



GOUVERNEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE

NAWAL BEN HAMOU
SECRÉTAIRE D'ÉTAT AU LOGEMENT



PLAN D'URGENCE LOGEMENT

2020 - 2024



LE PLAN D'URGENCE LOGEMENT, C'EST :

33 ACTIONS CONCRÈTES

RÉPARTIES SUR 5 CHANTIERS

1. AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE
2. AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT
3. SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES
4. GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT
5. FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ





UN PLAN TRANSVERSAL, SOUTENU PAR L'ENSEMBLE DU GOUVERNEMENT

« Le Gouvernement bruxellois a présenté aujourd'hui un plan ambitieux pour le logement à Bruxelles. Un plan réaliste, concret, réalisable à court terme, financé/finançable et, enfin, transversal et ouvert - en ce que tous les acteurs du logement, tant public que privé, y sont mis à contribution. Comme annoncé dans la Déclaration de Politique Générale, le logement est la priorité de mon gouvernement pour cette législature et nous mobilisons tous les moyens possibles pour proposer des solutions pour plus de 15.000 ménages bruxellois. » **Rudi Vervoort**, ministre président

«Le Plan Urgence Logement est un levier pour lutter contre la précarité grandissante à Bruxelles et construire une société plus solidaire. Avec le PUL, nous réduirons la facture énergétique des locataires de logement sociaux et accélérerons le relogement durable des personnes sans-abri afin de garantir le droit au logement à tous les Bruxellois et Bruxelloises, y compris les plus vulnérables. En offrant un logement à ces personnes fragilisées par les aléas de la vie, nous leur offrons la possibilité de se reconstruire, de retrouver la stabilité, la dignité, et l'autonomie.» **Alain Maron**, ministre chargé de la Transition climatique, de l'Environnement et de l'Energie



UN PLAN TRANSVERSAL, SOUTENU PAR L'ENSEMBLE DU GOUVERNEMENT

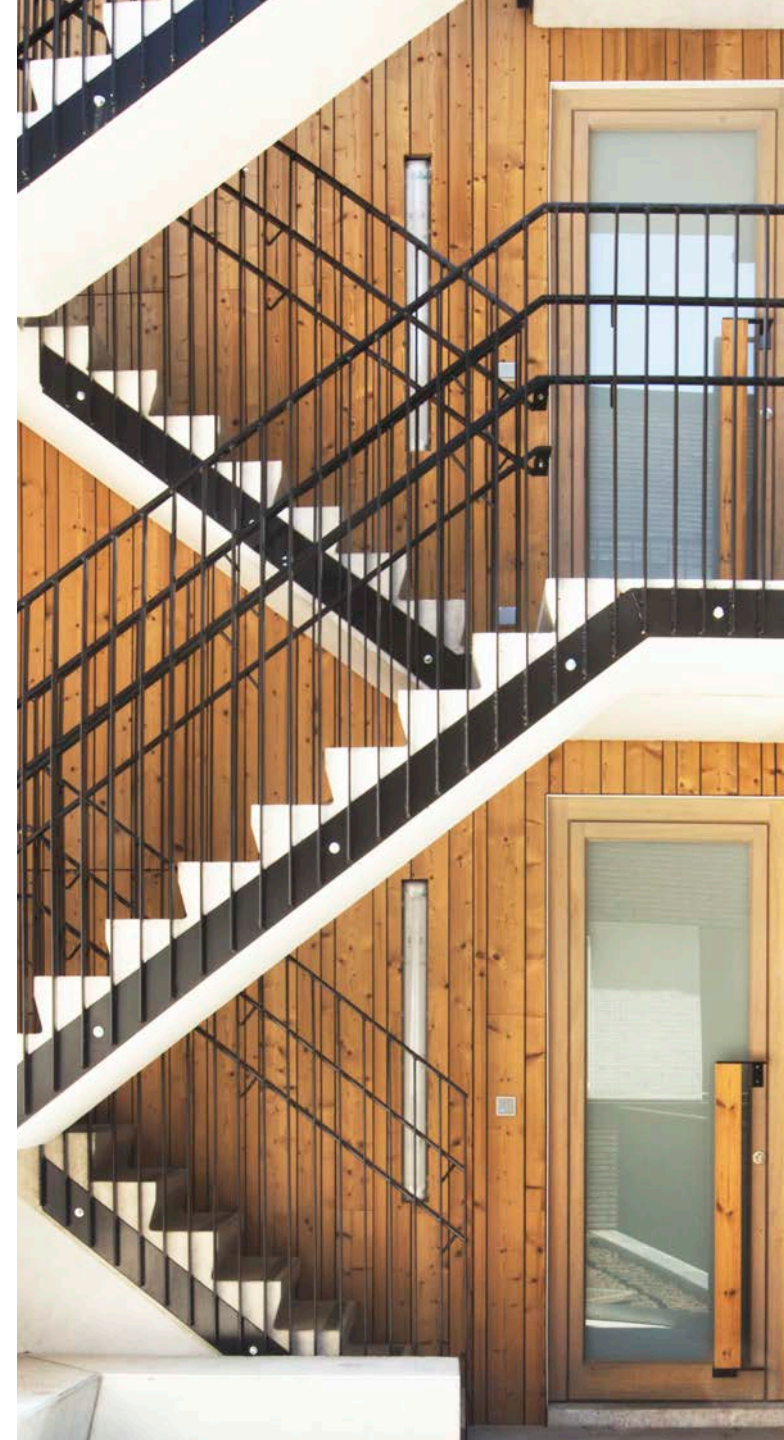
«Dans le nouveau plan de logement, outre les initiatives pour le secteur locatif social, les mesures qui renforcent la classe moyenne sont également importantes. En rendant les gens plus autonomes, nous ferons en sorte que la prospérité de notre ville augmente. Comme nous l'avons déjà fait ces dernières années, nous voulons continuer à nous concentrer sur des mesures telles que la réduction des frais d'enregistrement en augmentant l'abattement de 175.000 euros et en relevant le plafond auquel cet abattement s'applique. Nous stimulons ainsi l'acquisition de biens immobiliers dans la région, ce qui est le meilleur moyen d'accroître la classe moyenne à Bruxelles. » **Sven Gatz**, ministre en charge des Finances et du Budget

«La construction de nouveaux logement sociaux est une priorité et la crise du covid l'accentue encore. Cette nouvelle procédure accélérée de délivrance des permis d'urbanisme devrait faire gagner entre 30 et 50% de temps aux porteurs de projets. Notre objectif est de permettre à terme la délivrance d'un permis après 3 mois de procédure. Nous devons agir vite. La création d'une fastlane va donc permettre d'accélérer les demandes de permis d'urbanisme et d'augmenter la qualité des projets de logement sociaux pour mettre fin à la banalité. Les équipes sont en fonction. Nous avons aussi augmenté l'exigence qualitative des projets. Mieux préparés en amont, ils devront être exemplaires pour que logement social soit synonyme de qualité pour tous sur l'ensemble du territoire de notre Région. » **Pascal Smet**, secrétaire d'État en charge de l'Urbanisme et du Patrimoine



CHAQUE ACTION DU PLAN PRÉCISE ET MENTIONNE :

- Les constats à l'origine de l'action
- Les responsables de l'exécution de l'action
(ministre responsable, administration pilote, partenaires)
- Le développement technique de l'action
- Les modifications légistiques prévues
- Les délais de réalisation
- Les indicateurs de suivi
- Une estimation budgétaire précise





LES CHIFFRES

QUE PROPOSE LE PLAN D'URGENCE LOGEMENT ?

- **PLUS DE 15.000 SOLUTIONS** pour les ménages en attente d'un logement social via :
 - > la construction / acquisition de **4.650 nouveaux logements sociaux**
 - > la réforme de l'**allocation-loyer** : **12.800** nouveaux bénéficiaires
 - > la socialisation du parc de logements publics : **1.750** logements publics disponibles au **tarif du logement social**
 - > plus de **2.500 logements supplémentaires en AIS**
- **RÉNOVATION** de **36.758 logements sociaux**



LES NOUVELLES INITIATIVES DU PLAN 2020-2024 : 190 MILLIONS € D'ICI 2024

= **170 MILLIONS €** + **20 MILLIONS** accordés dans le cadre de la relance en juillet dernier, dont :

- > **95,7 millions €** supplémentaires pour le soutien aux locataires
- > **67,9 millions €** supplémentaires pour l'acquisition de nouveaux logements
- > **11,9 millions €** supplémentaires pour le soutien aux personnes en situation précaire
- > **4,8 millions €** supplémentaires pour lutter contre les logements inoccupés
- > **3,3 millions €** supplémentaires pour favoriser l'accès à la propriété

à cela s'ajoutent les budgets initialement prévus, dont :

- **810 MILLIONS €** prévus pour la construction des nouveaux logements programmés dans le cadre du PRL et l'Alliance Habitat
- **500 MILLIONS €** prévus pour la réalisation des travaux de rénovation des logements sociaux



CHANTIER 1 : AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE

ACTION 1 : POURSUITE DE LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS PRÉVUS DANS LE CADRE DU PLAN RÉGIONAL LOGEMENT ET DE L'ALLIANCE HABITAT

> Intensification du planning de construction pour atteindre **5.573 nouveaux logements** d'ici mai 2024

ACTION 2 : STRATÉGIE D'ACQUISITION/RÉNOVATION ET LANCEMENT DE L'APPEL PUBLIC

- Via les leviers suivants :
 - > Achat et rénovation de logements existants (en collaboration avec les communes)
 - > Achat de logements clé-sur-porte
 - > Achat de logements neufs sur commande
- Fin janvier 2021 : lancement de l'appel public à destination des professionnels du secteur
- Objectif : minimum **650 nouveaux logements**



CHANTIER 1 : AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE

ACTION 3 : SOCIALISATION DU PARC DE LOGEMENTS PUBLICS

- Principe : proposer des **logements publics** (communaux, CPAS, Régie foncière) **au tarif du logement social** pour les ménages inscrits sur la liste d'attente pour un logement social
- Objectif : **1.750 logements** (sélection en collaboration avec les communes et les CPAS) qui bénéficieront d'une **compensation financière de la Région**
- Mise en œuvre progressive à partir du second semestre 2021

ACTION 4 : SOUTIEN À L'ACQUISITION / LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS PAR LES COMMUNES

- Acquisition ou rénovation de logements existants afin de les requalifier en logements sociaux
- En priorité dans les îlots forts urbanisés
- Objectifs à définir en collaboration étroite avec chaque commune



CHANTIER 1 : AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE

ACTION 5 : RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Objectif : réduire la consommation d'énergie et les charges demandées aux locataires
- Pour la période 2020-2024, **36.758** logements concernés par une ou plusieurs interventions
- Mise en place de solutions de relogement pendant les travaux (dont projets-pilotes du type « tiny houses »)

ACTION 6 : DÉVELOPPEMENT D'INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX GÉRÉS PAR LES SISP

- 10 millions d'euros prévus dans le cadre du Plan Énergie-Climat 2030 de la Région
- Objectif : finaliser toutes les installations d'ici 2024



CHANTIER 1 : AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE

ACTION 7 : RÉDUCTION DES CHARGES D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS ATTENANTS AUX LOGEMENTS SOCIAUX

- Développer des espaces nature et/ou d'agriculture urbaine au sein des espaces verts et des abords de logements sociaux
- Objectif : réduire les charges d'entretien et favoriser la biodiversité
- Lancement de 4 projets-pilotes qui se clôtureront au plus tard le 31/12/2022

ACTION 8 : RÉVISION DES CRITÈRES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Assouplir les normes en termes de nombre et taille des chambres pour les familles nombreuses
- Objectif : diminuer le temps d'attente des familles nombreuses pour l'attribution d'un logement social



CHANTIER 1 : AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE

ACTION 9 : MISE À DISPOSITION DE L'APPLICATION « APPINEST » POUR L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES SOCIAUX DE LA RÉGION

- Objectif : signalement des pannes plus efficace et suivi des interventions en temps réel
- L'application est en phase de test avec la SISP Lojega (Jette et Ganshoren)
- Principales fonctionnalités :
 - Demande d'intervention technique + suivi
 - Consulter le solde dû et les montants payés en ligne
 - Infos en temps réel
- Pour éviter la fracture numérique : kiosques Appinest à disposition des locataires dans les SISP



CHANTIER 1 : AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE

ACTION 10 : CONCLUSION DE CONTRATS LOGEMENT AVEC LES COMMUNES

- Tour des communes sur la question du logement novembre 2019 – juillet 2020
- Acteurs communaux rencontrés : bourgmestre, échevin du logement, président de CPAS et président de SISP
- Objectif : mener une stratégie logement concertée Région/Communes, formalisée dans un « contrat commune » spécifique à chaque commune
- Suivi opérationnel : référent communal « Plan logement » financé par la région
+ comité de suivi Commune / Région

ACTION 11 : DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN AIS ET ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE MISE EN GESTION

- Objectif : **plus de 2.500 nouveaux logements** en AIS d'ici 2024
- Mise en place d'un comité chargé d'évaluer les projets neufs proposés par les promoteurs et investisseurs privés
- Soutien aux AIS pour améliorer leur performance et développer des synergies



CHANTIER 2 : AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

ACTION 12 : MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU DISPOSITIF RÉGIONAL DE LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

- Centralisation au sein de Bruxelles Logement (via la Direction Allocations Loyer & Logements Inoccupés - DALLI)
- Renforcement de la cellule DALLI (+ 8 ETP)
- Mise en place d'un cadastre régional des logements inoccupés
- Nouvelle procédure de collaboration avec les communes pour la remise sur le marché des logements inoccupés

ACTION 13 : SIMPLIFICATION DE LA PROCÉDURE DE DROIT DE GESTION PUBLIQUE POUR LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

- Simplification du recours au droit de gestion publique via un soutien financier élargi et une aide administrative de la Région
- Sensibilisation des opérateurs publics et des particuliers aux avantages de l'exercice du droit de gestion



CHANTIER 2 : AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

ACTION 14 : FACILITER LE RECOURS AU DROIT DE PRÉEMPTION

= Mise en place d'un périmètre de préemption généralisé permettant aux opérateurs publics d'acquérir de nouveaux logements

> Objectif : étendre le parc de logements publics

ACTION 15 : MISE EN PLACE D'UNE PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE DE DÉLIVRANCE DES PERMIS D'URBANISME

- Procédure réservée aux projets immobiliers impliquant au **minimum 25% de logements publics**
- Pour ces projets, la procédure sera réduite à **95 jours maximum**



CHANTIER 2 : AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

ACTION 16 : RÉFORME DES CHARGES D'URBANISME

- Les charges d'urbanisme seront **exclusivement consacrées à la création de logements sociaux et à finalité sociale** dans les communes disposant de moins de 15% de logement social et à finalité sociale

ACTION 17 : RENFORCER LA BONNE GOUVERNANCE DE LA SLRB ET DES SISP

- Mise en œuvre des recommandations de l'audit SLRB (via contrat de gestion)



CHANTIER 3 : SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES

ACTION 18 : RÉFORME DE L'ALLOCATION LOYER ET DE L'ALLOCATION DE RELOGEMENT POUR LES PERSONNES EN ATTENTE D'UN LOGEMENT SOCIAL

Refonte du système qui ne fonctionnait pas (6 allocations différentes – seulement 3.700 bénéficiaires)

1. allocation candidats-locataires

- Pour les ménages inscrits sur la liste d'attente pour un logement social
- Octroi semi-automatique sur base d'un croisement de données et par envoi d'un formulaire prérempli à signer
- Estimation : minimum 12.500 bénéficiaires

2. nouvelle allocation de relogement

- Pour les ménages confrontés à des besoins urgents de logement (personnes sans-abri, femmes victimes de violences, jeunes LGBTQI+ en rupture familiale)
- Estimation : 2.200 bénéficiaires

ACTION 19 : DÉVELOPPER UNE GESTION PLUS DYNAMIQUE DE LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS

- Actualiser la grille indicative des loyers et l'étoffer de critères supplémentaires
- Instaurer une mise à jour automatique



CHANTIER 3 : SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES

ACTION 20 : MISE EN PLACE D'UNE COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE CHARGÉE D'EXAMINER LA JUSTESSE DU LOYER

- Mise en place d'une commission paritaire locative gratuite chargée d'évaluer la justesse du loyer
 - > sur base de la grille indicative
 - > à la demande de toute personne intéressée
ou du juge de Paix saisi d'une demande de révision du montant du loyer abusif
- Composition : représentants des bailleurs et des locataires

ACTION 21 : AIDER LES LOCATAIRES À CONSTITUER LEUR GARANTIE LOCATIVE

- Renforcer les dispositifs existants en matière de constitution de garantie locative par le Fonds du Logement
- Etudier la création d'un Fonds public de garantie locative



CHANTIER 3 : SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES

ACTION 22 : PROPOSER UN SYSTÈME DE CONVENTIONNEMENT POUR ASSURER DES LOYERS ABORDABLES SUR LE MARCHÉ PRIVÉ LOCATIF

- Objectifs : encourager les bailleurs à respecter l'application d'un loyer raisonnable et augmenter le nombre de logements abordables
- Engagement du bailleur à louer un logement qui répond à plusieurs conditions : respect des normes de sécurité, salubrité, équipements et loyer inférieur à la grille indicative des loyers
- En contrepartie : accès aux primes à la rénovation. La constitution d'un fonds « assurance loyer garanti » sera également examinée afin de protéger les bailleurs conventionnés.

ACTION 23 : CRÉATION D'UNE ÉQUIPE MOBILE D'INTERVENTION « SOUTIEN PSYCHOLOGIQUE » POUR LES LOCATAIRES SOCIAUX

- Mise en place d'une équipe ambulatoire spécialisée d'appui psychologique
- Objectif : apporter un suivi spécialisé aux locataires présentant des troubles aigus de santé mentale = dispositif intermédiaire entre l'accompagnement social classique et la mise en observation (procédure Nixon)



CHANTIER 4 : GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT

ACTION 24 : AMÉLIORER LA LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS AU LOGEMENT

- Campagne de communication pour inciter candidats-locataires à signaler les discriminations au logement
- Engagement de nouveaux agents chargés de sanctionner les discriminations (3 ETP)
- Renforcement des dispositions légales afin de plus facilement poursuivre et sanctionner les infractions (dont testing proactif)

ACTION 25 : AMÉLIORER LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INSALUBRES

- Renforcement des effectifs de la Direction de l'Inspection régionale du Logement (14 ETP)
- Mise en place d'une stratégie globale concertée avec les communes
- Développement d'un outil d'alerte informatisé (dès qu'un logement interdit à la location fera l'objet d'une demande d'inscription au registre de la population d'une commune).

ACTION 26 : AUGMENTER L'OFFRE D'ACCUEIL POUR LES JEUNES PERSONNES LGBTQI+ ET LES VICTIMES DE VIOLENCES INTRAFAMILIALES

- Création de lieux d'accueil (ouverture avant 2024) :
 - pour les femmes victimes de violences intrafamiliales
 - pour les jeunes personnes LGBTQI+ victimes d'exclusion de leur milieu familial



CHANTIER 4 : GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT

ACTION 27 : AUGMENTER L'OFFRE D'ACCUEIL POUR LES PERSONNES SANS-ABRI

- Lancement d'un appel à projets à destination des communes et des CPAS pour le relogement des personnes sans-abri
- Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt à destination des AIS et du marché privé afin d'augmenter le nombre de logements destinés aux personnes sans-abri

ACTION 28 : EVALUATION DE L'ORDONNANCE BAIL ET DE LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX EXPULSIONS

- Amélioration du dispositif d'encadrement des expulsions au niveau régional
- Mise en place d'un monitoring des expulsions pour mieux les prévenir et les limiter au maximum
- Seront également étudiés :
 - la mise en place d'un moratoire hivernal sur les logements publics et privés
 - la création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyers dans le cadre des procédures d'expulsion



CHANTIER 5 : FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

ACTION 29 : UNE RÉFORME FISCALE FAVORISANT L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DES PRIMO-ACQUÉRANTS

- Analyser la faisabilité financière et l'opportunité de mesures favorisant l'accès à la propriété des primo-acquérents afin de faciliter l'accès à la propriété, la rénovation durable du bâti, et le maintien de la classe moyenne à Bruxelles

ACTION 30 : RÉGULER LE MARCHÉ IMMOBILIER ACQUISITIF

- Mise en place d'une charte de la promotion immobilière en collaboration avec le secteur

ACTION 31 : FAVORISER LES OUTILS DE DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ AUPRÈS DES OPÉRATEURS IMMOBILIERS PUBLICS

- Objectifs :
 - > mettre sur le marché des logements à un prix limité tout en conservant une maîtrise publique du foncier
 - > limiter la spéculation immobilière en matière d'acquisitions
- Introduction de mécanismes de démembrement de propriété (emphytéose/superficie) et d'encadrement des prix de revente auprès d'autres opérateurs publics que le Community Land Trust Brussels



CHANTIER 5 : FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

ACTION 32 : MISE EN PLACE D'UN DROIT DE PRÉFÉRENCE POUR LES LOCATAIRES D'UN LOGEMENT MIS EN VENTE

- Objectif : permettre aux locataires d'acquies en priorité le logement qu'ils occupent en cas de mise en vente
- Procédure envisagée : le propriétaire-bailleur qui souhaite vendre son bien devra le proposer en priorité à son locataire qui disposera d'un délai pour répondre favorablement ou non à l'offre de vente

ACTION 33 : POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ACQUISITIFS MOYENS

= Renforcer le contrat de gestion de citydev.brussels en vue de favoriser l'accès au logement pour les déciles de la population effectivement fragilisés sur le marché immobilier « classique » (adaptation du profil des candidats-acquéreurs)



LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN FERA L'OBJET D'UN SUIVI OPÉRATIONNEL RIGOUREUX

MISE EN PLACE D'UNE STRUCTURE DE PILOTAGE

- Basée sur le concept de « Delivery Unit »
= une méthode qui a fait ses preuves pour la mise en oeuvre du Pacte d'Excellence
- Garante de la mise en oeuvre du Plan et du suivi budgétaire
- Structurée sur 3 niveaux :
 - 1. Comité ministériel**
 - 2. Cellule de coordination** = équipe restreinte d'experts de haut niveau
Rôle : anticiper les problèmes, identifier les alertes, débloquer très rapidement une situation, favoriser les coordinations et accélérer la prise de décision
+ reporting mensuel au comité ministériel
 - 3. Personnes de référence** relais auprès des opérateurs concernés

PLAN D'URGENCE LOGEMENT

2020 - 2024

