

CSL

COMITÉ SCIENTIFIQUE LOGEMENT

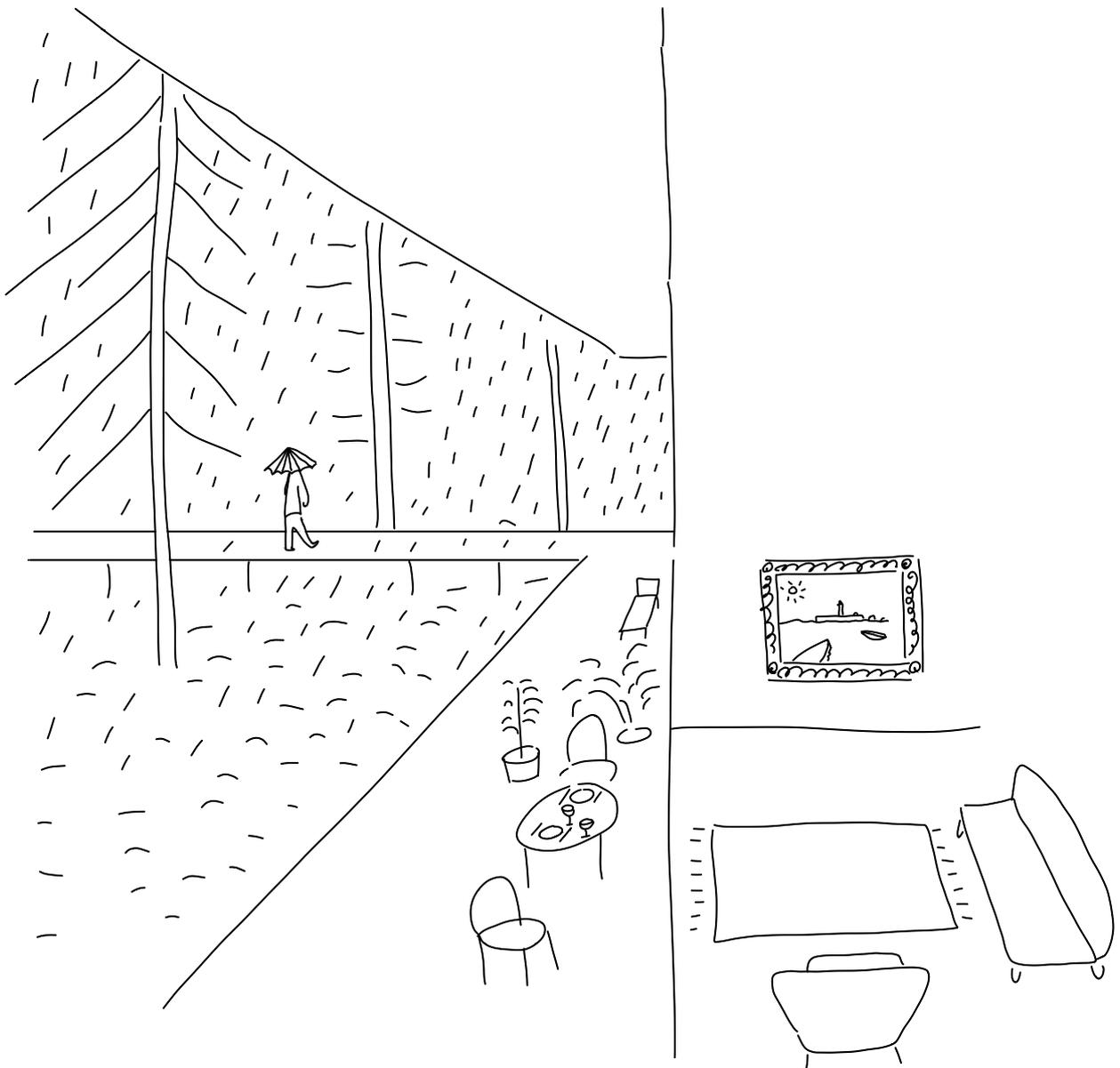


TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	P.05
1. RAPPEL DE LA MISSION CONFIEE AU COMITE SCIENTIFIQUE LOGEMENT	P.06
2. METHODE DE TRAVAIL	P.07
— 2.1 DEROULE DES SEANCES	P.07
— 2.2 CONSIDERATIONS PREALABLES	P.08
3. CONSTATS	P.11
4. CINQ ENJEUX FONDAMENTAUX	P.13
5. RECOMMANDATIONS	P.15
— 5.1. AMELIORER LA GOUVERNANCE DANS LA PRODUCTION DU LOGEMENT PUBLIC, GARANTIR LA SOCIALISATION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVES ET METTRE EN PLACE DE NOUVEAUX OUTILS	P.15
5.1.1 Créer une « Cellule opérationnelle logement » assurant l’opérationnalisation du Plan d’urgence pour la politique sociale du logement	P.15
5.1.2. Au sein des PAD’s, prévoir systématiquement du foncier pour la production de logements abordables	P.16
5.1.3. Pour les opérateurs publics, mise en place d’une transition vers des formules d’emphytéose ou de droits de superficie plus généralisés	P.17
5.1.4. Alternatives habitantes et formes de logements innovants : faciliter la massification de ces initiatives	P.18
5.1.5. Dans le cadre d’opérations de logements publics, publics/privés ou privés d’une certaine envergure ou à caractère structurant, sortir d’une culture de la dérogation systématique et aller vers une application plus stricte de la réglementation relative à la densité bâtie admissible (RRU, Titre1)	P.20
5.1.6. Autour de projets publics structurants, développer des protocoles de partenariat local entre acteurs publics régionaux et communaux	P.21
5.1.7. Développer un nouvel outil d’urbanisme opérationnel permettant, la réalisation de projets publics complémentaires accompagnant un projet de logements publics et concrétisant l’implémentation de la Ville du Quart d’heure	P.22
5.1.8. Couper le lien entre les normes de stationnement et le logement	P.23
5.1.9. Renforcer les mécanismes de pérennisation du logement privé à finalité sociale	P.24
5.1.10. Réviser le mécanisme des charges d’urbanisme au profit de l’augmentation du nombre de logements publics	P.24

— 5.2. AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LES CONDITIONS D’HABITABILITÉ AU SEIN DU PATRIMOINE IMMOBILIER EXISTANT	P.25
5.2.1 Amplifier la lutte contre l’insalubrité du logement	P.25
5.2.2. Agir sur le phénomène de sur- et de sous-occupation du bâti existant	P.25
5.2.3. Favoriser la rénovation et la socialisation du parc de logement privé par le démembrement de la propriété pour des propriétaires en difficulté	P.26
5.2.4. Pour les propriétaires fragilisés, renforcer le soutien à la rénovation durable par des prêts adaptés	P.26
5.2.5. Poursuivre les politiques de revitalisation urbaine en remettant l’accent sur la rénovation du bâti existant	P.27
— 5.3. AUGMENTER LA RÉSILIENCE INFRASTRUCTURELLE DU LOGEMENT	P.28
5.3.1. Recommandations relatives à la conception architecturale du logement	P.28
5.3.2. Le logement au sein de l’immeuble / de l’ensemble habité	P.29
5.3.3. Le logement dans sa relation au contexte extérieur et à la nature	P.30
5.3.4. Le logement dans sa relation aux espaces publics, collectifs, de services, équipements de proximité (« Ville du Quart d’heure »)	P.32
5.3.5. Mener une initiative de recherche par le projet « Logement en transition » et portant sur les enjeux logement / climat / rapport à la nature	P.34
— 5.4. CONSTRUIRE UN CADRE ET UNE VISION PARTAGÉE DU LOGEMENT ENTRE LES MULTIPLES ACTEURS DU LOGEMENT ACTIFS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE	P.35
5.4.1 Améliorer de façon dynamique la connaissance transversale de la thématique logement	P.35
5.4.2 Réaliser un inventaire sur l’occupation du bâti bruxellois et sur la vacance foncière	P.35
5.4.3 Disposer d’un outil transversal de la politique du logement : “Good Living” un Plan Régional Habitat	P.36
5.4.4 Intégrer la perspective du changement climatique (augmentation des températures, augmentation des épisodes de sécheresses) dans la manière de concevoir la ville, l’architecture le paysage	P.37
5.4.5. Dans un double mouvement, promouvoir en droit des formes d’habitat alternatif et en parallèle, définir un système de labélisation régionale de ces formes d’habitat	P.38
5.4.6. Mener une initiative de recherche portant sur la construction d’un savoir sur les conditions de coexistence	P.38
5.4.7. Mener une initiative de recherche et information portant sur la construction d’un diagnostic sur les inégalités de genre face aux logements, s’appuyant sur les genders studies au sens large	P.39
5.4.8. Construire un savoir partagé en architecture du point de vue du genre	P.39

INTRODUCTION

Ce document constitue le rapport que le Comité Scientifique Logement remet au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il fait suite aux travaux que le Comité a tenu au cours des neuf séances où il s'est réuni, entre juin et novembre 2020.

Il a été rédigé par l'ensemble des membres du Comité. Son contenu fait consensus et est collégalement partagé par ceux-ci.

Il reprend :

- les éléments de rappel de la mission confiée au Comité Scientifique ;
- la méthodologie à partir de laquelle le Comité Scientifique a travaillé ;
- quelques grands éléments de constats ;
- l'identification des cinq enjeux fondamentaux pour le logement en Région de Bruxelles-Capitale;
- les recommandations au Gouvernement, organisées en quatre grandes thématiques.

Il est à noter que chaque recommandation fait l'objet d'une suggestion en termes d'institution responsable de sa réalisation. Ce faisant le Comité Scientifique a voulu donner une première orientation par rapport à la connaissance qu'il a des missions assumées par chaque opérateur.

In fine, il revient bien évidemment au Gouvernement bruxellois de décider de la suite à donner à chaque recommandation ainsi que de l'institution qui sera responsable de son développement et implémentation.

Il conviendra également de prévoir le cadre budgétaire nécessaire permettant à chaque institution d'implémenter la recommandation qui lui est adressée.

1. RAPPEL DE LA MISSION CONFIEE AU COMITÉ SCIENTIFIQUE LOGEMENT

En sa séance du 18/06/2020, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé de la création d'un Comité Scientifique Logement.

Parmi les constats évoqués très généralement plus haut, la question des conditions d'habitabilité des logements dans un contexte de confinement généralisé et de télétravail apparaît de manière très concrète. En parallèle de la mission classique de Perspective le GRBC crée un Comité Scientifique dédié à la question spécifique du logement et ses liens intrinsèques avec la question de la densité en vue de lui fournir, d'ici 6 mois, un rapport circonstancié contenant des recommandations.

En effet, l'expérience de la crise actuelle exacerbe les inégalités des « chez soi » et met l'accent sur le constat déjà ancien de l'inadaptation - voire de l'insalubrité parfois - du logement des populations défavorisées, de la faible prise en considération des sans-abris ou des gens du voyage. De même, les velléités d'exodes urbains (interdit préventivement à Bruxelles mais constatés en France) vers des lieux de résidence secondaire montrent que la demande/ besoin en logement peut se modifier radicalement en quelques instants. De lieu premier parmi d'autres lieux, le logement devient lieu de vie total, dans lequel superficie disponible, accès à l'extérieur (terrasse, jardins privés, balcon) deviennent autant de marqueurs sociaux et facteurs de dualisation sociale. Enfin, la montée en puissance du télétravail – réalité drastiquement accentuée par le confinement – sépare les actifs confinés de ceux exposés au risque et appelle également à penser le logement comme un potentiel lieu de travail.

Le droit à un logement décent étant inscrit dans la Constitution, la salubrité des logements est, par ailleurs, un enjeu central. Le Comité Scientifique sera invité à travailler sur cette question afin d'en (re)définir les contours.

Ce travail d'analyse scientifique se fondera sur le diagnostic élaboré par Perspective dans le cadre de la stratégie de redéploiement et devra notamment permettre au Gouvernement :

- *de préciser les enjeux spécifiquement bruxellois liés à l'habitat en milieu urbain dans un contexte (post-)crise sanitaire ;*
- *de nourrir les réflexions en cours tant au niveau de l'aménagement du territoire, du logement et de l'urbanisme ;*
- *d'alimenter les opérateurs de logements publics sur des problématiques opérationnelles et concrètes (rédaction des CSC, etc) ;*
- *d'alimenter l'élaboration de la Charte de la Promotion Immobilière, telle que prévue dans la DPR.*

Le Gouvernement de la RBC décide :

- *de mettre en place un Comité Scientifique pour penser l'impact du Covid 19 sur la question du logement, du vivre en ville.*
- *charge ce Comité de lui remettre un rapport contenant des recommandations dans les 6 mois.*

La décision du Gouvernement précise la composition du Comité Scientifique qui est la suivante :

- *Mr Benoit Moritz – Présidence : professeur à l'Université Libre de Bruxelles, co-coordonateur du Metrolab.Brussels, architecte urbaniste MSA*
- *Mme Aglaée Degros : professeure d'urbanisme à la TU Graz (Autriche), directrice de l'Institut d'Urbanisme de la TU Graz, architecte urbaniste, bureau Artgineering (Bruxelles)*
- *Mme Susanne Eliasson : architecte urbaniste GRAU (Paris), professeure à la Peter Berhens School of Arts – Düsseldorf (Allemagne)*
- *Mr Philippe Rahm : architecte , enseignant à l'ENSA-Versailles (France)*
- *Mr Michael Ryckewaert : architecte urbaniste, professeur d'urbanisme à la Vrije Universiteit Brussel*
- *Mme Christine Schaut : sociologue, professeure à l'Université Libre de Bruxelles et à l'Université Saint-Louis*
- *Mme Apolline Vranken : architecte, fondatrice de la plateforme « L'architecture qui dégenre »*

Par ailleurs, sans que cela ne fasse l'objet de la décision du Gouvernement, Yves Van de Castele, Référent Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a assuré le Secrétariat du Comité.

Sarah Moutury (Perspective) et Marie Didier (Perspective), ont également assisté et participé à l'ensemble des travaux.

La décision du Gouvernement précise que « *cette mission scientifique sera accompagnée par Perspective, le BMA, Urban et Bruxelles-Logement selon des modalités à définir entre les parties* ». Les modalités de suivi effectivement mises en place sont décrites ci-dessous.

Par rapport à d'autres instances amenées à conseiller et formuler des avis au Gouvernement régional (CRD, le Conseil Consultatif du Logement), le Comité Scientifique du Logement se distingue par son caractère temporaire et la composition exclusivement académique de ses sept membres, combinant une expertise belge à une expertise internationale.

2. MÉTHODE DE TRAVAIL

2.1 DÉROULÉ DES SÉANCES

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas défini la méthode de travail et a uniquement précisé une échéance (six mois à dater de la création du Comité) et un nombre maximal de séances de travail (10). La méthode de travail a dès lors été établie entre membres du Comité, à la suggestion du Président et du Secrétaire.

Elle a consisté :

- au cours des quatre premières séances à réaliser une série de rencontres avec les acteurs publics producteurs du logements ou encadrant la production de celui-ci, le secteur privé porteur ou non d'initiatives de socialisation du parc de logements privés, les administrations bruxelloises en lien avec l'urbanisme, l'environnement, l'aménagement du territoire, etc.
- au cours de ces quatre premières séances le Comité a également rencontré des acteurs du monde académique ayant développé des réflexions en lien avec la problématique du logement et du confinement ;
- au cours des séances 4 et 5, les membres ont chacun réalisé un exposé sur une thématique précise, suivi d'échanges ;
- les séances ultérieures ont consisté à mettre en place le rapport de synthèse et ses éléments de recommandations, de même qu'à mettre ces éléments en discussion avec les administrations désignées par le Gouvernement pour effectuer le suivi des travaux du Comité.

Un retour vers l'ensemble des acteurs consultés dans le cadre du travail du Comité sera organisé une fois le rapport remis au Gouvernement bruxellois.

Séance 1 (25 juin 2020) : Séance introductive

- Introduction générale par : Mme Justine Harzé (Directrice de Cabinet adjointe du Ministre-Président Rudi Vervoort), Mme Deborah Gustin (Directrice de Cabinet adjointe de la Secrétaire d'État Nawal Ben Hamou), M. Jan Verheyen (Coordinateur Urbanisme du Secrétaire d'État Pascal Smet)
- M. Benoit Moritz, Président du Comité Scientifique
- M. Yves Van de Casteele, Référent Logement, Perspective

Séance 2 (10 juillet 2020) : Les acteurs publics et privés du logement

- Mme Dorien Robben, directrice générale adjointe SLRB
- M. Benjamin Cadranel, administrateur général Citydev, M. Georges Hupin, architecte à Citydev

- Mme Catherine Scheid, directeur général Fonds du Logement
- M. Xavier Mertens, CEO Inclusio
- M. Eric Verlinden, CEO Trevi
- M. Bart Vandeven, RBDH
- Mme Barbara Charles de la Brousse, coordinatrice Sohonet
- M. Pierre-Alain Franck, administrateur à l'UPSI

Séance 3 (16 juillet 2020) : Les acteurs publics et privés du logement

- Mme Bety Wajnne, directrice générale Urban
- M. Kristiaan Borret, Bouwmeester Maître Architecte (excusé), Perspective
- Mme Arlette Verkruyssen, directeur général de Bruxelles-Logement accompagnée de Mr Fotios Topalidis, attaché à Bruxelles-Logement
- Mme Tine Cooreman, Bruxelles-Environnement
- M. Andre Rea (ULB) : « Inégalités sociales et Covid »
- M. Gery Leloutre (ULB + Karbon)
- M. Thierry Kandjee (UCL + ULB / Taktyk)

Séance 4 (20 août 2020) : Point de vue des membres et apport extérieur (Calico)

- Mme Anne-Laure Wibrin (CLTB) – Mme Isabelle Verbist (EVA Bxl) - Mr Thibault Leroy (CLTB), présentation du projet Calico
- Mme Susanne Eliasson
- Mme Apolline Vranken
- M. Philippe Rahm
- M. Benoit Moritz

Séance 5 (31 août 2020) : Point de vue des membres et apport extérieur (N. Bernard)

- M. Nicolas Bernard (Université Saint-Louis): «Promouvoir en droit l'habitat dit alternatif »
- Mme Aglaée Degros
- Mme Christine Schaut
- M. Michael Ryckewaert
- M. Yves Van de Casteele, Référent Logement, Perspective

Séance 6 (1 octobre 2020) : Discussion synthèse des travaux et apport extérieur (CRD)

- Cellule « Prospective » de la CRD
- Proposition et mise en discussion de la synthèse des travaux

Séance 7 (16 octobre 2020) : Discussion synthèse des travaux et apport extérieur (Perspective)

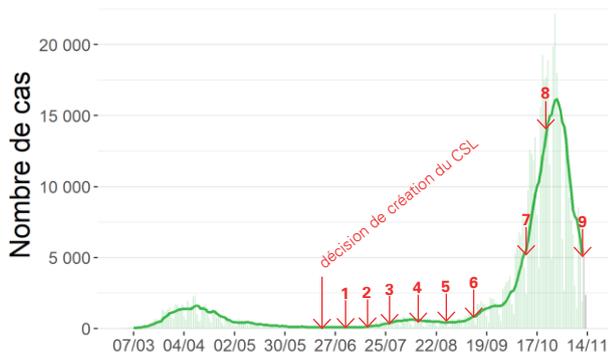
- M. Tom Sanders (Perspective)
- Synthèse des travaux

Séance 8 (30 octobre 2020) : Mise en débat

- Mise en débat du rapport des travaux avec les administrations en charge du suivi des travaux du Comité (Bruxelles-Logement, Urban, Perspective, BMA)

Séance 9 (20 novembre 2020) : Finalisation du rapport et apport extérieur (J.Aerts)

- Présentation M. Jens Aerts (expert UNICEF + BUUR)
- Finalisation du rapport



Ce graphique reprend l'évolution du taux de contamination, e.a. pendant la période pendant laquelle le Comité Scientifique a été appelé à se réunir en vue d'élaborer ce document. Source : Covid 19 - Bulletin épidémiologique du 15 novembre 2020 publié par Sciensano

Les séances de 1 à 3 ont entièrement eu lieu en mode visioconférence. A partir de la séance 4, les réunions ont eu lieu pour certains membres en mode présentiel, pour d'autres en mode visioconférence. A partir de la réunion 8, compte tenu de la deuxième vague de contamination en cours, les travaux ont à nouveau exclusivement eu lieu en mode visioconférence. Concernant le suivi par les institutions publiques régionales mentionnées dans la décision du Gouvernement, celles-ci ont participé aux trois premières séances ainsi qu'à la huitième. Il s'est agi au cours des séances 4, 5, 6 et 7 de donner la possibilité aux membres du Comité de s'exprimer, se réunir en groupe restreint et de réaliser le rapport de synthèse. Le Secrétariat, assuré par Perspective, a bien entendu assisté à toutes les séances. À la séance 6, une rencontre a eu lieu avec le Commission Régionale de Développement (CRD). Au cours de celle-ci, une communication a été faite de la CRD vers le Comité Scientifique Logement à propos de l'avis relatif au « Plan de Relance et de Redéploiement de la Région de Bruxelles-Capitale face à la crise du Covid-19 » - version juillet 2020. Un échange de points de vue s'en est suivi.

Une remarque générale doit être faite ici. Au cours de ses travaux, le Comité Scientifique a eu à prendre connaissance de différents plans² et avis³, émanant d'instances publiques ou de la société civile⁴ et portant sur la relance post-Covid faisant suite à la première vague⁵.

Le Comité tient à souligner les fortes convergences des éléments de diagnostics et de recommandations qui existent entre ces documents et le contenu de ses propres recommandations. Concernant la thématique « logement », le Comité Scientifique note que dans le cadre du Plan de Relance (version juillet 2020), un important volet financier sera consacré à la mise en place d'une stratégie d'acquisition et de rénovation de logements existants en vue de mettre ceux-ci sur le marché locatif social. Le Comité Scientifique appuie cette initiative qui vise à rénover des logements faisant partie du parc existant.

2.2 CONSIDÉRATIONS PRÉALABLES DU COMITÉ SCIENTIFIQUE LOGEMENT

En préalable à ses recommandations, le Comité Scientifique voudrait rappeler que l'accès à un logement décent et à un environnement sain sont des droits fondamentaux garantis par l'Article 23 de la Constitution belge. Cet article garantit le droit à chacune et chacun de mener une vie conforme à la dignité humaine. Le droit au logement se retrouve également dans d'autres textes fondamentaux ratifiés par la Belgique tels que charte des Droits Fondamentaux de l'Union Européenne ainsi que la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme.

Par rapport aux attendus de la mission qui lui a été confiée, le Comité voudrait attirer l'attention du Gouvernement régional sur les éléments suivants :

- Le Gouvernement a demandé au Comité Scientifique du Logement de lui fournir une série de recommandations relatives à l'habitat en milieu urbain dans un contexte de post-crise sanitaire. Or le Comité voudrait faire remarquer la difficulté de tirer des conclusions sur une crise sanitaire qui est toujours en cours, dont la fin reste incertaine et l'issue tout autant d'un point de vue social comme économique ;
- Le Comité tient également à souligner le fait qu'il est compliqué, et peut-être inopportun de tirer des leçons sur le logement dans un état qui est à priori exceptionnel (le confinement). Le Comité entend donc situer le confinement et plus largement la crise du Covid19 dans un contexte de crises actuelles et à venir : le changement climatique⁶, la crise économique et sociale, mais aussi d'autres probables futures crises sanitaires⁷, etc. La crise sanitaire actuelle n'est ainsi pas une exception dans le sens où elle s'inscrit dans une perspective de crises futures et qui forment un seul et unique problème auquel nous devons nous confronter ;

¹ Mr Benoit Périlleux, Président / Mr Eric Corijn cellule Prospect / Mr Thierry Mercken et Mme Caroline Warnecke, Secrétariat de la CRD

² "Projet Plan de Relance et de Redéploiement de la Région de Bruxelles-Capitale face à la crise du Covid-19", Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, version du 7 juillet 2020

³ Avis de la CRD, relatif au "Projet Plan de Relance et de Redéploiement de la Région de Bruxelles-Capitale face à la crise du Covid-19" voir : http://www.crd-goc.be/wp/wp-content/uploads/20077_1995AD.pdf

⁴ ex : "Plan Sophia - un plan de transition pour la Belgique, pour une relance durable post-Covid 19", publié en juillet 2020, voir : <https://www.groupeone.be/plansophia/>

⁵ Au moment où ses lignes sont rédigées (novembre 2020), une deuxième vague de contamination est en cours.

⁶ On sait aujourd'hui que le changement climatique se caractérisera par une augmentation des températures ainsi qu'une augmentation des vagues de chaleur sévère. Pour plus d'informations, voir le "site fédéral belge pour une information fiable sur les changements climatiques" : <https://climat.be>.

⁷ A ce sujet lire l'article "Coronavirus ou le retour à la normale" de Ph. Rahm, publié dans la revue en ligne AOC le 10/03/2020 voir : <https://aoc.media/opinion/2020/03/09/coronavirus-ou-le-retour-a-la-normale/>

- Le Comité entend également ne pas s’engouffrer dans les débats sur les possibles liens entre la densité bâtie et la propagation de la pandémie, et entend éviter la polarisation des discussions. Pour le Comité, il semble prématuré de tirer aujourd’hui des conclusions hâtives alors que le virus sévit encore. Le Comité note que l’Institut Bruxellois de Statistique et d’Analyse a réalisé une publication intitulée « Pourquoi le virus a durement frappé la Région de Bruxelles-Capitale ? »⁸ et que celle-ci ne considère pas les densités bâties et habitées comme déterminants dans la propagation du virus. D’autres déterminants y sont identifiés en priorité tels que la condition urbaine de Bruxelles propice à de multiples interactions entre personnes, la situation socio-économique de certaines catégories de population, le positionnement de Bruxelles dans les réseaux d’échanges nationaux et internationaux, etc. On sait par ailleurs que les canaux de diffusion sont multiples, intrinsèquement liés à la globalisation de l’économie et à ses lieux de production, et fortement liés aux effets de réseaux et d’échanges que celle-ci implique⁹. Le Comité s’est ainsi plutôt attaché à établir des recommandations portant sur des aspects qualitatifs du logement et à répondre à la question « de quoi le logement a-t-il besoin » ?
- Concernant les effets de la pandémie sur un éventuel exode urbain, il faut également se prémunir de toute prévision hâtive. D’un part, un phénomène d’exode vers des lieux de villégiature tel qu’il a pu être observé à Paris au début du confinement¹⁰ n’a pas eu lieu à Bruxelles parce qu’il avait tout simplement été interdit. D’autre part l’impact de la pandémie sur l’urbanisation dépendra notamment de sa durée et de l’échéance à laquelle un vaccin sera disponible. Pour reprendre les propos des chercheurs E. Charmes et M. Rousseau publiés dans la revue en ligne La Vie des idées¹¹ : « Si, pour une raison ou une autre, elle est jugulée rapidement, on peut s’attendre à un retour à la normale. Mais si le virus s’installe durablement, les relations sociales et la vie économique vont être fortement perturbées »¹².
- Par ailleurs, le Comité Logement pense qu’il est important de rappeler que le logement, s’il est bien la matière première de la ville, ne peut s’aborder de façon autonome, isolée dans une logique d’enfermement, mais au contraire, qu’il faut le penser en articulation avec d’autres espaces (la rue, le quartier,

la ville, le lieu de travail), avec d’autres programmes (les équipements, les activités, les services, etc) et avec d’autres problématiques (trajectoire sociale, capital social, etc.).

- Enfin, le Comité souligne la pertinence du modèle du Donut, développé par l’économiste K. Raworth¹³, pour penser le logement car sa forme spatiale permet une meilleure compréhension des défis écologiques auxquels nous faisons face et le rôle fondamental du logement pour les résoudre :
 - la visualisation du développement durable comme un espace physique (l’épaisseur du Donut) qui nous est disponible permet à chaque individu de mieux saisir ces enjeux ;
 - le logement, l’égalité des genres et l’équité sociale y sont explicitement mentionnés comme des piliers du plancher social : ils rappellent de fait qu’ils constituent des droits fondamentaux des personnes ;
 - le domaine de la construction est un vecteur d’emplois qui peut être favorisé à travers la rénovation la transition écologique¹⁴ et qui impacte par ailleurs l’ensemble des indicateurs du plafond écologique ;
 - un indicateur particulier, l’utilisation du sol, pose explicitement la question de la densité comme un sujet central dans le débat sur l’aménagement des villes ;
 - enfin, en tant que modèle fini, le modèle du Donut pose implicitement la question non seulement du minimum mais aussi du maximum, y compris pour l’occupation de l’espace par chaque individu. Suivant le modèle du Donut, s’il n’est pas crédible d’envisager de fixer un plafond maximal aux surfaces du logement la question d’une forme de taxation plus élevée à partir d’une certaine surface (principe semblable à la taxe carbone) pourrait être posée.

⁸ « Pourquoi le virus a durement frappé durement la Région de Bruxelles-Capitale ? » X. Dehaibe, S. Hin S. et J. Wertz. in Focus n°39, octobre 2020
voir : http://bsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/Focus39_FR_fina_1%281%29%282%29.pdf

⁹ Dans un article publié dans la revue en ligne, « La vie des idées », les chercheurs E. Charmes et M. Rousseau montrent ainsi que les premiers foyers européens n’ont pas été identifiés dans les cœurs métropolitains : « Les discours sur la géographie de la mondialisation opposent souvent des cœurs métropolitains connectés à des territoires laissés de côté, ceux de la France périphérique. Or la diffusion du virus révèle une géographie de la globalisation bien plus complexe, dont la thèse de l’urbanisation planétaire rend bien compte. En France les premiers foyers ont été Méry-sur-Oise (une commune de 10 000 habitants, située aux confins de la banlieue parisienne), Les Contamines-Montjoie (une station de ski alpine), La Balme-de-Sillingy (un village du périurbain d’Annecy) et une église évangélique de Mulhouse. On est loin des cœurs des grandes métropoles françaises. En Italie, les premiers foyers ont également été des villages ou des petites villes (Codogno ou Vo’) plutôt que les quartiers centraux de Milan ou de Venise » in « La mondialisation du confinement - Une faille dans la planétarisation de l’urbain ? », E. Charmes et M. Rousseau, La vie des idées, 12 mai 2020
voir : <https://laviedesidees.fr/La-mondialisation-du-confinement.html>

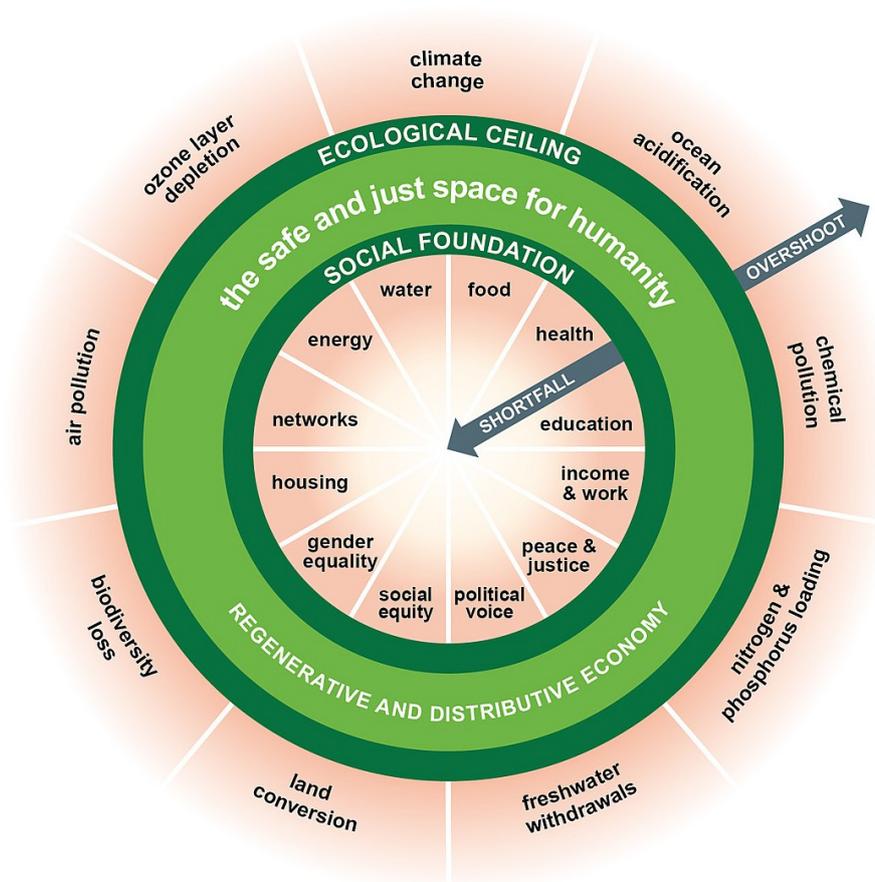
¹⁰ A Paris, 11% des Parisiens ont quitté leur résidence au début du confinement - voir : <https://www.insee.fr/fr/information/4477356>

¹¹ La Vie des Idées est une revue en ligne rattachée à l’Institut du Monde Contemporain (Collège de France), voir : <https://laviedesidees.fr>

¹² Ibid 9

¹³ « Doughnut Economics: Seven Ways to Think Like a 21st-Century », K. Raworth, Random House Business, 2017

¹⁴ Voir également à ce sujet les mesures portant sur la rénovation et de la transformation du parc de logements, portées dans le cadre du plan Sophia.
voir : <https://www.groupeone.be/plansophia/>



Représentation graphique de la "théorie économique du Donut" (K. Raworth)

A partir du diagramme initial, entre les limites extérieures et intérieures, se dessine la forme d'un Donut. Au sein de celui-ci se trouve l'espace sûr et juste pour l'humanité, dans lequel peut prospérer une économie inclusive et durable.

Au sein du Donut, le logement constitue un des besoins essentiels composant le plancher social (« social foundation »).

Par ailleurs, la réflexion sur l'enjeu du logement en milieu urbain doit porter sur la fonction de protection ou de mise à l'abri, mais il englobe également d'autres dimensions dont certaines, évoquées au cours des rencontres, nous paraissent essentielles à être rappelées ici :

- le logement peut être un vecteur d'émancipation et d'intégration sociale. Pour assurer ces fonctions il doit remplir certaines conditions telles que le confort, la salubrité mais aussi la sécurité d'existence, la capacité d'appropriation par ses habitants... Ainsi le logement n'obéit pas seulement à une logique fonctionnelle (s'abriter) il remplit aussi une fonction sociale, politique et symbolique : il relie au monde¹⁵. Ceci pourtant ne signifie pas qu'il existe une seule bonne manière d'habiter. De multiples formes coexistent et se développent : le logement communautaire, l'habitat modulaire, l'habitat léger (qui emprunte des codes au nomadisme) ;
- le logement peut être un vecteur de participation et de mobilisation en particulier pour des populations d'ordinaire « invisibles » (voir exemple Calico). En effet, des études montrent que le logement est une thématique qui peut mobiliser des personnes ou groupes d'ordinaire peu mobilisables : on pense aux femmes issues de l'immigration par exemple. Il est ainsi une source de participation ;
- comme évoqué ci-dessus, le logement n'est pas un programme figé. Il évolue en fonction du temps et des modes d'habiter, dans ce sens il doit être conçu de façon souple, de sorte à permettre des évolutions et des adaptations ;
- le logement ne doit pas être conçu de façon isolée ou autonome, mais doit être un moyen « d'habiter le monde » et d'être connecté à un environnement plus large.

¹⁵ "J'habite donc je suis : Pour un nouveau rapport au logement", N. Bernard, Editions Labor, Bruxelles, 2005

3. CONSTATS

A la suite des différentes rencontres et tenant compte de ses propres réflexions, le Comité Scientifique a réalisé deux types de constats sur lesquels se base l'identification des enjeux et les recommandations qui en découlent. Ces constats sont réalisés en tenant compte de l'expertise de ses membres, des échanges internes, des informations statistiques disponibles portant spécifiquement sur le territoire bruxellois (qui sont peu détaillées à l'échelle communale¹⁶), des échanges que le Comité a eu au cours des différentes rencontres, etc.

Étant donné le recul temporel réduit par rapport aux mesures de confinement, les constats proposés ici constituent des premières hypothèses et ne sont probablement que partiels. Il conviendrait de les vérifier à l'avenir, de les compléter, en fonction de la disponibilité de données complètes et d'un recul temporel plus important. Par ailleurs, au moment où ces lignes sont rédigées (novembre 2020), une deuxième vague de contamination est en cours¹⁷ qui amènera probablement à réaliser ultérieurement d'autres constats.

- Le confinement lié à la première vague de contamination a été une mesure d'exception qui a eu des conséquences sur la mobilité des personnes, en limitant les activités possiblement réalisables en extérieur et en contraignant une série d'activités au sein du logement. De ce fait, le logement est devenu le réceptacle de personnes et d'activités qui se sont retrouvées « immobilisées » et ont été contraintes par l'état du logement, ses qualités architecturales et spatiales, la disponibilité d'espaces privés extérieurs, etc. Ces paramètres sont devenus, le temps du confinement, des paramètres extrêmement structurants de cette mobilité contrainte.
- La situation sanitaire actuelle et la période de confinement, ont agi comme révélateur des maux et des problématiques sociales préexistantes à Bruxelles qui ont été accentuées par la crise sanitaire en particulier les inégalités socio-spatiales, les inégalités de genres, le mal-logement, l'isolement des personnes, etc. Le confinement a été singulièrement vécu de façon différenciée suivant les quartiers, mais aussi suivant la qualité des logements, etc. Ce constat constitue l'argumentaire principal de l'exposé développé par le professeur A. Rea¹⁸ devant le Comité.
- Le bon logement et la qualité de l'environnement urbain ont agi comme des facteurs immunitaires et de protection face au virus, pendant le confinement, mais

également après. Au cours du début du premier « rebond », à la fin du mois de juillet / début du mois d'août 2020, l'institut de santé publique Sciensano a publié une série de représentations cartographiques reprenant les contaminations par Commune, qui permettent de faire émerger le croissant pauvre de Bruxelles comme territoire dans lequel la population est particulièrement exposée au virus. Ces cartes nous amènent clairement à penser que la qualité des conditions de vie (exiguïté / promiscuité au sein du logement) constitue un facteur favorisant la transmission.

- En juin 2020, Bruxelles Prévention et Sécurité a réalisé un rapport faisant un état des lieux des violences intrafamiliales pendant la période dure du confinement (du 16/03/2020 au 17/05/2020)¹⁹. Ce rapport très fourni présente une série de constats très contrastés dont nous présentons ici quelques éléments :
 - la police note une importante diminution des PV enregistrés pour violences entre conjoints (-12.3% par rapport à la moyenne des années 2018 et 2019) et envers des mineurs (-49.6% par rapport à la moyenne des années 2018 et 2019). Seuls les PV pour « différends familiaux » qui n'impliquent pas de coups et blessures sont en nette augmentation (+28.2% par rapport à la moyenne des années 2018 et 2019).
 - Par contre, au niveau des « fiches d'informations » (absence de délai d'encodage donc reflétant mieux un instantané d'une situation) collationnées par les zones de police, toutes les zones mentionnent une augmentation des « conflits familiaux/différends familiaux » en avril 2020 par rapport à la moyenne mensuelle 2019. Les communes du Sud et de l'Est de la Région présentent à nouveau les taux les plus importants d'augmentation mais sont rejointes par les communes de la zone de Bruxelles-Ouest.
 - Les Lignes téléphoniques (« Ecoute Violences Conjugales » et 1712) ont enregistré un triplement de ces appels entre la première et la dernière semaine de confinement dur. Pour EVC, 92% des victimes signalées étaient des femmes. BPS insiste par rapport au fait que triplement des appels ne signifie pas triplement des violences, ces lignes ayant également reçu beaucoup d'appels de familles et de proches de victimes, d'une part, et de particuliers ou professionnels proposant leur aide d'autre part.

¹⁶ A la demande du Comité Scientifique, Perspective a souhaité disposer d'un accès aux données fines dont dispose Sciensano. Cette demande n'a pas pu être rencontrée.

¹⁷ Le terme "deuxième vague" a été utilisé pour la première fois le 14 octobre 2020 par le Dr. Y. Van Laethem au cours du point presse du Centre interfédéral Covid-19 voir : https://www.rtbf.be/info/societe/detail_coronavirus-en-belgique-ce-14-octobre-retrouvez-le-point-presse-du-centre-de-crise-direct-a-11h?id=106081

¹⁸ Voir à ce sujet le webinaire ULB "L'exacerbation des inégalités sociales durant la pandémie Covid 19".

voir : <https://www.dropbox.com/s/9nazyc73ynj1xna/lexacerbation-des-inegalites-sociales-durant-la-pandemie-covid-19-replay-2020-05-20.mp4?dl=0>

¹⁹ "Les violences intrafamiliales en Région de Bruxelles-Capitale en période de confinement", Bruxelles Prévention Sécurité, Focus de l'Observatoire, juin 2020

- En Maisons d'accueil accueillant exclusivement des femmes, l'augmentation du nombre d'appels reçus en avril est très significative (+87%) mais c'est surtout l'augmentation des demandes d'hébergement qui est impressionnante (+253%). C'est donc clairement une recherche d'un autre logement qui est mis en avant par cette statistique.

BPS relaie l'avis des professionnels du secteur qui s'accordent à dire que le confinement n'a pas généré de nouvelles situations de violence conjugale, laquelle préexistait. Par contre, le confinement a intensifié les difficultés pour les victimes occasionnant un état de stress et d'angoisse amplifié.

- Enfin, à nouveau sans vouloir anticiper la situation future, il y a fort à penser que la crise économique qui est en vue (diminution du PIB de 7,4% en 2020 selon les prévisions les plus récentes du Bureau fédéral du Plan²⁰), rendra le logement encore plus inaccessible aux catégories de ménages les plus fragiles tant au niveau locatif qu'acquisitif, ce qui aura vraisemblablement pour effet d'augmenter la demande en logements abordables. Par ailleurs, il y a fort à penser que les prix de l'immobilier tant pour la location que pour l'acquisition continueront à augmenter en 2020²¹.

Concernant la thématique logement en général, suite aux rencontres avec les différents intervenants (voir liste supra) le Comité fait les constats suivants :

- Le Comité constate qu'il existe en Région de Bruxelles-Capitale un nombre important de manières de produire des logements tant par le secteur public, que par le secteur privé marchand ou non-marchand et ce à différentes échelles, sous des formes classiques ou innovantes. Le Comité relève la richesse de ce paysage d'acteurs. Il n'existe par contre pas de vision transversale aux différents acteurs, chacun agissant plutôt suivant ses prérogatives et en fonction d'opportunités de projets qui se présentent à lui.
- Au niveau de la connaissance, le Comité constate l'existence de différents Observatoires relatifs au logement (Observatoire des Loyers, Observatoire des Permis Logement, Monitoring des projets de logements publics, Observatoire Bruxelles-Logement, etc.) mais aussi constate qu'une vision analytique transversale semble faire défaut. Par ailleurs, le Comité remarque l'absence de données et de visions globales, à l'échelle de la Région, portant sur le bâti existant et ses conditions d'occupation : insalubrité, inoccupation, surpeuplement, sous-occupation, etc.
- La définition d'un cadre partagé entre la Région de Bruxelles-Capitale et les Communes quant aux objectifs à atteindre en termes de production de logements publics (neufs ou rénovés)²² fait grandement défaut et empêche de disposer d'une vue d'ensemble et objective. Le chapitre de la Déclaration de politique générale du Gouvernement (2019-2024) relatif au « Plan d'urgence pour la politique sociale du logement » contient une série d'éléments relatifs à ce sujet²³ mais les instruments/outils opérationnels manquent à ce jour pour les concrétiser.

- Le Comité constate qu'en Région de Bruxelles-Capitale, le foncier public est restreint ce qui ne facilite pas la réalisation des ambitions en termes de production de logements abordables. Le Comité constate également qu'il n'existe pas, malgré les tentatives réalisées dans le passé, de réelle politique foncière régionale coordonnée entre acteurs du logement et que chaque acteur essaye de tirer son épingle du jeu ce qui mène dans certains cas à des situations de concurrence et de surenchères autour du foncier. Par ailleurs, des collaborations existent entre acteurs publics du logement (Citydev, SLRB, Fonds du Logement) mais/et celles-ci sont rares (ex : Tivoli, Petite-Île).
- Afin de pouvoir « gagner la course » à l'acquisition d'un foncier qui se fait rare et qui induit des prix d'achat très élevés, les acteurs privés anticipent la réalisation d'une part augmentée de logements sur des sites à développer. Cela leur permet de ventiler le coût accru du foncier sur un plus grand nombre de logements dont les prix de vente s'accordent au pouvoir d'achat associé aux revenus « hauts » et « moyen hauts ». Le Comité constate que cette situation de surenchère conduit à un urbanisme basé sur la dérogation aux règlements relatifs aux gabarits et implantations (Titre 1 du RRU) et nécessiterait, pour la contrecarrer, d'une culture plus stricte du respect de la réglementation et le développement d'outils publics de maîtrise foncière.
- Alors que l'enjeu de la protection de la biodiversité s'avère souvent un argument déployé au niveau local pour freiner la bonne réalisation des projets publics, on constate que les collaborations avérées et opérationnelles entre les opérations régionales du logement (SLRB, Citydev et Fonds du Logement) et Bruxelles-Environnement sont plutôt rares.
- L'offre en logements sociaux est saturée par la demande (49.000 ménages en attente) et a induit ces dernières années l'apparition de nouveaux acteurs ou de nouveaux mécanismes favorisant la création de logements abordables : promoteurs privés qui mettent à disposition des logements accessibles via des mécanismes AIS, acquisition de logements « clés sur porte » par la SLRB/Fonds du Logement, alternatives habitantes, etc. Il y a lieu de mieux structurer cette diversité en se dotant d'outils et d'une politique pour le faire.
- Enfin, les entretiens ont montré qu'il existait un certain cloisonnement entre les règles urbanistiques et la thématique logement, singulièrement pour les initiatives relevant des initiatives habitantes ou de l'habitat innovant. Un décloisonnement semble à cet égard nécessaire sachant que ces formes d'habitat participent aux solutions à envisager pour répondre à la demande.

²⁰ voir : https://www.plan.be/press/communiqu-2034-fr_l_economie_belge_devrait_se_contracter_de_7_4_en_2020_puis_se_redresser_partiellement_en_2021_6_5_

²¹ voir : <https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/les-prix-de-l-immobilier-grimpent-encore/10253926.html>

²² NB : Par « production » de logements, le Comité Scientifique entend autant la rénovation de logements existants que la création de logements neufs.

²³ Répartition de manière équilibrée par Commune et par quartier, de 15% de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional, définition d'un contrat liant chaque commune à la Région autour d'objectifs partagés, etc.

4. CINQ ENJEUX FONDAMENTAUX

Au regard de ces constats et par rapport à la question qui est posée au Comité de préciser les enjeux spécifiquement bruxellois liés à l'habitat en milieu urbain dans un contexte (post-)crise sanitaire, le Comité souhaite mettre en avant cinq enjeux qui lui semblent fondamentaux.

1. Le premier enjeu porte sur l'urgence d'apporter des solutions à court, moyen et long terme par rapport à la demande sans cesse croissante en logements publics, accessibles à un prix abordable de vente ou de location. Ce premier enjeu part du postulat qu'une manière d'anticiper les effets induits d'une situation de crise (comme le confinement, mais aussi les épisodes de surchauffe climatique) consiste à disposer d'un logement adéquat, salubre, suffisamment grand, répondant aux besoins de ses habitants et leur permettant de se prémunir et de se protéger par rapport à des facteurs d'agression extérieurs (chaleur, virus, froid, etc.). Ce premier enjeu porte, dans un objectif plutôt quantitatif, sur des aspects de gouvernance publique, d'outils opérationnels permettant une réalisation plus efficace et plus rapide des projets.

2. Un deuxième enjeu porte sur l'augmentation de la qualité et les conditions d'habitabilité au sein du patrimoine immobilier existant. La Région de Bruxelles-Capitale est l'une des rares métropoles européennes où les quartiers qui combinent différents indicateurs de pauvreté, tels un taux de chômage élevé et de faibles revenus moyens, sont situés au centre de la ville, appelé le croissant pauvre, et non dans la périphérie éloignée. Bien que des recherches supplémentaires soient nécessaires pour étudier la corrélation entre les indicateurs socio-économiques, les facteurs environnementaux ou de logement et la propagation du virus, en particulier pendant la deuxième vague de la corona, des études menées en Région parisienne montrent le lien existant entre la surmortalité due au COVID et le fait de résider dans des quartiers populaires qui abritent des personnes travaillant en première ligne dans des conditions précaires et des logements exiguës et de piètre qualité²⁴.

L'amélioration de la qualité des logements et du cadre de vie mérite donc une attention particulière, tant du point de vue de la justice socio-spatiale que de la santé.

Elle permet aussi d'accroître la résilience aux vagues de chaleur et autres défis climatiques.

3. Le troisième enjeu porte sur la dimension infrastructurelle du logement, c'est-à-dire des aspects liés à son agencement, son organisation spatiale, les relations entre le logement et son environnement proche, les relations à la nature, etc. Cet enjeu amène à considérer que l'expérience du confinement, de même que la perspective des crises futures (énergétiques, climatiques, sanitaires²⁵) conduit :

- d'une part, à tirer des leçons par rapport à une situation de coprésence de personnes au sein du logement pendant une période plus ou moins longue,
- d'autre part, au fait d'anticiper dès maintenant les évolutions dans la configuration architecturale du logement dans les perspectives attendues du changement climatique.
- dans ce sens, l'enjeu infrastructurel du logement est à mettre en relation avec la nécessité de retisser des liens plus écosystémiques entre les éléments qui déterminent l'environnement urbain. Il devrait s'agir en particulier de reconsidérer les liens entre santé et architecture et entre santé et urbanisme, ainsi que de repenser notre rapport à la nature dans ses diverses déclinaisons.

4. Le quatrième enjeu porte sur la connaissance relative à la thématique du logement, tant au niveau de certains aspects d'état des lieux qu'au niveau d'aspects liés à des dimensions plus réflexives ou prospectives. Le Comité a remarqué que certaines informations faisaient réellement défaut en Région de Bruxelles-Capitale (statistique sur le bâti vide, sous-ou sur-occupé, sur l'état du bâti, etc.) de même que certains concepts essentiels (mixité sociale, écosystème ville-nature, ville genrée, etc.) demandaient à être investigués et questionnés dans leur définition mais aussi dans leurs champs d'applications opérationnels. Cet enjeu porte ainsi essentiellement sur la constitution de nouveaux savoirs à développer et à diffuser largement auprès des acteurs publics et privés, producteurs de logements.

²⁴ Entre autres voir la recherche, encore non publiée menée par G. Burgel, professeur de géographie urbaine, Université Paris-Nanterre. Le Monde, 3 novembre 2020. voir : https://www.lemonde.fr/planete/article/2020/11/03/dans-le-grand-paris-les-personnes-agees-defavorisees-premieres-victimes-du-covid-19_6058265_3244.html

²⁵ voir à ce sujet l'entretien mené par le journaliste G. Toussaint avec B. Roche, spécialiste des interactions entre environnement et maladies infectieuses et directeur de recherche à l'Institut de recherche pour le développement, La Libre du 2/11/2020 "Anticiper les pandémies plutôt que les subir" : « Il est de plus en plus clair aujourd'hui que l'on fait face à une accélération du rythme d'émergence des pandémies. Auparavant, on avait à peu près une pandémie par siècle en moyenne. Depuis le début du XXe siècle, on en est à la sixième. On a eu les différentes pandémies de grippe, celle du VIH, du Zika et aujourd'hui le Covid. Et il est de plus en plus clair que c'est la pression des activités humaines qui est responsable de cette émergence de pandémies".

5. Le cinquième enjeu porte sur la nécessité de disposer en Région bruxelloise d'une politique du logement plus structurée, mieux organisée, plus transversale, qui envisage le logement dans une relation avec les autres fonctions et autres programmes de la ville. La crise Covid a montré que le logement constituait un facteur déterminant dans la manière de se protéger ou d'être confronté au virus. Sur ce sujet bien précis, le Comité estime qu'il est essentiel de revenir à un ambitieux recentrage politique autour de l'enjeu du logement et de déployer les outils et moyens publics le permettant. Le Comité observe que la volonté politique est bien inscrite dans la Déclaration de Politique Générale mais estime qu'elle ne se traduit pas à ce jour dans des actes ou des gestes concrets. Le Comité souhaite contribuer à ce recentrage par les recommandations qu'il émet dans le cadre de ses travaux.

Ces enjeux nous amènent donc à quatre grandes recommandations :

1. **Améliorer la gouvernance dans la production du logement public, garantir la socialisation du parc de logements privés et mettre en place de nouveaux outils;**
2. **Améliorer la qualité et les conditions d'habitabilité au sein du patrimoine immobilier existant ;**
3. **Augmenter la résilience infrastructurelle du logement ;**
4. **Construire un cadre et une vision partagée entre les multiples acteurs du logement actifs en Région de Bruxelles-Capitale.**

L'enjeu portant sur l'augmentation du savoir relatif au logement en Région de Bruxelles-Capitale est transversal aux quatre grandes recommandations.

5. RECOMMANDATIONS

5.1 AMÉLIORER LA GOUVERNANCE DANS LA PRODUCTION DU LOGEMENT PUBLIC, GARANTIR LA SOCIALISATION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS ET METTRE EN PLACE DE NOUVEAUX OUTILS

Les recommandations suivantes portent sur des aspects de gouvernance dans la production de logements publics, singulièrement en s'attardant sur la création de nouveaux outils, voire sur la création de nouveaux mécanismes. Ces recommandations partent du constat que le système des acteurs en place et les divers dispositifs actuels (Plan Régional du Logement, Alliance Habitat) ne permettent pas de répondre suffisamment rapidement à une demande qui est sans cesse croissante, et qu'il faut dès lors envisager d'autres dispositifs pour accélérer la mise à disposition de logements abordables.

5.1.1. Créer une « Cellule opérationnelle logement » assurant l'opérationnalisation du Plan d'urgence pour la politique sociale du logement

Nous avons évoqué précédemment l'enjeu principal de la création de logements publics et abordables comme étant une réponse aux enjeux sociaux liés à l'habitat urbain en situation de confinement. Si la volonté politique existe depuis de nombreuses années de produire en grand nombre des logements publics (social, modéré et moyen), force est de constater que cette volonté se heurte à des écueils qui ont déjà fait l'objet de nombreuses analyses .

Le Comité constate par ailleurs que la Déclaration de Politique Régionale fixe comme première priorité de garantir l'accès au logement à un coût raisonnable, et entend pour cela mettre en place un Plan d'urgence pour la politique sociale du logement « avec un objectif de pouvoir apporter une solution concrète à 15.000 ménages bruxellois en attente d'un logement social ».

S'appuyant sur les différentes rencontres qu'il a pu faire et sur le diagnostic partagé portant sur l'inexistence d'un outil transversal de planification du logement (de type Plan Régional Habitat) et d'un acteur disposant d'une capacité opérationnelle au niveau de la coordination des

politiques publiques du logement (menées par la SLRB, Citydev, le Fonds du Logement, les Communes, etc), le Comité estime que la mise en place du Plan d'urgence doit s'appuyer sur une cellule opérationnelle transversale. Cette cellule opérationnelle doit prendre la forme d'une petite équipe compacte, expérimentée et solide, dédiée exclusivement à la mise en œuvre et au suivi systématique du Plan d'urgence pour la politique sociale du logement.

Pour opérer de manière idéale, cette «Cellule opérationnelle logement » (COL) devrait répondre aux conditions de réussite suivantes :

- mission claire et limitée dans le temps (dans ce cas-ci, la fin de cette législature) ;
- une équipe compacte, talentueuse et motivée et dont les membres sont solidaires entre eux ;
- un nombre limité de projets à réaliser dans le temps ;
- indépendance institutionnelle et redevabilité auprès du Gouvernement.

Concernant plus spécifiquement l'enjeu du logement public, la nouvelle équipe dédiée pourrait être chargée de plusieurs chantiers :

- animation de groupes de travail afin de débloquer les projets en cours, en partenariat avec porteurs de projets et acteurs publics ;
- monitoring production et suivi des acquisitions (multi-opérateurs) ;
- développement et implémentation des outils de socialisation du parc de logements privés ;
- audit des dispositifs en place et création de processus et outils facilitant la fluidité des projets publics en amont ;
- etc.

Par le réseau qu'il a tissé depuis 4 ans et par l'expérience de ces matières qu'il a acquise au cours de la même période, le Référent bruxellois du Logement devrait faire partie intégrante de cette cellule.

Un renforcement humain devrait aussi être recherché auprès d'autres administrations bruxelloises telles que Urban, Bruxelles-Logement, Perspective, Bruxelles-Environnement, etc.

Recommandation

- > *Mise en place par le Gouvernement régional d'une Cellule opérationnelle logement, pour un terme correspondant à celui de la législature.*



IBA - Une structure opérationnelle provisoire stimulant la transformation urbaine

L'Internationale Bau Ausstellung (IBA) est une structure opérationnelle d'urbanisme et de développement utilisée dans les pays germanophones (Allemagne, Suisse, Autriche) pour stimuler des transformations urbaines et paysagères.

Une structure opérationnelle de type IBA se distingue particulièrement par son caractère innovant et par le fait que ses objectifs poursuivis ne peuvent être réalisés avec des instruments et des formats conventionnels. Le caractère temporaire de la structure opérationnelle (entre cinq et dix ans) crée un espace expérimental, et permet ainsi la formulation d'une mission qui vise une amélioration de la planification dans son entièreté après la fin de l'IBA.

Depuis plus d'un siècle, les IBA mettent les questions actuelles de planification, de conception architecturale et de construction au centre des débats nationaux et internationaux. Si les premières IBA ont innové par la promotion d'un point de vue sur les formes bâties et une vision sur le logement moderne (IBA Stuttgart 1927, IBA Berlin 1957), les IBA ont considérablement évolué depuis lors, tant dans leur dimension spatiale que dans leur signification sociale : aujourd'hui, les IBA construisent des « expositions de bâtiments » qui, en plus des aspects esthétiques et technologiques, intègrent de plus en plus de questions sociales, économiques et écologiques s'articulant avec la mutation de vastes territoires (IBA Emscher Park 1989-1999, IBA Hamburg 2006-2013)

A titre d'exemple, l'IBA Berlin (1984-1987) a développé deux approches différentes du développement urbain du centre-ville: IBA-Neubau et IBA-Altbau.

L'IBA-Neubau a cherché à reconstruire de manière critique la ville historique par la réalisation de constructions neuves implantées sur des parcelles en friche. L'IBA-Altbau était une réaction aux protestations massives et à la pénurie de logements qui avaient conduit à l'occupation illégale et à la rénovation de logements par des « bricoleurs » dans le quartier de Kreuzberg. Grâce à l'IBA-Altbau, cette dynamique a pu être amplifiée et la rénovation du bâti existant a pu être menée à plus grande échelle.

Actuellement six IBA sont en cours de développement et d'implémentation à des stades différents (Bâle 2010-2020, Thüringen 2012-2023, Heidelberg 2012-2022, Parkstad 2013-2020, Vienne 2016-2022, StadRegion Stuttgart 2017-2027).

L'IBA Basel 2020 est la première initiative de ce type développée dans une perspective transfrontalière entre la Suisse, l'Allemagne et la France.

La Ville de Vienne, en tant que ville leader dans le domaine de la construction de logements sociaux, a décidé de se créer un espace de réflexion et d'innovation dans le cadre de l'IBA Wien 2022 – «Neues soziales Wohnen » (nouveaux logements sociaux) pour penser l'avenir des logements abordables et de haute qualité environnementale dans une ville vivante.

voir : <https://www.internationale-bauausstellungen.de>

5.1.2. Au sein des PAD's, prévoir systématiquement du foncier pour la production de logements abordables

A travers l'établissement de multiples Plans d'Aménagement Directeur, la Région de Bruxelles-Capitale a voulu se doter d'un instrument guidant sur le long terme l'aménagement de son territoire. Les PAD's portent sur des territoires en mutation dont on sait qu'ils évolueront dans les prochaines années. En fonction des territoires couverts, la répartition de la nature du foncier, publique ou privée, varie en termes de pourcentages.

Suivant les informations reçues, près de 1,2 millions de m² de logement sur des fonciers à activer sont prévus dans les différents PAD's actuellement lancés. A l'aune de cette ambition, et compte tenu de la rareté des terrains en Région de Bruxelles-Capitale, une manière de garantir à l'avenir un foncier destiné au logement abordable consisterait à réserver de façon systématique aux niveaux réglementaires et stratégiques une part de foncier à la production de logements abordables. Actuellement, du logement abordable est prévu dans les projets de PAD'S Mediapark et Josaphat, dans les volets stratégiques, les fonciers étant publics. Dans le projet de PAD Heyvaert, en complément au volet stratégique qui l'évoque, une prescription réglementaire impose la production d'un pourcentage minimum de logements sociaux. La Commission estime que cette voie doit être poursuivie.

Recommandation

> *Demander à Perspective de systématiquement réserver au sein des PAD's (en projet et à venir), dans les volets stratégiques et réglementaires, du foncier destiné à la production de logements abordables (logement public locatif et logement privé à finalité sociale). Indiquer des objectifs minimaux à atteindre dans le volet réglementaire.*

5.1.3. Pour les opérateurs publics, mise en place d'une transition vers des formules d'emphytéose ou de droits de superficie plus généralisés

Actuellement, en Région de Bruxelles-Capitale, les logements acquisitifs abordables sont réalisés par des acteurs publics (Fonds du logement, Citydev, etc.) sur des terrains appartenant initialement à ces acteurs publics régionaux.

Pour ce type de projets, nous recommandons d'appliquer plus largement les possibilités offertes par des formules de bail emphytéotique et de cession de droit de superficie. Des acteurs tels que Citydev, le Fonds du Logement et Community Land Trust Brussels (CLT Brussels) ont déjà appliqué des formules de bail emphytéotique et de cession de droit de superficie pour la réalisation de logements acquisitifs.

Ces formules de bail emphytéotique et de superficie offrent plusieurs avantages :

1. En premier lieu, les formules de bail emphytéotique ou de cession de droit de superficie permettent de contrôler plus étroitement les objectifs urbanistiques lorsque des acteurs privés sont invités à développer des projets sur des terrains publics. Outre la charge urbanistique, la réalisation de certains équipements (logements abordables, espace public ou vert, équipements de proximité) ainsi que leur gestion peuvent être incluses dans des conventions d'emphytéose. En outre, le risque d'effets négatifs sur la spéculation foncière qui apparaît lorsque différents acteurs privés font une offre pour acquérir des terrains (publics) peut être évité. À long terme, à la fin de la période emphytéotique, des conditions peuvent être renégociées lors du renouvellement du bail, ce qui permet aux pouvoirs publics de conserver une meilleure prise sur les prix des logements (voir point 2.), mais également sur la réhabilitation (densité, typologie d'habitat) de ces sites.
2. En deuxième lieu, les formules de bail emphytéotique permettent de garantir une offre de logements abordables à beaucoup plus long terme en proposant un bail emphytéotique aux acquéreurs des habitations. Outre la définition de formules de revente liées à une échéance donnée, la propriété de l'habitation en cas de revente ou à l'échéance du bail emphytéotique revient à l'organisme public (p.ex. Citydev, Fonds du Logement, CLT Brussels, etc.), ce qui permet de mettre à nouveau l'habitation à la disposition d'un nouvel acheteur aux mêmes conditions. Un avantage important ici est la rétention de subsides : le subside initial dans l'habitation peut être récupéré et permet de disposer d'habitations qui restent abordables à très long terme. Et ce contrairement à la situation actuelle par exemple avec des habitations Citydev pour lesquelles la plus-value à long terme profite entièrement au premier acheteur.

Nous recommandons également que lorsque des concepteurs privés se proposent de réaliser des habitations abordables (gestion via AIS par exemple) sur des terrains publics, la propriété foncière reste toujours chez un organisme public. Le concepteur obtient un droit de superficie et/ou d'emphytéose. Cela pourrait être une condition complémentaire pour pouvoir bénéficier du taux de TVA avantageux de 6 %. Une version plus poussée de ces mesures pourrait consister à généraliser cette condition. Des concepteurs qui apportent des terrains propres ne pourraient profiter du tarif TVA réduit de 6 % que s'ils transfèrent le terrain à un organisme public et ne conservent que le droit d'emphytéose et/ou de superficie (ce dernier pendant la construction du bâtiment). Cela garantit à nouveau que les habitations seront mises à disposition à long terme sous la forme d'une offre de logements abordables (p.ex. aux conditions AIS).

3. En troisième lieu, les formules de bail emphytéotique permettent de rendre la propriété accessible à un plus large groupe parce que son acquisition ne nécessite qu'un emprunt pour l'habitation et non pas pour le terrain. Pour autant que des organismes publics proposent ces habitations, ils peuvent fixer le montant du canon emphytéotique, le coût total de logements (remboursement de l'emprunt + canon) étant inférieur à un emprunt hypothécaire pour la pleine propriété.
4. En quatrième lieu, des formules de bail emphytéotique peuvent permettre de rendre plus accessible la rénovation d'habitations. Cette recommandation est développée plus avant au point 5.2.3.

Actuellement, les possibilités de droit d'emphytéose et de cession d'un droit de superficie sont notamment appliquées dans le modèle de CLT. Mais elles sont tout aussi bien applicables par d'autres organismes publics chargés du développement des logements abordables. L'avantage du modèle CLT se situe au niveau du fait que cette organisation travaille également sur la formation de communautés, sur la prise de décision, sur l'encadrement des occupants, sur le soutien à la rénovation, etc. Pour conclure, l'exemple zurichois démontre qu'une combinaison de modèles coopératifs offre des possibilités supplémentaires pour des projets de logements multigénérationnels. Le modèle coopératif offre également l'avantage que des fonds d'investissement de coopérants (non-résidents) peuvent être réunis, ce qui permet de créer des projets dans lesquels des habitations à louer et à vendre peuvent être proposées.

Recommandation

- > *Les opérateurs publics qui font développer ou offrent à la vente des habitations abordables doivent conserver la nue-propriété du terrain et uniquement accorder des droits emphytéotiques ou de superficie aux acheteurs ou aux constructeurs.*

5.1.4. Alternatives habitantes et formes de logements innovants: faciliter la massification de ces initiatives

La situation du logement en Région de Bruxelles-Capitale se caractérise par la diversité des initiatives portant sur des formes alternatives ou innovantes de production de logements. À côté d'une production portée par des acteurs institutionnels, publics et privés, on constate en effet l'émergence de nombreuses initiatives, tels que le CLTB (Community Land Trust Bruxelles), l'habitat intergénérationnel Calico, les logements modulaires Woonbox, les projets qui proposent des solutions au sans-abrisme tels que Home for Less, Moving Nest, Issue, les initiatives qui visent à rétablir des coopératives de logements, etc. qui d'une part contribuent à la formulation de réponses à la demande en logements abordables et d'autre part proposent des formules qui situent le logement en dehors d'un cadre spéculatif. Au sein de ces initiatives sont souvent définis des processus participatifs à l'échelle des projets, incluant les futurs habitants.

Ces initiatives sont encore à ce jour des initiatives de niche²⁶ mais le Comité estime qu'à l'avenir elles devraient être amplifiées, d'une part parce que le modèle sociétal sur lequel il se base situe le logement en dehors du marché, d'autre part parce que les formes d'habitat qu'elles génèrent permettent également de mettre en place des mécanismes d'entraide et de solidarités entre habitants. Ce soutien passe aussi par la stabilisation des opérateurs associatifs en quittant la logique d'appel à projet par un soutien plus structurel des services publics.

Il s'agirait également d'imaginer un tel soutien au moment de la délivrance des permis d'urbanisme par la facilitation du dialogue entre porteur de projet et l'autorité délivrante.

Le Comité a en effet été frappé par le fait que l'innovation au niveau du montage ou du type de projet ne trouvait pas d'échos au niveau de la réflexion architecturale, par peur que l'innovation n'induisse un refus de permis d'urbanisme et ne permette pas au projet d'aboutir. Pour qu'une amplification/massification de ces initiatives puisse se faire, différentes recommandations sont formulées :

- réaliser un manuel de bonnes pratiques ;
- lever les obstacles juridiques en lien avec ces formes d'habitat innovants ;
- lever les obstacles financiers (au niveau des banques ou instances de crédit comme le Fonds du Logement) pour ces formes d'habitats innovants, tel que l'octroi de prêts hypothécaires couvrant les coûts des espaces communs dans des projets de logements partagés (généralement exclus par les banques), ou pour acquérir des actions/parts dans des coopératives de logements (actuellement, il est interdit d'emprunter pour acquérir des actions/parts de coopérateur ce qui complique fortement l'accès à un habitat coopératif) ;

- organiser un montage de projet permettant la réalisation d'opérations de logements innovantes de grande ampleur ;
- accompagner les propriétaires dans la gestion de leur logement qui est jusqu'à présent un angle mort de la participation des habitants à leur logement. Dans le cadre du CLT elle est pensée en amont de l'acquisition, pas après. En parallèle, les services d'accompagnement à domicile destinés aux personnes ayant quitté la rue et permettant de rendre durable leur réinsertion amorcée dans les structures d'accueil aux personnes sans-abris doivent être amplifiés et servir de modèle ;
- stabiliser les opérateurs associatifs ;
- soutenir et promouvoir l'innovation architecturale en matière de logements.

Recommandations

- > Réaliser un manuel des bonnes pratiques par Bruxelles-Logement en collaboration avec Perspective.
- > Au sein des territoires faisant l'objet d'un PAD ou dans le cadre de tous types de projets publics structurants²⁷, réserver du foncier (public et/ou privé) à un projet d'alternative habitante ou de logements innovants.
- > Moyennant la facilitation assurée par la COL, prévoir sur un terrain public le développement d'un projet privé à finalité sociale d'une certaine ampleur basé sur un système coopératif inspiré par les expériences zurichoises garantissant la finalité sociale de très longue durée des logements. Le sol, cédé en emphytéose, constituerait le seul investissement public de ce projet
- > Amplifier l'accompagnement social en amont et en aval de l'accès au logement.
- > Promouvoir une politique de subsidiarisation des opérateurs via la COCOF ou la VGC.
- > Avoir une attention particulière pour les logements intégrant une perspective inclusive.
- > Via le BMA, Urban, ou des initiatives culturelles portées par le CIVA, soutenir et promouvoir l'innovation architecturale en matière de logements publics et privés.

²⁶ À titre d'exemple, 49 logements produits par le CLTB depuis 2014.

²⁷ À cet égard, il convient de citer la bonne pratique développée par Citydev dans le cadre du projet « Tivoli Greencity » dans lequel un lot à été réservé en vue de réaliser une opération du CLT, et un lot a été réservé en vue de réaliser le projet "Habitat Groupé Tivoli".



«Snabba Hus»

«Snabba Hus» (en Français, «Maisons Rapides») est une initiative lancée depuis quelques années par l'opérateur de logement suédois Svenska Bostäder avec l'architecte Andreas Martin Löf. Snabba Hus propose la construction de logements pour une durée définie sur des sites actuellement inoccupés et en attente de projet urbain. L'initiative vise à pallier le grand manque de logement en Suède en proposant une solution rapide, peu chère et qualitative.

Le principe est simple :

- les projets bénéficient d'un permis de construire temporaire d'une durée maximale de 15 ans, pour permettre l'évolution des sites occupés dans le temps
 - les bâtiments sont en construction modulaire (structure béton préfabriqué monté sur site et modules de logements intégralement construits en usine puis transportés et intégrés dans la structure) conçus pour pouvoir être démontés et remontés jusqu'à trois fois
 - les logements, des typologies petites avec une majorité de studios, sont accessibles aux 18-30 ans par un contrat de location d'une durée maximale de 4 ans avec la spécificité que les locataires gardent leur place dans la liste d'attente pour un logement classique
 - le temps du chantier est réduit à un tiers de la durée moyenne (7 mois de chantier) et les immeubles sont vendus à 60% du prix standard
- L'intérêt réside dans la capacité quantitative du projet. A ce jour 5 projets de logements autour du centre de Stockholm ont été construits pour un total de 877 logements. D'autres sont actuellement en planification.

voir : <https://martinlof.se/filter-progress/snabbahus/>



L'expérience des coopératives de logements en Suisse

En Suisse, des coopératives de logements occupent une importante part du marché résidentiel.

A Zürich, 19% des logements se retrouvent dans des coopératives de logements privés sans but lucratif. Les habitants acquièrent des parts dans la coopérative, ce qui leur donnent accès à un logement sans en devenir propriétaire.

Des coopératives comme Kalkbreite construisent des projets avec une grande mixité de typologies et de tailles de logements, ce qui permet aux coopérants de déménager vers un logement adapté à la taille du ménage et permet de changer de logement, en fonction de la phase de la vie dans laquelle les coopérants se trouvent.

La plupart des opérations de logements coopératifs sont réalisées sur des terrains mis à disposition par les Cantons (droits de superficie à long terme héréditaires avec régulations sur la démolition et l'aliénation). En échange, les Cantons demandent des coopératives la réalisation d'un pourcentage de logements abordables ce qui mène à des projets mixtes ou la distinction entre logements privés et abordables est invisible. Les immeubles sont cogérés par l'ensemble des habitants-coopérants.

5.1.5. Dans le cadre d'opérations de logements publics, publics/privés ou privés d'une certaine envergure où à caractère structurant, sortir d'une culture de la dérogation systématique et aller vers une application plus stricte de la réglementation relative à la densité bâtie admissible (RRU, Titre1)

Au cours des travaux du Comité, la question du respect de la réglementation en vigueur, singulièrement en lien avec les enjeux de densité bâtie, a été évoquée de multiples reprises, tant par les acteurs publics producteurs de logements, que par l'administration régionale en charge de la délivrance des permis d'urbanisme, ou par l'un ou l'autre expert à l'occasion de sa contribution.

Plusieurs aspects sont liés à cet enjeu :

- d'une part, la valeur d'un bien/terrain dépend fortement de sa constructibilité. Dans un contexte de concurrence entre acheteurs, cette valeur augmente proportionnellement à la dérogation aux règles de gabarit et d'implantation. Une manière de diminuer la pression et la spéculation sur la valeur des terrains consisterait à définir a priori des densités bâties, en lien avec les affectations du PRAS. L'application de ce principe n'a rien d'évident, sachant qu'il a été discuté à diverses reprises et n'a jamais été retenu. Par contre, dans les territoires de ville dense, la stricte application des principes du Titre 1 du RRU permet de définir les densités autorisées, sans dérogation, et ainsi de sortir de la logique spéculative. Pour les territoires de basses densités bâties où les règles du RRU relatives aux gabarits sont difficilement applicables et qui ne sont pas couverts par des PPAS, permis de lotir, PAD's, etc des lignes directrices devraient être établies par la Région ;
- d'autre part, tant Urban que le Référent Logement ont fait part du ralentissement dans le traitement administratif des dossiers de demandes de permis d'urbanisme (tant pour les projets publics que privés) liés à la démultiplication des dérogations en lien avec les gabarits et les implantations. Le message porté par ces acteurs portait clairement sur la demande d'une plus grande concertation en amont entre acteurs producteurs du logement public et l'administration en charge de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- enfin, il convient de noter que la dérogation par rapport au cadre juridique et réglementaire constitue certainement un outil dont les opposants aux projets publics peuvent facilement se saisir en vue de le contester (y compris juridiquement).

Ces trois aspects amènent à plaider pour :

- une sortie de la culture de la dérogation (qui est assez généralisée à Bruxelles) pour aller vers un plus grand respect de la réglementation, là où elle est possible²⁸, à toutes les étapes de développement du projet ;

- l'intégration des acteurs de la délivrance du permis d'urbanisme, dès la phase d'acquisition de terrains, de définition de programmes, d'organisation de procédures de marchés publics en vue de désigner un auteur de projet, etc
- la définition d'un droit de préemption généralisé au territoire régional, permettant aux acteurs publics de sortir de la logique de concurrence et de spéculation sur la valeur des terrains, conduisant aux dérogations systématiques, et par effets induits, au ralentissement des projets.

Recommandations

- > *Moyennant la facilitation assurée par la COL, assurer une meilleure intégration de Urban dans les processus de projets publics, en amont des demandes de Permis d'urbanisme : au moment de l'acquisition des terrains, au moment de la définition du cadre programmatique des projets, au moment des marchés publics, etc.*
- > *Pour les territoires de basses densités bâties en mutation (où les règles du RRU relatives aux gabarits sont difficilement applicables et qui sont non couverts par des PPAS, permis de lotir, PAD's, etc), assigner à Urban en concertation avec le BMA la réalisation d'un manuel / design guide comportant des lignes de conduite sur la démarche à suivre afin de développer le site en permettant sa densification tout en respectant les règles de bon aménagement des lieux.*
- > *Définition d'un droit de préemption généralisé sur l'ensemble du territoire régional bruxellois.*

²⁸ Les règles du RRU relatives aux gabarits sont en effet difficilement applicables aux territoires de basses densités bâties de la ville en mutation.

5.1.6. Autour de projets publics structurants, développer des protocoles de partenariat local entre acteurs publics régionaux et communaux

Cette recommandation est à mettre en parallèle avec la recommandation précédente. Le constat peut être fait que quand un acteur public régional développe un projet conséquent de logements, il n'existe vis-à-vis des acteurs locaux (singulièrement les Communes) aucune forme de contractualisation ou d'engagements politiques ou financiers réciproques. L'absence de contractualisation et d'engagements financiers complémentaires au logement nuit à la cohérence du positionnement des pouvoirs publics locaux et régionaux, qui souvent en arrivent à des situations d'opposition.

La Déclaration de Politique Régionale mentionne que « *le Gouvernement définira, à travers un contrat liant chaque Commune à la Région, des objectifs partagés* ». Il est entendu que ces objectifs seront généraux et viseront à fixer les grandes lignes engageant chacune des parties.

Le Comité pense qu'il conviendrait d'aller plus loin dans ce type de démarche en allant jusqu'à la définition de protocoles de partenariat par projet, engageant la Commune, la Région, des associations locales, etc. par rapport à des aspects de méthodes, de rôles, des aspects financiers, des typologies de logements, etc. Il s'agit d'engager les parties tout au long d'un projet, dès l'entame du processus de projet jusqu'à sa réalisation en passant par les phases de participation, d'enquête publique et de permis d'urbanisme.

Recommandation

- > *Moyennant la facilitation assurée par la COL, mise en place de Convention de Partenariat par projet entre la Région, les Communes, et les opérateurs publics du logement.*



Convention de Partenariat dans le cadre de la mise en œuvre de Bordeaux 50000 Logements.

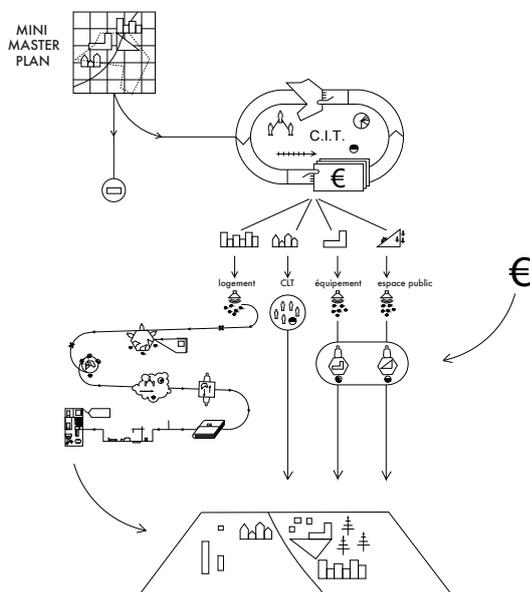
Dans le cadre de la mise en œuvre des projets de logements portés par la FAB (aménageur public, en charge de l'implémentation du programme « Bordeaux 50000 Logements ») des Conventions de Partenariat sont signées à l'entame des projets entre les entités publiques (Bordeaux-Métropole, La Fab, la Municipalité concernée par le projet), et le cas échéant d'éventuels acteurs privés associés.

Cette convention a pour vocation d'établir les termes du partenariat en précisant :

- les modalités de travail entre les parties,
- le descriptif détaillé du projet : programme, qualités des logements, prix de location / prix de sortie, modalités de commercialisation, planning détaillé prévisionnel (dépôt, obtention du Permis d'Urbanisme, procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, le cas échéant, durée du chantier...)
- le rôle et les engagements (y compris financiers) de chaque partie à chaque phase du Projet, de sa mise au point à sa réalisation et livraison,
- le planning prévisionnel.

Cette modalité de conventionnement permet de garantir la qualité du projet et sa mise en œuvre dans un calendrier optimisé. Elle permet aussi de définir le rôle de chaque partie, et engage toutes les parties dans la voie de la bonne réalisation du projet.

5.1.7. Développer un nouvel outil d'urbanisme opérationnel permettant, la réalisation de projets publics complémentaires accompagnant un projet de logements publics et concrétisant l'implémentation de la Ville du Quart d'heure



Le Contrat d'Ilot Témoin comme nouvel outil opérationnel accompagnant la réalisation de logements publics

La recommandation précédente porte sur la mise en place d'un mécanisme de conventionnement entre les acteurs publics communaux et régionaux sous la forme d'un protocole de partenariat local. Ce protocole est une forme d'engagement moral des différents acteurs à collaborer ensemble : la convention précise pour chaque projet les modalités de travail entre les parties, le rôle et les engagements de chaque partie à chaque phase du projet, un planning prévisionnel, le programme à réaliser. Il est donc très fortement orienté méthode de travail, respect du programme et du calendrier, etc.

En complément de ce protocole, nous suggérons de formaliser la collaboration entre acteurs publics par la création d'un nouveau dispositif incitatif financier, sous la forme d'un Contrat d'Ilot Témoin. L'idée est ici de proposer la signature d'un contrat entre Commune et Région qui comporterait d'une part des engagements financiers régionaux complémentaires en vue de faciliter la bonne intégration du projet de logement public (investissement au niveau de la mobilité, de la création d'équipements, de l'aménagement d'espaces verts, etc) et de concrétiser l'implémentation du concept de Ville du Quart d'heure, et d'autre part proposerait aux Communes des incitants financiers destinés à la réalisation de projets complémentaires (aménagement d'espaces publics, espaces verts, équipements locaux, etc...) qui soient conditionnés à la réalisation par les collectivités locales des objectifs de la Région.

Concrètement, l'élaboration d'un Contrat d'Ilot Témoin passerait par les étapes suivantes :

- établissement d'un Contrat à l'échelle des Communes (voir DPR) et déclinaison à l'échelle d'opérations concrètes de constructions neuves ou d'opérations de rénovation du bâti ;

- pour les projets structurants, réalisation d'un Mini-Masterplan par site, définissant les conditions programmatiques de bonne intégration du projet. Cette étude préalable est financée par la Région, en concertation avec la Commune, les associations, etc. Ce Mini-Masterplan par site doit comprendre :
 - le périmètre du Contrat correspondant au périmètre opérationnel,
 - la programmation détaillée du projet avec distinction claire des parties de projets par entités foncières et approches urbanistiques,
 - l'identification des opportunités de fonciers et projets immobiliers complémentaires,
 - les projets complémentaires à mener par les Communes ou par la Région,
 - la description détaillée des étapes (élaboration et réalisation du projet) ainsi que du phasage proposé,
 - le montage financier détaillé des projets qui indique clairement les coûts, les revenus assurés, les revenus sous risque, les coûts de sortie de logements, etc. ;
- approbation et décision de mise en œuvre par le Gouvernement régional et contractualisation avec la Commune ;
- opérationnalisation : une fois le Contrat d'Ilot Témoin signé, la phase d'opérationnalisation peut être engagée. Celle-ci porte sur différents types de projets sous la coordination d'une instance régionale à désigner.
 - un projet principal de logements publics SLRB, Fonds du Logement ou Citydev,
 - des projets plus petits en termes de nombre de logements produits et qui pourraient être portés par des maîtrise d'ouvrage de type « logements innovants »,
 - des projets d'aménagements d'espaces publics, en complément de ceux produits dans le cadre de la principale opération de logements souvent le processus de lotissement du foncier fera émerger un nouveau domaine public qui sera aménagé dans le cadre du projet résidentiel public,
 - des projets d'équipements locaux en accompagnement du projet public principal.

Les budgets destinés aux projets d'aménagements d'espaces complémentaires et d'équipements locaux sont les incitants financiers indirects, à destination des Communes.

Recommandation

- > Dans le cadre d'une collaboration entre Urban, Perspective et le BMA, moyennant la facilitation assurée par la COL, développer le cadre opérationnel et implémenter l'outil du Contrat d'Ilot Témoin > une extrapolation à l'échelle du territoire régional du dispositif de « Contrat d'Ilot Durable », voir Plan Guide 2013 et Déclaration de Politique Régionale 2019-2024. Le financement des réalisations sera assuré par les budgets émanant des politiques sectorielles (mobilité, environnement, logement, etc).

5.1.8. Couper le lien entre les normes de stationnement et le logement

Au cours des différentes rencontres avec les acteurs publics, l'enjeu de la voiture et les exigences en matière d'emplacements de parkings ont été évoqués comme étant problématique pour les projets.

Ils grèvent les budgets des projets et rendent leur réalisation plus chère (une place de parking coûte environ 9 % des coûts de construction d'un appartement), sans que pour autant ils ne répondent à des besoins avérés des habitants.

Bien que le Titre VIII autorise des dérogations à la réalisation d'emplacements de stationnement dans le cadre de projet de logement social ou assimilé, dans les faits ceux-ci peuvent être imposés par les autorités délivrantes (Région et/ou Communes) qui craignent le report du stationnement en voirie, report qui constitue bien souvent une des craintes principales de riverains par rapport au projet. Afin de réduire la demande en places de parking dans les nouveaux projets sans pour autant créer un report sur le parking en rue, plusieurs villes en Europe sont passées de l'idée de mobilité garantie par un véhicule à l'idée d'offre de mobilité plurimodale. Sur base de l'expérience autrichienne, dans la perspective d'évolution des mobilités, le Comité pense qu'il conviendrait de réaliser une étude de faisabilité permettant d'approfondir le modèle des « contrats et fonds de mobilité » mis en place dans les villes de Graz et Vienne.

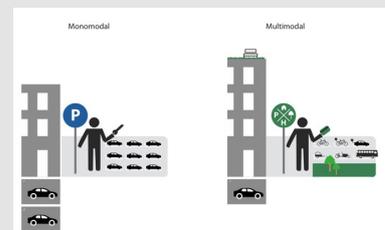
Le principe de ce type de contrat vise à l'amélioration de l'offre en matière de mobilité, sans nécessairement se baser sur la possession privée d'une voiture. Ces contrats permettent non seulement de construire et habiter à meilleur marché mais sont également essentiels dans la lutte contre les changements climatiques, car ils réduisent les émissions liées à la mobilité automobile. Un contrat de mobilité permet au promoteur du projet de déroger à la norme en matière de stationnement automobile, mais en contrepartie régit l'investissement de l'argent ainsi économisé dans, soit une offre de mobilité durable pour le bâtiment de logements, soit dans un fonds destiné à améliorer la mobilité de proximité dans le quartier où le projet est implanté.

Le contrat est un document légal établi entre le promoteur d'un projet et la ville / région, lors de la construction des logements, il régit les investissements à faire pour assurer l'offre en mobilité à ses habitants : bonne connexion piétonne, voiture partagée, prise de chargement e-bike, parking vélo, service vélo, boîte de réception de paquets, etc. Le fonds de mobilité, par exemple à Vienne Aspern, est conclu entre promoteur et ville/ région mais il inclut aussi l'exploitant des logements. Il est constitué par le versement à la fois d'une somme fixe lors de la réalisation d'un projet et de 2% des revenus locatifs annuels à partir de la sixième année d'exploitation. Le fonds étant destiné à un quartier, il est à Vienne dirigé par l'administration du quartier qui examine, quant à leur contenu et leur portée économique, les éventuelles propositions d'amélioration de la mobilité issues de l'administration mais aussi des habitants.

Les contrats de mobilité se basent sur une analyse de l'offre en mobilité existante (distance à un arrêt de bus, d'une gare, existence d'infrastructure cyclable, etc.) et stipulent les mesures qui seront prises (et leurs coûts supportés par le promoteur) pour améliorer l'offre en mobilité en fonction de la situation existante. Cela veut dire qu'un projet moins bien situé par rapport aux transports en commun nécessitera plus d'investissement, ce mécanisme tente de contrer le développement de projets en périphérie de ville où le coût du foncier bas (par sa localisation périphérique) doit être compensé par ses habitants par un coût de transport élevé. Les contrats ou fonds mobilités sont des instruments légaux permettant de réduire les coûts pour les habitants et de faire évoluer la mobilité d'un quartier vers un partage modal durable.

Recommandation

- > *Etudier la faisabilité du modèle de Contrat de Mobilité (avec possible intégration dans le cadre des Conventions de partenariat par projet) par Bruxelles-Mobilité en collaboration avec Urban et moyennant la facilitation assurée par la COL.*



Les Contrats de Mobilité (Graz) et les clauses concernant la mobilité dans les contrats de développement urbain (Vienne).

Afin de stimuler la multimodalité, les villes de Vienne et Graz ont développé la mise en place de Contrats de Mobilité qui transforment la norme de place de parking par logement en offre de mobilité par bâtiment de logements.

En voici quelques principes :

- Les Contrats de Mobilité sont des contrats de droit privé entre les autorités locales et les promoteurs immobiliers. Ils régissent et contrôlent la planification des mesures à prendre en matière de mobilité dans le cadre de la création de nouveaux logements.

- Dans les contrats, ou la partie du contrat de développement urbain concernant la mobilité, des mesures de « push and pull » sont définies. Ces mesures peuvent être par exemple : une norme de parking par logement plus basse que la norme en place, un garage moins facilement accessible que la première halte de transport public, des places de parking vélo en suffisance et bien situées, des connections confortables pour tous les usagers aux transports en commun.

- Des formes de mobilité innovantes sont aussi ancrées dans les contrats : le nombre de voitures à partager, de prise de chargement électrique, des parkings mutualisés, etc

Le Fonds de mobilité a été développé par la Ville de Vienne pour mieux lier la production de logements à des formes de mobilité durable.

Le Fonds est alimenté par le versement par les promoteurs d'une somme équivalente aux parkings non construits. Le Fonds est détenu par la Ville de Vienne et il sert à financer des projets de mobilité alternatifs qui sont proposés par exemple par les habitants dans le cas d'un appel à projet pour le développement d'un quartier.

5.1.9. Renforcer les mécanismes de pérennisation du logement privé à finalité sociale

A l'exception de la question de la TVA réduite pour des logements neufs, les différentes aides publiques accordées aux propriétaires privés qui confient la gestion de leur logement à une AIS, ne sont aucunement modulées en fonction de la durée du conventionnement avec l'AIS. Cela a pour conséquence de créer un produit immobilier spéculatif, au risque quasi nul, mais dont le rendement, certes réduit, est assuré par ces aides publiques et ce, sans aucune garantie de durée à long terme de la finalité sociale de ce type de logement. Afin de palier à cette situation, le Comité Scientifique suggère différentes pistes :

- Entamer une négociation avec l'Etat fédéral afin de moduler la réduction de TVA accordée aux logements neufs dont la gestion est confiée à une AIS, pour la faire varier en fonction de la durée du conventionnement. Le mécanisme actuel pourrait persister (TVA 12% si la convention prévoit un minimum de 15 années de gestion par une AIS) et être complété par une TVA à 6% pour la construction de logements neufs si la convention avec une AIS est de minimum 30 ans. Dans l'éventualité où ce genre de projet se développe sur un terrain en propriété publique, l'emphytéose devrait être obligatoire.
- La proposition ci-dessus ne concerne que la construction neuve et dépend d'une législation fédérale. Une mesure similaire pourrait être imaginée pour les logements existants en modulant leurs droits d'enregistrement en fonction de la durée du conventionnement en AIS (jusqu'à totalement les supprimer pour un conventionnement supérieur à 30 ans). Cette mesure est de compétence régionale.
- Favoriser la durée de la finalité sociale en créant un label « logement privé à finalité sociale » assurant d'un conventionnement long (min. 20 ans pour se calquer sur Citydev) d'une mixité typologique (du studio à l'appartement 5 chambres), de la présence d'espaces de non-logement, en échange de facilités urbanistiques et fiscales (normes de stationnement, adaptation du RRU pour les surfaces mutualisées, TVA, etc.)

Recommandations

- > *Le Gouvernement régional doit entamer une négociation avec l'Etat fédéral afin de moduler la réduction de TVA accordée aux logements neufs dont la gestion est confiée à une AIS.*
- > *Pour le logement existant, demander à Bruxelles Finance-Budget de moduler les droits d'enregistrement en fonction de la durée du conventionnement en AIS.*
- > *Favoriser la durée de la finalité sociale en créant un label « logement privé à finalité sociale » assurant d'un conventionnement long (Bruxelles-Logement).*

5.1.10. Réviser le mécanisme des charges d'urbanisme au profit de l'augmentation du nombre de logements publics

L'Arrêté du Gouvernement de 2013 ne donne pas les résultats attendus en termes de production de logements publics supplémentaires. Le choix laissé au promoteur de s'acquitter de la charge en numéraire ou en nature, a comme conséquence le très faible usage des charges en nature. D'autres part, bien que l'Arrêté précise que les charges en numéraire doivent être « prioritairement » affectées à du logement, de nombreuses Communes préfèrent proposer une utilisation autre des charges. L'argument généralement invoqué étant que des habitants supplémentaires impliquent des frais supplémentaires pour la collectivité (crèche, école, etc.).

La Commission suggère différentes pistes afin de palier à cette situation :

- Imposer que les charges d'urbanisme générées par des logements privés soient utilisées pour produire de nouveaux logements publics.
- Pour coller à l'objectif du Gouvernement de tendre vers une répartition des logements à finalité sociale à hauteur de 15% à l'échelle des Communes et des quartiers, imposer la charge d'urbanisme en nature (supprimer la possibilité de s'en acquitter en numéraire) pour tous les projets de logements situés dans une commune n'atteignant pas le seuil de 15% de logements à finalité sociale.
- L'Arrêté actuel prévoit une série de cas pour lesquels les projets sont dispensés de charges d'urbanisme. Cela couvre, entre autres, les projets privés mis en gestion en AIS. Ici aussi, de manière à davantage pérenniser la finalité sociale de ces logements, la dispense de charges d'urbanisme pourrait n'être accordée qu'à partir d'une certaine durée de conventionnement en AIS (20 ans, par exemple, pour se calquer sur Citydev).

Recommandations

Dans le cadre de la réforme de l'Arrêté Charge d'Urbanisme, demander à Urban :

- > *d'imposer que les charges d'urbanisme générées par des logements soient utilisées pour produire de nouveaux logements publics.*
- > *d'imposer la charge d'urbanisme en nature (supprimer la possibilité de s'en acquitter en numéraire) pour tous les projets de logements situés dans une Commune n'atteignant pas le seuil de 15% de logements à finalité sociale.*
- > *d'accorder la dispense de charges d'urbanisme aux projets privés mis en AIS, à partir d'une certaine durée de conventionnement en AIS > 20 ans, par exemple, pour se calquer sur échéances Citydev.*

5.2 AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LES CONDITIONS D'HABITABILITÉ AU SEIN DU PATRIMOINE IMMOBILIER EXISTANT

On l'a écrit ci-dessus le mal-logement, particulièrement criant dans le croissant pauvre de Bruxelles, révèle et génère des inégalités sociales parmi la population bruxelloise. Il n'a pas protégé les plus vulnérables de l'épidémie, pire il les a exposés.

Les recommandations qui suivent visent à le juguler.

Plus précisément elles s'articulent autour :

- de la lutte contre l'insalubrité,
- de la maîtrise des phénomènes de sur- et de sous-occupation,
- de la rénovation et socialisation du parc de logement privé par le démembrement de la propriété pour des propriétaires en difficulté,
- du renforcement du soutien à la rénovation pour les propriétaires fragilisés par des prêts et par le soutien aux associations de rénovation,
- par une incitation à poursuivre les politiques de revitalisation urbaine en remettant l'accent sur la rénovation du bâti existant.

5.2.1. Amplifier la lutte contre l'insalubrité du logement

Le Code bruxellois du Logement fixe les exigences en matière de salubrité du logement²⁹. Il constitue un outil de contrôle pour les associations travaillant dans le secteur. Il leur permet de porter plainte auprès de l'inspection régionale du logement, à charge de ses inspecteurs de visiter le logement, d'en dresser les manquements et soit d'obliger le propriétaire de mettre son bien en état, soit d'interdire sa mise en location jusqu'à ce qu'il le remette en état. Des amendes sont prévues.

Le rapport sur la pauvreté dont sont extraits ces informations relève encore les difficultés rencontrées sur le terrain liées, entre autres, à la crainte des locataires que le dépôt d'une plainte n'entraîne des représailles et une expulsion. Une autre difficulté réside dans le fait que les propriétaires dont les logements ont été interdits de relocation en l'état ne sont pas contrôlés et relouent sans avoir effectué les travaux de mise en conformité.

Les deux recommandations ci-dessous émanent du rapport sur la pauvreté de 2018.

Recommandations

- > Assurer un contrôle technique des logements mis en location. Le propriétaire, dont au moins des logements a été interdit par l'inspection régionale, doit prouver sa conformité au moment où il décide de le mettre en location.

²⁹ Voir à ce sujet le rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté de l'observatoire du social et de la santé, 2018.

³⁰ "Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux", C. Dessouroux, R. Bensliman, N. Bernard, SS De Laet, F. Demonty, P. Marissal et J. Surkyn, , Brussels Studies [En ligne], Notes de synthèse, n° 99, mis en ligne le 06 juin 2016, consulté le 10 novembre 2020. voir : <http://journals.openedition.org/brussels/1346> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/brussels.1346>

³¹ Compte-rendu intégral des interpellations et des questions. Commission du logement, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 24-10-2019. voir : <http://www.parlement.brussels/documents-parlementaires>. Au 31 décembre 2018, 42,5 % des logements sociaux étaient sur ou sous-occupés (17,4% des logements occupés étaient sur-occupés, 19,4 % étaient sous-occupés (1 chambre excédentaire), 5,7% étaient dits suradaptés (2 chambres excédentaires).

³² "Les mutations du logement en Région bruxelloise", N. Bernard, Courrier hebdomadaire du CRISP, vol. 1993, no. 8, 2008, pp. 7-49.

³³ "Etude prospective sur l'évolution de l'offre et la demande de logements sociaux en Région de Bruxelles-Capitale", ISIS Consult pour la SLRB, 2017.

- > Favoriser des actions de coordination entre les différents acteurs concernés : administrations régionales, communales et associations pour assurer l'efficacité des actions et la circulation des informations.

5.2.2. Agir sur le phénomène de sur- et de sous-occupation du bâti existant

Des recherches déjà citées menées sur l'épidémie du Covid montrent un lien entre la propagation du virus et l'exiguïté du logement. Cette sur-occupation touche surtout les populations à faibles revenus qui habitent les quartiers centraux et populaires de la Région de Bruxelles-Capitale, en particulier les familles monoparentales³⁰. Elle concerne aussi bien les logements privés que sociaux³¹. Par ailleurs des études montrent aussi le phénomène de sous-occupation dans le logement lié aux cycles de vie familiaux dans les logements privés, en particulier dans les quartiers les plus aisés et dans une moindre mesure dans les logements sociaux³². Même si les données manquent (en particulier dans le secteur du logement privé) ce qui justifie des recherches sur l'état de l'occupation du bâti, il nous apparaît utile et nécessaire de proposer certaines recommandations.

Recommandations

- > Veiller à harmoniser dans toutes les SISP la politique de mutation déjà impulsée et dans le même temps accélérer le rythme de rénovation des logements pour qu'ils soient plus rapidement adaptés au profil des ménages occupants.
- > Encourager la SLRB à l'acquisition de logements, ce qui non seulement l'aiderait à résorber son retard en matière de production du logement, encouragerait la maintenance et la rénovation du bâti existant et aiderait la SLRB à proposer une offre de logement plus en adéquation à la demande (une chambre et de grande taille pour les familles nombreuses actuellement sous-représentés dans l'offre de logement social)³³.
- > Favoriser la cohabitation intergénérationnelle.
- > Favoriser l'habitat modulaire et évolutif.

5.2.3. Favoriser la rénovation et la socialisation du parc de logement privé par le démembrement de la propriété pour des propriétaires en difficulté

Un mécanisme de 'socialisation' de l'offre privée de logements consiste à proposer aux propriétaires qui ont des moyens insuffisants pour rénover (ou qui, en raison de difficultés de remboursement, risquent d'être expulsés) de scinder la propriété de l'habitation et celle de la propriété du foncier.

Dans le cadre de ce mécanisme, le Community Land Trust Brussels (ou tout autre organisation similaire) deviendrait propriétaire du foncier alors que le propriétaire en difficulté resterait propriétaire du bien immobilier.

Le montant que le propriétaire recevrait dans ce cadre peut être consacré au financement de la rénovation. Le propriétaire conserve la propriété de l'habitation et acquiert un bail emphytéotique portant sur la propriété du terrain. Le même principe peut être appliqué pour des propriétaires-occupants qui, en raison de difficultés de remboursement, risquent d'être expulsés de leur habitation. Dans ce cas, le montant d'achat de la partie terrain peut être consacré à la réduction des charges de remboursement et à la mise en place d'un plan de remboursement réaliste, ce qui permet au propriétaire-occupant de conserver son habitation.

En intégrant l'habitation dans un Community Land Trust, celle-ci est également soumise aux conditions de revente applicables aux habitations CLT. Ce mécanisme présente l'avantage que l'habitation restera disponible à des conditions CLT en tant que logement abordable.

Recommandation

- > *Demander à Bruxelles-Logement de mener une étude portant sur la mise en place d'un outil opérationnel et juridique permettant de procéder à un processus de démembrement de la petite propriété.*

5.2.4. Pour les propriétaires fragilisés, renforcer le soutien à la rénovation durable par des prêts adaptés

Soutenir la rénovation des logements par le biais de prêts sans intérêt et dont le remboursement ne serait dû qu'en cas de revente du logement.

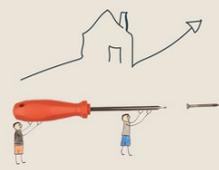
Les ménages vulnérables, propriétaires d'un bien dégradé mais ne disposant pas des moyens financiers pour en assurer la rénovation, pourraient être accompagnés dans leurs démarches par des organisations actives en Région bruxelloise et bénéficier de ce fait d'un prêt sans intérêt pour financer les travaux (maximum 30 000 euros dans le cadre de l'exemple gantois). Le montage de ce type de mécanisme doit tenir compte de l'éventualité du décès d'un propriétaire, ou de la possibilité d'une éventuelle revente, et ce afin que le montant alloué puisse l'être à de nouveaux propriétaires.

À côté des aspects purement financiers de la rénovation, il est également important que des associations disposant d'un savoir-faire technique et pratique accompagnent les ménages vulnérables dans leurs démarches. C'est pourquoi il est également nécessaire que les pouvoirs publics s'engagent dans le soutien aux associations qui peuvent fournir un tel service (par exemple Renovassistance, CLTB, etc.).

Recommandations

- > *Établir un système de prêts à la rénovation sans intérêt soutenu par un accompagnement à la rénovation pour les propriétaires fragilisés. Les prêts pourront être octroyés par le Fonds du Logement tandis que des partenaires comme Renovassistance pourront encadrer les propriétaires dans le processus de rénovation.*
- > *Dans le cadre du plan de rénovation durable amplifier l'accompagnement individuel des propriétaires, en particulier des propriétaires précaires, afin qu'ils exécutent les travaux de rénovations indispensables pour s'acquitter des obligations de performance énergétique fixées par le Gouvernement.*

GENT KNAPT OP



'Gent Knapt Op'

Ville de Gand & Urban Innovative Action program EU.

Le projet 'Gent knapt op' doit permettre la rénovation de 100 maisons appartenant à des ménages vulnérables pour en améliorer la qualité et les rendre moins énergivores.

Dans ce cadre, les participants reçoivent un maximum de 30 000 euros. Les partenaires de 'Gent knapt op' offrent un accompagnement et des conseils gratuits.

Les ménages ne doivent rembourser l'argent qu'ils reçoivent uniquement dans l'éventualité d'une mise en vente de leur logement.

Contrairement aux subsides traditionnels, aucun préfinancement n'est demandé à l'occupant. Cela permet aux familles avec des moyens financiers limités d'améliorer structurellement leur situation en matière de logement. L'accompagnement individuel et le résultat positif renforcent également «l'estime de soi» des propriétaires qui sont dans le besoin.

L'initiative 'Gent knapt op' a permis de faire barrage à la gentrification. L'accompagnement de groupes précarisés mise fortement sur le «community building».

Le projet fournit également une contribution aux objectifs climatiques de la Ville de Gand et de la Région flamande.

voir : <https://www.uia-initiative.eu/en/uia-cities/ghent-call3>

voir : <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsnotas-2014-2019-archived/beleidsplannen-wonen-verbouwen/gent-knapt-op/wat-gent-knapt-op>

5.2.5. Poursuivre les politiques de revitalisation urbaine en remettant l'accent sur la rénovation du bâti existant

La rénovation du bâti existant faisait partie des fondamentaux des politiques de revitalisation urbaine menée en Région bruxelloise dans les années '90. Les premières opérations de Contrat de quartier portaient en effet, sur la rénovation de logements dégradés, voir abandonnés, à la rue Gray (Ixelles) dans le quartier Alhambra (Bruxelles-Ville), Anneessens (Bruxelles-Ville), de Cureghem (Anderlecht), etc... Les Communes à travers les opérations de rénovation d'îlots (au Parvis de Saint-Gilles par exemple ou encore l'îlot dit « du Lion d'Or » dans le quartier Saint-Gery) ou d'immeubles isolés ont également été des acteurs très importants de cette manière d'envisager la revitalisation urbaine via l'amélioration des conditions d'habitabilité du bâti existant. Force est de constater une évolution dans la manière de faire que l'on pourrait situer grosso modo à la fin des années 2000, au moment où la croissance démographique fait émerger un marché de l'immobilier résidentiel privé qui participe à l'élimination progressive des chancres et terrains vagues.

C'est également à ce moment là que les outils de la rénovation urbaine (Contrat de quartier durable, projets portés par Citydev) prennent une orientation qui les amènent à favoriser des projets s'approchant de l'échelle du projet d'urbanisme.

A la fin des années 2000, l'outil Contrat de Quartier devient un « activateur de projet urbain »³⁴, la SDRB devient Citydev.Brussels en 2013, entérinant dans son nom la réorientation de l'institution dans sa vocation nouvelle d'aménageur.

Ces évolutions sont certes positives mais ont quelque peu contribué à faire passer au second rang le devenir du bâti existant au sein de la ZRU³⁵, ses enjeux d'habitabilité et de rénovation énergétique. Le Comité Scientifique souhaite rappeler ici que les outils bruxellois de la revitalisation urbaine constituent des outils essentiels pour améliorer la qualité et les conditions d'habitabilité au sein du bâti existant, et qu'ils ne doivent pas forcément toujours être mobilisés pour envisager des opérations publiques portant sur des constructions neuves³⁶.

Recommandations

- > A côté des projets portant sur des constructions neuves, dans les outils de revitalisation urbaine (CQD, CRU, opérations Citdev.Brussels) faire la promotion de projets portant sur la rénovation du bâti existant.
- > Inciter les acteurs du logement public (SLRB, Fonds du Logement, etc) et des opérations innovantes à contribuer à la prise en charge de la rénovation du bâti existant.

³⁴ "Le temps d'une politique – Chronique des Contrats de Quartier bruxellois", M. Berger, éditions CIVA, 2019 pp. 125-135

³⁵ ZRU : Zone de Rénovation Urbaine

³⁶ Voir à cet égard, la frise des projets intitulée "Aperçu de la production architecturales des CQ depuis 1994", réalisée par P.Varloteaux, in "Le temps d'une politique – Chronique des Contrats de Quartier bruxellois", M. Berger, éditions CIVA, 2019 pp. 92-93. La frise permet d'apprécier une évolution de la pratique, de projets publics portant sur la rénovation du bâti vers des projets portant principalement sur des constructions neuves.

5.3 AUGMENTER LA RÉSILIENCE INFRASTRUCTURELLE DU LOGEMENT

Au sein de cet axe sont repris un ensemble d'éléments de nature architecturale, qui doivent à l'avenir permettre au logement, quelles que soient sa forme ou sa typologie (individuelle ou collective), sa localisation (en territoire de ville dense, de ville verte, etc.), de devenir plus résilient du point de vue infrastructurel. Le logement doit ainsi retrouver à l'avenir son sens premier, celui de l'abri protecteur, tout en permettant à ses habitants de développer des interactions (sociales, physiques ou visuelles) entre eux et avec leur environnement.

Partant du constat que ce sont principalement les éléments de relations qui ont fait défaut pendant le premier confinement, les recommandations relatives à cet axe se développent à partir de quatre échelles :

- la configuration et les relations des espaces au sein même de la cellule du logement ;
- les espaces relationnels au sein d'un ensemble qui agglomère les logements ;
- les relations du logement à la nature et au contexte extérieur ;
- les relations du logement aux équipements et services dans une optique de proximité de type « quartier ».

Les relations dont il est question ici sont autant des relations physiques que spatiales ou fonctionnelles.

5.3.1. Recommandations relatives à la conception architecturale du logement

Dans une optique de résilience, mais aussi d'urbanisme circulaire³⁷, le logement devrait à l'avenir être conçu de façon à privilégier l'adaptabilité du logement à sa taille et ses usages. Il faut penser le logement dans ses évolutions possibles dans le temps. Le logement doit en effet être adaptable, évolutif, réactif dans le temps, afin de répondre à des nouveaux besoins, de nouvelles habitudes. Il s'agit d'un enjeu qui se traduit principalement au niveau d'une attention à la conception de la structure portante, à la taille des pièces, ainsi qu'à la distribution des espaces.



Bengalines appartements, Atelier Provisoire, Pessace, 2017
Cloisons bois modulables et façade tramée pour une adaptabilité du logement dans le temps : une pièce en plus.

En fonction de la contrainte du changement climatique, il faut penser le logement dans la perspective d'une hausse moyenne des températures et d'une progressive répétition et aggravation des vagues de chaleur. Faisant le constat qu'en Région bruxelloise l'enjeu de l'isolation thermique des bâtiments neufs et anciens est déjà assumé par diverses politiques, le Comité voudrait insister plus particulièrement sur la prise en compte des aspects de conception architecturale sous l'angle du climat.

Différents principes relatifs à la configuration pourraient anticipativement être développés au sein des logements :

- assurer la ventilation naturelle des pièces en contraignant les logements à être traversants³⁸ ;
- réfléchir aux rôles des pièces en fonction des saisons avec en parallèle une réflexion sur la hauteur des plafonds, la profondeur des pièces, les matériaux en fonction de leurs qualités d'absorption de la chaleur, etc. ;
- envisager l'idée de migration au sein d'un immeuble, c'est-à-dire l'idée que les pièces peuvent être réorganisées au niveau de leur agencement et utilité en fonction des saisons ;
- assurer la présence d'une pièce froide par logement, pièce froide qui devient la pièce dans laquelle se réfugier par périodes de fortes chaleurs ;
- etc.

Le logement constitue l'unité de base à partir de laquelle se développe le premier noyau de vie en petite communauté, qu'il s'agisse de la famille ou d'autres types de configurations sociales. Il est donc important que le logement puisse permettre ces interactions au sein même de la cellule par l'existence de communs mutualisés (le salon, la cuisine, la salle à manger, etc.) mais également qu'il offre la possibilité à chaque membre de la cellule de s'isoler et de disposer de son « espace à soi ». Le confinement, et plus largement les évolutions possibles liées au développement du travail à la maison ou encore les enjeux de genre, renforcent l'importance des espaces privés au sein d'un même logement.

Cela pourrait passer par des dispositifs architecturaux tels que l'augmentation ponctuelle des surfaces des chambres (individuelles ou pour couple) ou la création d'un nouveau type d'espace, souple et flexible qui aurait la fonction d'une « chambre à soi » (espace de bureau, de lecture, lieu d'intimité) permettant plus aisément de s'isoler au sein même du logement.

L'enjeu de disposer de plus d'espace peut singulièrement paraître trivial, ou secondaire, mais il convient de rappeler l'exaspération de familles entières dans des appartements au bord de l'implosion en fin de journée, ou pire l'augmentation de 70 % des appels pour violences conjugales constatée après quatre semaines de confinement en Belgique³⁹.

³⁷ Voir "Manifeste pour un urbanisme circulaire: Pour des alternatives concrètes à l'étalement de la ville", S.Grisot, Éditions Dixit.Net, Paris 2020

³⁸ A l'exception des cas de rénovation d'immeuble où la profondeur ne permet pas d'appliquer ce projet (rénovation d'immeubles de bureaux par exemple).

³⁹ voir : <https://www.lesoir.be/292976/article/2020-04-07/confinement-doublement-des-appels-sur-les-lignes-decoute-pour-les-victimes-de>

Recommandations

- > *Intégrer ces principes dans les cahiers des charges des marchés publics relatifs au logement ainsi que dans le cadre de projets relevant de partenariats publics privés.*
- > *Faire référence à ces principes dans la Charte de Promotion Immobilière.*
- > *Développer un volet « Architecture et Climat » au sein d'un Design Guide Logements à réaliser par Urban en concertation avec le BMA.*
- > *Stimuler l'implémentation de ces principes en créant une initiative de financement spécifique ou en les intégrant aux défis de l'initiative Be.Exemplary pour les grands projets publics et privés.*

5.3.2. Le logement au sein de l'immeuble / de l'ensemble habité

La Région de Bruxelles-Capitale a connu ses dernières années une croissance démographique très importante, qui a poussé la production d'un nombre très significatif de logements, soit sous forme de rénovation / réaffectation, soit sous l'angle de la création de logements neufs. Force est de constater que cette production s'est faite principalement de façon accumulative, sans grande réflexion sur la nature et le design des espaces communs : chacun est chez soi et peu de choses sont partagées au sein d'un même immeuble. Ce constat est principalement vrai pour la production issue du marché privé (qui est la plus significative), cela l'est un peu moins pour le logement issu de la production publique, où la valeur du « commun » trouve encore quelques fois sa place.

Le Comité souhaiterait insister sur la nécessité de reconquérir la dimension communautaire de l'immeuble, du collectif, en donnant plus d'importance à l'idée d'habiter ensemble. Le Comité fait en effet le constat qu'en l'absence de commun, la crise sanitaire a conduit au paradoxe d'un isolement important d'habitants sans possibilité « d'échappatoire » à l'intérieur même des immeubles où ils habitent collectivement⁴⁰.

Ce constat nous amène à deux recommandations en lien avec l'idée qu'il faille « desserrer » les communs des logements et procéder à une réflexion sur le fait de sortir de la logique de l'immeuble compact de logement pour le rendre plus ouvert, plus en lien avec la nature.

1. D'une part, il convient de donner plus de générosité spatiale, dimensionnelle aux espaces d'accueil et de distribution des logements. La distanciation sociale (1,5 m), vécue comme une contrainte, constitue un outil de mesure intéressant démontrant à quel point les espaces d'accueil et de distribution, du hall d'entrée au palier d'étage, sont exigus et dépourvus de toute forme de générosité et de qualité alors qu'il conviendrait au contraire de les envisager comme autant de lieux où se poser et se rencontrer un moment. Comme mentionné précédemment, ces espaces devraient, quand cela est possible, être éclairés naturellement, constituer des réservoirs d'air frais, et contribuer, en période de chauffe / canicule, à la ventilation naturelle des communs.



Wohnregal apartments and ateliers, FAR Frohn&Rojas, Berlin, 2019

Circulation verticale extérieure comme lieu de rencontre.

2. Ensuite, il convient de réfléchir à la possibilité d'intégrer dans l'immeuble (ou l'ensemble habité) des pièces réellement collectives, qui incarnent l'idée d'un tiers lieu, entre le tout public et le tout privé, et permettent le développement d'une vie communautaire : salle de jeux et de réunions, terrasses / potager ou serre sur les toits, buanderie, pièce supplémentaire sans programmation définie, dont les usages pourraient évoluer au cours du temps, etc. On pense aussi au développement de pièces dites « joker » qui sont des pièces autonomes du logement et qui peuvent être investies au gré des besoins des ménages. Elles concrétisent l'idée de l'habitat modulaire. Afin d'assurer une fréquentation à ces lieux, leur programmation doit être envisagée au départ de besoins qui ne peuvent pas être rencontrés d'un point de vue individuel : il n'est pas utile de disposer d'une buanderie collective si chaque logement dispose de sa propre machine à laver⁴¹. Par ailleurs, tout comme les espaces de distribution, la configuration de ces espaces de séjours supplémentaires doit être

⁴⁰ Dans un texte publié dans la revue en ligne *Métropolitiques*, l'architecte français J. Ferrier fait le même constat au départ de la situation des enfants : « La crise nous fait réaliser que les enfants sont, eux, depuis longtemps confinés. Pour eux, la ville c'est aller d'un lieu d'enfermement à un autre : l'école, le square, l'appartement. La crise sanitaire révèle sous son vrai jour la peau de chagrin qu'est devenue la ville des enfants. Quand il n'y a plus ni de square ni d'école, l'espace de l'enfant se limite à sa chambre, à peu près l'équivalent de la taille d'une capsule spatiale. Les enfants ont été exclus des espaces publics de la grande ville ; ils sont aujourd'hui les plus punis. En conquérant sa dimension communautaire, l'immeuble collectif peut entamer la réparation de la ville pour les enfants. » voir : <https://metropolitiques.eu/La-ville-dense-a-trahi-ses-habitants.html>

⁴¹ exemple entendu en cours d'audition...

envisagée sous l'angle de leur apport au rafraîchissement en été, des logements/appartements et des espaces collectifs.



Kalkbreite, Müller Sigrist Architekten, Zürich, 2014
Espaces collectifs comme lieu de rencontre et de distribution

Les deux dernières recommandations valent bien sûr autant pour les logements à créer que pour le bâti existant à rénover/réaffecter.

Recommandations

- > *Intégrer ces principes dans les cahiers des charges des marchés publics relatifs au logement ainsi que dans le cadre de projets relevant de partenariats publics privés.*
- > *Faire référence à ces principes dans la Charte de Promotion Immobilière.*
- > *Développer un volet « Espaces de distribution » et « Espaces collectifs » au sein d'un Design Guide Logements à réaliser par Urban en concertation avec le BMA.*
- > *Stimuler l'implémentation de ces principes en créant une initiative de financement spécifique ou en les intégrant aux défis de l'initiative Be.Exemplary pour les grands projets publics et privés.*

5.3.3. Le logement dans sa relation au contexte extérieur et à la nature

Le rapport du logement au contexte et à un espace extérieur, a été un des éléments le plus souvent cité comme étant déterminant par rapport à la manière de vivre le confinement.

De nombreux articles (scientifiques ou non) reviennent sur la plus-value liée à la présence d'une terrasse ou d'un jardin, permettant de « sortir » d'une manière ou d'une autre des « quatre murs » de son logement.

Le Comité souhaite aller au-delà de cette considération première en réalisant une série de recommandations touchant plus largement à l'enjeu de la relation du logement au contexte extérieur et à la nature, une nature non pas considérée comme un décor mais comme un vecteur qualitatif des nouveaux types d'espaces collectifs dédiés à la biodiversité, à la santé (jardins de plantes médicinales), à l'alimentation, aux loisirs, etc.

Il s'agit ainsi d'envisager le logement, non simplement comme une unité close, autoréférentielle, mais au contraire de le considérer (dans sa forme individuelle ou collective), comme un élément connecté à un environnement dans une logique de système qui dépasse le cadre bâti.

Cette relation vis-à-vis de l'extérieur passe par différents niveaux de traitements architecturaux qu'il conviendrait de considérer :

1. L'enjeu du seuil dans tout type de logement (individuel comme collectif) : il s'agit de penser et concevoir des espaces entre-deux, entre vie privée et vie communautaire. Ces espaces intermédiaires peuvent constituer autant de lieux où se poser et se rencontrer. A l'échelle d'un immeuble, il peut s'agir d'espaces tels que les halls d'entrée ou les zones aménagées de recul devant ou en pied d'immeuble. Dans le cas de typologies plutôt horizontales de maisons (mitoyennes), il pourrait s'agir d'espaces aménagés sous formes de zones de recul jardinées, pouvant être appropriables et contribuant à la constitution du paysage vert ;



Three Fountain Apartments, Alfred Newman Beadle, Phoenix, 1963
Environnements collectifs dans la ville horizontale et le paysage comme transition public privé.

2. La façade doit être conçue avec une certaine épaisseur, pour répondre aux enjeux climatiques (effet d'ombrage), mais aussi pour constituer un espace de transition qui offre une connexion plus forte à l'extérieur, pouvant par exemple être réservé à l'espace extérieur privatif disposant d'un certain niveau d'intimité. Cette recommandation recoupe la discussion sur la plus-value de la « terrasse » mais l'enrichit dans le sens où elle considère aussi celle-ci sous un angle relationnel vis-à-vis du contexte, et de protection de l'intimité des logements. A ce stade la réglementation (Titres 1 et 2 du RRU) ne prévoit pas encore d'obligation de contraindre de tel dispositif, néanmoins le Comité pense qu'il serait à l'avenir intéressant de réserver un pourcentage minimum de la surface du logement à un espace extérieur privé voire, offrir la possibilité de fermer cet espace extérieur pour pouvoir l'utiliser toute l'année ;



Wohnregal apartments and ateliers, FAR Frohn&Rojas, Berlin, 2019
Façade épaisse comme transition entre l'intime et la ville.

3. Une vue sur de l'espace vert pour tout (nouveau) logement (= pas de rue sans arbres, sans paysage végétal) : parce qu'elle est triviale, et qu'on la croit banale, cette relation domestique à la nature n'est pas suffisamment prise en considération comme un élément fondamental des qualités de "l'habiter" en ville alors qu'elle pourrait être constitutive d'une réflexion en profondeur non seulement sur des enjeux climatiques (d'îlot de fraîcheur par exemple), mais aussi sur la qualité des relations du logement avec la nature. Cette recommandation amène à envisager la nécessité dans les tissus urbains constitués de préserver la qualité des intérieurs d'îlot. Cette même nécessité se marque au sein des espaces publics en visant à développer des stratégies de structures paysagères à l'échelle des quartiers, voire d'intégrer le paramètre « vue sur de l'espace vert pour tout nouveau logement » dès les phases initiales de conception. Un premier travail consisterait à identifier de manière très précise, quartier par quartier les espaces naturels de qualité aussi bien sur le domaine privé que sur le domaine public : continuités végétales, petits espaces boisés, jardins d'une certaine taille... Il faudrait ensuite identifier les connexions potentielles à réaliser afin de tendre progressivement à un maillage complet, celui-ci visant à passer à travers des cœurs d'îlot et se superposer autant à du foncier public que privé. Il s'agit de considérer ici la place

de la nature autant dans son rôle systémique que récréatif et, en même temps que l'on crée des couloirs de biodiversité, de démultiplier les surfaces de contact entre nature et logement ;



Mandrake Hotel, Bureau Bas Smets, Londres, 2017
Façade naturelle comme transition entre l'intime et la ville.

4. La rue comme espace ouvert contribuant à la qualité des logements : ce point est bien sûr à mettre en relation avec le point précédent relatif à la relation visuelle logement / rue mais va au-delà de celui-ci car il envisage non seulement la question de la plantation et de la végétalisation, mais aussi la possibilité de regagner de l'espace public sur l'espace de la circulation automobile. Cette possibilité est offerte via des interventions relevant de l'urbanisme tactique, mais aussi sous la forme d'aménagements plus pérennes qui amènent à considérer les possibilités d'appropriations par des nouveaux aménagements, des plantations d'arbres, et de perméabilisation des sols. Partager la rue de façon plus équitable entre ses différents usages est également une façon de rendre la rue à ses habitants. La transformation de la rue permet aussi de développer une relation perdue entre rez-de-chaussée habité et l'espace public, ce qui peut être important lors de la transformation d'anciennes cellules commerciales vides en logements;



Paseo San Joan, Lola Domenech Arquitecta, Barcelona, 2014
Espace public domestique, en extension des logements

5. Enfin, un dernier point d'attention par rapport à l'enjeu de relation logement/nature porte sur la création, à l'échelle de la ville d'un nouveau parc d'échelle régionale. Le Comité note la volonté exprimée dans le PRDD de créer des espaces verts dans les quartiers déficitaires, correspondant principalement aux quartiers centraux de Bruxelles. Elle note également le fait que le PRDD mentionne que face à l'essor

démographique, « la densification de la ville ne doit en effet pas se faire au détriment du confort de vie et doit donc s'accompagner d'espaces publics suffisamment amples pour contrebalancer la compacité de la ville dense et suffisamment appropriés à la vie quotidienne des habitants pour relever le défi de la dualisation socio spatiale de la ville ». Par ailleurs, le Plan Régional Nature 2016-2030 adopté par le Gouvernement en fixe comme objectif « que chaque Bruxellois dispose d'un espace vert accessible et accueillant de plus de 1 hectare à moins de 400 mètres de son habitation et de moins de 1 hectare à moins de 200 mètres ». Le Comité est bien sûr conscient des efforts qui sont fournis aujourd'hui par la Région afin de créer ces espaces de proximité au sein des quartiers du centre et de première couronne (à travers la politique de revitalisation urbaine, l'action de Bruxelles-Environnement, ou par exemple l'acquisition récente du terrain Wiel's).

Elle estime néanmoins que, compte tenu de la situation dans des quartiers denses de Bruxelles et de leurs besoins propres en espaces verts, il conviendrait de réserver une des grandes réserves foncières régionales, à un espace vert public d'ampleur régionale, mis en réseau, via le biais du maillage vert. La représentation cartographique « des zones de carence en espaces verts accessibles au public majoritairement végétalisés en Région de Bruxelles-Capitale⁴² » constitue à cet égard un outil intéressant permettant d'identifier la réserve foncière la plus adéquate.

Recommandations

- > Dans le cadre des politiques de rénovation urbaine (CQD et CRU), implémenter un volet d'évaluation de « Plantation et structure paysagère ». En cas de diagnostic défavorable, développer ce volet en termes de programme et d'actions. Ces outils relèvent des compétences de Urban pour les CQD et de Perspective pour les CRU. Bruxelles-Environnement devra être associé à cette réflexion.
- > Veiller à préserver les qualités paysagères des intérieurs d'îlots au moment de la conception des projets publics, et pour l'ensemble des projets (publics et privés) à l'occasion des Réunions du Projet et au moment de l'instruction des demandes des Permis d'Urbanisme.
- > Faire référence à ces principes dans la Charte de Promotion Immobilière.
- > Développer un volet « Seuils » et « Espaces extérieurs » au sein d'un Design Guide Logements à réaliser par Urban en concertation avec le BMA.
- > Prendre la décision politique d'aménager un vaste espace vert régional sur une des grandes zones de réserves foncières situées en Région de Bruxelles-Capitale et demander à Perspective en collaboration avec Bruxelles-Environnement d'identifier l'espace dédié.

5.3.4. Le logement dans sa relation aux espaces publics, collectifs, de services, équipements de proximité («Ville du Quart d'heure»)

La recommandation suivante concerne la relation entre le logement et la proximité d'infrastructures d'équipements publics et de services. Malgré une réduction des déplacements logement/travail occasionnée par le télétravail, plusieurs études montrent qu'il existe, un effet de rebond généré par une augmentation des flux de circulation du logement vers les infrastructures de services, d'éducation et de récréation. Cette observation plaide pour une plus grande proximité des logements aux équipements et infrastructures de services, non seulement pour réduire les nuisances (moins de dangers, moins de pollution sonore, meilleure qualité de l'air) ainsi que les coûts liés à la mobilité mais aussi pour développer des quartiers mixtes avec des rez-de-chaussée vivants. L'idée conceptuelle de positionner des infrastructures de services à une courte distance des logements, relie les notions de temps de déplacement et d'espace. Elle est fortement développée au concept de « ville du quart d'heure ». La ville du quart d'heure est une ville où à 15 minutes des logements, c'est-à-dire à une courte distance de marche, vélo ou transports publics, des infrastructures répondant aux besoins essentiels de la vie quotidienne sont accessibles permettant de s'approvisionner en produits frais, de se soigner, d'apprendre, de s'aérer, de se dépenser, de bien manger, de recycler, ...

Il s'agit d'un modèle urbain qui existe par exemple aux Pays-Bas, où les mobilités actives (vélos et piétons) ont permis le développement d'une organisation polycentrique des villes.

Le modèle de la « Ville du Quart d'heure » est également prôné par le réseau C40 Cities, un réseau de mégapoles mondiales engagées dans la lutte contre le changement climatique⁴³.

Concrètement, suivant ce modèle, les quartiers résidentiels se diversifient avec l'apparition :

- soit de services temporaires : marchés fermiers locaux;
- soit d'infrastructures de proximité permanentes bâties : magasin d'alimentation fraîche, crèches, maison de quartier, "repair café", équipements liés à la santé, etc;
- soit d'infrastructures non bâties: "pocket park", "green mail", aires de jeux, etc.

Ces « tiers lieux » constituent des compléments aux logements où peuvent se développer une vie communautaire et contribuent à pallier l'isolement des populations (entre autres les plus âgées). Ces infrastructures de proximité pourraient être gérées et animées par des emplois de proximité.

Le Comité Scientifique recommande donc que le développement de logements se conçoive et se gère en par-

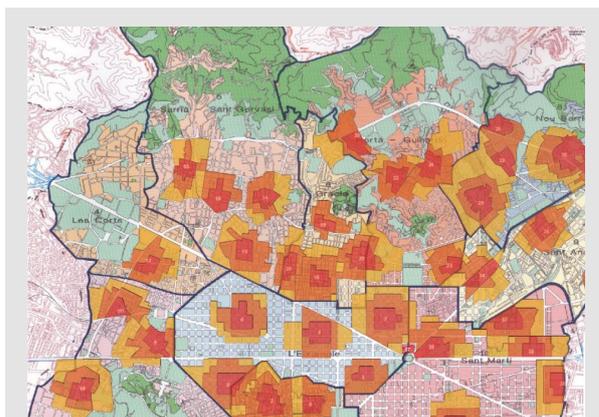
⁴² voir : <https://geodata.leefmilieu.brussels/client/view/becceff2-0e92-4c38-b8ed-26513e4b95e5>

⁴³ voir : https://www.c40knowledgehub.org/s/article/How-to-build-back-better-with-a-15-minute-city?language=en_US

allèle avec le développement d'équipements et d'infrastructures de proximité placés à une courte distance de marche, de vélo ou de transports publics. Le Comité tient à souligner ici l'importance de favoriser l'accès à une alimentation saine et durable et socialement accessible. Il insiste également sur l'accès aux soins de santé de proximité, via par exemple le développement de Maisons médicales dans les quartiers fragilisés de la Région.

Recommandations

- > *Mettre en pratique le réseau de noyaux d'identité locale identifié par le PRDD > intensifier les noyaux et développer les nouveaux noyaux en mobilisant l'ensemble des outils stratégiques (PCD, PAD), opérationnels (CQD, CRU, programmation FEDER, budget des politiques sectorielles, etc.), réglementaires (PPAS, PAD) à disposition de la Région et des Communes.*
- > *Demander à Bruxelles Economie-Emploi de développer une réflexion sur l'accessibilité physique et sociale à une alimentation saine et durable au sein des noyaux existants et à développer.*
- > *Demander à Perspective de développer une réflexion sur l'accessibilité physique et sociale à des équipements publics de proximité, existants et à développer en lien avec les noyaux d'identité locale. Une attention particulière sera apportée à l'accessibilité aux équipements liés à la santé et aux soins.*
- > *Dans le cadre des dispositifs régionaux de rénovation urbaine (CQD, CRU), via la création de « régie de quartier », favoriser la création d'emplois de proximité visant à assurer la maintenance du logement et de son environnement (rénovation du logement, entretien des abords, jardinage, accompagnement de proximité...).*



Plan de distribution spatiale des marchés couverts à Barcelone

A la fin des années 90, la Ville de Barcelone a élaboré un plan portant sur la localisation des marchés alimentaires couverts situés sur le territoire de Barcelone. Ce plan est une photographie de l'existant en même temps qu'il définit les zones non couvertes par ces différents marchés, zones dans lesquels de nouvelles infrastructures devraient potentiellement être construites.

Autour des marchés, des aires d'attractivité sont définies sur un isochrone de 10 minutes à partir de point d'ancrage qu'est le marché. Il s'agit d'aires d'attractivité mais aussi d'aires de densification habitée sachant qu'une clientèle potentielle de 25.000 habitants est nécessaire au bon fonctionnement de chaque marché.

Ce plan est une déclinaison avant l'heure du concept de la « Ville du Quart d'heure », basée ici sur l'accessibilité à des lieux pourvoyeurs d'une alimentation saine.

A noter que la centralité définie par les marchés couverts organise également toutes sortes d'équipements publics. Sont volontairement localisés à proximité de ceux-ci des bibliothèques, des écoles, des centres civiques, des équipements sportifs, etc..

5.3.5. Mener une initiative de recherche par le projet « Logement en transition » et portant sur les enjeux logement / climat / rapport à la nature

La réalisation de projets de logements, qu'ils soient publics ou privés, s'imposent bien sûr comme une évidence dans une ville dans laquelle la croissance démographique est toujours une réalité et ce, d'autant plus que la demande en logements publics sociaux ne cesse d'augmenter d'années en années. Les pouvoirs publics, et indirectement le marché privé, se doivent de répondre à ces besoins, singulièrement en facilitant la création de logements sociaux, conventionnés ou à finalité sociale, au sein d'ensembles neufs, ou rénovés. Les engagements politiques, financiers, sont bel et bien là. Par contre la réalisation de ces projets se heurtent bien souvent à d'autres types d'aspirations pour les sites concernés : une demande sociétale en espaces verts se traduisant par l'expression d'un besoin de plus de nature en ville, une urgence environnementale et écologique se traduisant par l'émergence de discours sur la perte de biodiversité, le réchauffement climatique, le caractère fini des ressources naturelles, la dimension nourricière du territoire, etc. Bien que contradictoire, l'expression de ces besoins peut être vue comme une opportunité qui fonde un nouveau paradigme d'urbanisme, plus écosystémique, plus régénératif, tenant compte également des évolutions architecturales nécessaires pour faire face au défi climatique.

Le Comité propose que la Région lance une grande initiative de recherche sur ce sujet qui prenne comme point de départ les thématiques logements / climat / rapport à la nature.

A la manière d'initiative de recherche récentes ou plus anciennes menées à Bruxelles (« A Good City has industry »/2016-2017, « Métropolitan Landscapes »/2019-2020) ou ailleurs en Europe (« Bordeaux 50000 Logements » - 2010-2011, « Luxembourg in transition » -2020, « Visions prospectives pour le Grand Genève - Habiter la ville-paysage du 21e siècle » - 2019-2020, etc.), il s'agirait de réaliser de la prospective territoriale et architecturale à partir de travaux de plusieurs équipes multidisciplinaires travaillant en parallèle.

Ce type d'initiative présente plusieurs intérêts :

- elle permet de sensibiliser les différents acteurs publics et privés autour de la thématique ;
- elle permet de générer des idées neuves, se détachant des contraintes de la réalisation ;
- elle permet d'organiser le débat et de médiatiser les enjeux auprès du grand public ;
- elle lance une dynamique, qui peut se décliner en diverses initiatives se développant en plusieurs cycles ;
- etc.

Recommandation

- > *Mener une initiative de recherche sur les thématiques logement / climat / nature portée par le BMA et s'appuyant sur les acteurs publics du logement ainsi que sur l'expertise de Bruxelles-Environnement.*



«Bordeaux - 50 000 logements autour des axes de transport public»

«50 000 logements autour des axes de transport public» est un projet lancé en 2010 par Bordeaux Métropole (anciennement CUB, Communauté Urbaine de Bordeaux). L'ambition initiale du programme 50 000 logement était claire : construire plus, mieux, moins cher et plus vite. Le regard exclusif sur le logement à travers une consultation ouverte a été vu par de nombreux acteurs comme une démarche innovante et porteuse de sens dans un contexte où les coûts du logement ne cessent de croître et où de plus en plus d'habitants ont du mal à trouver un logement qui corresponde à leurs besoins (taille, typologie, coût, localisation).

Phase 1 : dialogue compétitif (2010-11)

Un dialogue compétitif est lancé en juillet 2010 et cinq groupements d'architectes urbanistes et experts sont retenus : OMA, Lacaton et Vassal, A Chemetoff, 51N4E/GRAU et l'AUC. Les équipes ont travaillé pendant six mois sur des stratégies pour la création de logements. L'essentiel du contenu et des propositions issues de cette phase de dialogue a fait l'objet d'une première restitution « 5 dialogues pour 50 000 logements », qui s'établit en suivant les différents moments du dialogue, allant de la stratégie générale du projet « 50 000 » aux esquisses de territorialisation émises par chacun des groupements.

Phase 2 : études sur îlots témoins (2011-12)

A l'issue du dialogue compétitif toutes les équipes ont été sélectionnées pour poursuivre leur travail sur des sites test sélectionnés par les collectivités. Cette phase de confrontation aux réalités physiques, foncières et opérationnelles de sites précis a été menée pendant un an avec un travail régulier en atelier réunissant les élus locaux et les services des collectivités. L'objectif de cette démarche de projet était de décliner de façon fine les concepts développés dans le dialogue compétitif.

Phase 3 : réalisation d'opérations via La Fab

Suivant la phase d'étude, Bordeaux Métropole a créé «la Fabrique de Bordeaux Métropole », entreprise publique locale à statut privé de SA, pour mettre en œuvre le programme 50 000 logements.

L'action de la FAB vise la production de logements neufs, abordables, complémentaires à l'offre immobilière produite tant dans le cadre du marché privé que dans le cadre des grands projets urbains bordelais.

Son action se traduit aujourd'hui par deux types d'opérations :

- les îlots témoins (IT) dont l'ambition est de concrétiser rapidement les objectifs et l'ambition que porte l'ensemble de la démarche « 50000 Logements »
- les opérations d'aménagement (OA) qui portent sur des secteurs de mutations urbaines pour lesquels les objectifs sont identiques à ceux des IT, mais sur des échelles d'intervention beaucoup plus larges.

voir : <https://lafab-bm.fr/>

5.4 CONSTRUIRE UN CADRE ET UNE VISION PARTAGÉE DU LOGEMENT ENTRE LES MULTIPLES ACTEURS DU LOGEMENT ACTIFS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Au sein de cet axe se trouve un ensemble de recommandations permettant de donner une ambition politique supplémentaire à la politique régionale du logement. Ces recommandations portent sur des aspects plutôt généraux, qui ne sont pas forcément en lien avec la situation sanitaire actuelle, mais/et qui permettraient de disposer d'une politique plus ambitieuse, plus transversale et probablement mieux coordonnée entre acteurs.

5.4.1 Améliorer de façon dynamique la connaissance transversale de la thématique logement

Il existe aujourd'hui différents observatoires thématiques portant sur des aspects liés au logement :

- l'Observatoire des Loyers, lié à Bruxelles-Logement;
- l'Observatoire Bruxelles-Logement, qui reprend, analyse et cartographie des données issues de l'action de Bruxelles-Logement ;
- l'Observatoire de la Propriété résidentielle, lié à Bruxelles-Logement ;
- l'Observatoire des Permis Logement, lié à Perspective;
- le Monitoring des Logements publics, lié à Perspective;
- etc.

Ces différents outils constituent des sources d'informations intéressantes mais qui sont localisées à différents endroits et leurs données ne font pas l'objet d'une interprétation transversale.

Par ailleurs, ces observations et les analyses qui en sont faites sont de nature purement statistique. Le Comité pense qu'il serait intéressant de compléter ces analyses dans une perspective interdisciplinaire par des analyses indépendantes du marché immobilier qui soient de divers ordres : sociologique sur les enjeux contemporains de l'habiter, géographique en terme de dynamique socio-spatiale, architecturale et relatives aux typologies de l'habitat, etc.

Différents centres de recherche académiques bruxellois, spécialisés dans le domaine du logement, pourraient être associés à cette démarche de connaissance transversale en contribuant à l'établissement d'un programme multi-annuel de recherches.

Un tel programme pourrait inclure des analyses à long terme du marché du logement (tel que des analyses approfondies sur les données des différents Observatoires et du Monitoring), des évaluations d'instruments et outils de la politique du logement, etc. ainsi que des recherches à court terme en fonction des priorités de la politique du logement.

Un consortium d'équipes scientifiques pourrait être sélectionné afin de réaliser ces recherches à long terme ainsi que de mettre à disposition des chercheurs des différents disciplines pour répondre de manière ad hoc aux besoins de recherches à court terme, dont les différentes suggestions de recherches formulées dans ce rapport.

Recommandations

- > *Assigner rapidement à Perspective et Bruxelles-Logement la formulation d'une mission d'analyse thématique transversale du logement.*
- > *Identifier les nécessités en termes de connaissances transversales sur le logement à long et à court termes et établir avec Innoviris un programme multi-annuel de recherche sur le logement.*
- > *Sélectionner avec Innoviris un consortium d'équipes de recherche pluridisciplinaire.*

5.4.2 Réaliser un inventaire sur l'occupation du bâti bruxellois et sur la vacance foncière

Nous avons évoqué précédemment l'intérêt du modèle du Donut qui définit l'idée d'une capacité minimale et maximale d'un système donné. Appliqué au bâti bruxellois, ce modèle implique d'en connaître ses conditions d'occupation, d'inoccupation, de surpeuplement, de sous-occupation, etc. Le Comité constate qu'à ce jour, il n'existe aucune étude exhaustive permettant de se faire une idée précise de la situation d'occupation du bâti. Un recensement a bien été réalisé à la fin des années '90, lors de la réalisation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) mais aucun inventaire systématique (à l'exception des m² de bureaux) n'a été fait depuis lors. Le plus grand flou entoure cette question. Par ailleurs depuis 2001 (fin des enquêtes liées au recensement) il manque à la Région des données globales concernant l'état des logements (salubrité, nombre de pièces, confort). Des données existent via le SPF Finances / Bruxelles-Fiscalité mais celles-ci sont parcellaires et lentes à recueillir.

En 2019, l'initiative associative « La 20^{ème} Commune » estimait que la vacance locative représentait à travers la ville, 6,5 millions de m², sans que ce chiffre ne puisse être confirmé ou infirmé de façon officielle. Le Comité estime qu'une connaissance transversale de la thématique logement implique de disposer d'une information crédible sur la vacance immobilière et sur l'occupation du bâti en général à Bruxelles. A ce titre, il se réjouit qu'une étude sur la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés ait été initiée par Bruxelles-Logement et soit actuellement en cours. A sa suite il suggère la mise en place d'un inventaire dynamique et régulièrement actualisé au sein de Bruxelles-Logement en collaboration avec Perspective pour assurer la transversalité avec les autres données récoltées pour les Observatoires et l'actualisation du PRAS. A l'image de ce qui a été fait à Lille (voir infra), cet inventaire devrait également porter sur la vacance foncière au sein des espaces urbanisés. Une telle démarche devrait être entreprise pour mieux connaître l'état du logement et des phénomènes de sur- et sous-occupation.

Recommandation

- > *Réaliser un inventaire dynamique des immeubles vides et de la vacance foncière par Bruxelles-Logement (en collaboration avec Perspective).*



Etude – « Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise »

En avril 2019, l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille-Métropole a publié une étude relative à la vacance au sein du territoire métropolitain. Ce territoire s'étend sur une superficie de 675 km² et dispose d'une population d'approximativement 1,2 millions d'habitants.

La vacance y est étudiée selon trois typologies, approchées suivant une méthode quantitative croisée avec une application territorialisée :

- la vacance foncière au sein des espaces urbanisés ;
- la vacance résidentielle (maisons, immeubles à appartements, etc) ;
- la vacance dans le bâti à vocation économique (commerces, bureaux, locaux pour activités économiques, etc).

Au-delà d'une situation d'état des lieux et de réalisation de cartographies analytiques, ce travail a permis de dresser des typologies de situations de vacance, d'identifications des facteurs d'explication, etc.

L'étude comporte également un large volet propositionnel comportant des recommandations permettant d'envisager la mobilisation des espaces vacants.

voir : https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2019/05/etude_approche_vacance_web.pdf

5.4.3 Disposer d'un outil transversal de la politique du logement : «Good Living» - un Plan Régional Habitat

Le Comité fait le constat qu'il existe en Région de Bruxelles-Capitale une multitude d'acteurs qui interviennent dans la production du logement public et privé. Ces acteurs sont de divers ordres : acteurs institutionnels publics, acteurs privés qui interviennent à différentes échelles, acteurs privés liés à l'innovation en matière de production de logements, petits propriétaires privés, etc. Ces acteurs agissent en fonction des prérogatives qui leur sont propres, sans qu'un cadre global d'interventions, programmatique et spatiale ne soit défini à l'échelle de la Région.

Le Comité fait le constat qu'il n'existe pas réellement de données sur la demande en termes de besoins, tant à l'échelle des quartiers, qu'à l'échelle des Communes. Ce constat renvoie singulièrement au point précédent relatif à la nécessité d'approfondir la connaissance de la situation du parc du logement, notamment de disposer des données sur la vacance du bâti ainsi que sur la sur- et la sous-occupation.

Au regard de ces quelques constats, à l'instar de nombreux plans thématiques bruxellois tels que le PREC, le Plan Good Move, le Plan Nature, etc. le Comité pense que la thématique du logement devrait faire l'objet d'un Plan Régional Habitat, articulé et déclinant une vision intégrée de la politique de l'habitat tant à partir d'une vision sur le logement neuf que sur le logement situé dans le bâti existant.

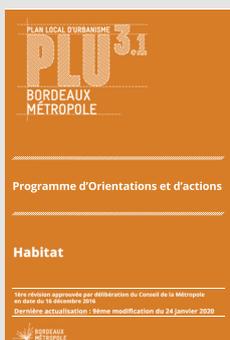
Ce plan établi sur base d'un diagnostic territorial devrait partir d'une compréhension large de ce que l'on entend par logement (familial, étudiant, pour personnes âgées, pour les gens du voyage, etc) et devrait :

- permettre de répartir la production du logement par territoire et identifier les besoins pour ceux-ci ;
- développer une vision intégrée sur la rénovation du parc de logements existants ;
- identifier les rôles entre acteurs publics et acteurs privés ;
- définir un cadre d'intervention pour les initiatives d'habitat et logements innovants.
- etc.

Les options du Plan d'urgence pour la politique sociale du logement (en cours d'élaboration et qui fera prochainement l'objet d'une approbation gouvernementale) devront être intégrées au Plan Régional Habitat.

Recommandation

- > *Demander à Perspective en étroite collaboration avec la COL de réaliser un Plan Régional Habitat («Good Living») associant dans son élaboration l'ensemble des acteurs publics et privés du logement.*



« Programme d'orientations et d'actions Habitat » de Bordeaux-Métropole

Compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, la communauté urbaine de Bordeaux-Métropole dispose d'un programme local de l'habitat qui fixe le cap en matière de production et rénovation de logements (publics et privés).

Au-delà d'un simple projet en matière d'habitat, ce document permet de fédérer les acteurs locaux autour d'un projet à moyen terme et autour d'une organisation cohérente et durable du territoire.

L'élaboration de ce document est basée sur :

- Un diagnostic partagé sur la problématique de l'habitat dans l'aire d'étude, aux différentes échelles (du local au global) et avec l'ensemble des acteurs, sur le thème de l'habitat et au regard du contexte économique, social et de l'aménagement du territoire.
- La définition d'orientations pour une politique de l'habitat cohérente, en partant d'un constat prospectif et dans le souci d'un travail partenarial avec les acteurs privés et publics de l'habitat : évaluation de la quantité et de la nature des besoins, actions thématiques transversales, etc.
- La réalisation d'un programme d'actions : la construction d'une politique et d'un projet de développement de l'habitat adaptée au contexte du territoire de Bordeaux-Métropole et partagée par l'ensemble des acteurs.

Ce document fait l'objet d'une actualisation récurrente et est dans ce sens un outil très dynamique. Sa dernière révision date de janvier 2020. Il est intégré au Plan Local d'Urbanisme, un document qui combine les équivalents bruxellois du PRDD et du PRAS.

voir : http://fichiers.bordeaux-metropole.fr/plu/PLU31_interactif/Fichiers/3_POA/POA_habitat.pdf

5.4.4. Intégrer la perspective du changement climatique (augmentation des températures, augmentation des épisodes de sécheresse) dans la manière de concevoir la ville, l'architecture le paysage

A l'écoute des préoccupations portées par l'un de ses membres (Ph. Rahm) et convaincu que les enjeux actuels liées au changement climatique et à la protection face au réchauffement ne doivent pas rester des problèmes et des inquiétudes mais au contraire, doivent faire évoluer la manière de concevoir l'architecture, l'urbanisme, etc., le Comité recommande de faire évoluer la manière de concevoir la ville, le bâti, les espaces ouverts en se saisissant des nouvelles données climatiques comme une opportunité plutôt que de les subir comme de nouvelles contraintes techniques.

Il s'agit ainsi de remonter aux fondamentaux de l'architecture et de l'urbanisme c'est-à-dire d'envisager des aspects de formes, d'agencements des espaces, d'orientation des pièces, des matériaux, en fonction de la saisonnalité du climat, des vents, de l'orientation du soleil, etc.

Dans cette perspective, il s'agira de réintégrer des éléments physiques du climat tels que la pression, la dépression, la température, l'humidité relative, comme matière première, comme des outils de conception architecturale et urbanistique.

Cette manière d'envisager l'architecture et plus largement l'aménagement urbain nécessite un changement de paradigme : partir du climat, des conditions locales, de ses variabilités, pour déterminer les formes et par la suite pour envisager les programmes que les lieux peuvent accueillir en fonction de l'ambiance souhaitée.

Nous avons évoqué plus haut dans ce document le rôle fondamental que jouait l'architecture du logement dans son rôle protecteur vis-à-vis des dangers causés par la crise sanitaire qui est en cours. Compte tenu du fait que le Comité entend inscrire sa réflexion dans une perspective plus large que la seule crise du Covid19, le changement de paradigme annoncé par cette approche nous semble tout à fait prometteur au niveau du potentiel qu'il ouvre en matière de nouvelles configurations et agencements d'espaces, tant à l'échelle architecturale qu'à l'échelle urbanistique dans la perspective du réchauffement climatique.

Recommandation

- > Développer un volet « Architecture et Climat » au sein d'un Design Guide Logements à réaliser par Urban.Brussels en concertation avec le BMA.

5.4.5. Dans un double mouvement, promouvoir en droit des formes d'habitat alternatif et en parallèle, définir un système de labélisation régionale de ces formes d'habitat

Le Comité a eu l'occasion d'auditionner le prof. N. Bernard par rapport aux enjeux juridiques liés aux formes d'habitat alternatif (habitat léger, habitat intergénérationnel, habitat modulaire, etc.). Cette rencontre a eu lieu avec, en préambule, la conviction partagée que la crise du logement, et le facteur déterminant du bon logement pendant le confinement, amènent à envisager l'habitat alternatif comme une solution parmi d'autres à la carence structurelle de l'offre de logements accessibles. A l'occasion de cette rencontre, les obstacles juridiques ont été énoncés pour les différentes formes d'habitats alternatifs (l'habitat itinérant, l'habitat intergénérationnel, l'habitat solidaire, l'habitat modulaire, les différentes formes de co-location, etc). Pour chacune de ces formes, les carences juridiques et les freins réglementaires ont été identifiés.

Il n'entre pas dans le cadre de ce rapport de détailler ceux-ci. Le Comité souligne cependant l'intérêt pour le législateur d'opérer un double mouvement :

- d'une part de continuer à promouvoir en droit les mesures permettant le développement de l'habitat alternatif ;
- d'autre part, d'encadrer celui-ci par des mesures de labélisation, permettant un contrôle fin d'éviter les dérives urbanistiques (par exemple la production de logements trop petits), des dérives fiscales (application du taux cohabitant dans le cadre de logements partagés ou intergénérationnels) ou des abus dans les formes de colocation.

Ces mesures concernent l'ensemble des niveaux de pouvoirs (Commune, Région, Etat fédéral) et nécessite donc une action ciblée sur ces différents niveaux.

Recommandations

- > *Adapter la législation bruxelloise en intégrant, dans le Code du Logement et le Règlement régional d'Urbanisme, des dispositions permettant le développement des formes alternatives d'habitat (habitat léger, intergénérationnel, modulaire, itinérant, solidaire, temporaire, etc.). L'exemple wallon peut être une source d'inspiration pour le législateur bruxellois.*
- > *Entamer une négociation avec le Fédéral afin de faire correspondre la réalité de vie des personnes résidant dans un logement bénéficiant d'un bail de colocation bruxellois avec les législations relatives aux revenus de remplacement.*

5.4.6. Mener une initiative de recherche portant sur la construction d'un savoir sur les conditions de coexistence

La crise Covid a amplifié l'importance pour les Bruxellois de disposer d'un logement et d'un environnement capables de favoriser des rapports de coexistence et des liens sociaux de qualité aussi bien dans l'espace domestique que dans l'espace de voisinage. A cet égard la crise Covid a, dans le même temps, montré la force des liens de proximité locaux, quand ils existent, et des tensions dans les rapports de voisinage et dans l'espace domestique. Le Comité estime qu'il conviendrait de mener une vaste et précise enquête sur les conditions d'habiter et de coexister dans les territoires du proche. Plus précisément elle porterait sur la manière dont la présence et la qualité des équipements publics et des dispositifs d'accompagnement social (des concierges au médiateur social en passant par les leaders informels de quartier), les statuts habitants (propriétaires/locataires sociaux, publics/privés), les formes architecturales mais aussi les compositions sociologiques des populations en co-présence (homogénéité/hétérogénéité sociale et culturelle, nature de la trajectoire sociale et résidentielle) agissent sur les conditions de coexistence.

Une telle analyse permettrait de connaître mieux les leviers sur lesquels agir pour rendre le(s) territoire(s) socialement plus résilients.

Cette enquête ne doit pas se mener uniquement dans les quartiers populaires mais être étendue à l'ensemble des quartiers habités bruxellois. Elle doit, entre autres, aider à se départir du postulat sociologiste selon lequel une certaine composition de population, c'est-à-dire bien souvent une composition mixte, constitue a priori la bonne solution et la bonne ville tout comme du postulat spatialiste selon lequel un certain type de vocabulaire architectural, fonctionnel ou urbanistique constitue a priori la bonne solution et la bonne ville. En matière de coexistence, en étudiant des expériences en situation, cette enquête devrait interroger les échelles où elle se pratique le «mieux» (logement, îlot, tiers-lieux, quartier, communes).

Recommandation

- > *Encourager une vaste étude universitaire sur les rapports de coexistence via, par exemple, Innoviris.*

5.4.7. Mener une initiative de recherche et information portant sur la construction d'un diagnostic sur les inégalités de genre face aux logements, s'appuyant sur les genders studies au sens large

La prise en compte du genre dans les projets de logements doit s'accompagner parallèlement d'études inexistantes à ce jour (ou datées) sur le genre et l'habitat sur le territoire de Bruxelles.

Le rapport belge « Sur la corde raide : Femmes & pauvreté, Femmes & monoparentalité - Etat des lieux » publié en 2010 par les Femmes Prévoyantes Socialistes ainsi que l'étude « Promouvoir l'accès à un habitat décent en Région bruxelloise » de 2007 identifient en quoi le droit au logement se distingue entre les hommes et les femmes. Les femmes sont plus sujettes à la pauvreté puisque leurs ressources sont plus faibles. La pauvreté touche d'autant plus les femmes en situation de vulnérabilité sociale (femmes isolées, femmes âgées et femmes en charge d'un foyer monoparental).

Plusieurs facteurs viennent fragiliser les femmes dans la question de l'habitat :

- des revenus plus faibles que ceux des hommes infligent aux femmes un accès plus difficile au logement en location ou en pleine propriété, alors que le fait d'être propriétaire est une arme contre la pauvreté ;
- les femmes seules paient généralement des logements moins chers que la moyenne et donc de moindre qualité (plus petits, moins salubres et confortables, etc.) ;
- les femmes monoparentales paient généralement des logements plus chers que la moyenne pour des logements plus grands mais toujours de moindre qualité ;
- les femmes se logent de manière moins confortable car elles subissent, de la part des bailleurs et des vendeurs, une discrimination liée aux préjugés sexistes comme la mauvaise gestion financière et technique de leur habitat ;
- les femmes consacrent encore beaucoup de temps au travail domestique au sein des couples, au détriment éventuel du temps consacré au travail rémunéré.

Cette initiative de recherche porterait sur trois objectifs :

1. d'une part, de quantifier les inégalités de genre matérialisées dans l'habitat : inégalités homme/femme face à la location et face à l'acquisitif, monoparentalité et logement, espace à soi et confinement, inégalités homme/femme face au confinement, etc;
2. d'autre part, cette initiative permettrait de vérifier la transférabilité d'outils pratiques développés dans d'autres villes européennes tels que le Manuel dont question au point suivant (5.4.8) ;

3. enfin, ces travaux de recherches auraient également pour objectif d'évaluer les expériences empiriques qui voient le jour sur le territoire de Bruxelles et en quoi ces dernières offrent de nouveaux outils complémentaires (CALICO, etc.).

Recommandation

- > *Encourager une vaste étude universitaire sur les enjeux de genre liés à la ville et au logement via, par exemple, Innoviris et/ou equal.brussels.*

5.4.8. Construire un savoir partagé en architecture du point de vue du genre

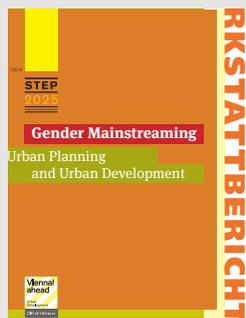
Hic et nunc, on observe une évolution des rapports de genre, l'apparition de nouveaux modèles familiaux (familles homoparentales, pluriparentales, monoparentales, pluriculturelles, multiculturelles), l'augmentation du nombre de divorces et de familles recomposées, une profonde crise du logement dans les grandes agglomérations, la montée des inégalités socio-économiques dans les sphères du travail et de l'emploi, etc. Ces nouvelles organisations et ces bouleversements influencent les espaces de vie. Cependant, les architectes peinent à expérimenter de nouveaux modes d'habiter et à proposer de nouvelles typologies en réponse à ces phénomènes.

De plus, l'épidémie de la Covid a vulnérabilisé encore davantage des parties importantes de la population, on pense en particulier aux femmes, aux habitant.e.s des quartiers populaires, aux sans-abri, aux jeunes et aux personnes âgées. Afin d'intégrer la dimension genre et la dimension du care dans la politique de logement à Bruxelles, il est nécessaire de réaliser dans un premier temps un état des lieux. Pour ce faire, à l'instar du service de planification urbaine de Vienne piloté par E.Kail, la constitution d'un Comité d'experts et d'expertes permettrait d'investiguer le contexte bruxellois et de mettre en place des processus pratiques et stratégiques visant l'intégration des publics exclus et/ou discriminés face au logement.

Le Comité, assisté d'une administration régionale, rédigerait un mémorandum visant à l'intégration et à l'application légale (dans le Code du Logement ou dans le RRU par exemple) d'une série de critères liés au genre. De facto, ceux-ci seraient alors intégrés dans les cahiers des charges de marchés publics relatifs au logement, mais aussi à tout type de projet public. Ces mesures doivent s'accompagner, en parallèle, de l'application effective des lois liées au gender budgeting et au gender mainstreaming pour la construction de logements sociaux et conventionnés au sein de différentes structures bruxelloises (Communes, SLRB, CityDev, Fonds du Logements, AIS, projets subsidiés, etc.), tant dans la conception que dans l'attribution des logements.

Recommandations

- > *Création d'un « Comité Régional du Genre ».*
- > *Assigner à Urban en concertation avec le BMA et equal.brussels la réalisation d'un manuel / design guide reprenant différentes considérations pour une architecture et un urbanisme prenant en compte le point de vue du genre.*
- > *Faire référence à ces principes dans la Charte de Promotion Immobilière.*



Gendermainstreaming in Urban Planning and Urban Development.

L'architecte E.Kail et le service de planification urbaine de Vienne ont publié Gendermainstreaming in Urban Planning and Urban Development.

Ce manuel recense différentes préconisations pour un urbanisme et une architecture tenant compte de la dimension du genre. On y trouve plusieurs typologies de logements qui tiennent compte des différentes configurations (en couple, seul·e, avec un·e ami·e, en faisant chambre à part, avec un ou plusieurs jeunes enfants, avec un ou plusieurs adolescent·e·s, avec une personne âgée, etc.) et qui s'adaptent aux exigences de la vie quotidienne par la mise en place d'appartements flexibles, d'espaces communs et de locaux annexes, de terrains de jeux en vue et à portée de voix des appartements, des services et des magasins à proximité du logement, etc. Ces éléments facilitent la vie des habitant·e·s qui passent beaucoup de temps chez eux·elles et/ou dans l'environnement direct de leur lieu de vie. Le manuel conseille également la création d'espaces verts extérieurs à proximité du logement pour y accomplir quelques tâches quotidiennes extérieures (réaliser de petits travaux manuels, suspendre le linge, etc.) ou pour laisser les enfants sortir de manière indépendante tout en restant proches du lieu de vie.

voir : <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008358.pdf>

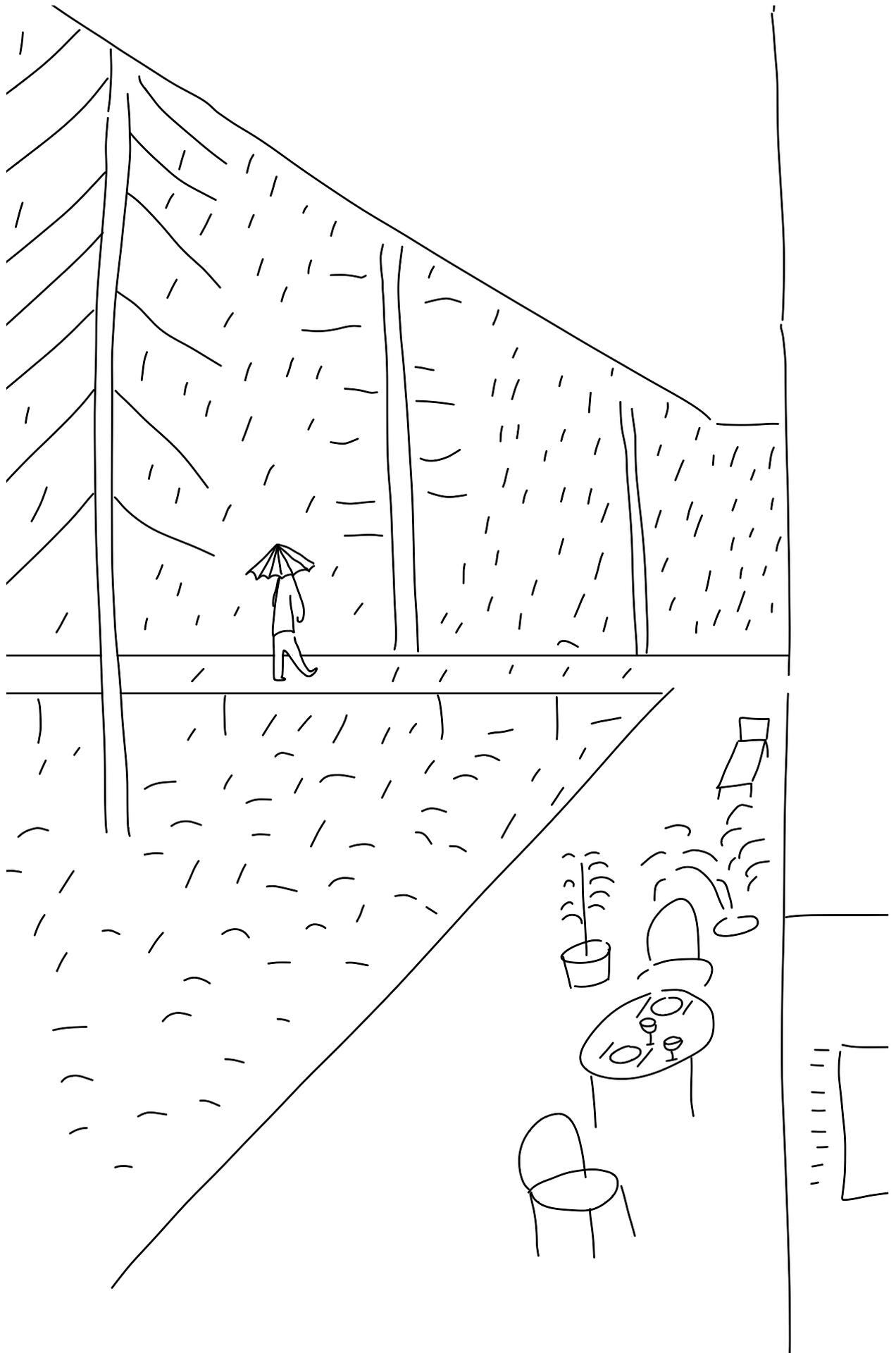


TABLEAU DE SYNTHÈSE

1

AMÉLIORER LA GOUVERNANCE DANS LA PRODUCTION DU LOGEMENT PUBLIC, GARANTIR LA SOCIALISATION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS ET METTRE EN PLACE DE NOUVEAUX OUTILS

- 1.1 *Créer une «Cellule opérationnelle logement» assurant l'opérationnalisation du Plan d'urgence pour la politique sociale du logement*
- 1.2 *Au sein des PAD's, prévoir systématiquement du foncier pour la production de logements abordables*
- 1.3 *Pour les opérateurs publics, mise en place d'une transition vers des formules d'emphytéose ou de droits de superficie plus généralisés*
- 1.4 *Alternatives habitantes et formes de logements innovants: faciliter la massification de ces initiatives*
- 1.5 *Dans le cadre d'opérations de logements publics, publics/privés ou privés d'une certaine envergure où à caractère structurant, sortir d'une culture de la dérogation systématique et aller vers une application plus stricte de la réglementation relative à la densité bâtie admissible (RRU, Titre1)*
- 1.6 *Autour de projets publics structurants, développer des protocoles de partenariat local entre acteurs publics régionaux et communaux*
- 1.7 *Développer un nouvel outil d'urbanisme opérationnel permettant, la réalisation de projets publics complémentaires (équipements publics, mobilité, espaces verts, etc.) accompagnant un projet de logements publics*
- 1.8 *Couper le lien entre les normes de stationnement et le logement*
- 1.9 *Renforcer les mécanismes de pérennisation du logement privé à finalité sociale*
- 1.10 *Réviser le mécanisme des charges d'urbanisme au profit de l'augmentation du nombre de logements publics*

2

AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LES CONDITIONS D'HABITABILITÉ AU SEIN DU PATRIMOINE IMMOBILIER EXISTANT

- 2.1 *Amplifier la lutte contre l'insalubrité du logement*
- 2.2 *Agir sur le phénomène de sur- et de sous-occupation du bâti existant*
- 2.2 *Favoriser la rénovation et la socialisation du parc de logement privé par le démembrement de la propriété pour des propriétaires en difficulté*
- 2.4 *Renforcer le soutien à la rénovation durable pour les propriétaires fragilisés par des prêts et par le soutien aux associations*
- 2.5 *Poursuivre les politiques de revitalisation urbaine en remettant l'accent sur la rénovation du bâti existant*

L'ENJEU PORTANT SUR L'AUGMENTATION DU SAVOIR RELATIF AU LOGEMENT EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE EST TRANSVERSAL AUX QUATRE GRANDES RECOMMANDATIONS.

3

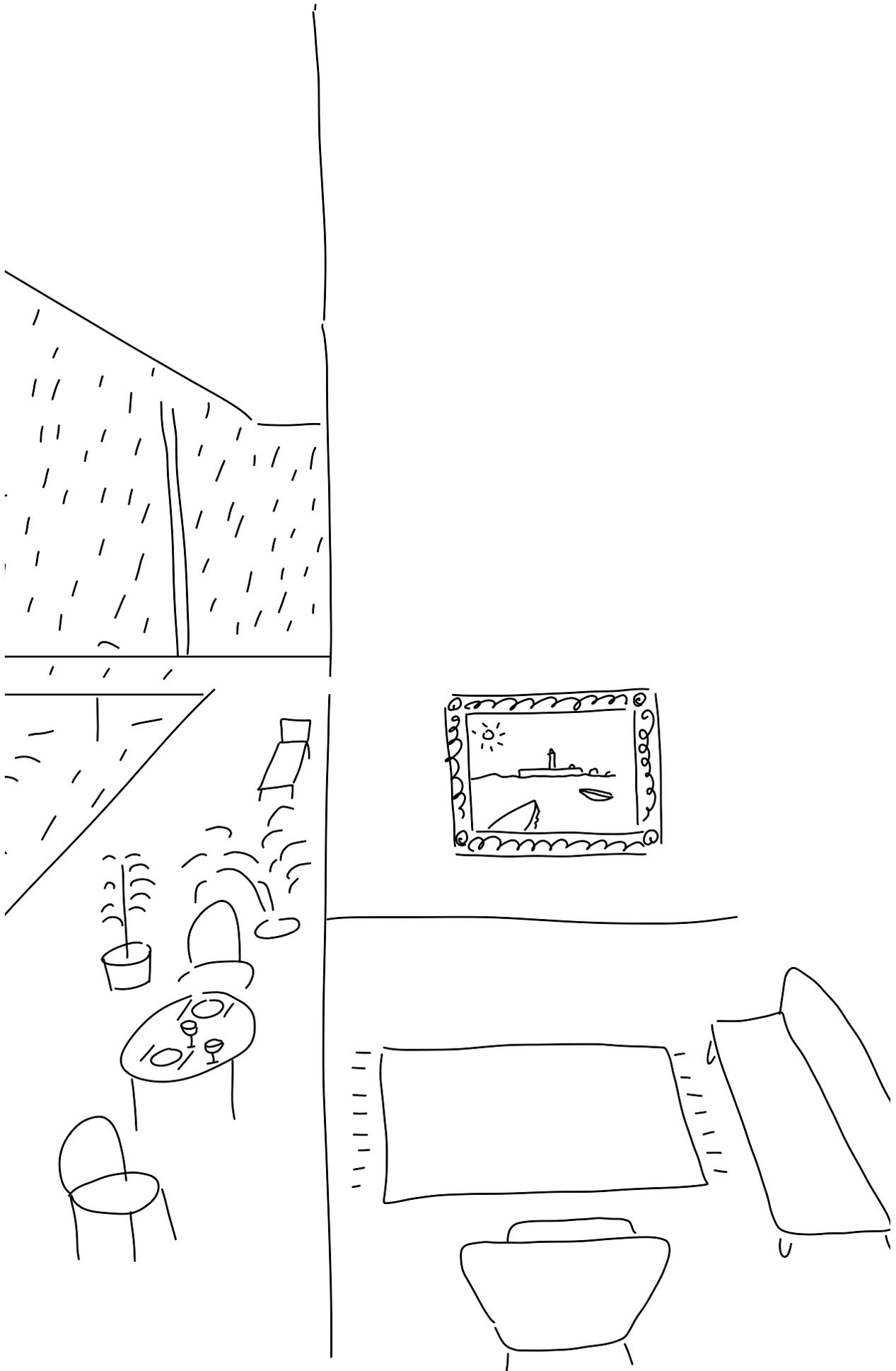
AUGMENTER LA RÉSILIENCE INFRASTRUCTURELLE DU LOGEMENT

- 3.1 Privilégier l'adaptabilité du logement à sa taille et ses usages
- 3.2 Penser le logement dans la perspective d'une hausse moyenne des températures et d'une progressive répétition et aggravation des vagues de chaleur
- 3.3 Penser le logement de manière à ce qu'il offre la possibilité à chaque membre de la cellule de s'isoler et de disposer de son « espace à soi », pour s'isoler, pour travailler, se reposer, etc
- 3.4 Reconquérir la dimension communautaire de l'immeuble en donnant plus d'importance à l'idée d'habiter ensemble
- 3.5 Donner plus de générosité spatiale, dimensionnelle aux espaces d'accueil et de distribution des logements
- 3.6 Intégrer dans l'immeuble de logement (ou l'ensemble habité) des pièces collectives, qui incarnent l'idée d'un tiers lieu, entre le tout public et le tout privé, et qui permettent le développement d'une vie communautaire
- 3.7 Envisager la configuration de ces espaces de séjours supplémentaires sous l'angle de leur apport au rafraîchissement des logements/appartements et des espaces collectifs
- 3.8 Intégrer l'enjeu de la relation du logement au contexte extérieur et à la nature via différents artefacts architecturaux (seuils, façades épaisses, vue vers de l'espace vert, etc...)
- 3.9 Envisager la création d'un nouveau parc d'échelle régionale
- 3.10 Développer une organisation du territoire bruxellois basée sur l'implémentation du concept de la Ville du Quart d'heure
- 3.11 Mener une initiative de recherche par le projet « Logement en transition » portant sur les enjeux logement / climat / rapport à la nature

4

CONSTRUIRE UN CADRE ET UNE VISION PARTAGÉE ENTRE LES MULTIPLES ACTEURS DU LOGEMENT ACTIFS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

- 4.1 Améliorer de façon dynamique la connaissance transversale de la thématique logement
- 4.2 Réaliser une vaste étude sur l'occupation du bâti bruxellois et sur la vacance foncière
- 4.3 Disposer d'un outil transversal de la politique du logement : "Good Living" - un Plan Régional Habitat
- 4.4 Intégrer la perspective du changement climatique (augmentation des températures, augmentation des épisodes de sécheresses) dans la manière de concevoir la ville, l'architecture le paysage
- 4.5 Dans un double mouvement, promouvoir en droit des formes d'habitat alternatif et en parallèle, définir un système de labélisation régionale de ces formes d'habitat
- 4.6 Mener une initiative de recherche portant sur la construction d'un savoir sur les conditions de coexistence
- 4.7 Mener une initiative de recherche portant sur la construction d'un diagnostic sur les inégalités hommes-femmes face aux logements, s'appuyant sur les gendres studies au sens large
- 4.8 Construire un savoir partagé en architecture du point de vue du genre



Les membres du Comité Scientifique Logement:

Aglaée Degros - Susanne Eliasson - Benoît Moritz
- Philippe Rahm - Michael Ryckewaert - Christine
Schaut - Apolline Vranken

Remerciements :

Le Comité souhaite remercier l'ensemble des intervenants extérieurs ayant pris part aux différentes séances.

Il souhaite également remercier les administrations publiques désignées par le Gouvernement et qui ont suivi ponctuellement ses travaux.

Il remercie vivement Yves Van de Castele, secrétaire du Comité Scientifique Logement, pour son travail efficace.

