

En près d'une décennie, le parc immobilier social a péniblement progressé de 3 % en Région bruxelloise. Face à une offre qui évolue peu mais mieux ces dernières années, des dizaines de milliers de personnes, coincées sur les listes d'attente, dans des logements toujours trop chers, souvent trop petits ou insalubres.

### Le logement social, mode d'emploi

Le logement social est destiné aux personnes isolées ou aux ménages disposant de faibles revenus et non propriétaires. A Bruxelles (la compétence du logement est régionalisée), les conditions de revenus plafonnent à 26.400 euros annuels pour une personne seule, à 29.300 euros pour un ménage disposant d'un seul revenu et à 33.500 euros pour un ménage disposant de plusieurs revenus (des montants majorés par le nombre d'enfants à charge). Toujours en Région bruxelloise, seize sociétés immobilières de service public (SISP) gèrent un parc social de 40.347 logements, répartis non équitablement sur les 19 communes. Pour devenir candidat locataire, le chef de ménage doit s'inscrire sur la liste d'une ou plusieurs SISP. En fonction de certains critères additionnels à celui du revenu, le candidat obtient un nombre de points qui détermine sa « place » sur la liste d'attente. Le loyer d'un logement social – 351 euros en moyenne en 2021 – est largement inférieur aux prix pratiqués dans le privé locatif bruxellois – 804 euros en moyenne. Le montant est calculé en fonction des revenus du ménage, du nombre d'enfants à charge, de la présence ou non d'une personne porteuse de handicap et de la valeur du logement. A.C.



# Logement social à Bruxelles : entre 7 et 19 ans d'attente pour l

AMANDINE CLOOT

**V**ous savez, c'est très frustrant pour nous. Les gens viennent nous voir, ils sont dans des situations catastrophiques : mal logés, mal chauffés, entassés les uns sur les autres... Et je n'ai souvent rien de concret à leur proposer. » Cette travailleuse sociale dit être débordée. Le son de cloche est le même dans toutes les associations luttant pour le droit au logement à Bruxelles : on manque de temps, de personnel pour écouter, surtout de solutions à apporter pour répondre à l'urgence. « Le logement, c'est la base, le pilier sur lequel tout se construit, pourtant. »

En Région bruxelloise, 62 % des ménages sont locataires, un pourcentage sensiblement plus élevé qu'au nord (26 %) et au sud du pays (34 %). Le loyer médian est également plus cher (750 euros) et il a progressé d'environ 30 % entre 2004 et 2020. La population bruxelloise, au sein de laquelle de très forts écarts de richesse cohabitent, est aussi globalement plus pauvre qu'ailleurs dans le pays.

Dans ces conditions, la demande en logement social à Bruxelles a explosé. Selon les statistiques collectées auprès de la SLRB – la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, l'organisme en charge de promouvoir, de financer et de gérer le parc immobilier social –, 49.999 candidats locataires sont actuellement inscrits sur les listes d'attente de la Région et 131.900 personnes attendent l'attribution d'un logement public, au loyer encadré et fortement modéré. C'est 35 % de plus qu'il y a dix ans, mais ce n'est que la partie émergée de l'iceberg.

« Beaucoup de gens éligibles, dans le

besoin, mais découragés, ne s'inscrivent même plus », constate Anne Bauwelincx, chargée d'analyse et de plaidoyer pour le RBDH, le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, qui regroupe une soixantaine d'associations.

Les délais d'attente dans le secteur – « Ils diffèrent d'une société de logement à l'autre », insiste la SLRB – sont surréalistes : sept ou huit ans pour un studio, jusqu'à 19 ans pour un 5 chambres ! Or, à Bruxelles, un ménage sur deux est dans les conditions de revenus du logement social.

### De nombreux freins à la construction

En face d'une file qui s'allonge malgré tout de manière inquiétante, l'offre évolue peu. Entre 2012 et 2021 (les statistiques exactes pour 2022 ne sont pas encore disponibles), le parc social bruxellois a progressé de 3 %. Fin 2021, on dénombrait 40.347 logements sociaux à Bruxelles, dont 12 % étaient inoccupés.

Des chiffres bruts qui cachent des réceptions de nouveaux bâtiments, des efforts aussi pour être plus en adéquation avec les besoins (par exemple, 15 % de logements de 4 chambres minimum en plus par rapport à 2012), mais également un parc vieillissant – une bonne partie des logements sociaux bruxellois date des années 60-70 – longtemps délaissés par les autorités, aujourd'hui partiellement en cours de rénovation. Constat à coupler à des freins multiples aux nouvelles constructions : un foncier par définition limité, des riverains récalcitrants, des politiques communales peu accueillantes, surtout au sud de la capitale. Ou encore une vision de la ville qui a évolué avec le temps.

Un exemple vaut souvent mille explications. Lancé en 2005, le projet Dames

blanches, à Woluwe-Saint-Pierre, devait permettre la construction de 1.000 logements sociaux sur un terrain de 10 hectares appartenant à la SLRB. Les plans sont revus plusieurs fois à la baisse, mais les riverains, systématiquement, parfois les autorités communales, s'y opposent. Un protocole d'accord pour la construction d'un projet mixte, un « écoquartier » incluant 120 logements sociaux, a finalement été signé... en septembre dernier. « Inacceptable et emblématique de la problématique », selon le milieu associatif. « Des compromis sont nécessaires, des règles en termes de nombre de logements permis dans une zone donnée doivent être respectées », rétorque le directeur de la SLRB, Yves Lemmens. « Il faut aussi éviter, à tout prix, la construction de "ghettos" comme on a pu le faire par le passé. Le projet initial date d'une autre époque. »

Un peu plus de 1.000 logements ont été construits ou achetés depuis le début de la législature, le même nombre sera finalisé d'ici à la fin 2024

Ce dernier ne conteste pas, par ailleurs, la fatalité des statistiques : le fait que l'offre et la demande en logements sociaux ne se croiseront jamais à Bruxelles. « On le sait quand on regarde les chiffres. La liste d'attente est la résultante de multiples crises et d'une crise sociale, les moyens pour y répondre sont limités. On pourrait, comme certains le suggèrent, la faire diminuer en resserrant l'accès, ce qui ne changerait rien dans les faits. Ou en privatisant comme

on l'a décidé ailleurs. Ce n'est pas ma vision », poursuit le responsable.

Le taux de sortie du logement social est également très faible, voire nul, ce qui n'aide pas à la décongestion. Depuis 2013, les nouveaux locataires signent un bail à durée déterminée de neuf ans. A l'échéance, il est prévu que le ménage quitte le logement si le revenu excède 150 % de celui d'admission. Problème : seuls 17 % des chefs de ménage occupant un logement social ont un emploi. La mesure qui ne concerne que les baux signés après 2013 n'aura quasi aucun effet dans la pratique : neuf ménages étaient amenés à quitter leur logement fin 2021. « L'ascenseur social est en panne. Puis on vit avec son logement, on y est heureux, on y vieillit. C'est plus compliqué, plus humain qu'on ne voudrait le croire », défend Yves Lemmens. Qui tient un discours malgré tout positif : « Il y a eu récemment de grosses améliorations, on bouclera une année record en termes de réceptions et de rénovations. Nous sommes fiers d'être devenu le premier promoteur immobilier de la Région. Pour la première fois, un gouvernement (Vervoort III, NDLR) a suivi notre memorandum. Après plusieurs législatures de désintérêt total pour le logement social, il y a eu enfin une prise de conscience de l'urgence. »

### Des progrès et des sparadraps

Le directeur de la SLRB fait référence au PUL, le « Plan d'urgence logement » adopté en 2020 par le gouvernement bruxellois. Comme dans les deux plans qui l'ont précédé, l'idée est bien de continuer à construire – en remplissant cette fois les objectifs fixés et manqués en 2005 et en 2013 –, mais également de diversifier les réponses apportées aux candidats locataires.