

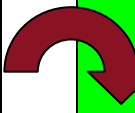
THEME 8 : Poursuivre la production de logements

	Liste des mesures annoncées dans l'accord de Gouvernement	Actions	Stade d'avancement Février 2014					Info/commentaire Février 2014
			Non initiée	Délaissée	Annoncée	En projet	En cours de réalisation	
59	Vu l'évolution conjoncturelle et le taux de vacances de bureaux, le Gouvernement veillera autant que possible à limiter le développement de nouveaux espaces de bureaux dans l'attente des objectifs du nouveau PRDD.	Orientation politique						<p>L'observatoire des bureaux que le nombre de mètres carrés de bureaux vides reste très élevé : 1.2 millions de m² ou plus que 9% du parc.</p> <p>De plus, il existe aussi une inoccupation dissimulée (c'est-à-dire des bureaux vides mais n'apparaissent pas sur le marché locatif ou acquisitif).</p> <p>Pourtant, on ne peut pas dire que ce phénomène ait fait l'objet d'une limitation par les pouvoirs publics bruxellois (Région et communes).</p> <p>La véritable limitation est menée par les promoteurs qui, en raison de la crise économique et d'une demande réduite dans la plupart des quartiers, régulent eux-mêmes le marché.</p> <p>Une étude de 2010 commandée par le Ministère sur un possible moratoire des bureaux a conclu qu'un moratoire règlementant les nouvelles constructions et la rénovation de bureaux entraînerait de nombreux inconvénients. Il préconise « des mesures encadrées » comme par exemple une taxe des bureaux variable en fonction de l'utilisation ou la vacance de l'immeuble, des normes de construction qui faciliteraient la reconversion des bureaux en logement, accélérer la procédure des permis d'urbanisme pour les transformations,...</p> <p>Un moratoire sur les nouveaux bureaux n'est donc pas attendu, mais les mesures encadrées ne sont pas non plus sur les rails.</p> <p>Dans le PRAS démographique, une limitation des espaces de bureaux n'est pas non plus prévue. Tout au plus, il y est indiqué que plus de logements peuvent (et non pas doivent) s'implanter dans les quartiers de bureaux et zones industrielles urbaines.</p> <p>En septembre 2013, le gouvernement a approuvé un projet de PRDD. Concernant le développement du secteur tertiaire, le gouvernement a prévu les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre avec la politique actuelle d'implantation de grandes stations et de nouveaux bureaux dans des quartiers multimodaux proches de transports publics - Réaménager le boulevard Léopold III

THEME 8 : Poursuivre la production de logements

										<p style="text-align: center;">- Convertir les bâtiments de bureaux anciens et inoccupés en logements et équipements</p>
60	<p>Le PRDD inclura un objectif de « quartier durable » selon lequel « tout projet d'urbanisation sur terrain vierge devra être affecté à des fonctions qui : peinent à trouver de l'espace ailleurs dans la ville et pour laquelle une demande existe et ne peut être atteinte par la rénovation du parc existant, répondent à des enjeux de <u>l'accroissement prévisible de population : logements</u>, équipement (crèches, écoles, espaces verts, terrains de sport,...), répondent à un intérêt collectif, notamment en matière économique.</p>	<p>Initiative législative</p>								<p>Dans le projet de PRDD que le gouvernement a approuvé en septembre 2013, nous retrouvons effectivement cette logique de quartier durable. Puisque le PRDD ne sera certainement adopté pendant cette législature, il ne faut pas non plus imaginer une adaptation du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)</p>
61	<p>La réaffectation de bureaux vides en logements permettra par ailleurs d'améliorer la mixité des fonctions (...)</p>	<p>Orientation politique</p>								<p>Charles Picqué, le 21 septembre 2010 : « <i>L'examen du parc des bureaux bruxellois a commencé en 1997. Depuis, 480.000 m² ont été reconvertis en logements (surtout), équipements ou commerces.</i> »</p> <p>En d'autres termes, les propriétaires de bureaux vides ont compris que la conversion en logements pouvait être rentable et ils multiplient les projets de ce genre.</p> <p>Afin de soutenir cette tendance, Christos Doulkeridis a lancé un appel à projets pour la conversion en logements de bureaux obsolètes ou inoccupés. Un montant de 1.450.000 € est réservé à cet appel à projets.</p> <p>Cet appel résulte en 8 projets retenus pour la transformation de jusqu'à 450 logements. En juin 2012, des demandes d'autorisation pour 3 projets (283 logements) ont été présentés.</p> <p>Le Secrétaire d'Etat au logement comptait lancer au second semestre 2012 un deuxième appel à projets, en ciblant spécifiquement la finalité sociale des logements issus de la reconversion de bureaux, mais cet appel n'est pas poursuivi.</p> <p>Selon l'Observatoire des bureaux n°29 de février 2012, la reconversion des anciens bureaux en logements n'est pas un remède miracle. D'après le rythme des reconversions de ces 5 dernières années (2007-2011), en moyenne 62.000 m² par an, il faudrait 10 ans pour éliminer la moitié des 1,2 millions de m² de bureaux vides (projets commerciaux).</p> <p>Des mesures d'encadrement (comme des normes de construction qui devraient simplifier la conversion de bureaux en logements, ou une procédure plus rapide pour les permis d'urbanisme visant les conversions) n'ont pas été prises ; ce qui explique que la mesure reste selon nous au stade de « projet » (voir aussi mesure 59).</p>

THEME 8 : Poursuivre la production de logements

62	Après l'adoption du nouveau PRDD, le PRAS devra faire l'objet d'une réforme permettant d'introduire plus de flexibilité au sein des zones administratives afin de favoriser la création de logements.	Initiative législative : Réformer le PRAS							Dans le PRAS ayant été adopté, il est prévu que dans les zones de bureaux, plus de logements peuvent (mais ne doivent pas !) être effectivement prévus. Pourtant, il est évident que plus de logements devront être prévus, tant dans les zones de bureaux que dans d'autres zones (zones industrielles urbaines). Le RBDH regrette amèrement que le PRDD ne mentionne pas le type de logements à produire, et leur public cible... Il y a donc des risques pour que ces logements ne répondent pas aux besoins des Bruxellois à bas revenus.
63	Il est primordial de <u>poursuivre</u> l'effort dans le cadre des politiques de la ville (logements assimilés sociaux dans les Contrats de quartier), de financement de logements sociaux aux communes (immeubles isolés), de construction et de rénovation de logements sociaux (Plan logement, programmes de rénovation pour remettre sur le marché public des logements non conformes ou vides), d'offres de logements moyens (Fonds du logement et SDRB).	Orientation politique : Poursuivre l'effort de subsidiation à la création de logement							Nous avons vu dans les chapitres 3, 4 et 5 que les efforts sont poursuivis.
64	Les Contrats de quartiers seront adaptés faces aux enjeux de la ville durable et en particulier le besoin de rénovation énergétique du parc bâti existant. A cette fin, l'ordonnance organique de la revitalisation sera modifiée pour transformer les Contrats de quartiers en « Contrats de quartiers durables » intégrant un volet énergétique et environnemental spécifique.	Initiative législative							Le 28 janvier 2010, le Gouvernement a approuvé l'ordonnance de revitalisation urbaine. Il faut dorénavant parler de "contrats de quartier durables". Deux dispositions importantes figurent dans l'arrêté d'exécution : Seront désormais subventionnables les opérations visant à améliorer la qualité environnementale ou les performances énergétiques des constructions ; améliorer la prévention et la gestion des déchets ; augmenter la biodiversité ; mettre en place des jardins partagés ; dépolluer les sols ;... Mais l'ordonnance va encore plus loin, il sera désormais possible de construire, de transformer, de réhabiliter ou de reconstruire du commerce de quartier dans le cadre des Contrats de quartier.
65	Il s'agira également de renforcer les partenariats avec le secteur privé pour offrir une mixité de logements, et ce afin de répondre le mieux possible au défi démographique qui attend la Région.	Orientation politique							Cette proposition est imprécise : quelle mixité est précisément visée? Est-ce que cela signifie que les acteurs publics impliquent dans leurs projets des promoteurs-privés ou à l'inverse que les promoteurs-privés doivent prévoir également des logements conventionnés ou des logements à caractère social ? Lors de la présentation de l'avancement du Plan Logement fin mai 2011, le Secrétaire d'État au Logement Christos Doulkeridis a annoncé qu'une initiative serait lancée : comme dans d'autres régions, un quota de logements publics ou conventionnés sera imposé dans chaque projet de logements privés d'une certaine ampleur. Depuis lors, cette idée n'a plus refait surface. Sur le terrain, des projets se réalisent: la transformation de bureaux en logements (voir mesure 61) et l'échange de terrains dans un projet conjoint entre la SLRB et un promoteur privé à la Porte de Ninove avec l'intention de prévoir des logements sociaux, des logements moyens et des logements

THEME 8 : Poursuivre la production de logements

								libres. La principale nouveauté de ces six derniers mois concerne le projet approuvé par le Gouvernement de modification des charges d'urbanisme. Ce projet prévoit que pour les projets de bureaux mais aussi d'habitations de plus de 1.000 m ² , la Région ou les communes puissent imposer aux promoteurs immobiliers 15 % de logements (conventionnés, à caractère social, sociaux ou moyens). Malheureusement, la possibilité est donnée au promoteur immobilier de « racheter » cette obligation, par le paiement d'une taxe, au montant selon nous beaucoup trop faible ; ce qui rendra le choix du promoteur immobilier assez évident. Le nombre de projets mixtes sera donc certainement limité.
66	Les opérations de création de logements doivent aussi être de réelles opportunités d'emploi pour les Bruxellois les moins qualifiés en activant systématiquement les clauses sociales et environnementales dans les marchés de production.	Orientation politique						Le 25 février 2011, le Gouvernement régional bruxellois signait « l'Alliance Emploi-Environnement » avec les partenaires sociaux et autres acteurs publics concernés. Les actions consisteront notamment en une meilleure formation pour les employés et les demandeurs d'emploi dans le domaine des nouvelles technologies et en un meilleur accompagnement des personnes peu qualifiées pour le secteur « construction durable ». Plus d'infos sur la mission et les projets : www.aee-rbc.be A noter également que le 2 avril 1998, le Gouvernement bruxellois prenait la décision de rendre obligatoires des clauses sociales pour les marchés publics. Cependant, nous constatons qu'au Fonds du Logement, les clauses sociales ne sont plus appliquées depuis environ 10 ans et qu'à la SLRB ainsi que dans les SISF, aucune clause sociale n'a été enregistrée.
Nombre de mesures par stade d'avancement			0	1	0	4	0	3



Avancement de la mesure depuis la dernière évaluation du baromètre du logement, septembre 2013