

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 Collection générale | 2016

La production du logement à Bruxelles : la ville de proximité à l'épreuve de la densification urbaine

Woningproductie in Brussel: de buurtstad tegenover de stedelijke verdichting Housing production in Brussels: the neighbourhood city to stand the test of urban densification

Priscilla Ananian



Éditeur

Université Saint-Louis Bruxelles

Édition électronique

URL: http://brussels.revues.org/1457 DOI: 10.4000/brussels.1457

ISSN: 2031-0293

Référence électronique

Priscilla Ananian, « La production du logement à Bruxelles : la ville de proximité à l'épreuve de la densification urbaine », *Brussels Studies* [En ligne], Collection générale, n° 107, mis en ligne le 19 décembre 2016, consulté le 30 janvier 2017. URL : http://brussels.revues.org/1457; DOI : 10.4000/brussels.1457

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



BRUSSELS STUDIES www.brusselsstudies.be la revue scientifique électronique pour les recherches sur Bruxelles

Numéro 107, 19 décembre 2016, ISSN 2031-0293

Priscilla Ananian

La production du logement à Bruxelles: la ville de proximité à l'épreuve de la densification urbaine

La densification de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale est devenue depuis quelques années un enjeu et un outil de développement urbain pour faire face à l'essor démographique et à l'accroissement de l'écart entre l'offre et la demande en logements sociaux et moyens. Le choix de la localisation est crucial pour répondre à ces défis, identifiés notamment dans le projet de Plan régional de Développement durable. Pourtant avec un parc de 39 000 logements sociaux et plus de 45 000 Priscilla Ananian est professeure d'urbanisme et en études urbaines à l'École des sciences de la

ménages candidats locataires, les opérateurs immobiliers publics ne semblent pas considérer la localisation comme critère prioritaire pour décider des nouvelles opérations de logement sur le territoire régional. Le présent article se veut la synthèse actualisée d'un parcours de recherche initié il v a une dizaine d'années et dont l'objectif était d'analyser la production résidentielle publique et privée depuis 1989 en regard de l'évolution du projet de ville [Ananian, 2010]. À cet objectif initial s'en ajoute un second, qui est de confronter ces résultats à la production du Plan Régional du Logement (2005) et du cadre financier de l'Alliance Habitat (2015). Cette synthèse fait ressortir la nécessité d'orienter les efforts des pouvoirs publics vers une stratégie intégrée de planification urbaine et de production résidentielle publique qui tienne compte de la proximité des équipements, services et aménités de la vie quotidienne.

gestion à l'Université du Québec de Montréal. Elle est architecte urbaniste de formation et possède une maîtrise en design, un DEA en aménagement et développement territorial et un doctorat en art de bâtir et urbanisme (UCL, 2010). Elle a récemment publié « Bruxelles, région de l'innovation : urbanisme et intégration urbaine de l'économie de la connaissance » dans les Cahiers de Géographie du Québec.

Priscilla Ananian, ananian, priscilla@ugam.ca

Benjamin Wayens (Secrétaire de rédaction), +32(0)2 211 78 22, bwayens@brusselsstudies.be



Priscilla ANANIAN, La production du logement à Bruxelles: la ville de proximité à l'épreuve de la densification urbaine, Brussels Studies, Numéro 107, 19 décembre 2016, <u>www.brusselsstudies.be</u>

Introduction

- 1. La Région de Bruxelles-Capitale se trouve à un tournant de son développement. Elle doit faire face à plusieurs défis identifiés notamment dans le projet de Plan régional de Développement durable (PRDD, 2013), dont l'essor démographique et la lutte contre la pauvreté. Elle compte déjà plus de 1 175 000 habitants (IBSA, Direction générale Statistique, 1er janvier 2015). Et, selon les projections de l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse [IBSA, 2010], la croissance démographique en cours depuis 1996 devrait se poursuivre. Les perspectives démographiques récentes du Bureau fédéral du Plan (BFP) et de la Direction générale Statistique (DGS) (2016) annoncent pour la Région de Bruxelles-Capitale une croissance de la population de l'ordre de 32 % en 2060 par rapport à 2015, contre respectivement 14 % et 16 % en Flandre et en Wallonie.
- 2. Comme le soulignent d'autres études, malgré l'importance des migrations, l'essor démographique bruxellois est largement endogène. Il est la conséquence d'un taux de natalité élevé et concerne largement des populations fragilisées par leurs conditions socio-économiques, mais également leurs difficultés d'accès au logement [Bernard et al., 2009; ADT États des lieux de la Région de Bruxelles-Capitale, 2011]. Plus récemment, la croissance annuelle à court terme de la population a été revue à la hausse suite à l'afflux de demandeurs d'asile [Bureau fédéral du Plan, 2016].
- 3. L'essor démographique entraîne une augmentation du nombre d'habitants au km² et du nombre de logements sur le territoire. Cette densification de la Région de Bruxelles-Capitale, influence les types de logements produits et leurs localisations [Dessouroux, Romainville, 2011].
- 4. Remarquons que, dans le cas de la Région Bruxelles-Capitale, la densification et les enjeux qu'elle soulève en matière de production de logement ne se cantonnent pas aux limites régionales. Ce phénomène est à replacer dans le processus de métropolisation et de

périurbanisation de son hinterland (Brabant flamand et Brabant wallon notamment).

- 5. La densification urbaine et la production de logement peut influencer la migration de populations plus fragilisées et créer de nouvelles formes d'inégalités sociales à l'échelle métropolitaine [Bassand, 1997]. L'une des dynamiques étant l'embourgeoisement généré par la construction de nouveaux logements dans certains quartiers pouvant fragiliser surtout les ménages déjà défavorisés habitant Bruxelles.[Dessouroux et al., 2016].
- 6. La densification urbaine est encadrée par les pouvoirs publics au moyen de la planification urbaine, dont les *figures de projet*¹ d'aménagement du territoire se fondent sur le concept de la *ville de proximité*.
- 7. Cet article est structuré en quatre sections. La première présente les principaux courants de pensée qui ont proposé la ville de proximité comme figure de projet d'aménagement et de développement du territoire à privilégier dans les processus de densification urbaine. La deuxième analyse les enjeux de localisation de la production résidentielle publique et privée à Bruxelles depuis 1989. La troisième section confronte ces résultats à la production publique de logements du Plan Régional du Logement et de l'Alliance Habitat. Enfin, la quatrième et dernière section, discute des perspectives d'une stratégie de planification urbaine intégrée destinée à favoriser la ville de proximité dans le processus de densification en Région bruxelloise.

1. La densification urbaine et la notion de proximité

8. Le processus de densification urbaine, phénomène inéluctable de la cité industrieuse du XIX^e siècle et connoté plutôt négativement alors, est devenu une figure vertueuse du projet territorial dans le paradigme du développement durable [Declève, Ananian *et al.*, 2009]. Néanmoins, le débat sur la densification urbaine et la bonne forme urbaine s'est souvent limité aux dimensions environnementale et économique,

¹ Nous entendons figure de projet comme étant l'expression physique du projet de ville admis comme souhaitable et positif pour répondre aux enjeux de développement du territoire.

laissant la dimension sociale au second plan [Breheny, 1992; Jenks et al., 1996; Burton, 2000].

- 9. D'un point de vue environnemental, depuis la crise énergétique des années 1970, les chercheurs ont opposé ville dense/compacte et ville diffuse, en quête d'un modèle de ville idéale répondant à des critères de consommation énergétique, d'optimisation des ressources et de rationalisation des transports dans une approche managériale [Newman et Kenworthy, 1989 ; Gordon et Richardson, 1997]. Par ailleurs, la densité et la densification abordées dans leur dimension sociale (notamment au travers de l'acceptabilité sociale) est développée en filigrane dans la littérature traitant de gentrification et de droit au logement [Amphoux, 1999; Smith, 2004 ; Lees, 2000 et 2008 ; Bidou-Zachariasen, 2003; Van Criekingen, 2013]. Certains auteurs critiquent plus directement les politiques de mixité sociale associées à la densification urbaine et défendent plutôt la notion de justice environnementale, concept propre au champ de l'écologie et de l'environnement [Bonard, Thomann, 2009].
- 10. Si la densification a un impact sur la configuration des centres urbains et sur leurs formes physico-spatiales, elle restructure aussi potentiellement le tissu social et mène à de nouvelles formes de mixité sociale [Bromley et al., 2005; Rose, 2006] et de cohabitation des activités, ce qui pose de nombreux défis aux pouvoirs publics. C'est pour ces raisons que la densification, mobilisée comme outil de développement urbain [Da Cunha, Kaiser, 2009], interroge la ville de proximité comme figure de projet souhaitable et positive de l'aménagement et du développement du territoire. Le concept de ville de proximité préconise en effet la mixité sociale et de fonctions, l'accès à des services et à des équipements à proximité de chez soi, ainsi qu'une réduction des temps et des coûts de déplacement.
- 11. La ville de proximité est inspirée de plusieurs principes et courants de pensée dont l'unité de voisinage proposée en 1920 par Clarence

- Perry. L'unité de voisinage s'appuie sur des principes de design social, physique et institutionnel à l'échelle des quartiers. Quartiers où l'école, les services et les parcs sont situés à distance de marche du logement. Proposé pour répondre à la nécessité de préserver le cadre de vie du quartier face à l'émergence de l'automobile dans la ville industrielle, ce modèle a été revisité plus tard en Europe par Léon Krier [1977] avec la notion de confort public du quartier² et aux États-Unis par les précurseurs du New Urbanism [Walters et Brown, 2004]. Le mouvement du New Urbanism complexifie les principes du design des quartiers (TND Traditional Neighborhood Development) en y intégrant une perspective de planification régionale à partir des infrastructures de transport en commun (TOD, Transit-oriented Development)³. Ces différentes figures de projet ont en commun de préconiser la proximité des logements avec les services, aménités et équipements, qui devraient être à distance de marche du logement [Ananian, Declève, 2010].
- 12. Presque cent ans après l'apparition du concept de l'unité de voisinage, la mobilité et la réduction des distances par les nouvelles technologies d'information et de communication [Huriot, 1998] réinterroge la notion de proximité physique qui se trouvait derrière ces figures de projet.
- 13. La notion de proximité est également mobilisée par l'économie régionale qui défend l'idée d'agglomération pour renforcer l'attractivité et la compétitivité des territoires à partir d'un développement polycentrique [Kloosterman, Musterd, 2001]. Sur le plan de l'aménagement physico-spatial, ces théories privilégient la figure de projet de la ville multipolaire. Celle-ci préconise le développement par pôles où se concentre un certain nombre d'activités stratégiques bien connectées aux infrastructures de transport.
- 14. Cette brève revue de la littérature montre que la densification urbaine favorise la proximité, du moins géographique, entre les personnes et les activités. Cela dit, la ville de proximité comme figure

² Léon Krier plaide pour la réorganisation de la ville en fonction d'une fédération de quartiers autonomes, donc mixtes. Chaque quartier devrait avoir son propre centre, sa périphérie et sa limite. Il se doit d'être une ville dans la ville intégrant les fonctions quotidiennes disposées sur un territoire traversable en 10 minutes à pied ce qui résulte en quartiers de maximum 35 hectares et 15.000 habitants.

³ Le Transit-oriented developement (TOD) est une figure de projet nord-américaine utilisée dans la planification urbaine et métropolitaine qui concerne l'aménagement de zones résidentielles et mixtes à distance de marche d'une gare de voie ferrée locale ou d'une station de transport en commun.

de projet et la proximité comme levier des économies d'agglomération ne répondent pas aux mêmes enjeux et peuvent générer des conflits, encore peu pris en compte par la planification urbaine.

15. Cette double référence à la proximité est toutefois reprise dans le proiet de PRDD :

Bruxelles doit être conçue comme un territoire multipolaire où s'organisent des pôles d'activités différenciés autour d'une structure hiérarchisée de nœuds de transports en commun. À la multipolarité développée à l'échelle régionale s'ajoute la dimension de la « ville de proximité » qui s'appuie sur les particularités de chaque commune et de chaque quartier. [Projet de PRDD, 2013, p. 15]

16. Le projet de PRDD souligne encore la nécessité d'organiser le territoire selon un maillage fin d'équipements et de services de proximité :

La « ville de proximité » est l'un des leviers essentiels pour consolider la diversité du territoire bruxellois, et pour répondre aux attentes des Bruxellois en matière de qualité de vie : disposition en nombre et qualité suffisante de logements, d'infrastructures et d'équipements de proximité comme les crèches, les écoles, les espaces verts et récréatifs, mais aussi d'activités économiques porteuses d'emplois locaux et d'offres de formation. » [lbid.]

- 17. Ces deux citations extraites du projet de PRDD soulèvent une question, qui est au cœur de cet article : dans quelle mesure la production de logement, spécialement la production publique de logement, concrétise-t-elle les ambitions de proximité énoncées dans les projets de ville successifs portés par les autorités de la Région de Bruxelles-Capitale ?
- 18. Nous faisons l'hypothèse que si la densification urbaine opérée en Région de Bruxelles-Capitale favorise la proximité géographique des personnes et des activités, les processus de production de logement ne consolident pas pour autant la *ville de proximité* en raison des restrictions affectant le choix de localisation et de programmation des opérations immobilières publiques.

- 19. Historiquement, à Bruxelles, la production de logement social répond à deux logiques de localisation: d'une part, il s'agit de produire du logement là où le cadre bâti est dégradé et la population défavorisée, c'est-à-dire en investissant les quartiers populaires historiques (Cité Hellemans, Remparts des Moines, opérations des Contrats de quartier, etc.). Dans cette logique, la localisation est déterminante et engendre une concentration des moyens dans certains quartiers de la ville. D'autre part, il s'agit de construire là où il y a encore assez de place pour aménager des ensembles moins denses et par conséquent là où le prix du foncier est moins cher (Cités jardins, dont Logis-Floréal, Bon Air, la Cité Moderne, la Cité Modèle, etc.). Cette logique évolue vers une logique de programmation de la mixité à l'échelle régionale afin de déconcentrer le logement social sur le territoire.
- 20. Ces deux logiques de localisation se rencontrent dans le patrimoine sous tutelle de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et géré par les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP). Constitué lors des cent dernières années, ce patrimoine recèle des typologies et des densités de logement très variées (maisons uni- et multifamiliales, petits immeubles d'appartements, tours et barres de logements). La prochaine section s'efforcera de décrire ces deux logiques de localisation de la production résidentielle publique depuis la régionalisation de 1989 en regard des logiques de la production privée.

2. Production résidentielle publique et privée : enjeux de localisation 1989-2013

21. La croissance démographique et l'augmentation de l'écart entre l'offre et la demande en logements sociaux et moyens alimentent la demande pour la production résidentielle publique⁴ récente en Région de Bruxelles-Capitale. Toutefois, dans la mesure où les limites

⁴ Nous entendons par production résidentielle publique la création de nouvelles unités de logement par des opérateurs immobiliers publics, conformément à la définition du Code bruxellois du logement (2003). Un opérateur immobilier public peut, selon le Code, être une commune, un CPAS, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société Immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB).

administratives de la Région bruxelloise sont une contrainte au développement régional, entre autres en raison du coût du foncier [Vandermotten, 2014], il est primordial de mettre en perspective la production de nouvelles unités de logement par les pouvoirs publics avec les dynamiques de production résidentielle du secteur privé. C'est essentiel pour comprendre dans quelle mesure la production résidentielle publique est influencée par la production résidentielle privée et concrétise, ou non, les ambitions de proximité annoncées dans les différents projets de ville.

- 22. Dans la suite de l'article, nous nous concentrerons sur les opérations de 10 logements et plus. En effet, la production résidentielle bruxelloise récente (c'est-à-dire depuis 1989) est principalement représentée par ce type d'opérations. Depuis 2003, les permis d'urbanisme autorisant 10 logements et plus représentent plus de 70% de la production totale de logements en Région de Bruxelles-Capitale [Observatoire des permis logement, 2011, 2013].
- 23. Par ailleurs, ce seuil d'opération immobilière (10 logements et plus) permet d'intégrer une certaine mixité d'activités à la programmation (commerces, services et équipements), ce qui requiert de mieux coordonner la programmation immobilière à celle de la ville, notamment en matière de desserte. Enfin, plus de 90 % de la production résidentielle publique régionale récente consiste en opérations d'au moins 10 logements.
- 24. Concrètement, la recherche mobilise les permis logement qui autorisent, de 1989 à 2013, 10 logements et plus. Sont exclus de l'inventaire le nombre de chambres en logements collectifs ou le nombre de chambres d'hôtel. Les données de 2013 n'étant pas consolidées, leur usage est restreint aux figures 1 et 2 à l'échelle des secteurs statistiques. Pour les analyses subséquentes qui nécessitaient une localisation de l'opération à l'échelle de la parcelle, les données utilisées s'arrêtent à l'année 2012. Le nombre de logements autorisés qui sont construits suite à l'obtention d'un permis d'urbanisme est supérieur à 90 %, raison pour laquelle nous avons choisi d'utiliser ces données pour analyser la production résidentielle récente. Pour plus

d'informations concernant la méthodologie, se référer à l'Observatoire des permis logement n°1.

2.1 Évolution de la géographie de la production résidentielle publique

- 25. C'est ici la production légale du logement qui est analysée, dans la mesure où l'unité d'analyse est le logement autorisé et non le logement construit. L'écart entre le nombre de logements autorisés et construits est de l'ordre de 6 % [Ananian, 2010, p.241]⁵.
- 26. Les figures 1 et 2 mettent en perspective plus finement la géographie bruxelloise de la production résidentielle publique de 10 logements et plus avec l'ensemble des opérations de même taille. Les espaces de développement renforcé du logement ont contribué à concentrer la production publique dans les quartiers centraux et péricentraux situés à l'ouest du canal. La définition des périmètres EDRL et EDRLR, respectivement dans le premier et dans le deuxième Plan régional de développement, visait à concentrer les investissements des pouvoirs publics dans les secteurs où le cadre bâti se trouvait dégradé et où étaient rassemblées les populations les plus défavorisées. Plusieurs dispositifs en faveur du logement et de la rénovation urbaine ont été développés dans ces périmètres, comme les primes à la rénovation du logement, les contrats de quartier, les programmes de réaménagement de l'espace public et la création d'équipements de proximité.
- 27. Durant les deux premières périodes (de 1989 à 1995 et de 1996 à 2002), la production résidentielle publique s'est concrétisée dans des opérations de moyenne envergure et qui représentent respectivement 24 % et 23 % de l'ensemble de la production de 10 logements et plus (Figure 1). Dans l'ensemble de la production (Figure 2), le nombre de logements autorisés est particulièrement important dans le Pentagone et la première couronne. Ceci est à mettre en relation avec une politique volontariste de réinvestissement des quartiers centraux de la part du gouvernement bruxellois [Van Criekingen, 2013].

⁵ Vérification réalisée pour les logements autorisés entre 1989 et 2007.



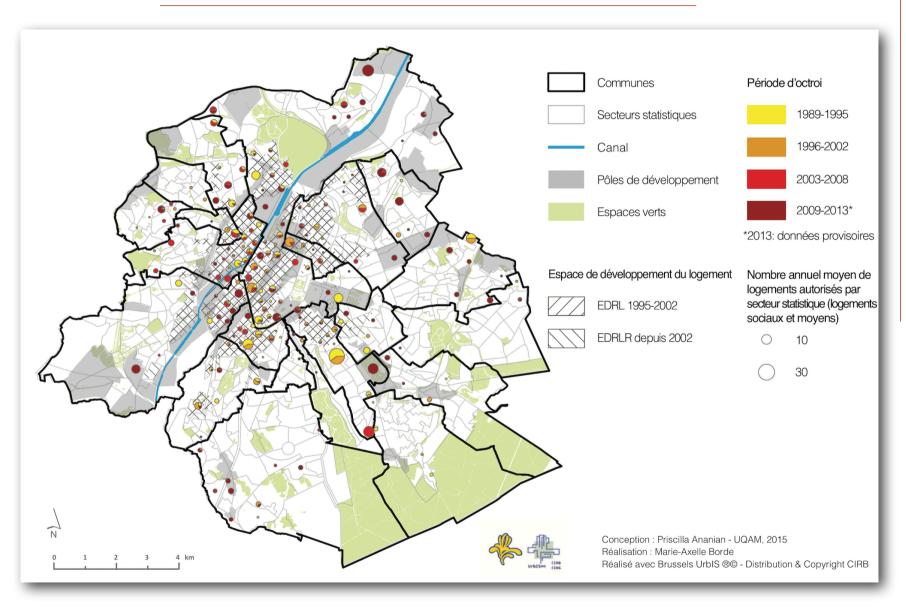


Figure 1. Production résidentielle publique 1989-2013. (Opérations de 10 logements et plus.)



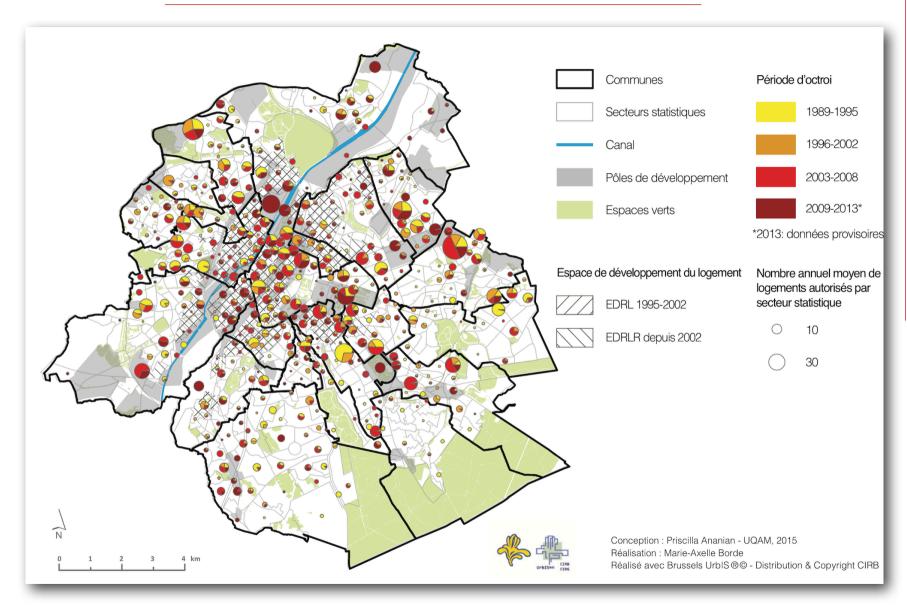


Figure 2. Ensemble de la production résidentielle 1989-2013. (Opérations de 10 logements et plus.)

28. Le nombre de logements autorisés pour l'ensemble de la production résidentielle (publique et privée) est beaucoup plus faible à l'échelle de la Région bruxelloise pour la période 1996-2002 correspondant au premier PRD. Entre 1989 et 2013, on observe le plus faible nombre annuel moyen de logements autorisés (1 583 contre 2 537 sur l'ensemble de la période, voir tableau ci-dessous). Ceci s'explique en partie par des facteurs conjoncturels liés aux taux d'intérêt et à une orientation de la promotion immobilière bruxelloise dans la production de bureaux [Ananian, 2010].

Période	Production privée Nombre de logements autorisés (moyenne annuelle)	Production publique Nombre de logements autorisés (moyenne annuelle)	Production totale Nombre de logements autorisés (moyenne annuelle)	Part de la production publique (%)
1989-1995	1659	512	2171	24
1996-2002	1215	368	1583	23
2003-2008	2931	470	3401	14
2009-2013	2474	517	2992	17

Tableau 1. Nombre de logements autorisés par filière de production (moyenne annuelle).

- 29. La situation évolue de 2003 à 2008, avec une production massive de logements sur l'ensemble de l'espace régional (Figure 2). Nous observons aussi l'amorce d'un processus de déconcentration de la production résidentielle publique dans la deuxième couronne ouest. La part de la production publique dans l'ensemble de la production résidentielle de 10 logements et plus s'élève à seulement 14 %, soit une diminution d'environ 10 % par rapport aux deux périodes précédentes (Figure 1).
- 30. Cette période correspond aussi à la mise en œuvre du Plan Régional du Logement (2005) et du Plan 1 000 logements de la Ville et du CPAS de Bruxelles (2006). Malgré les efforts des pouvoirs publics en matière de création de nouvelles unités de logement, la part de la

production résidentielle publique diminue en raison d'une augmentation significative de la production de logements par les acteurs privés.

31. Enfin, depuis 2009, le processus de déconcentration de la production publique se poursuit vers la deuxième couronne est, cette fois avec des opérations de taille plus importante. En ce qui concerne la production résidentielle de 10 logements et plus dans son ensemble, elle se concentre dans la zone du canal et la première couronne ouest, quoique de manière moins soutenue que lors de la période précédente (réduction du nombre moyen de logements autorisés de 3 400 à 2 992 unités, respectivement pour 2003-2008 et 2009-2013).

2.2 La contribution de la production résidentielle au projet urbain régional bruxellois

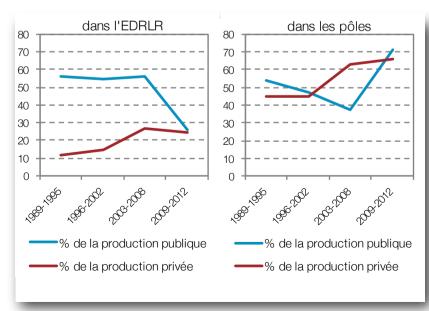
- 32. Plusieurs localisations peuvent être distinguées dans les projets de développement qui se sont succédés en Région bruxelloise : les couronnes urbaines (Pentagone, première couronne née de l'urbanisation du XIX^e siècle, deuxième couronne née de l'urbanisation du XX^e siècle) et les communes, dans le premier PRD, les pôles de développement régionaux et la zone du canal, dans le deuxième PRD et le projet de PRDD.
- 33. Concernant les couronnes urbaines, la part de la production résidentielle publique de 10 logements et plus dans le Pentagone et la première couronne diminue considérablement depuis 2003 en faveur de la production résidentielle privée. Entre 2009 et 2013, plus de 70 % de la production résidentielle publique est concentrée en deuxième couronne, alors que la production résidentielle privée n'a cessé de croître en première couronne, même si cette production située dans les quartiers péricentraux ne représente qu'un tiers du total de la production résidentielle privée de 10 logements et plus.
- 34. Ensuite, une comparaison de l'évolution de la production résidentielle publique montre que les disparités entre communes de première et de deuxième couronne diminuent au fil du temps. Cette diminution est à mettre en relation avec un changement d'orientation des politiques publiques. Lors du premier et deuxième PRD, les politiques publiques territoriales de discrimination positive des quartiers en difficulté à rénover ont délimité des périmètres de renforcement du

logement et consolidé un territoire organisé en couronnes autour du centre. Mais plus tard, le Plan Régional du Logement a encouragé un effort de déconcentration de la production en deuxième couronne que nous aborderons dans la troisième section (Berchem Sainte-Agathe, Jette, Anderlecht, Molenbeek, Neder-Over-Hembeek, Haren).

35. Les deux périmètres de renforcement du logement (EDRL et ERDLR) ont entraîné une concentration des investissements publics dans les quartiers centraux et péricentraux. Bien que la production résidentielle publique ait surtout investi ces quartiers lors des deux premières périodes analysées (1989-1995 et 1996-2002), la part de la production résidentielle publique dans l'EDRLR (par rapport à l'ensemble de la production résidentielle publique) a considérablement diminué depuis 2003. Un réinvestissement du secteur privé en première couronne est observable, malgré qu'en moyenne la part de la production résidentielle privée sur le territoire de l'EDRLR (par rapport à l'ensemble de la production résidentielle privée) soit de l'ordre de 20 %, contre 48 % pour la production résidentielle publique (Figure 3).

Figure 3. Part du nombre annuel moyen de logements autorisés de la production résidentielle publique (PB) et privée (PP) dans l'EDRLR (opérations de 10 logements et plus)

Figure 4. Part du nombre annuel moyen de logements autorisés de la production résidentielle publique (PB) et privée (PP) dans les pôles de développement et leurs abords (projet de PRDD), (opérations de 10 logements et plus).



- 36. Depuis l'élaboration du Plan de Développement International de Bruxelles en 2007 (PDI) et la Déclaration du Gouvernement bruxellois en 2009 concernant l'élaboration d'un nouveau projet de ville, une nouvelle figure de projet émerge [Ananian, 2014b]. Cette figure de projet repose sur le concept (ancien) des pôles de développement, dépassant les logiques des communes ou des couronnes urbaines.
- 37. Selon l'appellation du projet de PRDD (2013, p. 63-64), on entend par « pôle de développement » un levier d'action publique territorialisée en mesure de consolider les ambitions régionales et d'intégrer les stratégies sectorielles relatives aux différents domaines de l'action publique (logement, emploi, transport, etc.). Concrètement, les pôles de développement sont des secteurs identifiés dans la ville présentant des opportunités de développement stratégique où il convient de coordonner aménagement du territoire, production de logement et transport.
- 38. L'investissement des pôles et de leurs abords par le secteur privé est légèrement plus intense que celui du secteur public (Figure 4).
- 39. Enfin il est intéressant de souligner l'évolution de la production résidentielle dans la zone du canal, territoire stratégique du développement régional identifié à la fois dans le deuxième PRD et dans le projet de PRDD. Pour la période 2009-2012, presque un tiers des logements autorisés en faveur du secteur privé se concentre sur le territoire du canal, alors que la production résidentielle publique privilégie la deuxième couronne ouest. Ce résultat est à nuancer dans la mesure où une part importante de ces unités relève de deux gros projets immobiliers : la tour Up Site et Tour & Taxis. Bien que le premier soit achevé depuis 2013, la construction du second n'est toujours pas entamée.
- 40. À la lumière de ces résultats, nous pouvons conclure que les politiques volontaristes de réinvestissement des quartiers centraux, qui se sont traduites par la définition des périmètres renforcés du logement, n'ont favorisé la production résidentielle privée que récemment. Les abords des zones à intérêt régional désignées comme pôles de développement dans le projet de PRDD bénéficient d'un investissement de la production résidentielle privée plus ancien et stable dans le temps.



2.3 La contribution de la production résidentielle à la ville de proximité

- 41. À la croisée du projet urbain régional et de la ville de proximité se trouve le réseau de transport public qui organise le territoire et facilite l'accès des populations aux lieux d'activités. Nous analysons donc la connectivité des nouvelles opérations de logement aux réseaux de transport public, et cela en fonction des zones ABC⁶ définies par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU, 2006). À ce sujet, en raison d'un investissement progressif de la production résidentielle publique en deuxième couronne et de la production privée en première couronne, la part de la production publique en zone C, plus faiblement connectée aux transports en commun, tend à augmenter depuis 2003.
- 42. La part de la production résidentielle privée à distance de marche d'une station de métro ou d'une gare dans l'ensemble de la production privée est plus élevée que celle de la production résidentielle publique. De plus, la part de la production résidentielle (privée et publique) est, dans son ensemble, plus faible dans les pôles de développement identifiés dans le projet de PRDD desservis par des stations de métro. Cette particularité s'explique par le fait que ces pôles en attente de développement ne sont pas encore bien desservis par les transports en commun.
- 43. Ces observations laissent entrevoir une concurrence possible dans les choix de localisation entre les fonctions (logements, activités, équipements) et entre les types de logement (logements sociaux, moyens ou du marché libre).
- 44. Par ailleurs, la ville de proximité postule que chaque habitant ait accès à des commerces, des équipements et des aménités à une distance de marche de 5 à 10 minutes de chez-soi. La part de la production résidentielle publique située à proximité des liserés de noyaux commerciaux définis par le Plan régional d'affectation du sol (ou PRAS) où se trouvent des commerces de proximité de la vie quotidienne était de l'ordre de 70 % durant la période 1989-1995.

Mais, depuis 2009, elle est tombée à environ 30 % du nombre annuel moyen de logements autorisés.

- 45. Le même constat s'applique aux équipements d'éducation propres à attirer et à retenir des familles en ville, recensés par l'Agence de développement territorial en 2010. Environ la moitié du nombre annuel moyen de logements autorisés en faveur des opérateurs immobiliers publics se trouve à proximité d'une crèche ou d'une école maternelle ou primaire. Toutefois l'analyse des pôles de développement en projet desservis par des crèches et des écoles publiques montre que la part de la production publique desservie se rapproche de la part de la production privée et passe de 50 à 25 %.
- 46. La ville de proximité préconise également l'accès à des espaces publics et récréatifs, comme des plaines de jeux. Le niveau de desserte (défini par la distance de marche entre ce types d'aménités et les logements autorisés) est sensiblement le même pour les productions résidentielles publique et privée : il est faible, dans la mesure où il est légèrement inférieur à la moitié du nombre annuel moyen de logements autorisés.
- 47. Nous pouvons en conclure que la part du nombre annuel moyen de logements autorisés à proximité d'équipements, de services et d'aménités est légèrement plus élevée pour la production publique que pour le secteur privé. Ce constat demeure néanmoins mitigé. Seule la moitié de la production résidentielle publique remplit effectivement ces conditions. Ce qui confirme que les pôles de développement en projet et leurs abords devraient intégrer la production de nouveaux équipements dans leur programmation pour atteindre réellement les objectifs de la ville de proximité. Enfin, la part de la production publique à proximité des équipements tend à diminuer avec le temps, ce qui nous amène à interroger dans la prochaine section les logiques de localisation des opérations des deux programmes régionaux en vigueur, ainsi que les enjeux sociaux qui découlent de cette spatialité de la production de logement.

⁶ Les trois zones d'accessibilité définies par le RRU se référent à un zonage du territoire régional basé sur l'accessibilité par le transport en commun en vue de définir les normes de stationnement en dehors de la voie publique. Pour plus d'information, consulter le Titre 8 de l'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 Normes de stationnement en dehors de la voie publique https://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU Titre 8 FR.pdf

Priscilla ANANIAN,
La production du logement à Bruxelles: la ville de proximité à l'épreuve de
la densification urbaine,
Brussels Studies. Numéro 107, 19 décembre 2016, www.brusselsstudies.be

3. Plan Régional du Logement et Alliance Habitat : enjeux de déconcentration résidentielle

- 48. Depuis 2005, face à une crise du logement et en réponse aux enjeux de l'essor démographique et par conséquent de la densification urbaine, la Région de Bruxelles-Capitale a intensifié ses stratégies d'extension du parc de logements sociaux et moyens en mettant en œuvre le Plan Régional du Logement, qui prévoyait la création de 5 000 nouvelles unités, dont 3 500 logements sociaux et 1 500 logements moyens. À ce plan s'est ajouté début 2015 le cadre financier de l'Alliance Habitat, qui vise la création de nouvelles opérations à l'horizon 2020 en réponse à l'intensification de la crise du logement (Figure 3).
- 49. En juin 2015, le Plan Régional du logement dénombrait 56 projets pour une production totale de 4 070 logements, alors que le nombre de projets du cadre financier Alliance Habitat s'élevait à 34 pour 1 117 logements. De ce chiffre, seuls 8 projets ont été notifiés par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale correspondant à 253 logements (Tableau 2). À ce total se rajoutent 10 projets de la SFAR (filiale de la Société régionale d'investissement de Bruxelles SRIB) pour un total de 848 logements et 16 projets du Fonds du logement correspondant à 399 logements.

Nombre de logements	Plan Régional du Logement (PRL)	%	Alliance Habitat (AH)	%	Total (PRL+AH)
Logements sociaux	3039	75	566	51	3605
Logements moyens	901	22	257	23	1158
Logements à définir	130	3	294	26	424
Total	4070	100	1117	100	5187

Tableau 2. Nombre de logements programmés dans le cadre du Plan Régional du Logement et du cadre financier Alliance Habitat. Source : SLRB, juin 2015.

3.1 La production résidentielle publique en voie de déconcentration ne contribue pas stratégiquement au projet urbain régional

- 50. La carte (Figure 5) illustre la distribution des opérations des deux programmes en fonction de la part attribuée aux logements sociaux et aux logements moyens.
- 51. Y apparait clairement une déconcentration de la production résidentielle publique régionale qui, toutefois, ne contribue pas à l'apparition de nouvelles polarités. De fait, la majorité des opérations n'intègre pas une mixité de fonctions au-delà de quelques équipements d'intérêt collectif (salles communautaires, locaux associatifs, restaurant social, crèches).
- 52. Comme le souligne la programmation du Plan Régional du Logement et comme le monte la carte, le logement social représente plus des deux tiers de la production publique, surtout en deuxième couronne à l'ouest du canal, alors que le logement moyen est implanté principalement en première couronne, dans une perspective de mixité croisée (logements moyens dans les quartiers péricentraux et logements sociaux en deuxième couronne).
- 53. Dix ans après l'annonce du Plan Régional du Logement, le bilan est mitigé. Seul un quart des unités prévues initialement (14 projets, 1290 logements) a été réceptionné et il s'agit principalement d'opérations situées en deuxième couronne [données transmises par la SLRB, 2015].
- 54. La carte (Figure 6) montre que la majorité des opérations chemine toujours dans l'une ou l'autre des étapes administratives (obtention de permis d'urbanisme, attribution des marchés de services, attribution des marchés de travaux, etc.). Ce constat fait ressortir la nécessité urgente de rationaliser et d'accélérer les processus. On notera également les projets en attente, comme Dame Blanche à Woluwe Saint-Pierre, et les projets abandonnés, comme le projet Bolivar porté par la SFAR dans le quartier de la gare du Nord. À la liste des obstacles à la réalisation de grands projets immobiliers touchant au montage du projet, à l'élaboration des instruments de planification et à l'obtention des permis d'urbanisme, s'ajoutent les mouvements d'opposition citoyenne à la programmation de la mixité sociale dans les quartiers aisés de la région.



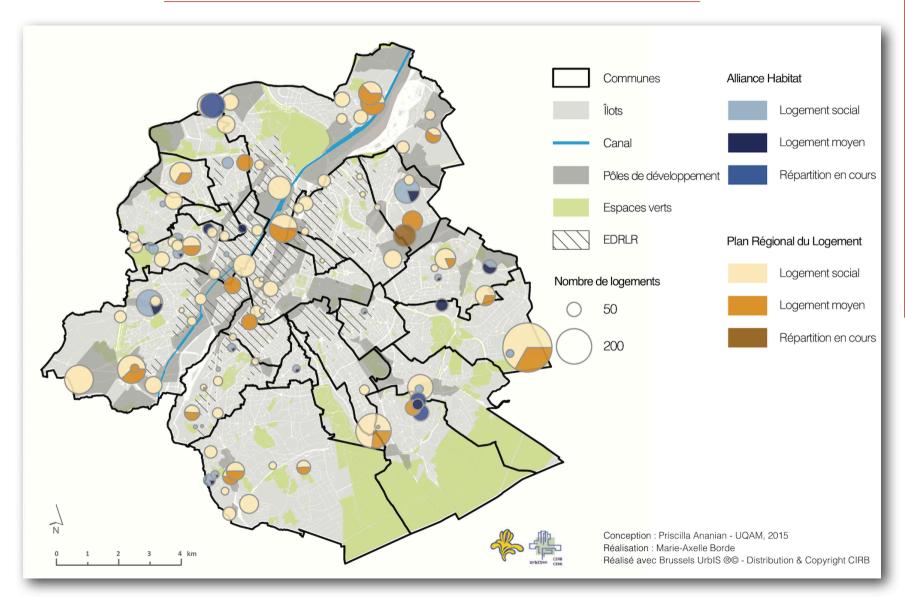


Figure 5. Types d'opérations du Plan Régional du Logement et de l'Alliance Habitat. Source : SLRB, 2015.

3.2 Affaiblissement de la ville de proximité : accroissement du décalage entre la production résidentielle publique et le niveau de desserte en matière d'équipements

55. L'ensemble de la production du Plan Régional du Logement et de l'Alliance Habitat totalisait, en juin 2015, 90 opérations, que nous avons analysées selon les mêmes critères que pour l'analyse de la production résidentielle depuis 1989 en regard de son état d'avancement. Ces critères concernent l'apport des opérations aux quatre figures de projet analysées dans la section 2.2 (couronnes urbaines, communes, pôles de développement, territoire du canal) et leur niveau de desserte

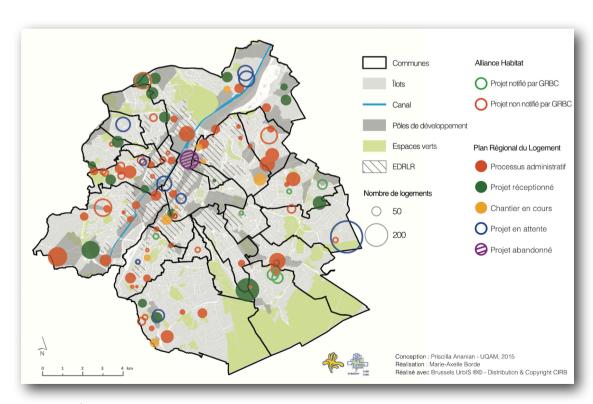


Figure 6. État d'avancement des opérations du Plan Régional du Logement et de l'Alliance Habitat. Source : SLRB, 2015.

(transports publics, liserés des noyaux commerciaux, équipements d'éducation, plaines de ieux).

- 56. L'objectif est d'évaluer la contribution du Plan Régional du Logement et d'Alliance Habitat au projet urbain régional et à la ville de proximité. Prenant en considération les mêmes équipements, services, commerces et aménités, nous avons classé les projets selon leur niveau de desserte : faible, modéré ou élevé. Ces niveaux ont ensuite été mis en perspective avec la latitude d'intervention des opérations, qui est fonction de leur état d'avancement (avant-projet, demandes de permis, attribution des marchés, construction).
- 57. Les projets à latitude d'intervention nulle sont les projets déjà construits ou en chantier, quoique la création de nouveaux équipements sur le territoire puisse encore pallier certaines faiblesses en matière de desserte. Les projets à latitude d'intervention réduite sont en attente d'obtention de permis d'urbanisme ou d'attribution de marchés. Enfin, les projets à latitude d'intervention modérée sont les projets se trouvant en amont des processus administratifs et pour lesquels un changement de localisation et de programmation est envisageable.
- 58. Nous concentrerons l'analyse sur des opérations dont la latitude d'intervention est modérée, c'est-à-dire dont le choix de localisation et de programmation peut encore évoluer.
- 59. Par leur répartition sur le territoire, les projets à venir ne contribuent pas nécessairement à consolider les pôles de développement identifiés dans le projet du PRDD et leurs abords. La production à venir est concentrée en deuxième couronne. Il y a donc bien un processus de déconcentration du logement social et moyen qui ne contribue pas à configurer de nouveaux pôles, pourtant figure structurante du projet de PRDD.
- 60. Pour l'accès aux transports, les projets à venir se trouvent principalement en zone C, plus faiblement connectée aux réseaux de transports publics existants.
- 61. La carte de synthèse (Figure 7) met en relation l'avancement des opérations et la desserte potentielle en transports, services et équipements. Les projets réceptionnés ou en chantier dont le niveau de

13

desserte est élevé sont situés à proximité du centre, alors que les projets moyennement et faiblement desservis se trouvent entre la première et la deuxième couronne, ou aux marges de la deuxième couronne.

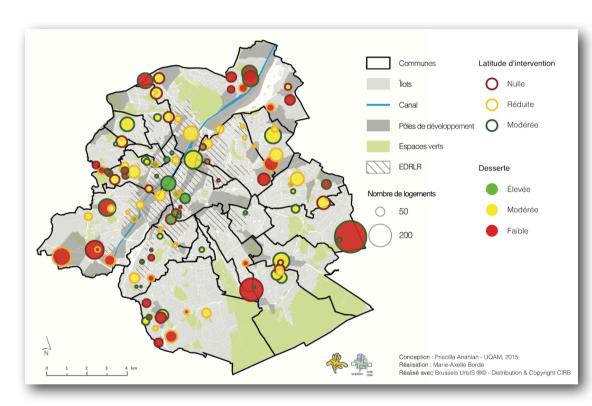


Figure 7. Niveau de desserte et latitude d'intervention des opérations du Plan Régional du Logement et de l'Alliance Habitat.

- 62. Les projets à latitude d'intervention réduite mais dont le niveau de desserte en équipements et services est élevé sont surtout des petits projets. Les projets moyennement desservis se trouvent principalement en deuxième couronne, alors que les plus faiblement desservis sont situés aux franges de la ville et ont une plus grande envergure.
- 63. Les projets à latitude d'intervention modérée dont le niveau de desserte en équipements et services est élevé se trouvent également dans le centre et les quartiers péricentraux. Les projets moyennement desservis se situent à proximité des pôles de développement en projet, ce qui confirme la nécessité de l'arrimage entre programmations des opérations résidentielles et grands projets urbains. Les opérations faiblement desservies se situent sans surprise aux franges de la ville.
- 64. Enfin, l'analyse permet de constater l'affaiblissement de la ville de proximité comme figure de projet en raison d'un décalage croissant entre la production résidentielle et le niveau de desserte en services et équipements. Cet affaiblissement est dû à plusieurs facteurs. On notera d'abord le manque de coordination entre la planification urbaine et les productions urbaines sectorielles, comme la production de logement, d'équipements et d'infrastructures de transport. Ensuite, le temps de développement des opérations associé aux démarches administratives et aux oppositions citoyennes lors du montage de grands projets immobiliers publics constitue un autre facteur expliquant cet affaiblissement de la ville de proximité. Enfin, celui-ci s'interprète également au regard de la raréfaction du foncier et de son coût en Région bruxelloise. Cela contraint les autorités à travailler selon une logique d'opportunité plutôt qu'en fonction d'une vision stratégique de développement du logement public. Ce dernier facteur est à mettre en relation avec un regain d'attractivité de Bruxelles pour les investisseurs privés qui confirme que les meilleures localisations sont dans les mains du marché (section 2). Ce regain d'attractivité est légitimé par les discours sur la densification urbaine et les changements de zonage effectués dans la révision du PRAS dit PRAS démographique⁷.

⁷ Le PRAS démographique vise à adapter le plan de référence pour l'aménagement du territoire que constitue le PRAS à l'essor de population que connait la Région bruxelloise, particulièrement sensible dans les quartiers centraux et le territoire du canal.

Plus d'informations: https://urbanisme.irisnet.be/pdf/pras-demographique

14

4. Perspectives d'une stratégie de planification urbaine intégrée

- 65. Notre recherche montre que la production récente de logement public ne consolide pas forcément le projet de Plan régional de Développement durable, alors qu'elle pourrait être un puissant levier en faveur du projet de ville élaboré par la Région bruxelloise.
- 66. Ce constat met en évidence la nécessité d'une intégration, dans l'action publique, du développement de la politique régionale du logement et de la planification urbaine. La politique régionale du logement est en effet un système dynamique et intégré, dans le cadre duquel il n'est pas suffisant, face à l'urgence, de produire des unités de logement pour combler l'écart entre l'offre et la demande.
- 67. Pour réussir une telle intégration, il faudrait, selon nos analyses, développer une véritable stratégie de localisation du logement social et moyen sur le territoire régional, et ne plus opérer au coup par coup en fonction des opportunités. Pareille stratégie de localisation doit englober des principes qui contribuent à consolider aussi bien le projet urbain régional à partir des pôles de développement et de leurs abords que la ville de proximité à l'échelle des quartiers. Ceci ne peut se faire sans accompagner les dynamiques générées par la production résidentielle privée, qui semble quant à elle consolider le modèle de la ville de proximité pour les classes plus aisées.
- 68. Trois grands principes de cette stratégie peuvent être énumérés. Le premier concerne la coordination entre la production du logement public, l'urbanisme et les transports. La restructuration des réseaux de transport devrait se faire en amont pour encadrer la densification urbaine. De plus, les habitants de logements sociaux étant plus dépendants des transports en commun, la localisation de nouvelles unités devrait favoriser la connectivité avec les réseaux de transport, de préférence à distance de marche des stations de métro, de prémétro, de tram et des gares, notamment les gares urbaines mises en service dans le projet de RER, telles que Germoir à lxelles.

- 69. Le deuxième principe consiste à arrimer la programmation de l'opération résidentielle à la programmation urbaine en matière d'équipements et d'aménités. Les résultats de nos analyses montrent que seulement 50 % du nombre annuel moyen de logements autorisés en faveur des opérateurs immobiliers publics sont desservis par des crèches, des écoles, des plaines de jeux publiques. La difficulté est alors le montage de projet, puisque la production du logement et la création d'équipements ou d'aménagements publics relèvent d'acteurs et de programmes de financement différents.
- 70. Quant au troisième principe, il consiste à conforter la place du logement social et moyen dans les pôles de développement et leurs abords. Certes, les grands projets urbains en développement dans les zones stratégiques intègrent, notamment grâce aux schémas directeurs, des logements sociaux et moyens dans leurs programmations, mais il ne s'agit que de mécanismes incitatifs. Il importe de conforter les mécanismes normatifs destinés à favoriser la création de logements sociaux et moyens dans les pôles préconisés par le projet de PRDD, en complément aux charges d'urbanisme⁸ imposées lors de la délivrance de permis d'urbanisme autorisant des opérations logement de 1 000 m² ou plus [Kestemont, De Muynck, 2015].
- 71. Par ailleurs, surtout depuis 2003, les abords des pôles de développement en projet sont de plus en plus investis par la production résidentielle privée. Cette production privée est plus stable dans le temps que sa contrepartie publique en raison de la maîtrise foncière et de sa capacité à monter des projets d'envergure plus rapidement. Cela pose encore une fois la question de l'utilité de dispositifs suivant la logique de l'EDRLR, c'est-à-dire stimulant de petites interventions rénovations, valorisation des logements au-dessus des commerces ou gestion par les pouvoirs publics de logements privés, par le biais des Agences Immobilières Sociales (AIS). Ces dispositifs peuvent contribuer, avec la création de nouvelles opérations de logement, à

⁸ Les charges d'urbanisme relatives au logement sont récentes et prévues dans l'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013. Ce dispositif prévoit que toute opération logement portée par le secteur privé dont la taille est de 1 000 m² ou plus soit assujettie à une charge d'urbanisme. Cette charge peut être payée en numéraire ou en nature en prévoyant des équipements publics ou la création au sein de l'opération de 15 % de logements encadrés ou conventionnés selon la définition du Code bruxellois du logement.

conforter la place du logement social et moyen dans les abords des pôles.

- 72. La définition des pôles de développement dans le projet de PRDD renforce la volonté de la Région bruxelloise d'assurer la cohérence d'une série de projets à différents stades d'avancement [Ananian 2014, a et b]. Ainsi, la ville multipolaire fait écho à une stratégie qui remonte à la régionalisation de 1989 et qui a évolué avec les deux premiers PRD, pour enfin être consolidée dans le projet de PRDD.
- 73. Cette représentation du projet de ville évolue d'une logique communale et en couronnes (centre-périphérie) vers une logique régionale fondée sur des espaces qui sont aujourd'hui dénués de centralité, la plupart des pôles de développement en projet étant des friches portuaires, ferroviaires ou industrielles.
- 74. La Région bruxelloise dispose de peu de leviers pour faire exister cette figure de projet (qui est pourtant celle du projet de PRDD) et pour conforter la place du logement social et moyen auprès des promoteurs immobiliers. Pourtant les communes peuvent compter sur des structures historiques de production de logements et d'aménagements comme les SISP et l'approche par couronne a bénéficié au cours des 25 dernières années de politiques territoriales à discrimination positive des quartiers (EDRL, EDRLR, contrats de quartiers, zone FEDER etc.).

Conclusion

- 75. Nous pouvons conclure que, même pour les projets de grande envergure, la ville de proximité ne se concrétise pas vraiment à travers la production résidentielle publique. Celle-ci ne semble pas pour autant concrétiser davantage la ville multipolaire, dans la mesure où la production résidentielle privée investit de façon plus soutenue les abords des pôles de développement en projet.
- 76. Ces deux figures de projet, annoncées comme l'aboutissement de l'évolution des projets de ville successifs portés par la Région de Bruxelles-Capitale depuis sa création, semblent difficilement compatibles. Si, d'une part, le développement territorial par pôles favorise la construction d'un projet de territoire régional, sa faiblesse

réside dans sa tendance à se concentrer sur des espaces où subsiste un potentiel de développement et de densification, mais soumis à des contraintes majeures de temps et de ressources financières ou administratives. Ces contraintes incluent la capacité d'adapter des mécanismes et dispositifs de planification existants qui permettent d'opérationnaliser l'aménagement de ces sites.

- 77. La dimension sociale et symbolique est une autre faiblesse majeure de cette figure de projet. Alors que les communes et les quartiers offrent des repères symboliques forts à la population (comme les équipements, les espaces publics, l'architecture, le patrimoine, le tissu associatif, les événements), il en va tout autrement des pôles de développement en projet, qui restent dans l'imaginaire des espaces délaissés et en friche et pour lesquels il faudra collectivement construire du sens.
- 78. En somme, pour que la ville de proximité puisse se concrétiser, il convient de favoriser la construction de sens et d'appartenance dans le processus de densification urbaine, et notamment dans les pôles de développement en projet. Ce constat, rendu possible grâce à une démarche relativement spatialiste, montre l'utilité d'orienter le champ de recherche vers la question des perceptions et des représentations générées par ces processus. C'est à l'occasion de cette construction de sens qu'il importera de défendre la place du logement social et moyen pour conforter leur intégration à la ville. Alors que la ville de proximité devrait être la principale figure de projet de ville portée par la Région bruxelloise en collaboration avec les pouvoirs locaux, la ville multipolaire devrait être repensée à l'échelle métropolitaine pour conforter une production résidentielle publique et privée intégrée à la planification urbaine et aux perspectives d'une coordination métropolitaine.

Bibliographie

- AGENCE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (ADT), 2011. Plan Régional de Développement Durable. Phase préparatoire : état des lieux de la Région de Bruxelles-Capitale. Les Cahiers de l'ADT. 2011. n° 10.
- AGENCE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, 2010. Inventaire cartographique des équipements et des services à la population en Région de Bruxelles-Capitale. Étude réalisé par l'association momentanée BRAT-BGI. Disponible à l'adresse : http://www.adt-ato.brussels/
- AMPHOUX, Pascal, 1999. La densité urbaine. Du programme au projet urbain, IREC, Rapport de recherche n° 142, EPFL, Lausanne.
- ANANIAN, Priscilla, 2014 (a). Bruxelles, région de l'innovation : évolution et perspectives de développement des centralités bruxelloises. Louvain-la-Neuve. Presses universitaires de Louvain.
- ANANIAN, Priscilla, 2014 (b). Bruxelles, région de l'innovation : urbanisme et intégration urbaine de l'économie de la connaissance. In : *Cahiers de géographie du Québec*. Vol. 58, n° 164, p. 193-212.
- ANANIAN, Priscilla, 2010. La production résidentielle comme levier de la régénération urbain à Bruxelles. Thèse de doctorat en sciences appliquées. Louvain-la-Neuve. Université catholique de Louvain.
- ANANIAN, Priscilla et DECLÈVE, Bernard, 2010. Requalification of old places in Brussels: Increasing density, improving urbanity. In: *Open House International*, Vol. 35, n° 4, p. 9-19.
- BASSAND, Michel, 1997. Métropolisation et inégalités sociales. Lausanne : PPU romandes.
- BERNARD, Nicolas, ZIMMER, Pol et SURKIN, Johan, 2009. Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public. In : *Brussels Studies*, États généraux de Bruxelles, note de synthèse, n° 6.
- BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (dir.), 2003. Retours en ville : des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres. Paris : Descartes et Cie.

- BONARD, Yves et THOMANN, Marianne, 2009. Requalification urbaine et justice environnementale : Quelle compatibilité ? Débats autour de la métamorphose de Lausanne. In : VertigO la revue électronique en sciences de l'environnement. Septembre 2009. Volume 9, n° 2. Disponible à l'adresse : http://vertigo.revues.org/8728
- BUREAU FÉDÉRAL DU PLAN ET LA DIRECTION GÉNÉRALE STATISTIQUE, 2016. Perspectives démographiques 2015-2060 : population, ménages et quotients de mortalité prospectifs.
- BURTON, Elizabeth, 2000. The compact city: Just or just compact? A preliminary analysis. In: *Urban Studies*. Vol. 37, n° 11, p. 1969-2001.
- BREHENY, Michael, 1992. Sustainable Development and Urban Form. London: Pion.
- BROMLEY, Rosemary, TALLON, Andrew et THOMAS, Colin, 2005. Centre Regeneration through Residential Development: Contributing to Sustainability. In: *Urban Studies*. Vol. 42, n° 13, p. 2407-2429.
- DA CUNHA, Antonio et KAISER, Christian, 2009. Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ?. In : *Urbia*, n°9, p. 13-56.
- DECLÈVE, Bernard, ANANIAN, Priscilla, ANAYA Maurício et LESCIEUX, Anne, 2009. Densités bruxelloises et formes d'habiter. Bruxelles : Région de Bruxelles-Capitale, Direction études et planification.
- DESSOUROUX Christian, BENSLIMAN Rachida, BERNARD Nicolas, DE LAET Sarah, DEMONTY François, MARISSAL Pierre et Johan SURKYN, 2016. Note de synthèse BSI. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux. In : *Brussels Studies*. n° 99. Disponible à l'adresse : www.brusselsstudies.be,
- DESSOUROUX, Christian et ROMAINVILLE, Alice, 2011. La production de logements en Belgique et à Bruxelles Acteurs, dynamiques, géographie. In: *EchoGéo*. Décembre 2010-Février 2011. n°15. Disponible à l'adresse: https://echogeo.revues.org/12279
- GORDON, Peter et RICHARDSON, Harry, 1997. Are compact cities a desirable planning goal?. In: Journal of the American Planning Association. Vol. 63, n° 1, p. 95-106.

- HURIOT, Jean-Marie (dir.), 1998. La ville ou la proximité organisée, Paris, Édition Anthropos.
- INSTITUT BRUXELLOIS DE STATISTIQUE ET D'ANALYSE (IBSA), 2010. Projections démographiques 2010-2020. In : Les cahiers de l'IBSA, n° 1.
- JENKS, Mike, BURTON, Elizabeth et WILLIAMS, Katie, 1996. The Compact City: a Sustainable Urban Form? Londres: E & FN Spon.
- KESTEMONT, M. et DE MUYNCK, F. 2015, L'arrêté du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme. In: Jurimpratique. Dans les voies nouvelles pour le logement à caractère social. 2015/2. Bruxelles : Éditions Larcier.
- KLOOSTERMAN, R. C. et MUSTERD, Sako, 2001. The polycentric urban region: Towards a research agenda. In: *Urban Studies*. Vol. 38, n°4, p. 623-633.
- LEES, Loretta, 2000. A reappraisal of gentrification: Towards a "geography of gentrification". In: Progress in Human Geography. Vol. 24, n° 3, p. 389-408.
- LEES, Loretta, 2008. Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Rennaissance, In: Urban Studies, Vol. 45, n° 12, p. 2449-2470.
- LÉVY. Jacques. 2009. Échelles de l'habiter. Paris : PUCA.
- NEWMAN. Peter et KENWORTHY. Jeffrey. 1989. Cities and automobile dependence: a sourcebook. Burlington: Ashgate Pub Co.
- OBSERVATOIRE DES PERMIS LOGEMENT (n° 2), 2013, Les permis logement 2009-2011. Disponible à l'adresse : https://urbanisme.irisnet.be/publications/pdf/OPL 1 2010.pdf.
- OBSERVATOIRE DES PERMIS LOGEMENT (n° 1), 2011. Les permis logement 2003-2008. Disponible à l'adresse : urbanisme.irisnet.be/publications/etudes-et-observatoires-1/pdf/OPL 1 2010.pdf

- PLAN DE DÉVELOPPEMENT INTERNATIONAL DE BRUXELLES -SCHÉMA DE BASE (PDI), 2007. Rapport final élaboré par PriceWaterHouseCoopers.
- PROJET DE PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, 2014. Disponible à l'adresse : www.prdd.be/pdf/PRDD FR.pdf
- ROSE, Damaris, 2006. Les atouts des quartiers en voie de gentrification: du discours municipal à celui des acheteurs. In : Sociétés contemporaines. Vol. 3, n° 63, p. 39-61.
- SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE SLRB, 2015. Rapport annuel 2014, Bruxelles.
- SMITH, Neil, 1999. Which new urbanism? New York City and the revanchist 1990's. In: The urban moment: Cosmopolitan Essays, Thousand Oaks, SAGE publications, p. 185-202.
- VANDERMOTTEN, Christian, 2014. Bruxelles, une lecture de la ville. De L'Europe des marchands à la capitale de l'Europe. Bruxelles : Editions de l'Université de Bruxelles, Collection UBlire
- VAN CRIEKINGEN, Mathieu, 2013. La gentrification mise en politiques, In: Métropoles. 01 décembre 2013. n° 13. Disponible à l'adresse : http://metropoles.revues.org/4753
- WALTERS, David et BROWN, Linda Luise, 2004, Design first: Design-based planning for communities. Oxford: Architectural Press.

Soutien financier

Brussels Studies est publié avec le soutien de :



Innoviris, l'Institut Bruxellois pour la Recherche et l'Innovation



Fondation Universitaire



Fonds international Wernaers pour la recherche et la diffusion des connaissances



Fonds de la Recherche scientifique

Pour citer ce texte

ANANIAN, Priscilla, 2016. La production du logement à Bruxelles: la ville de proximité à l'épreuve de la densification urbaine, In : *Brussels Studies*, Numéro 107, 19 décembre 2016, <u>www.brusselsstudies.be</u>.

Liens

D'autres versions de ce texte sont disponibles

ePub FR: http://tinyurl.com/BRUS107FREPUB

ePub NL: http://tinyurl.com/BRUS107NLEPUB

ePub EN: http://tinyurl.com/BRUS107ENEPUB

pdf FR: http://tinyurl.com/BRUS107FRPDF

pdf NL: http://tinyurl.com/BRUS107NLPDF

pdf EN: http://tinyurl.com/BRUS107ENPDF

Les vidéos publiées dans *Brussels Studies* sont visibles sur la chaîne Vimeo de *Brussels Studies* à l'adresse suivante : http://vimeo.com/channels/BruS