

# Exit les locataires sociaux les plus aisés. En avant, mais comment ?

Qu'il soit devenu extrêmement difficile pour des personnes à bas revenus de louer un logement décent et accessible en région de Bruxelles-Capitale, ce n'est une nouvelle pour personne. Personne ne sera étonné non plus d'apprendre que, fin décembre 2010, pas moins de 37 825 ménages étaient sur liste d'attente pour obtenir un logement social. Parallèlement, les ménages restent de plus en plus longtemps dans les logements sociaux, ce qui a pour conséquence que le nombre d'attributions diminue. En 2010, 1 219 logements sociaux seulement ont été attribués à de nouveaux locataires.

Dans ce contexte, une question légitime serait : est-il juste que des ménages percevant des revenus supérieurs continuent d'habiter des logements sociaux ? Actuellement, il est possible de rester locataire d'un logement social à Bruxelles aussi longtemps qu'on le souhaite, et ce même si les revenus du ménage ont doublé ou même triplé. Il suffit alors de payer un supplément, appelé cotisation de solidarité, mais ce supplément est limité.

Cela a pour conséquence que, dans les "meilleurs" cas de figure, les locataires sociaux percevant un revenu supérieur restent dans leur logement pour un loyer relativement faible. Tandis que dans les situations moins favorables, les locataires

**DEPUIS DES ANNÉES, PLUSIEURS DIZAINES DE MILLIERS DE MÉNAGES À TRÈS BAS REVENUS ATTENDENT D'OBTENIR UN LOGEMENT SOCIAL À BRUXELLES. DANS CET ARTICLE, LE RASSEMBLEMENT BRUXELLOIS POUR LE DROIT À L'HABITAT REVIENT SUR LES PROPOSITIONS GOUVERNEMENTALES ET DÉTAILLE SES REVENDICATIONS POUR SORTIR DE L'IMPASSE.**

**Werner Van Mieghem**

Coordinateur du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH)

sociaux s'appauvrissent et les ménages en attente d'un logement social vivent avec des revenus de plus en plus faibles. En 2009, pas moins de 31 841 candidats locataires (ménages) avaient un revenu inférieur au revenu de référence (16 979 € ou environ 1 300 €/mois).

## PLUS DE LOGEMENTS SOCIAUX

La meilleure solution pour compenser la demande croissante de logements sociaux, c'est évidemment d'en créer davantage. En 2005, le précédent gouvernement bruxellois lançait le Plan Logement, grâce auquel devaient être créés 3 500 logements sociaux en 5 ans. Malheureusement, lors de la précédente législature, le Plan Logement a pris beaucoup de retard à cause d'une préparation insuffisante et d'une mauvaise concertation avec les communes. Début février 2011, 1 376 logements sociaux ont été effectivement réalisés ou sont sur le point de l'être.

Inévitablement, d'autres pistes doivent également être explorées. L'une de ces pistes se trouve dans l'accord de gouvernement 2009-2014 dans lequel on peut lire : "La Région mettra en place un bail à durée déterminée de 9 ans pour les nouveaux entrants à partir de 2010. À l'issue du bail, celui-ci ne pourrait être renouvelé que si les occupants ne dépassent pas de 10 % les conditions pour pouvoir bénéficier d'un logement social. Le gouvernement pourra déterminer des dérogations pour des raisons liées à l'âge et à la santé. Le plafond de la cotisation de solidarité sera relevé."

L'intention ci-dessus est évidente : les locataires avec des revenus supérieurs devront payer une cotisation de solidarité plus élevée et devront quitter le logement social après 9 ans.

Quoique incomplets, certains chiffres de la SLRB montrent que, fin 2008, près de 5 830 ménages aux revenus supérieurs aux pla-

fonds d'accès louent un logement social, ce qui équivaut à 16 % du parc total. Parmi eux, environ 850 avaient un revenu supérieur de 150 % aux conditions d'accès. **A**

## 110 %, CE N'EST PAS RÉALISTE

À première vue, la proposition suivante semble cohérente : les locataires sociaux percevant un revenu supérieur doivent céder leur place à ceux percevant de plus faibles revenus. En 2009 déjà, le RBDH formulait la revendication suivante dans son mémorandum **B** : "Les logements sociaux doivent en premier lieu bénéficier aux ménages aux revenus limités."

Mais la question concrète est surtout : la limite de 110 % est-elle fondée ?

Faisons l'expérience : 110 % des plafonds de revenus représentent début 2011 un revenu mensuel d'environ 1 400 € pour une personne isolée, 1 500 € pour un ménage avec un revenu et 1 800 € pour un ménage avec deux revenus. **C**

# CRISE DU LOGEMENT SOCIAL, UN DÉBUT DE SOLUTION?



Si nous considérons qu'un locataire ne devrait pas consacrer plus de 30 % de son revenu à son loyer, nous parvenons à des loyers de respectivement 420, 450 et 540 €.

Lorsque l'on sait qu'un loyer moyen pour un appartement à Bruxelles s'élevait en 2008 à 585 €<sup>Ⓞ</sup>, alors la limite de 110 % est dépassée. De ces calculs, il ressort qu'une limite d'au moins 125 % semble plus appropriée.

Au sein du gouvernement bruxellois (et particulièrement entre le cdH et le PS), il n'existe pas d'unanimité sur l'introduction de cette mesure et encore moins sur cette limite de 110 %. Sans doute pour cette raison, le secrétaire d'État au Logement, Christos Doulkeridis (Écolo), a demandé l'avis du Conseil consultatif du logement. Dans son avis, le CCL plaide pour un bail à durée indéterminée qui pourrait être annulé après 3 ans si les revenus du locataire dépassent de minimum 50 % les plafonds de revenus.

Selon le RBDH, la question d'un bail à durée déterminée ou indéterminée n'est pas fondamentale et devrait davantage se poser en termes d'éventuels tracés administratifs supplémentaires pour les sociétés immobilières de service public (SISP).

## LES REVENDICATIONS DU RBDH

Actuellement, la polémique tourne uniquement autour du projet d'éventuellement mettre dehors des locataires avec des revenus supérieurs, alors que selon le RBDH, d'autres aspects du débat méritent également d'être pris en compte.

Le montant de la cotisation de solidarité mensuelle payée par les locataires sociaux ayant des revenus supérieurs aux plafonds devrait être revu. Actuellement, cette contribution est gelée à 60 %. Le RBDH demande que ce gel de la cotisation de solidarité soit équivalent à 100 %. En effet, il serait plus juste que ceux qui ont les moyens

PATIENCE,  
VOICI LA PREMIÈRE  
BRIQUE DE VOTRE  
LOGEMENT SOCIAL.  
LA SECONDE ARRIVE  
L'ANNÉE PROCHAINE  
SI LE RÉSULTAT DES  
ÉLECTIONS NOUS PERMET  
DE POURSUIVRE NOTRE  
AMBITIEUX PROGRAMME  
DE LUTTE CONTRE  
LA PAUVRETÉ



TiTom

paient un complément plus élevé pour leur logement social.

On dénombre pour le moment 2 522 logements sociaux (soit 6,5 % du parc bruxellois) considérés comme "suradaptés" (c'est-à-dire occupés par un locataire social disposant d'au moins deux chambres excédentaires par rapport au nombre auquel il a droit sur base de la composition de son ménage). Hormis les personnes handicapées et les personnes âgées, ce locataire doit payer un complément de loyer s'élevant à maximum 600 euros par an. En d'autres mots : un locataire social disposant de moyens suffisants peut tout simplement racheter son droit à un logement suradapté. Le RBDH demande que ce mécanisme soit abrogé et préconise la mutation, moyennant un système spécifique pour les personnes handicapées, les personnes âgées et les ménages séparés exerçant la coparenté.

Il est évident que ce dossier qui se trouve sur la table du secrétaire d'État au Logement, Christos Doulkeridis, provoquera à l'avenir encore de nombreuses réactions et polémiques.

Cependant, les 37 825 ménages à très bas revenus, qui sont depuis plusieurs années sur liste d'attente pour obtenir un logement social, méritent que des décisions énergiques et équitables soient prises dans l'intérêt du droit au logement pour les plus défavorisés. ■

Ⓜ Pour s'inscrire en tant que candidat pour un logement social, il ne faut pas dépasser les plafonds de revenus nets suivants: (chiffres du 01/01/2011)

- pour un candidat isolé: 19 964,74 €

- pour un ménage composé de plusieurs personnes et disposant d'un seul revenu: 22 183,05 €

- pour un ménage disposant de deux revenus ou plus: 25 352,08 €.

Ces montants peuvent être dépassés en fonction du nombre d'enfants à charge.

Ⓞ <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?rubrique27> & lang = fr

Ⓞ Veuillez manier cette simulation avec prudence: le revenu mensuel est très dépendant du type de revenus (salaire, revenu de remplacement, pension...) et de la composition de famille.

Ⓞ Ces chiffres sont issus de l'Observatoire des loyers 2008. Le loyer médian s'élève à 550 €.