



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Rue Jourdanstraat 45-55
1060 Bruxelles Brussel

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT LE PROJET DE PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, s'est réuni les 03 et 17 février 2017, suite à la demande d'avis relative au texte : « *Projet de plan régional de Développement Durable* ».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont issus du site prdd.brussels :

- Le projet de Plan régional de Développement durable ;
- La synthèse de projet de Plan régional de Développement durable ;
- Le résumé non technique ;
- L'évaluation appropriée ;
- Le rapport sur les incidences environnementales ;
- Le cahier des cartes ;
- Les cartes A0.

Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis qui suit :

Le Conseil Consultatif du Logement remet un avis négatif sur le projet de PRDD suite à l'absence de stratégie volontariste en particulier en matière de logement, de logement public et de logement social. Cet avis est soutenu à la majorité moins 4 abstentions.

Le Conseil Consultatif du Logement formule en outre les remarques suivantes :

Le Conseil estime que le plan est dépourvu de politique visionnaire et souffre d'un manque important d'ambitions. Il ne répond pas aux visées reprises dans la définition même d'un plan régional de développement, à savoir « *un plan d'orientation qui fixe les objectifs et priorités de développement de la Région, requis par les besoins économiques, sociaux, de déplacement et d'environnement* » (voir site « urbanisme.brussels »).

En matière de logement, le plan s'arrête au reflet d'une situation existante, reprenant les projets en cours ou projetés dans le cadre de l'alliance habitat. Ces objectifs sont insuffisants à termes et ne permettent même pas de répondre à la demande actuelle de logements sociaux. Le PRDD souffre d'une carence de projections chiffrées et de mise sur pied de garanties opérationnelles quant aux résultats à atteindre. Ainsi, même l'objectif gouvernemental d'arriver à 15% de logements sociaux à l'horizon 2050 n'est pas repris dans les objectifs de ce projet de PRDD et ne fait l'objet d'aucun suivi en vue d'atteindre ce chiffre. Des calculs simples se basant sur l'hypothèse d'une production annuelle de 4000 logements privés et 1000 logements publics, permettent de mettre en évidence la

nécessité de mettre en place des quotas visant la réservation de 15% de terrains privés et de 50% de terrains publics en vue d'atteindre l'objectif défini (*cf. note de calculs reprise en annexe 1*).

De même, des objectifs en termes de logements moyens doivent également être définis en vue d'éviter un exode de la population à revenus moyens.

Le Conseil demande avec insistance que des quotas en matière de typologie de logements soient repris au plan.

Le Conseil déplore également l'absence de politique foncière coordonnant les acquisitions par type d'opérateur. En l'absence d'un tel outil, une mise en concurrence est inévitable. Le Conseil recommande la mise en place d'une coordination soutenant les opérateurs et permettant l'investissement de leurs énergies dans l'opérationnalisation du plan plutôt que dans l'improductivité d'un volet prospectif. Ceci est d'autant plus prégnant lorsque les ressources sont d'origine publique. Le Conseil recommande que cette coordination soit accompagnée d'un volet opérationnel en vue de faciliter la mise en œuvre du plan, notamment au niveau des moyens, des mesures opérationnelles et des échéances.

La volonté de territorialiser le PRDD autour de zones particulières a exclu du plan la majorité du territoire régional. Par conséquent, le plan ne contient aucune réflexion en termes de densité et ne développe pas de vision vers une meilleure occupation du bâti existant, dont la rénovation avec extension en hauteur.

Par ailleurs, le plan est dépourvu de coordination avec les idées novatrices de la politique du logement relatives aux nouvelles manières d'habiter (colocations, logements intergénérationnels, etc.). Les logements partagés constituent un nouveau mode d'habitat incontournable qui demande une réflexion sur l'évolution du taux cohabitant pour les personnes ayant un revenu de remplacement. Le Conseil demande avec insistance que le Gouvernement s'implique beaucoup plus loin dans une vision en matière de logement intégrée au plan et sur la définition de moyens en vue d'atteindre les objectifs.

Le Conseil suggère des mesures facilitant la mise en œuvre du plan :

- d'une part, concernant l'amélioration des délais de mise en œuvre, la mise en place de simplifications administratives en faveur de la résolution des conflits de normes (ex. normes PEB et patrimoine) ;
- d'autre part, concernant les investissements, des mesures en vue de contrer le ralentissement du pouvoir d'achat.

L'avis du CCL sur le PRAS datant du 29/06/2012 reste toujours d'actualité pour l'élaboration du projet à venir. Il contenait notamment une remarque relative à la modification d'un plan inférieur dans la hiérarchie avant l'adoption du PRDD (*cf. annexe 2*).

Concernant la cohérence entre l'axe logement et les autres axes du plan, le Conseil s'interroge sur la suffisance de coordination et sur l'équilibre entre les différentes fonctions :

- la densification induit des problèmes de mobilité et de stationnement qui ne semblent pas être pris en compte et mesurés à leur juste valeur. Le choix de territorialisation qui a été posé renforce les besoins en termes de mobilité sur un certain nombre de zones précises et concentre donc les problèmes dans et autour des zones stratégiques qui ont été définies. Les solutions de mobilité alternatives ne sont pas suffisamment mises en avant (vélo, voitures partagées, etc.)
- les tours ne constituent pas une solution valable pour augmenter la densité urbaine à Bruxelles. Le développement de tours nécessite de repenser les espaces libres à leur pied, elles engendrent des problèmes de vents induits, un mauvais ratio entre superficies brutes et nettes, des difficultés de cohabitation entre les fonctions, etc... comme déjà évoqué dans un avis du Conseil relatif au règlement régional d'urbanisme zoné (*cf. annexe 3 – Avis du 20/04/2012 relatif au*

RRUZ rue de la Loi). Elles présentent en outre une menace pour la qualité des intérieurs d'îlot et pour le patrimoine. En particulier, un risque existe pour les vues protégées par rapport auxquelles aucune étude n'a été réalisée dans le cadre de la préparation de ce PRDD. Pour finir, en ce qui concerne plus spécifiquement le logement, elles présentent un surcoût de construction et d'entretien non négligeable. Elles augmentent également les difficultés en termes de gestion et rendent difficiles et coûteuses les opérations de rénovation lourde.

- le développement du logement dans des zones industrielles ne doit pas entraîner une mise en concurrence induisant la fuite d'activités génératrices d'emplois. Il est important de conserver des activités économiques favorisant le travail de personnes peu ou pas diplômées. Le Conseil a déjà évoqué les zones d'entreprises en milieu urbain « ZEMU » dans le cadre de son avis du 29/06/2012 sur le PRAS démographique (*cf. annexe 4*).
- certains membres s'inquiètent du fait que la concentration des enjeux et des développements sur une portion restreinte du territoire amènera inmanquablement une certaine concurrence entre les fonctions. Le Conseil craint une hausse des valeurs foncières de par l'inscription d'objectifs et d'ambitions multiples sur chaque zone identifiée. Ceci risque fort de se faire au détriment des opérateurs publics qui peinent déjà à trouver du foncier disponible en suffisance et donc à remplir les objectifs qui sont les leurs en termes de production de logements publics.

Le Conseil se réjouit toutefois de l'inscription dans le plan de la dynamique de collaboration proactive entre la Région et les pouvoirs locaux, même si ces synergies devront être précisées.

Le Conseil rappelle également que des avis ont été rendus précédemment sur différentes zones reprises au sein du PRDD. Il s'agit notamment des avis suivants :

- Avis du 30/09/2016 concernant le bassin de Biestebroeck (*cf. annexe 5*);
- Avis du 30/09/2016 concernant Tour et Taxis (*cf. annexe 6*) ;
- Avis du 16/06/2016 concernant le PRAS Heysel (*cf. annexe 7*);
- Avis du 24/10/2016 concernant les campus universitaires (*cf. annexe 8*).

Le Conseil consultatif du logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.

Il rappelle qu'en application de l'article 99 § 2, lorsqu'un point de vue est soutenu par au moins la moitié de ses membres, « *le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue* ».

Pour le Conseil, le 13 mars 2017,



Elsje DE OST
Vice-présidente



Daniel d'ATH
Président