correspond à ce critère. « *C'est un problème compliqué*, commente Daniel Pollain. *Humainement, c'est difficile de déraciner une personne qui a vécu une grande partie de sa vie dans son logement... On pourrait proposer un logement proportionné, mais il doit être dans le même quartier et on n'en a pas assez...* » À la Société wallonne du logement, six logements sur cent se libèrent par an. Ce taux de rotation est très faible et en diminution. « *Désormais, quand on occupe un logement social, on y reste...* »

Une chose est sûre, la plupart des locataires wallons ont des revenus très modestes. Le loyer moyen dans un logement public wallon s'élève à 262 euros et 82 % des locataires ont un revenu de remplacement. Pourtant, à Bruxelles comme en Wallonie, le concept même de logement social évolue vers celui de logement public. En 2016, le ministre wallon des Pouvoirs locaux Paul Furlan décide de rassembler dans une seule catégorie l'ensemble des logements gérés par des sociétés de logement (logements sociaux, moyens, à loyers d'équilibre). Un changement de sémantique qui s'accompagne d'une mesure concrète : l'augmentation du plafond de revenus pour qu'un logement public puisse être accessible. Objectif de l'opération : favoriser la mixité des profils dans le logement public. Mais

1. « Logement social.

Chronique d'une décennie pour presque rien », RBDH, décembre 2017.

2. J. Winkel, « Pour se loger, Bruxelles compte sur les promoteurs », *Alter Échos* n° 469, décembre 2018.

3. M. Mormont, « Charleroi : du bobo sur le dos des pros ? », *Alter Échos* n° 469, décembre 2018.

si pour certains l'idée de la mixité sociale par la réduction de la distance spatiale est un mythe⁴, ces mesures sont aussi « *un moyen pour les sociétés de logement d'avoir des revenus locatifs plus élevés et d'équilibrer leurs comptes* », glisse Daniel Pollain.

Même constat à Bruxelles : le plan régional prévoyait globalement 30 % de logements moyens et l'Alliance Habitat vise quant à elle le 50-50, un équilibre qui risque de bouleverser les proportions au détriment du logement social. « *Le choix est très clair*, confirme Nele Aernouts, architecte et chercheuse à la VUB. *L'objectif est d'attirer les classes moyennes à Bruxelles. Cela a clairement été annoncé au début de la législature.* »

Quelle alternative ?

Outre un refinancement des politiques d'aide au logement — qui peut passer par des financements européens —, divers outils peuvent être mobilisés pour favoriser une politique favorable au logement public. Imposer des quotas aux communes en est un. À Bruxelles, le principe n'a jamais décollé. Côté wallon, la Région incitait les communes à atteindre un quota de 10 % de logements publics sur leur territoire. Considérant que la question se pose différemment en ville qu'en milieu rural, la ministre du Logement Valérie De Bue a souhaité moduler ce pourcentage sur une base objective et en se basant sur la notion de bassin (une décision qui n'a pas encore été votée). Sur les 262 communes wallonnes, 61 % ont à l'heure actuelle moins de 5 % de logements publics ; 24 % en possèdent entre 5 et 10 %, et 15 % en possèdent plus de 15 %. C'est principalement dans les grandes villes et dans leur périphérie que ce taux est le plus important. Une situation qui semble logique vu l'importance des services de proximité et de la mobilité. Mais sans cette obligation, commente Marie-Claude Chainaye, « *beaucoup de responsables locaux risquent de ne pas appliquer la règle. Et si on accepte une différence de traitement entre les communes, il faudrait imaginer un système de solidarité entre elles* ».

Des quotas de logements sociaux dans des projets privés peuvent aussi être imposés via le système des charges d'urbanisme, même si, à l'heure actuelle, aucune législation n'est prévue à cet effet. Le principe des charges d'urbanisme consiste à faire payer celui qui reçoit

un permis une contribution pour les besoins de la collectivité. À l'origine, on parle de création de voies publiques, d'espaces verts ou encore de la construction d'écoles ou de crèches, mais, depuis quelques années, les charges d'urbanismes sont aussi possibles pour la création de logements conventionnés. Mais encore une fois, il faut une volonté politique en la matière. Le risque, selon Daniel Pollain, serait de délaissier certaines charges d'urbanisme actuelles au profit de celles favorables au logement public. « *La charge d'urbanisme doit être proportionnelle à l'investissement*, explique-t-il. *Et si on ne respecte plus cette proportionnalité, les charges actuelles devront être assurées par les pouvoirs publics.* »

Plutôt que de favoriser la (trop lente) construction de logements sociaux, des aides aux loyers peuvent aussi être octroyées aux bénéficiaires. À l'instar du modèle français, c'est l'aide aux personnes plutôt que l'aide à la pierre qui est privilégiée. À Bruxelles, le système a été mis en place en 2014 pour les ménages en attente d'un logement social. Il s'agit de l'« allocation loyer » (qui pourrait devenir « allocation loyer généralisée » à la suite d'une fusion avec l'allocation de relogement et l'allocation communale, si la mesure est adoptée au Parlement bruxellois). Le risque ? Une inflation des loyers dans le chef des promoteurs immobiliers qui doit soit être compensée par l'État, soit supportée par le bénéficiaire.

« *L'idéal reste de conserver le foncier dans le chef des communes et des pouvoirs publics*, conclut Nele Aernouts. *En outre, beaucoup d'argent de la politique du logement va à la propriété privée. Or, il est très difficile d'augmenter le nombre de propriétaires car les prix sont très élevés. Cet argent devrait s'orienter vers les logements sociaux, coopératifs et/ou encore des formules comme le Community land trust.* » Elle ajoute : « *Il s'agit aussi d'intégrer des formules non spéculatives dans le logement en général. Car, depuis 2008, le logement est devenu un champ d'investissement et il s'agit d'y être vigilant...* » ■

Divers outils peuvent être mobilisés pour favoriser une politique favorable au logement public. Imposer des quotas aux communes en est un.

4. M. Legrand, « Mixité sociale : remède pas si miracle », *Alter Échos* n° 434, novembre 2016.