

**mémoire**

**2024**

**2 dispositifs et des propositions pour**

# **Encourager les voies innovantes de production de logement abordable à Bruxelles**

**Sohonet** soutient et stimule la création de logements abordables à Bruxelles par la mise en œuvre de

**2 nouveaux dispositifs** innovants pour accompagner les politiques du logement et renforcer l'impact des mesures

actuelles pour répondre à la crise du logement au travers des propositions concrètes.

[www.sohonet.be](http://www.sohonet.be)

[www.sohonet](http://www.sohonet.be) – [info@sohonet.be](mailto:info@sohonet.be)

Copyright 2024 Sohonet asbl

# sohonet asbl

Sohonet est une **plateforme collaborative qui a pour objectif de promouvoir, stimuler et soutenir la création de logements abordables pour les publics fragilisés**. Il s'agit d'une initiative conjointe de représentants du monde de l'immobilier, d'entrepreneurs, investisseurs et de professionnels de l'accompagnement des publics précarisés.

Sohonet a vocation à **mettre en réseau tous les acteurs du logement – associations, académiciens, secteur privé et pouvoirs publics – pour favoriser les partenariats** et faciliter leur rencontre grâce à l'organisation de groupes de travail ou d'évènements thématiques.

Sohonet entend également, par une communication adéquate, promouvoir ses objectifs et ses missions auprès des réseaux d'investisseurs, du grand public ou toutes autres associations pertinentes mais également auprès des pouvoirs publics afin de **mettre le logement à finalité sociale à l'agenda**.

Sohonet entend enfin œuvrer à **faire sauter les freins à la création de logements à finalité sociale par la mise en œuvre d'outils innovants** qu'elle propose aux pouvoirs publics dans le présent memorandum.

# notre approche

Si le logement constitue un des champs d'action essentiels de la politique régionale bruxelloise, les pouvoirs publics n'apparaissent cependant pas en mesure de répondre seuls à la demande pressante de logements accessibles. En témoignent les 55.000 ménages en attente d'un logement social et les situations de mal-logement qui augmentent: sur-occupation, hébergement chez des tiers, squats et sans-abrisme sont de plus en plus fréquents.

Compter uniquement sur la volonté politique de construire de nouveaux logements sociaux classiques n'est pas suffisant. **Pour Sohonet, la problématique du logement requiert une approche transversale entre tous les acteurs du logement.** Entre 2018 et 2020, les opérateurs privés ont contribué à hauteur de +/- 80% du nombre de logements ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme<sup>1</sup>. Les logements régulés financièrement par les pouvoirs publics ont progressé de 10% entre 2018 et 2020<sup>2</sup>. L'achat «clés sur porte»<sup>3</sup> contribue fortement à cette croissance. En 2021, 75% des logements réceptionnés dans le cadre du Programme Alliance Habitat sont issus de l'amplification du mécanisme

d'acquisition «clé sur porte»<sup>4</sup>. Ainsi, le **renforcement des partenariats entre les pouvoirs publics, le secteur privé et associatif apparaît clairement comme une des solutions pour créer du logement accessible.**

Par ailleurs, des projets pilotes émergent pour trouver des solutions, souvent innovantes pour produire des logements à finalité sociale pour des publics fragiles. Parmi eux notamment: l'occupation temporaire, les habitats modulaires et les installations mobiles, les coopératives immobilières.

Les propositions que nous formulons ici sont le résultat d'une volonté commune des parties prenantes au projet

<sup>1</sup> | Observatoire des permis logement n°10, pag.26

<sup>2</sup> | Ibid.

<sup>3</sup> | En 2018, le Gouvernement a autorisé la SLRB à développer une stratégie d'acquisition de bâtiments neufs ou en construction sur le marché privé. Cette stratégie a toutefois été limitée à certaines communes de la région. Depuis 2020, cette stratégie d'acquisition s'applique à l'ensemble du territoire régional. Le CLTB et le Fonds du Logement peuvent aussi acquérir clés sur porte.

<sup>4</sup> | Pour aller plus loin, lire « Le Monitoring des logements publics à Bruxelles n°6 », perspective.brussels, octobre 2022

Sohonet: les acteurs privés, les pouvoirs publics, les associations. Elles tendent à trouver des **solutions transversales pour répondre au besoin criant de logements abordables en Région de Bruxelles-Capitale**, en apportant des améliorations au système actuel.

La première proposition qui se présente au lecteur de ce mémorandum, prend le nom de **Housing Deal**. Calqué sur le modèle du « Green deal »<sup>5</sup>, il s'agit d'un dispositif impliquant un accord volontaire temporaire soutenu par la Région entre un large éventail de partenaires privés, associatifs et les autorités politiques destiné à donner de l'impulsion à des projets de création de logements à vocation sociale. Appliqué déjà dans des capitales européennes telles que Barcelone, le Housing Deal fait également ses premiers pas en Wallonie et en Flandre. Sohonet en a étudié les possibilités dans le cadre de l'aménagement et de l'urbanisme bruxellois. Il plaide pour sa concrétisation et sa montée en puissance pour en faire une véritable nouvelle filière.

Le deuxième dispositif est le **Social Réno Deal**. Il vise à assurer la rénovation du bâti résidentiel par les acteurs privés, associatifs et publics actifs dans la production du logement à vocation sociale. Ces propositions sont le fruit d'un travail collaboratif toujours en cours, coordonné par Sohonet.

En plus de ces deux dispositifs, des propositions visant à l'amélioration de trois dispositifs existants en Région bruxelloise suivent, à savoir: **les agences immobilières sociales, les charges d'urbanismes, l'occupation et le logement temporaire**. Ces propositions ne se veulent pas exhaustives mais sont le résultat d'un choix stratégique.

<sup>5</sup> | Cfr. Green Deal Alimentation Durable, Green Deal Mobilité Partagée, Green Deal Entreprise et Biodiversité, Green Deal Logistique Urbaine et Durable, Green Deal Achats Circulaires, <https://theshift.be/fr/inspiration/methodique-green-deals>

**2 dispositifs  
novateurs  
d'accompagnement  
des politiques  
du logement**



# Le Housing Deal

L'enjeu: vers une nouvelle filière de production de logements abordables

Compte tenu de la rareté du foncier public et de la difficulté de production du logement social classique, Sohonet propose une nouvelle filière, dont le nom est Housing Deal, **permettant de développer significativement le nombre de logements à loyer abordable en Région de Bruxelles-Capitale**. L'étude réalisée pour le compte de Sohonet par Magali Verdonck<sup>6</sup> en 2022, a permis de vérifier la faisabilité économique d'une telle filière, tout en mettant l'accent sur son potentiel pour réduire considérablement l'impact sur la dette de la Région de Bruxelles-Capitale. Fort de ses résultats, Sohonet continue à explorer la montée en puissance d'une telle filière et plaide pour tester ce montage sur plusieurs terrains publics.

Concrètement le Housing Deal se base sur **le démembrement temporaire, via emphytéose, d'un terrain**

**public sur un temps assez long pour qu'un investisseur patrimonial non public puisse développer des logements dont la sociabilité est garantie grâce à la gestion en AIS, tout au long de la durée du bail emphytéotique.**

Cette opération repose donc sur le démembrement temporaire du droit de propriété, via bail emphytéotique ou droit de superficie. Grâce à celui-ci, la maîtrise sur le foncier **peut rester dans les mains du secteur public tandis que le secteur privé fait usage de la superficie pour y construire des logements**. L'intérêt d'une telle opération réside dans le fait que l'investisseur patrimonial apporte au pouvoir public les compétences et finances nécessaires pour développer rapidement les logements, car il ne sera pas obligé de passer par des marchés publics, tout en devant respecter les garanties anti-spéculatives et de qualité du logement qui seront incluses



dans les clauses du bail emphytéotique. L'investisseur privé assumant lui-même la plus grande partie des risques financiers, **les finances publiques sont moins exposées aux fluctuations des marchés financiers.** Ce faisant, **le Housing Deal contribue à une politique foncière régionale anti-spéculative et permet une socialisation réellement durable des logements produits, le tout avec un impact moindre sur la dette de la Région.**

Au sein du modèle Housing Deal, **en plus des investisseurs privés, les coopératives d'habitat ou les fonds d'investissement issus du monde associatif bruxellois auraient toute leur place pour endosser le rôle d'investisseur patrimonial non public.** Ces coopératives et associations, pour qu'elles soient opérationnelles et accessibles à un public précaire, ont besoin d'un soutien financier et fiscal, en particulier au cours des premières années après leur création.

Ce soutien peut par exemple prendre **la forme d'une aide à la demande de crédit auprès des banques.** L'intérêt de ces formes de propriété collective se situe à plusieurs niveaux: **de la capacité d'extraire le foncier**

**et la brique des logiques de marché et les sécuriser comme bien commun, à la capacité de développer des logements abordables acquisitifs ou locatifs via des fonds éthiques, tout comme la capacité de développer également des espaces collectifs pour les citoyens, les habitants et l'économie sociale.**

Le Housing Deal veut également soutenir les projets qui font appel à un soutien structurel des associations de terrain. Dans le modèle du Housing Deal, ces associations constituent le garant d'une future vie communautaire harmonieuse. Grâce à une convention avec les AIS, elles prennent en gestion l'attribution des logements pour leur public, tout en étant responsables du projet communautaire associé. Or, la réalité économique de ces associations est souvent difficile. Le volontariat contribue de manière prédominante à la réalisation de leur mission. Les soutenir est primordial pour que les logements produits grâce au Housing Deal puissent incarner des projets communautaires pour des publics spécifiques et répondre ainsi à l'objectif de faire du logement un véritable véhicule d'insertion sociale et d'émancipation.

<sup>6</sup> | Senior economist. Spécialisée en finances publiques et en évaluation des politiques publiques à l'ULB





Afin d'être testé, le Housing Deal nécessite un cadre de travail expérimental. C'est là où l'action de Sohonet prend toute son importance. De concert avec les pouvoirs publics, les investisseurs et le monde associatif, Sohonet étudie les modalités juridiques, financières et de gouvernance du Housing Deal sur différents terrains publics et privés en coordonnant des groupes de travail autour des enjeux principaux qui au fur et à mesure se présentent.

À cet effet Sohonet est en contact avec des opérateurs publics susceptibles d'initier une ou plusieurs opérations pilote Housing Deal. Leur réalisation permettra ensuite de procéder à leur évaluation et de préciser les

conditions de réussite en vue de l'établissement d'une véritable nouvelle filière de production de logements à finalité sociale en Région Bruxelloise.

Afin d'assurer ce cadre expérimental, Sohonet plaide pour poursuivre le soutien financier de l'asbl.



## proposition 1.1

# Mobiliser le foncier public et privé pour le Housing Deal

Favoriser systématiquement, sur les fonciers publics, la mise à disposition sous forme de bail emphytéotique aux investisseurs patrimoniaux garantissant la finalité sociale.

Prévoir au sein du budget régional une enveloppe spécifique «Housing Deal» afin d'acquérir des fonciers privés ou racheter les projets issus de charges d'urbanisme.

## Objectifs

- Contribuer à une politique foncière anti-spéculative et durable grâce au démembrement de la propriété du sol;
- Augmenter l'offre foncière publique et le nombre de logements abordables produits;
- Attirer des investisseurs patrimoniaux pour développer les habitations rapidement tout en garantissant le cycle de rénovation nécessaire tout au long du bail;
- Accroître et encourager une mise en gestion de très longue durée aux AIS.



## proposition 1.2

# Stimuler le développement de coopératives d'habitat et/ou d'investisseurs patrimoniaux associatifs et favoriser des stratégies associatives et d'autogestion des habitants au sein des projets de logements abordables

Favoriser les conditions financières, fiscales pour les coopératives de logement ou des investisseurs patrimoniaux issus du monde associatif bruxellois; À titre d'exemple exempter de précompte mobilier les dividendes de ces coopératives avec une limite en nominal (ex. 4%).

Soutenir les associations d'autogestion d'habitants dans le cadre du Housing Deal.

**Objectifs**

- Diversifier les formes de propriété collective en Région bruxelloise pour un public précaire;
- Favoriser et encourager la naissance de projets portés par les associations de terrain du logement.



proposition 1.3

## Poursuivre le soutien financier de Sohonet dans son rôle de facilitateur du Housing Deal

### Objectif

- asseoir les moyens financiers pour concrétiser plusieurs tests pour le Housing Deal et étudier les conditions pour une montée en filière.



# Le Social Réno Deal

L'enjeu: la rénovation du bâti bruxellois comme levier pour accroître le logement abordable

La rénovation du bâti bruxellois est un chantier de grande ampleur d'où découlent des enjeux économiques, sociaux et environnementaux importants. 70 % du bâti bruxellois est résidentiel et 40% a été construit avant 1960<sup>7</sup>. Il s'agit d'un parc ancien et peu efficace au niveau énergétique. 27,6% de la population est en précarité énergétique.

**Il y a un énorme chantier de rénovation pour participer à la stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti.**

**Cet effort doit aller de pair avec une attention aux publics précarisés, qu'ils soient locataires ou propriétaires, et aux opérateurs publics ou privés qui rénovent des biens pour**

**que les logements soient abordables.**

En effet, d'une part, l'amélioration énergétique des logements pourrait entraîner une augmentation des loyers, avec pour conséquence de les rendre davantage inaccessibles, alors que la pression sur les loyers est déjà forte. D'autre part, il s'agit de garantir à tous les opérateurs publics ou privés actifs dans l'immobilier social un financement suffisant pour leur permettre de rénover (ou transformer) le bâti ancien. Or, compte tenu du fort renchérissement des coûts de construction et de rénovation, ces opérateurs sont confrontés à la grande difficulté de garantir des rénovations de qualité avec le système actuel des primes.

Pour ceux qui font appel au système de « tiers investisseur », qui assurent

<sup>7</sup> | Déchets de construction, matières à conception. Analyse des stocks et flux de matières dans le cadre des opérations de rénovation énergétique en Région de Bruxelles-Capitale. Emilie Gobbo, novembre 2015. Faculté d'architecture d'ingénierie architecturale, d'urbanisme.



la rénovation complète d'immeubles mis en location via une AIS, le temps nécessaire à l'amortissement des investissements réalisés, ce modèle est mis à mal du fait que les coûts de rénovation ont augmenté de manière très significative ces dernières années. Les primes existantes à l'énergie et la rénovation ne permettent pas d'atteindre un équilibre financier avec les revenus découlant des loyers AIS. En effet, la hausse sensible des coûts de rénovation est la conséquence tant de l'augmentation des prix des entreprises que celle des normes applicables à la rénovation complète d'immeubles nécessitant un permis d'urbanisme. Jusqu'il y a quelques années, le taux de primes (+ /- 20%) permettait à ces acteurs de fonctionner avec des temps de retour sur investissement de +/- 30 ans ce qui était accepté tant par les propriétaires privés que publics.

Aujourd'hui pour le même type de projet, un temps de retour de 40 à 50 ans est nécessaire, ce qui est déraisonnable tant pour les propriétaires que pour les tiers-investisseurs qui doivent envisager une deuxième rénovation après 33 ans.

**Sohonet pense néanmoins que ce modèle de tiers investisseur est plus que jamais nécessaire au vu des rénovations d'immeubles à réaliser pour atteindre les objectifs en termes de transition énergétique à Bruxelles.**

**Sohonet demande une nouvelle catégorie de prime pour les immeubles socialisés pour une longue durée, en vue de rendre possible leur rénovation complète, c'est-à-dire des travaux qui vont nécessiter des interventions en gros œuvre (par ex. la destruction d'un mur porteur, un ouvrage en maçonnerie ou la rénovation d'une toiture...).**



proposition 2.1

# Création d'une nouvelle catégorie de primes pour garantir la rénovation complète d'immeubles à vocation sociale ouverte à tous les acteurs assurant par la rénovation d'immeuble la création de nouveaux logements abordables

Augmenter le taux des primes en fonction de l'importance de l'investissement et, le cas échéant, de la durée de la prise en gestion par une/des AIS ou par une autre structure garantissant un loyer abordable.

Prévoir un minimum de 15 ans de prise en gestion par les AIS dans le cadre de la rénovation complète d'immeubles, en concordance avec la règle retenue pour la création de logements neufs sous le régime réduit de TVA.





proposition 2.1  
(suite)

Augmenter le loyer des logements en AIS qui ont une bonne performance énergétique, tel que déjà prévu dans l'Arrêté du 17 déc. 2015 sur les AIS.

**Objectifs**

- Accroître la rénovation du bâti résidentiel existant, en particulier les immeubles à l'abandon, et augmenter l'offre de logements abordables;
- Contribuer aux objectifs de rénovation énergétique et de rénovation urbaine poursuivis par la Région.

proposition 2.2

Octroyer des subsides de fonctionnement aux personnes morales actives dans l'immobilier social et qui gèrent les rénovations énergétiques (AIS, fondations, asbl's, coopératives...).

**Objectifs**

- Contribuer aux objectifs de rénovation énergétique et de rénovation urbaine poursuivis par la Région;
- Reconnaître les opérateurs privés du logement en fonction de l'affectation du bien rénové, c'est à dire un logement à finalité sociale.



Propositions  
**pour améliorer**  
**les dispositifs**  
**existants destinés**  
**à encourager**  
**les voies innovantes**  
**d'accès au logement**



# Les Agences Immobilières Sociales

L'enjeu: inciter et pérenniser les initiatives privées destinées à produire du logement locatif à caractère social

**Les promoteurs, les investisseurs, certaines associations de terrain collaborent avec des agences immobilières sociales (AIS) dans le cadre de projets destinés à être loués à des personnes à revenus modestes. Un partenariat public-privé et associatif qui répond au besoin criant de logements abordables, qu'il faut encourager et pérenniser.**

Les initiatives mises en place par la Région qui permettent aux promoteurs et investisseurs d'avoir un impact sociétal, offrent une réponse certes encore insuffisante au vu du nombre des ménages en liste d'attente d'un logement social, mais importante pour accroître l'offre de logements financièrement accessibles et une offre diversifiée quant à la typologie des logements produits. En effet, les avantages octroyés par les pouvoirs publics aux Agences Immobilière Sociales (AIS),

tels que la TVA réduite à 12% à l'achat d'un bien neuf, l'exonération du pré-compte immobilier, l'accès aux primes Révolution, garantissent à l'investisseur un rendement, certes modeste, mais régulier. De la part des pouvoirs publics, ce dispositif permet d'accroître l'offre de logements abordables, d'améliorer la diversité quant à la typologie de logement, tout en répondant également aux besoins spécifiques pour certains publics fragiles. En effet, nombreuses sont les AIS qui confient une partie de leurs logements à des associations. Ces dernières attribuent les logements à leur public cible, pour lequel un projet d'accompagnement social est proposé.

**Comme demandé dans le mémorandum de 2019, Sohonet veut renforcer ce partenariat public-privé-associatif et plaide pour les propositions suivantes:**

**proposition 3.1**

Réduire ou dispenser les projets immobiliers à but social du quota obligatoire d'emplacements de parcage imposé par le RRU lors de la construction ou reconstruction de tout immeuble à logements multiples.

**Objectifs**

- Répondre à la réalité écologique actuelle et à la modification des habitudes de transport;
- Exonérer les investisseurs des coûts de construction importants pour des parkings qui dans leur très grande majorité resteront vides et impossibles à louer.

**proposition 3.2**

Accorder aux investisseurs privés un taux de TVA réduit à 6% pour la construction et la vente d'habitations et de complexes d'habitations destinés à être socialisés, notamment via les AIS, à condition que le bail ou la convention de socialisation soit conclue pour une durée minimale de 30 ans.

**Objectifs**

- Garantir la pérennité de la socialisation pour les AIS et ses locataires sociaux.



### proposition 3.3

**Afin d'encourager la mise en gestion aux AIS de logements neufs de 3, 4 chambres ou 5 chambres<sup>8</sup>, Sohonet propose de :**

Revoir les loyers payés aux propriétaires. En effet, les loyers actuels sont très inférieurs aux loyers du marché, ce qui rend impossible la rentabilisation de la construction neuve ou de la rénovation de grands logements.

**Afin de répondre au besoin de se loger autrement de la part d'une population de plus en plus âgée<sup>9</sup> et précarisée (65 ans et plus), Sohonet propose un incitant à la prise en charge de ce public via :**

Une modification de la grille locative permettant de valoriser les équipements et espaces collectifs nécessaires pour assurer la prise en charge du public senior, ou d'en répercuter le coût pour partie sur les locataires.

#### Objectifs

- Répondre à la demande importante de logements abordables de plus de 3 chambres.

<sup>8</sup> | Un décalage important entre l'offre et la demande de grands logements au sein des AIS se constate. Les appartements deux chambres reste le modèle dominant de la production privée. Entre 2018 et 2020, l'Observatoire des permis du logement de perspective constate que les appartements deux chambres représentent plus de 65% des projets de logements. Or, pour certaines AIS, 36 % des demandes concernent des appartements de 3 chambres et plus. Pour plus d'info, consulter le rapport d'activité 2022 de l'Agence Immobilière pour Logement pour tous.



### proposition 3.4

#### Objectifs

- Répondre à la demande de production de logements adaptés pour un public senior de plus en plus nombreux et de plus en plus précaire;
- Créer une nouvelle offre de logement abordable pour seniors et favoriser le déménagement des ménages âgés occupant des logements sociaux vers des logements adaptés à finalité sociale;
- Libérer les logements sociaux pour des jeunes ménages.

Créer une équipe technique transversale au bénéfice de toutes les AIS de la Région de Bruxelles-Capitale, pour pouvoir prendre en charge de manière plus performante les demandes de propriétaires pour de gros travaux de rénovation et les demandes de primes.

#### Objectifs

- Faciliter la rénovation complète des logements et accroître l'offre de logements en AIS.

<sup>9</sup> | Alors que les projections démographiques pointent l'attention sur une importante augmentation de la part des personnes âgées parmi la population totale, à l'horizon 2030, ces populations seront plus précaires, d'origine étrangère et vivant plus souvent avec des troubles cognitifs. Selon les experts de l'Observatoire de la Santé et du Sociale elles risquent de tomber plus vite malades et de vivre dans une situation socio-économique défavorable. Or, les réponses en termes de logement ne suivent pas. Les projets d'habitat senior restent encore des niches. Plus d'info : *Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale. «Les personnes âgées en Région Bruxelloise : Aperçu de leur situation socio-sanitaire et de l'offre d'accueil et d'hébergements».* [Commission communautaire commune, Bruxelles, novembre 2022](#)



# Les charges d'urbanisme

L'enjeu: rendre le système des charges d'urbanisme plus performant

Dans le contexte de la préparation d'un nouvel Arrêté sur les charges d'urbanisme qui pourrait encore être adopté sous la présente législature, les propositions reprises dans le présent mémorandum rappellent les principes que SOHONET souhaite voir respecter soit dans la réforme en cours, soit dans le programme du prochain gouvernement.

SOHONET rappelle en premier lieu les propositions défendues dans son mémorandum de 2019:

- Nous souhaitons que le mécanisme des charges d'urbanisme soit un vecteur de production de logements à vocation sociale. Dans cet esprit, nous défendons **l'obligation d'affecter les charges payées en numéraire à la production de logements à vocation sociale.**
- Nous maintenons par ailleurs que **tous les projets de logements devraient se voir appliquer des charges d'urbanisme** y compris ceux qui concernent la réalisation de projets de logements neufs à partir de 500 m<sup>2</sup> de logements et la reconversion de bureaux en logements.
- De même, SOHONET demande que **les montants des charges soient indexés.**



proposition 4

**À l'occasion du présent mémorandum, nous demandons :**

1. Que les charges d'urbanisme puissent être affectées à la réalisation de logements gérés par les AIS et que, dans ce cadre, les investisseurs soient tenus de maintenir cette affectation sociale pendant une durée de 30 ans.
2. Que les projets de production de logements gérés par des AIS pendant une durée minimale de 30 ans réalisés ou achetés par ou à l'intervention d'un investisseur privé continuent à être exonérés de charges d'urbanisme.
3. Que les obligations de production de logements à vocation sociale dans le cadre des PAD et dans les grands projets puissent également permettre la réalisation de logements gérés par les AIS et que, dans ce cadre, les investisseurs soient tenus de maintenir cette affectation sociale pendant une durée de 30 ans. Sohonet souhaite mobiliser cette opportunité pour que le développement de projets sur le modèle HOUSING DEAL soit facilité.



# L'occupation temporaire et le logement modulaire

L'enjeu: faciliter la dimension de l'hébergement dans l'occupation temporaire et reconnaître l'habitat modulaire

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée adopté en mars 2022 ainsi que l'arrêté dispense adopté au même moment pour le compléter, constituent des avancées en termes d'habitat modulaire et d'installations fixes. Sohonet salue positivement ces arrêtés car leurs effets permettent de répondre en partie aux demandes formulées dans notre mémorandum de 2019. En effet, elles facilitent l'obtention d'un permis ou l'octroi de la dispense nécessaire. Ainsi, elles ont le mérite de rassurer les propriétaires qui, suite à l'occupation temporaire pour du logement ne perdent pas l'affectation initiale du bien. Parmi les autres avancées, citons le bail pour le locataire, certes temporaire mais qui donne une certaine protection et

un droit au préavis. Sohonet félicite également la volonté du gouvernement de définir le logement modulaire au sein de la réforme du RRU (titre III) toujours en cours.

Sohonet demande la reconnaissance du logement modulaire au sein du Code du Logement en adaptant par conséquence les normes de salubrité. L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'occupation temporaire permet désormais de mettre en place des projets qui incluent la fonction hébergement. Nombreux sont les projets pilotes qui ont vu le jour dans ce sens. Dans ce cadre, Sohonet salue positivement les projets innovants mis en place au sein des SISF par les acteurs bruxellois de l'occupation temporaire.





Ceci étant dit, force est de constater que la mise à disposition de bâtiments ou de terrains pour ces projets reste difficile et cela malgré la mise en place du Guichet d'Occupation Temporaire de la Région de Bruxelles-Capitale qui constitue sûrement une étape en avant. Sohonet regrette la présence modeste de la fonction hébergement au sein des appels à projets lancés par le Guichet d'Occupation Temporaire.



proposition 5.1

Soutenir davantage la fonction hébergement dans les futurs appels à projet lancés par le Guichet des occupations temporaires de la Région de Bruxelles-Capitale.

**Objectifs**

- Favoriser la mise en place des projets d'hébergement à caractère social au sein de bâtiments vides et de bâtiments publics si les conditions techniques les permettent;
- Expérimenter des nouvelles formes d'habitat à fort impact sociétal;
- Trouver une réponse rapide au besoin d'hébergement pour les publics les plus précaires.

Mise à l'échelle du modèle d'occupation temporaire des SISP en faveur des publics les plus précarisés.

**Objectifs**

- Systématiser l'occupation temporaire des logements sociaux vides au profit des publics les plus précaires avec un accompagnement social associatif;
- Accroître l'offre d'hébergement pour des publics précaires;
- Valoriser les biens publics via des projets à fort impact sociétal.



proposition 5.2

Soutenir financièrement les gestionnaires d'occupation temporaire.

**Objectifs**

- Favoriser les acteurs de l'économie sociale en charge de la réalisation et gestion du logement temporaire (modulaire, installations fixes, etc) en les exemptant des charges telles que le précompte immobilier et le loyer;
- Octroyer des financements structurels aux opérateurs d'occupation temporaire poursuivant une finalité sociale.

Reconnaître juridiquement le concept d'habitat modulaire au sein du Code du Logement et le soumettre à des conditions minimales de salubrité et de sécurité.

Évaluer et adapter le cadre juridique du permis de durée limitée.

**Objectifs**

- Faciliter les projets d'habitat temporaire quel que soit sa nature (modulaire, léger, temporaire) et adapter les outils juridiques à la réalité du terrain.

Rejoignez notre réseau  
et devenez membre de Sohonet!  
[info@sohonet.be](mailto:info@sohonet.be)

[www.sohonet.be](http://www.sohonet.be)

Copyright 2024 Sohonet asbl

Avec le soutien de



Avec la contribution de:



SAAMO

