

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

visant la révision des critères d'attribution du logement social public pour qu'ils soient socialement plus justes

déposée par Alexia BERTRAND (f), David LEISTERH (f)

Développements

1. Contextualisation

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale rencontre des difficultés depuis de nombreuses années à mettre en œuvre sa politique de logement social. Les trois dernières déclarations de politique générale des précédents gouvernements mettaient toutes en priorité, l'accès au logement pour tous les Bruxellois ainsi qu'une aide publique pour y parvenir. Or, les années passant, ces objectifs prioritaires ne semblent pas apporter les fruits escomptés. La stratégie adoptée par les différents gouvernements s'est accentuée sur l'agrandissement du parc de logements sociaux publics au travers le Plan Régional du Logement de 2004, ou encore l'Alliance Habitat de 2013 ayant respectivement pour objectif de construire respectivement 3.500 et 3.600 logements sociaux publics, en plus d'autres logements publics (modérés, moyens et/ou acquisitifs).

Au-delà de ces difficultés rencontrées pour agrandir le parc locatif social public, un autre phénomène est constaté depuis de nombreuses années, l'augmentation du nombre de personnes s'inscrivant sur les listes d'attentes du logement social. A l'heure actuelle, près de 51.000 ménages, représentant approximativement 133.000 personnes, sont inscrites sur ces listes d'attentes du logement social public bruxellois. L'attente est à ce jour tellement longue, que la durée d'attente moyenne est de onze ans et quatre mois.

Pour déterminer l'attribution d'un logement social public disponible, le législateur a prévu dans l'arrêté du 26 septembre 1996 la fixation de différents titres de priorité. Lorsqu'un candidat-locataire est en tête de la liste d'attente en termes de points de titre de priorité et qu'un logement de ces critères devient disponible, il intègre le logement. Ce système prévoit donc que certains critères soient repris pour juger l'urgence ou la pertinence des différentes demandes. On peut les classer dans trois catégories. Tout d'abord les catégories recevant deux points de priorité, puis ceux recevant un point de priorité, enfin les points attribués eu égard l'ancienneté de la demande.

Voici les différents critères retenus :

Le candidat-locataire se verra attribuer deux points de priorité si :

- *Son bailleur a mis fin anticipativement au bail, sans que cette rupture anticipée ne résulte d'une faute du locataire. ;*
- *Il est la victime d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure, d'une calamité naturelle ou sociale entraînant la perte inopinée du logement occupé.*
-

- *Le ménage du candidat-locataire comprend un ou plusieurs enfants à charge et une seule personne n'ayant pas cette qualité ;*
- *Le ménage compte au moins une personne reconnue handicapée ;*
- *Le candidat-locataire a dû quitter un logement dont les caractéristiques mettaient en péril le maintien de la cellule familiale ;*
- *Le candidat-locataire occupe un logement inadapté d'une société (SISP), depuis deux ans au moins, pour autant que celle-ci n'ait pu accéder à sa demande de mutation à l'échéance de douze mois prenant cours à la date d'introduction de celle-ci ou que son patrimoine ne comporte aucune habitation adaptée à cette fin ;*

Le candidat-locataire se verra attribuer un point de priorité :

- *Par membre du ménage âgé de plus de 60 ans ;*
- *Par prisonnier de guerre, par invalide de guerre ou par le veuf ou la veuve d'un prisonnier ou d'un invalide de guerre, membre du ménage ;*
- *Si le ménage du candidat-locataire comporte un ou plusieurs enfants âgés de six ans ou plus atteints de saturnisme cliniquement constaté et dont la cause principale est la présence, dans l'habitation de vieilles écailles de peinture ou de plomb ;*
- *Si le ménage du candidat-locataire comprend une personne au moins âgée de moins de trente-cinq ans, qui n'est pas enfant à charge, et au moins deux enfants à charge ;*
- *Si le ménage du candidat-locataire bénéficiait d'une allocation-loyer à l'intervention de la Région dans le cadre de la législation en vigueur à cet égard*

En outre de ces catégories, le candidat-locataire bénéficiera, à la date anniversaire de la date de prise d'effet de sa candidature, d'un point de priorité à la fin de la première année et de deux points supplémentaires par année suivante.

Or, c'est à travers cette dernière distribution de points et compte tenu de la longue liste d'attente pour le logement social que l'ancienneté de la demande a un impact considérable sur la somme de points que les candidats-locataires accumulent avant de se retrouver en haut de la liste. On constate donc que si l'on prend la durée moyenne d'attente pour un logement de 11,4 ans, le candidat-locataire aura accumulé 21 points rien qu'en lien avec l'ancienneté de sa demande.

Si l'on regarde le nombre de candidats-locataires accumulant un certain nombre de points de priorité, on constate assez vite que la somme moyenne de points d'ancienneté ont l'impact majeur dans le total de points des candidats-locataires en tête de la liste d'attente :

Nombre de points de priorité	Nombre de candidats-locataires
0	1.455
1 à 5	10.332
6 à 10	10.592
11 à 15	12.876
16 à 20	9.557
Au moins 21	6.803

A la lecture des différents critères d'attribution des logements sociaux, il semble que cette méthode soit destinée à un monde idéal, sans longue liste d'attente, où les critères de priorité devraient permettre aux personnes touchées par des situations nécessitant un relogement urgent de pouvoir y accéder immédiatement. Or, vu la longue liste d'attente et l'importance mise sur l'ancienneté, le critère d'ancienneté devient le critère prépondérant d'attribution du logement.

Il faut dès lors un changement de paradigme dans la réflexion et la définition du système d'attribution des logements sociaux, opérant de façon juste dans un monde non-idéal. C'est-à-dire qu'il faut déterminer une méthodologie d'attribution prenant en compte le décalage constaté entre le nombre de logements sociaux publics devenant disponible et le nombre de candidats-locataires inscrits sur les listes d'attentes des SISP.

Pour ce faire, il semble primordial pour les auteurs de cette proposition que la priorité d'attribution des logements sociaux publics disponibles soit donnée aux plus démunis. En effet, deux situations sociales rentrant dans les critères financiers pour s'inscrire sur les listes d'attente ne sont pas équivalentes et la prise en compte d'éléments objectivables de situation sociale du candidat-locataire doit être le facteur primordial de l'attribution d'un logement.

Les auteurs de cette proposition considèrent que l'objectif principal d'une politique de logement social est d'assurer le droit au logement en priorité à ceux qui en ont le plus besoin.

Dans ce même ordre d'idée, il est utile de constater que dans d'autres pays les critères d'attribution du logement social sont particulièrement plus orientés vers les situations de vie spécifiques de candidats-locataires qu'en lien avec l'ancienneté de leur demande. Par exemple, à la Ville de Paris des points de priorités sont également donnés aux dossiers des candidats-locataires. Leur système s'appelle la cotation, également appelée « scoring », qui est un outil basé sur plus de 25 critères, pour sélectionner les demandeurs de logement dont la composition familiale et les ressources correspondent à un logement social disponible. La cotation garantit une procédure de sélection transparente.

Voici quelques exemples de l'ordre de grandeur des points concédés :

- Durée de la demande en années :
- 5 à 9 ans : + 1 point ;
- 9 à 12 ans : + 2 points ;
- 12 à 15 ans : +3 points ;
- Au-delà de 15 ans : + 4 points ;

En plus des points ajoutés par catégorie de durée sur la liste d'attente, le total des points d'un dossier de candidature sont augmentés en pourcentage sur la durée :

- 6 mois à 1 an +1% ;
- 1 à 2 ans +3% ;
- 2 à 3 ans +5% ;
- 3 à 4 ans +7% ;
- 4 à 5 ans + 9% ;
- Au-delà de 5 ans, 3% sont ajoutés par année supplémentaire.

A coté de cela, voici une liste non-exhaustive de situations concédant des points dans un dossier de candidature :

- Par personne en plus par rapport au nombre de pièces (hors salle de bains, cuisine et entrée) dans votre logement actuel : +1 point ;
- Le logement du demandeur présente des conditions d'habitabilité insatisfaisantes constatées : +5 points ;
- Le candidat fournit une attestation de sa situation de sans-abrisme ou vivant dans un abri de fortune, délivrée par un organisme habilité : +17 points ;
- Si le candidat débourse plus de 70% de ses revenus pour le logement : +9,25 points ;
- Si le candidat est victime de violences familiales avec justificatif : +12 points ;

L'on peut rapidement constater à la lecture de ces informations que, dans ce système, la part concédée à la durée en temps de la candidature à un logement social est bien moindre par rapport à différentes situations sociales conférant un statut amplement plus prioritaire aux candidatures.

2. Objectifs de la proposition

La présente proposition vise à demander une série de mesures au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Il est tout d'abord demandé de revoir l'arrêté du 26 octobre 1996 et plus particulièrement les différents points donnés par titre de priorité et en particulier les deux points supplémentaires par date anniversaire de la demande initiale à partir de la deuxième année, afin que la position dans la liste d'attente pour le logement social public reflète plus la situation sociale du candidat plutôt que la durée de sa demande.

Les auteurs demandent ensuite d'ajouter de nouveaux titres de priorité ne se trouvant pas dans les titres actuels, reflétant différents paramètres sociaux objectivables permettant de mesurer la situation sociale du candidat-locataire, notamment : la situation attestée de sans-abrisme, la suroccupation du logement actuel en termes d'occupants et de chambres disponibles, le revenu disponible après paiement du loyer des candidats-locataires, les situations de violences familiales attestées à l'encontre du candidat-locataire.

Les auteurs demandent enfin que la distribution entre les différents points conférés aux titres de priorité, compte tenu de la situation réelle, favorise prioritairement les candidats-locataires se trouvant dans des situations d'urgence sociale requérant l'attribution d'un logement social le plus rapidement possible.

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

visant la révision des critères d'attribution du logement social public pour qu'ils soient socialement plus justes

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 23 alinéa 3 de la Constitution Belge ;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;

Vu l'ordonnance du 19 avril 2018 modifiant le Code bruxellois du Logement visant à renforcer la bonne gouvernance dans le secteur du logement public ;

Vu l'arrêté du 26 septembre 1996 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public ;

Vu l'arrêté du 13 juillet 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public ;

Considérant qu'entre 2001 et 2021, le parc de logement social public est passé de 38.728 à 40.089 logements ;

Considérant qu'en 2022 plus de 51.000 ménages étaient comptabilisés comme inscrits sur les listes d'attentes du logement social public.

Considérant qu'en date du 5 mai 2022 le délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement social public en Région de Bruxelles-Capitale était de 11 ans et 7 mois et qu'il variait en fonction du type de logement. Plus précisément, l'attente était de 8,8 ans pour un studio, de 10,3 ans pour un logement pourvu d'une seule chambre, de 9,9 ans pour un logement comptant deux chambres, de 12,2 ans pour un logement comprenant trois chambres, de 14 ans pour un logement pourvu de quatre chambres et de 15,3 ans pour un grand logement comptant au moins cinq chambres.

Considérant que le Plan d'Urgence Logement, dans son action 8 : révision des critères d'attribution de logements sociaux, s'intéresse exclusivement via la mise en place d'un groupe de travail composé de la SLRB et des SISF, à une modification des normes en termes de nombre et de tailles des chambres d'un logement pour améliorer la durée d'attente moyenne des ménages de type famille nombreuse. Aucune autre modification des critères d'attribution y est évoquée ;

Considérant que les critères des points de titre de priorité comme définis par l'arrêté du 13 juillet 2017 apportent un poids considérable de l'ancienneté de la demande dans le calcul du nombre de points de priorité vu le contexte d'attente moyenne de 11,4 ans ;

Considérant que la Constitution Belge à l'article 23 alinéa 3 consacre le droit à un logement décent à chacun et que ce droit doit être assuré aux personnes se trouvant dans une situation de sans-abrisme en priorité ;

Considérant que l'article 3 du Code Bruxellois du Logement indique qu'il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation du droit au logement ;

Considérant qu'en mars 2021 on dénombrait en Région de Bruxelles-Capitale 4.380 adultes et 933 enfants sans abri et/ou sans chez soi, un nombre en augmentation de 27,72% par rapport à 2018 ;

Considérant que 50 % des ménages Bruxellois remplissent les critères financiers pour s'inscrire sur les listes d'attentes du logement social public ;

Considérant que si l'intégralité des ménages financièrement éligibles au logement social exerceraient leur droit à obtenir un logement en s'inscrivant sur la liste d'attente, il y aurait 248.000 ménages, représentant approximativement 538.000 personnes sur les listes d'attentes du logement social public ;

Considérant qu'il appartient aux pouvoirs publics, dans une situation de plus grande demande que d'offre du logement social public, de donner la priorité aux plus démunis lors de l'attribution des logements sociaux disponibles ;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- De revoir les différents points de titre de priorité d'attribution du logement social comme cité dans l'arrêté du 13 juillet 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, afin de réduire les points attribués à l'ancienneté de la demande d'un logement social public ;
- D'ajouter un critère supplémentaire conférant une somme de points de titre de priorité pour tout candidat-locataire étant dans une situation de sans-abrisme ou de logement précaire attestée ;
- D'ajouter un critère supplémentaire conférant une somme de points de titre de priorité prenant en compte la suroccupation du logement actuel par rapport au nombre de personnes composant le ménage du candidat-locataire ;
- D'ajouter un critère supplémentaire conférant une somme de points de titre de priorité prenant en compte le revenu disponible après paiement du loyer par adulte et enfant comportant le ménage du candidat-locataire ;
- D'ajouter un critère supplémentaire conférant une somme de points de titre de priorité prenant en compte les cas où le candidat-locataire rencontre une situation attestée de violence familiale et/ou conjugale ;
- De prévoir que la distribution du nombre de points de titre de priorité soit établie de sorte que les situations sociales urgentes nécessitant un logement restent prioritaires par rapport au critère d'ancienneté de la demande.

Alexia **BERTRAND**

David **LEISTERH**