



Brussels Studies

La revue scientifique électronique pour les recherches sur Bruxelles / Het elektronisch wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The e-journal for academic research on Brussels

2016
Notes de synthèse | 2009

Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public

Note de synthèse, EGB n° 6

Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte

Housing, control over land use and public space

Nicolas Bernard, Pol Zimmer et Johan Surkin



Éditeur
Université Saint-Louis Bruxelles

Édition électronique

URL : <http://brussels.revues.org/924>

ISSN : 2031-0293

Référence électronique

Nicolas Bernard, Pol Zimmer et Johan Surkin, « Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public », *Brussels Studies* [En ligne], Notes de synthèse, mis en ligne le 19 janvier 2009, consulté le 12 janvier 2017. URL : <http://brussels.revues.org/924>

Ce document est un fac-similé de l'édition imprimée.



Licence CC BY



Note de synthèse n° 6

Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public

N. Bernard, P. Zimmer, J. Surkin

• **Nicolas Bernard** est docteur en droit et licencié en philosophie. Il est professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis. Expert invité au Conseil consultatif du logement de la Région bruxelloise et membre du Conseil supérieur du logement de la Région wallonne, il est directeur de l'IRIB. Il vient de publier "Les mutations du logement en Région bruxelloise" (Courrier hebdomadaire du CRISP, n°1993, 2008) ainsi que "Good and bad fortune of the Plan for the construction of 5,000 (low- and middle-income) housing units in Brussels" (Journal of Housing and the Built environment, septembre 2008, n°3).

Contact : nbernard@fusl.ac.be - ++ 32 (0)2/211.78.44 - ++ 32 (0)479/28.18.31

• **Pol Zimmer** est le Directeur du service d'études de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Ancien président du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, il a publié entre autres "La politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale", Les échos du logement, 2006, n° 2.

Contact : pzimmer@slrb.irisnet.be

• **Johan Surkin** est sociologue et démographe. Il est chercheur à la Vrije universiteit Brussel. Il vient de publier, avec D. Willaert, "Bevolkings- en huishoudensprojecties, en schatting van de toekomstige woningvoorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest" (Interface Demography Working Paper, 2008-5).

Contact : jrsurkyn@vub.ac.be

Ce texte a pu bénéficier de la relecture attentive de M. HUBERT (FUSL), A. DES-CHEEMAEKER (BRAL), A. DENEFF (Aula magna) et Th. DAWANCE (Agence Alter). Qu'ils trouvent ici l'expression de la gratitude des auteurs.

Conférence-débat :
26 janvier, 19h45

KVS
Rue de Laeken, 146
1000 Bruxelles



I. Constats

1. *Des loyers qui ponctionnent toujours plus le budget des ménages*

Dans la Région, la majorité des locataires — 54% — débourse, pour pouvoir se loger, une somme qui oscille entre 41% et 65% (pour les plus démunis) de l'ensemble des ressources du ménage, alors que le quart (du budget global) constitue la limite communément admise. À cet égard, la situation tend à s'empirer puisque les 30% les plus pauvres des Bruxellois (trois derniers déciles) n'ont plus accès qu'à 4% du marché locatif (si l'on fixe à 25% la part du loyer dans les ressources d'un ménage), contre 12% encore il y a une quinzaine d'années.

Par rapport aux autres Régions, ce constat d'un écart grandissant entre prix de la location et ressources du ménage s'exaspère encore à Bruxelles où les revenus de substitution (qui concernent pas moins d'un locataire bruxellois sur deux) ne sont pas plus élevés dans la capitale que dans le reste du pays alors que le niveau des loyers, lui, y est sensiblement plus élevé.

2. *Des logements sociaux en nombre dramatiquement insuffisant*

Le patrimoine géré par les sociétés de logement social compte 38.000 unités seulement (7,6% du parc immobilier bruxellois global). Et, à ce stock déjà exigu, il faut encore retrancher 2.341 unités de logement inoccupées (le plus souvent en travaux ou en voie de l'être). Si, à titre de comparaison, le logement social wallon accueille jusqu'à un locataire sur quatre, le ratio tombe à un sur sept en Région bruxelloise.

Avec pas moins de 32.000 ménages inscrits sur la liste d'attente, on compte presque autant de demandeurs que de logements (occupés) dans le portefeuille immobilier social. Et, avec un taux de rotation de 5,64% (ce qui signifie que seul un logement sur vingt est remis dans le circuit au terme de l'année), le candidat doit s'armer de patience.

3. *Des logements à caractère social pas plus nombreux*

Certes, dans les habitations à loyer encadré, il n'y a pas que les logements sociaux *sensu stricto*. Force est cependant de constater que ce stock de logements dits à caractère social reste à un volume global marginal (2.000 logements gérés par les agences immobilières sociales par exemple, et 447 habitations produites entre 1995 et 2005 à la faveur d'opérations de rénovation urbaine dans les contrats de quartier). En tout cas, ce volume est insuffisant pour constituer une véritable masse critique capable à la fois de représenter une alternative structurelle, ou un complément, à l'habitat social et de peser réellement sur le marché du logement (en tirant les autres tarifs vers le bas). Au 31 décembre 2007, et en comptabilisant l'ensemble des logements sociaux, logements A.I.S., logements gérés dans le cadre de l'aide locative du Fonds du logement et, enfin, logements détenus par les pouvoirs publics locaux, on ne compte jamais dans la Région bruxelloise que 49.613 logements encadrés par les pouvoirs publics au total.

4. *Une demande en habitat social en explosion*

Alors que l'offre de logements publics peine à s'étoffer significativement, la demande en habitat social connaît, elle, une augmentation spectaculaire dans le même temps. C'est que la Région regagne des habitants (la population globale est ainsi passée de 948.000 à 1.048.000 habitants entre 1996 et 2008, soit plus de 10% d'augmentation). Pour une large part, cependant, cet essor démographique est à attribuer à l'immigration extra-européenne. Il s'agit de personnes défavorisées bien davantage que de membres de la classe moyenne qui reviendraient en ville après un épisode d'exode urbain (cette catégorie de population continue à quitter la Région bruxelloise pour la périphérie, avec un différentiel de 10.000 individus par an). En tout cas, le Bureau du plan va jusqu'à pronostiquer un accroissement de 170.000 personnes supplémentaires à l'horizon 2020, ce qui risque de rendre très vite dépassées les éventuelles mesures d'extension de l'offre de logements.

La population bruxelloise, par ailleurs, a vu ses conditions de vie se dégrader très significativement en une ou deux décennies. Ainsi, le revenu des Bruxellois plafonne aujourd'hui (en 2005) à 85% de la moyenne nationale alors qu'il culminait à 102% lors de la naissance de la Région (1989). Par ailleurs, le nombre de titulaires du revenu d'intégration a été multiplié par 3,32 depuis la création de la Région bruxelloise en 1989.

Conclusion : la tension entre l'offre et la demande de logements abordables financièrement pourrait, demain, s'installer de manière plus structurelle encore qu'aujourd'hui.

5. *Un taux de propriétaires en progression mais qui reste faible*

La Région de Bruxelles-Capitale se caractérise par une proportion singulièrement faible de propriétaires (41,4% des ménages contre 75% environ à l'échelle du pays). Certes, on trouve toujours moins de propriétaires dans les (grandes) villes qu'en milieu rural, mais avec ses 41,4%, Bruxelles reste en recul de 5 à 15 points par rapport aux autres centres urbains belges. On retrouve là, dans une certaine mesure, le rôle de la capitale comme « aimant » de la pauvreté.

À Bruxelles, en tout cas, le prix à l'acquisition a doublé sur ces dix dernières années, ce brusque enchérissement se répercutant fatalement sur les loyers (le propriétaire cherchant en effet à amortir son investissement).

Force est cependant de constater que, sur ce créneau de l'accès à la propriété, l'action de la Région a été soutenue ces dernières années. Ensemble, le Fonds du logement et la SDRB permettent ainsi l'accès à la propriété d'environ mille ménages par année (le Fonds octroie près de 800 prêts et la SDRB vend en moyenne 200 logements par an). Non sans succès puisque le ratio de propriétaires s'est apprécié d'un tiers en quinze ans (il plafonnait à une trentaine de pourcents au début des années nonante).

6. *Un stock indécent de logements vides*

On dénombre dans la Région entre 15.000 et 30.000 logements vides. Parmi ceux-ci, 80% appartiennent au secteur privé, dont 62% à des particuliers. Le tout, sans prendre en considération les très nombreux étages vacants au-dessus des commerces qui, généralement, échappent à cette computation.

Sur ces nombreuses habitations improductives, 5.000 seraient louables en l'état, immédiatement. Et, lorsque l'on sait que deux logements en moyenne pourraient être réalisés dans une habitation vide, on réalise le potentiel qu'il y a là, potentiel à mettre en regard du nombre de ménages demandeurs d'un logement social (32.000). Ceci, sans compter les 1.500.000 m² de bureaux vides, potentiellement reconvertibles en logements.

7. *Une Région avec une maîtrise foncière limitée*

La Région de Bruxelles-Capitale n'est pas en mesure aujourd'hui de mener seule des projets immobiliers d'envergure, d'abord et avant tout parce qu'elle ne dispose pas d'une maîtrise suffisante du foncier. Dès lors, pour concevoir et mettre en oeuvre la réaffectation de sites de grande ampleur (Schaerbeek-formation, Tour & Taxis, Gare de l'ouest,...), il semble désormais nécessaire de prendre en compte les souhaits et les intérêts d'une multiplicité d'acteurs, de « stakeholders », susceptibles d'investir sur ces sites ou, plus largement, d'en faire usage. Une réflexion sur le long terme et un projet urbain fort et cohérent pour toute la Région sont cependant mis à mal par des opérations profitables à court terme, telle la vente de terrains ou de bâtiments par certains acteurs publics (État fédéral, Ville,...) ou parapublics (SNCB,...).

8. *Des politiques de rénovation urbaine incluant un réaménagement des espaces publics*

La Région de Bruxelles-Capitale et plusieurs communes ont mené, via notamment des contrats de quartier, une politique territoriale de rénovation urbaine dont une part importante a été consacrée au réaménagement des espaces publics (voiries, trottoirs, espaces verts, plaines de jeux,...), enjeu essentiel du vivre ensemble, *a fortiori* dans une perspective de densification urbaine. Au cours des dernières années, des débats importants se sont par ailleurs tenus en vue du réaménagement de places publiques importantes (Flagey, Rogier, Schweitzer,...).

II. Questions-problèmes

1. *Faut-il réguler les loyers ?*

En partie, la surchauffe des tarifs locatifs se justifie par une augmentation de la qualité des logements, sous l'impulsion de différentes mesures réglementaires (le Code bruxellois du logement notamment), mais cela n'explique pas tout.

En tout cas, pas moins de la moitié des habitants de la capitale satisfait, en termes de revenus, aux conditions d'admission dans le parc public. Partant, tous ceux qui restent exclus du parc public par manque de place sont "prisonniers" d'un parc locatif privé dénué de toute mesure contraignante en matière de fixation des loyers.

2. *Comment accélérer la production de logements sociaux ?*

Il est vrai qu'est mis en chantier un vaste plan de construction de 3.500 logements sociaux. Outre cependant le fait qu'on ne résorbera jamais de la sorte qu'un dixième de la file d'attente, cette initiative — dont le rythme de concrétisation pose lui-même question — ne doit pas faire oublier que, depuis 1999, on n'a plus construit qu'un peu plus de vingt logements sociaux par an en moyenne sur le territoire bruxellois, ce qui revenait à instaurer un moratoire de fait sur l'extension du parc public.

Tous opérateurs publics confondus (SLRB, SDRB, contrats de quartier, ...), la capacité de production publique de logements est évaluée à environ 500 logements par année (dix fois moins que le secteur privé). Comment dès lors relever ce niveau de production ? Il ne semble pas, à cet égard, que les pouvoirs publics aient initié une véritable réflexion visant à accroître leur capacité d'intervention (par une simplification des procédures par exemple).

3. *Faut-il introduire une allocation-loyer ?*

Confrontés à cette situation, on aurait pu croire alors que les pouvoirs publics, assumant en quelque sorte lucidement leur incapacité à peser réellement sur le marché immobilier, allaient pallier leur impuissance en prenant une mesure destinée à détendre le secteur, par exemple par des chèques-loyers destinés, *a minima*, à réduire l'impact des loyers élevés sur le budget des plus démunis. Face à la saturation du parc public et à la hauteur des loyers dans le secteur privé, y a-t-il d'autre choix que d'assurer une certaine solvabilité aux ménages qui patientent pour un logement social et qui, dans l'intervalle, stationnent dans un parc privé extrêmement onéreux alors qu'ils n'ont que des revenus modestes ?

Dans la Région bruxelloise, il existe un projet expérimental (arrêté du gouvernement bruxellois du 6 mars 2008) mais il se révèle fort restrictif. Sont uniquement concernées en effet par l'allocation-loyer bruxelloise les personnes logées dans le secteur public non social (régies communales, CPAS, etc.). Dès lors cependant que les difficultés les plus aiguës se situent non pas dans ce segment-là mais bien dans le parc privé, cette option, de fait, ne peut manquer d'étonner.

Les expériences en cours à l'étranger en matière d'allocation-loyer (France, Pays-Bas, Angleterre, Allemagne, ...) enseignent cependant aux autorités tentées en Belgique par une éventuelle transposition qu'il faut se montrer vigilant, en vue d'éviter notamment une inflation des tarifs locatifs.

4. *Comment doper la lutte contre les logements abandonnés ?*

Divers outils existent pour contrer le phénomène de la vacance immobilière. En ce qui concerne tout d'abord la taxe, force est de constater que les communes bruxelloises affichent un zèle très inégal pour lever cet impôt (certes peu populaire), de sorte qu'une municipalité sur deux n'en tire aujourd'hui aucun revenu un tant soit peu substantiel.

Pour sa part, le droit de gestion publique, institué en 2003 et permettant aux opérateurs publics de prendre en gestion des immeubles vacants — fût-ce contre le gré du propriétaire —, n'a toujours fait l'objet d'aucune application dans la capitale, en dépit du fait qu'a été mis sur pied parallèlement (en 2006) un fonds de préfinancement des — nécessaires — travaux de rénovation du bien. Il est à noter que le dispositif du droit de gestion existe également en Flandre et en Wallonie mais qu'il n'y rencontre, là, guère plus de succès.

5. *Comment renforcer l'assiette fiscale de la Région et "mixifier" les quartiers tout en maintenant les populations en place ?*

Dans ce contexte social acéré, toute opération de revalorisation immobilière des quartiers déclassés (et la chose est impérieuse à Bruxelles, dont le centre est longtemps resté en friche) devient synonyme de compétition entre habitants originels et nouveaux arrivants¹. L'élévation subséquente du montant des loyers (et, plus généralement, du niveau de vie) aboutit fréquemment à l'éviction des premiers.

Ce phénomène dit de gentrification est indicatif de ce que les politiques de rénovation urbaine ne parviennent pas toujours à mettre en place les moyens d'accompagnement susceptibles de conserver les populations d'origine des quartiers rénovés. Faut-il à cet égard instaurer un encadrement des loyers *géographiquement circonscrit* à certaines zones soumises à forte pression immobilière ? Selon certains, enfin, la gentrification ne serait pas qu'une conséquence malheureuse (d'une politique louable à la base) dont il s'agirait de contrer autant que possible les effets pervers ; elle constituerait *l'objectif* même de cette politique, dont l'intervention sur l'espace public serait le vecteur principal.

6. *Comment concilier politique sociale du logement et financement des politiques publiques ?*

Si l'approche sociale peut être privilégiée quand on parle de la politique du logement, il convient de ne pas perdre de vue les liens qu'entretiennent la problématique immobilière et le développement de la Région. La politique sociale en matière de logement doit bien être financée. Or, la Région bruxelloise est davantage captive que les deux autres Régions de ses recettes fiscales régionales et, notamment, des recettes provenant des impôts immobiliers. Ces dernières constituent en 2007 (dans le budget initial des recettes de la Région bruxelloise) 38% des recettes escomptées alors que, en Wallonie, elles représentent environ 21,5% et, en Région flamande, 29%.

¹ Entre 1981 et 2001, le nombre de jeunes adultes (18-34 ans) vivant seuls à Bruxelles a augmenté de 46%, et cette croissance est particulièrement forte dans les nouveaux quartiers "branchés" de la ville.

Bruxelles est donc dans une position très ambivalente vis-à-vis du marché immobilier : celui-ci représente à la fois, en amont, une manne importante de moyens financiers régionaux (donc de moyens pour mener des politiques régionales) et il est également, en aval, un des facteurs d'exclusion sociale et de précarisation les plus prégnants. D'où la perversion suivante : plus le marché immobilier est actif (et on compte actuellement 13.000 transactions annuelles dans le secteur acquisitif contre 10.000 il y a peu), plus la Région engrange des rentrées fiscales² mais plus alors l'exclusion sociale et la dualisation se creusent encore.

Par ailleurs, comme Bruxelles est fort dépendante de ses recettes immobilières, elle subit de plein fouet, plus que les autres Régions, les fluctuations de la conjoncture immobilière. Cette autonomie fiscale est donc à double tranchant, singulièrement quand la conjoncture immobilière est basse.

7. *Comment à la fois concilier planification globale et transversale avec une nécessaire souplesse ?*

Bruxelles a d'abord besoin d'une vision globale et transversale pour la Région tout entière (en lien avec sa périphérie), qui soit le résultat d'un débat public avec tous les acteurs urbains. Cette vision globale permettrait au Gouvernement de mener une politique volontariste sur son territoire. Au lieu de mener un urbanisme qui réponde aux opportunités qui se manifestent de la part du privé, il faut une politique d'aménagement du territoire qui fasse appel au privé pour réaliser le projet de la Région. La vision globale devrait donc préalablement définir les zones stratégiques et leviers, leurs affectations ainsi que les priorités. Mais comment peut-on assurer le respect d'une vision globale et, en même temps, laisser une certaine souplesse pour pouvoir répondre aux évolutions économiques, sociales et autres ? Devrions-nous élaborer un nouveau Plan régional de développement (PRD) et comment éviter qu'il devienne lettre morte ?

8. *Comment construire un projet urbain soutenu par tous les acteurs et impliquer tous les « stakeholders » et habitants dans la réaffectation des grandes friches urbaines à Bruxelles ?*

À Bruxelles, une multiplicité d'acteurs agissent dans l'aménagement du territoire : les communes et la Région, différents para régionaux, des investisseurs privés, les habitants, etc. Afin d'éviter des blocages, ne faudrait-il pas un pilote de projet qui puisse mener les processus de planification à bien et concilier au maximum les visions des différents « stakeholders » ?

² Et cette activité florissante a également pour effet de fluidifier et rationaliser l'occupation du parc immobilier (beaucoup d'appartements sont ainsi mis sur le marché et vendus à des couples qui habitaient auparavant des logements devenus trop grands, qui redeviennent ainsi libres).

III. Pistes politiques

1. Concernant tout d'abord les objectifs prioritaires de la politique du logement, il y a lieu de ne pas privilégier exclusivement l'approche sociale, en vue d'intégrer une vision qui tienne compte aussi du développement urbain et de la problématique du financement de la Région bruxelloise.

2. Pour encadrer le loyer, il convient d'imaginer des formules qui soient à l'avantage *mutuel* des parties (loyers de référence récompensés fiscalement par exemple) et qui, dès lors, n'entraînent pas un désinvestissement du secteur de la location (ce qui conduirait, par effet pervers, à un rétrécissement de l'offre qui aura pour résultat inverse une revalorisation des tarifs de la location).

Par ailleurs, lier intégralement le montant du loyer à la qualité du bien, par exemple, ne risque pas de faire baisser le niveau global des tarifs locatifs. Ceci nous montre que, pour fixer le juste prix du loyer, on ne saurait recourir exclusivement au critère d'objectivité.

3. Il ne faut sans doute pas continuer à favoriser financièrement autant l'accès à la propriété dès lors que ces aides sont utilisées majoritairement par des ménages qui n'en avaient pas spécialement besoin (effet d'aubaine), sans condition de revenu. La chose se vérifie tant au niveau fédéral (déductibilité des intérêts des emprunts hypothécaires) que régional (abattement sur le droit d'enregistrement).

Il convient dès lors de centrer plus socialement encore les aides à l'accès à la propriété. Par ailleurs, la plus-value — souvent substantielle — que les acquéreurs d'un logement SDRB peuvent réaliser à la revente (après dix ans) ne se justifie plus tout à fait dans le contexte d'aujourd'hui, spécialement quand on connaît les conditions extrêmement favorables d'achat. Il est temps, de manière générale, de développer une nouvelle culture de la propriété, vue autant comme un vecteur de stabilité pour le ménage occupant que comme un investissement.

4. Depuis 2001, la Région bruxelloise est habilitée à déterminer elle-même la base du précompte immobilier. Cette compétence nouvelle, toutefois, n'a encore jamais été exploitée ; elle devrait l'être. La fiscalité immobilière régionale, en effet, a un rôle essentiel en matière de fixation des habitants notamment.

5. Comment faire évoluer le logement social ?

- Face à la forte sous-occupation du patrimoine social (un logement sur deux est — devenu — trop grand pour le ménage qui y habite), le bail à durée déterminée constitue une option à discuter (pour autant qu'il soit renouvelable aussi longtemps que le locataire remplit les conditions d'attribution).

- Face au manque de places disponibles dans le parc public, il faudrait réfléchir à l'opportunité de résilier le contrat de ceux qui, en cours de bail, en viennent à excéder le plafond des ressources admissibles (et qui, pour l'heure, sont autorisés à rester au sein du logement social — moyennant loyer réévalué — pour des raisons de mixité sociale).



• Face au manque de rotation des locataires dans le parc public (on reste à vie dans son appartement social) conjugué aux dépenses très importantes consenties par la Région pour rénover un patrimoine social peu soucieux de durabilité, il y a lieu de s'interroger sur l'opportunité d'une vente d'une certaine proportion de logements sociaux à leurs occupants. Des effets pervers restent à éviter (vendre uniquement les "beaux morceaux" par exemple).

6. Droit de préemption : il faudrait utiliser cette possibilité plus souvent. Pourquoi ne pas prévoir à cet effet la possibilité de fixer le prix de vente dans un périmètre de droit de préemption par l'entremise d'un « comité d'achat », comme en matière d'expropriations ?

7. Face aux insuffisances actuelles du parc public, il convient, en parallèle, de dynamiser les efforts tendant à *socialiser le parc privé* existant. Il y a lieu à cet égard de supprimer, comme en Région wallonne, le taux régional du précompte immobilier pour les logements confiés à une agence immobilière sociale.

8. Face à l'inefficacité (relative³) des outils répressifs de lutte contre la vacance immobilière, il y a lieu, en sus d'en appeler au courage politique des autorités, de développer en parallèle des outils *incitatifs* (primes, subsides), fût-ce au risque de récompenser financièrement des propriétaires qui ont négligé leur bien. L'action de la Délégation au développement de la Ville peut constituer un étalon en cette matière.

9. Demain, si aboutit la proposition de loi déposée le 5 mars 2008 (qui elle-même concrétise un accord politique déjà entériné : le "premier paquet de réformes institutionnelles"), la Région bruxelloise aura la maîtrise totale de la réglementation du bail privé. Il s'agit là d'un formidable levier pour le développement des politiques de logement de la Région. Il est temps dès lors d'initier une réflexion sérieuse pour préparer au mieux, et dans le respect d'une tradition de concertation qui doit être de mise en matière de bail, ce changement copernicien. Il serait cohérent d'ailleurs, dans la foulée, de confier aux Régions les derniers pans — restés fédéraux — de la fiscalité immobilière (comme le revenu cadastral).

10. Ville-région la plus dense du Royaume, Bruxelles (qui abrite 9,7% de la population sur 0,5% de la superficie de la Belgique) reste singulièrement peu dense en regard de ses consœurs européennes. Avec ses 6.238 habitants au km² (soit 60 habitants à l'hectare), la Région reste loin des 40.000 habitants/km² du 11^{ème} arrondissement parisien par exemple. La surface non bâtie a déjà évolué de 47% en 1990 à 43% en 2006; il faut prolonger — et amplifier — le mouvement. Rappelons à cet égard que la population est vouée à s'accroître encore en Région bruxelloise. En tout cas, une moyenne de 100 habitants par hectare constitue une moyenne tout à fait normale pour un centre urbain. Il est bon, à ce propos, de rappeler qu'on peut densifier autrement qu'en construisant des tours, comme en attestent diverses réalisations intéressantes à Bruxelles (comme les Jardins de la Couronne à Ixelles). En tout état de cause, les approbations des schémas directeurs du quartier européen et de Tour et taxis constituent d'importants jalons d'une re-densification et de ré-urbanisation du tissu urbain.

³ Parfois, en effet, la perspective d'une sanction amène les intéressés à procéder « spontanément » à la rénovation ou à (faire) occuper le bien.

11. Les schémas directeurs (Botanique, Tour & Taxis,...) ont été les premières tentatives du Gouvernement de mettre en place une concertation en amont d'un projet d'urbanisme. Il faut tirer les enseignements de ces premières expériences pour améliorer la gouvernance des grands projets urbains. Cette évaluation doit se faire de façon transparente et publique et doit permettre une amélioration de la procédure d'une manière qui fasse droit à la démocratie locale et qui renforce l'inclusion sociale des populations vivant à Bruxelles.

12. La Région a mis en place ou met en place différents moyens d'améliorer la maîtrise foncière et la gestion de projets d'urbanisme (Société d'acquisition foncière, Agence de développement territorial, Bouwmeester). Mais un large débat public sur le fonctionnement de ces outils est actuellement absent. Afin que leur existence soit efficace et utile, il faut que ces outils soient reconnus par tous les acteurs impliqués dans l'urbanisme bruxellois. Ils doivent pouvoir compter sur la coopération de l'administration régionale, des communes et du privé.

13. La Région doit devenir un partenaire incontournable pour le privé. Actuellement, nous nous trouvons dans le cas contraire. Afin de pouvoir inverser cette situation, la Région doit construire une vision forte et cohérente sur l'avenir de son territoire. Mais elle doit également investir dans la construction d'un savoir-faire concernant les partenariats public-privé.

14. Afin de répondre à la crise du logement et au manque de logements publics, on devrait revoir à la hausse les prescriptions des Zones d'intérêt régional (ZIR) et Zones levier en matière de logement et de logement social / public.

15. L'espace public n'est pas un espace résiduaire. Dans tout aménagement de quartier ou de ville, il faut partir d'une réflexion sur l'espace public. On vit la ville premièrement à travers son espace public. Il faut donc d'abord répondre à la question « Quelles fonctions l'espace public doit-il abriter et comment peut-on y répondre ? ».

Références

- BERNARD, N., "Les mutations du logement en Région bruxelloise", *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n°1993, 2008.
- BERNARD, N., "Le logement social à Bruxelles : origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes", *Les cahiers des sciences administratives*, 2007/13, pp. 77 et s.
- BERNARD, N., "L'impact de l'Union européenne sur l'immobilier à Bruxelles : entre cliché et sous-estimation", *Brussels Studies*, 2008, n°21, 18 p.
- BERNARD, N., "Bilan de la législature bruxelloise 2004-2009 : un bulletin contrasté", *Bruxelles en mouvements*, n°208-209, 15 septembre 2008, p. 4 et s.
- BERNARD, N., "Good and bad fortune of the Plan for the construction of 5,000 (low- and middle-income) housing units in Brussels", *Journal of Housing and the Built environment*, septembre 2008, n°3, p. 231 et s.
- BERNARD, N., "Huit propositions pour un encadrement praticable et équilibré des loyers", *Les échos du logement*, mars 2006, n° 1, pp. 1 et s.
- BERNARD, N., "L'allocation-loyer (couplée à un conventionnement des loyers) : non pas la panacée, mais un remède directement opérationnel pour atténuer la crise du logement", *Les échos du logement*, 2006, n° 3, pp. 9 et s.
- Bruxelles en Europe, *L'Europe à Bruxelles. 50 ans de convergences*, Bordeaux, Le Castor Astral, 2007
- CHARLES, J., *Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois*, Bruxelles, Prospective Research for Brussels, 2007.
- Centre de recherche en architecture de La Cambre (CRAC), De la participation urbaine. Le cas Flagey, Bruxelles, La Lettre volée, *Les Cahiers de La Cambre Architecture*, n°3, 2005.
- DAWANCE, Th., « Le squat collectif auto-géré comme réponse à la crise urbaine », *La revue nouvelle*, 2008, n°2.
- DE KEERSMAECKER, M.-L., "Des loyers en constante évolution", *SLRB Info*, n° 51-52, juillet-décembre 2007, p. 19.
- DE KEERSMAECKER, M.-L. et DE CONINCK, S., "La situation du marché locatif à Bruxelles", in *La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?*, sous la direction de N. Bernard et W. Van Mieghem, Bruylant, 2005, p. 14.
- DELMOTTE, F. et HUBERT, M., La Cité administrative de l'Etat. Schémas directeurs et action publique à Bruxelles, Bruxelles, La Lettre volée, *Les Cahiers de La Cambre Architecture*, n°8, 2009.
- ERA, *Le marché belge de l'immobilier reste fort dans un contexte économique troublé*, Bruxelles, 24 septembre 2008.

- Étude Sitex préalable à l'adoption du Plan régional de développement tel qu'arrêté par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 12 septembre 2002, *Moniteur belge*, 15 octobre 2002.
- Institut national des statistiques, Enquête socio-économique, Ministère des Affaires économiques, 2001.
- JURION, B., "Logement et fiscalité immobilière. Quelles politiques possibles pour les régions ?", in *Le logement dans sa multidimensionnalité : une grande cause régionale*, sous la direction de N. Bernard et C. Mertens, Namur, Publications de la Région wallonne, collection Études et documents, 2005, pp. 161 et s.
- DE DECKER, P. et LAUREYS, J., "Le marché du logement se polarise-t-il à Bruxelles et en Wallonie ?", *Les échos du logement*, 2007, n° 1, p. 6.
- MERCIER, C. et MORITZ, B., "Démarche participative et projets de logements publics : du 'nimbysme' au 'wimbysme' ?", *La Revue nouvelle*, 2008, n° 2, pp. 77 et s.
- MONNIER, B. et ZIMMER, P., "Fiscalité immobilière : le coût de la brique dans le ventre", *Les échos du logement*, 2008, n°2, pp. 17 et s.
- MORENVILLE, C., "Squats, auto-gestion et mobilisation collective : les nouvelles formes de lutte", *Démocratie*, 1er décembre 2003, n° 23, p. 6.
- MORITZ, B., "OmbudsPlanMédiateur : une nouvelle chance pour le quartier européen ?", *Bruxelles l'Européenne. Capitale de qui ? Ville de qui ? European Brussels. Whose capital ? Whose city ?*, sous la direction de C. Hein, Bruxelles, ISACF - La Cambre et La Lettre volée, 2006, p. 212.
- Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, "Densification", Art. 23, n° 32, juillet-août-septembre 2008.
- SLRB, *Rapport annuel 2007*, Bruxelles, 2008.
- SLRB, *Rapport annuel 2006*, Bruxelles, 2007.
- SRDU, "Bruxelles change... ! 10 ans de politique de la ville en Région de Bruxelles-Capitale", *Cahiers du SRDU*, n° 4, novembre 2007, p. 48.
- SURKYN, J. en WILLAERT, D., Bevolkings- en huishoudensprojecties, en schatting van de toekomstige woningvoorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, *Interface Demography Working Paper*, 2008-5
- THOMAS, I. et VANNESTE, D., "Le prix de l'immobilier en Belgique : un peu de géographie !", *Les échos du logement*, 2007, n° 1, p. 20.
- VALENDUC, Chr., « Les incitations fiscales en faveur du logement », *Les échos du logement*, 2008, n° 2, p. 1 et s.
- VAN CRIEKINGEN, M., "Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ?", *Brussels Studies*, n° 1, 12 décembre 2006.
- ZIMMER, P., "La production publique de logement dans la Région de Bruxelles-Capitale" in *Produire et financer des logements à Bruxelles, 2007, Actes de la 38e Ecole urbaine de l'ARAU*, p. 86 et s.

ZIMMER, P., "La politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale", *Les échos du logement*, 2006, n° 2, pp. 4 et s.

ZIMMER, P., "Le logement social et la médiation sociale de marché dans la Région de Bruxelles-Capitale", *Les cahiers des sciences administratives*, sous la direction de G. Generet, Larcier, n° 13/2007, pp. 41 et s.

ZIMMER, P., "Les évolutions démographiques et socio-économiques de la Région de Bxl-Capitale depuis 1990", *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n°1948-1949, 2007.

ZIMMER, P., "L'évolution de la situation budgétaire de la Région de Bruxelles-Capitale après les accords du Lambermont (2001)", *conférence donnée à Bruxelles le 5 juin 2008*.

www.demainbruxelles.be

www.etcomment.org