



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

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT ET DE LA RÉNOVATION URBAINE DU 30 SEPTEMBRE 2016 SUR LE PROJET DE PPAS N° 09-01 « TOUR ET TAXIS »

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement et de la Rénovation urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale s'est réuni le 30 septembre 2016 suite à la demande d'avis relative au texte mentionné sous rubrique.

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

Par manque de moyens, vu l'extension des compétences du Conseil Consultatif du Logement, le Conseil doit aujourd'hui se limiter à rappeler certains principes précédemment évoqués, à savoir d'une part, la protection de l'industrie urbaine (fonction faible) par rapport aux fonctions fortes dont le logement et d'autre part, la nécessaire mixité sociale à assurer au niveau du logement.

Pour se faire, le Conseil fait référence à son avis relatif au PRAS qu'il a adopté le 29/06/2012 :

« La préservation des fonctions faibles, telles que l'équipement et l'industrie urbaine, par rapport aux fonctions plus fortes (dont le logement sur certains segments) doit être garantie.

Il recommande que des mesures soient prises pour permettre la réalisation de l'équipement indispensable (crèches, écoles ...) en fixant par exemple un pourcentage minimal d'équipement dans les nouveaux projets, mais aussi en protégeant l'équipement existant.

Les Zones d'Industrie Urbaine (ZIU) abritent une fonction faible mais qui est très importante pour accompagner l'augmentation du nombre d'habitants prévus en Région de Bruxelles Capitale. Après plusieurs diminutions successives, il ne reste maintenant plus que 4% du territoire bruxellois pour ces ZIU. Ce sont pourtant les activités qui peuvent se développer dans ces zones qui vont contribuer à créer des emplois qui correspondent à une grande majorité des profils des demandeurs d'emplois bruxellois (les activités industrielles sont les plus propices à procurer des emplois peu ou pas qualifiés).

Ces activités nécessitent une mono-fonctionnalité car elles sont en règle générale très peu compatibles avec une fonction de logement à proximité. Par ailleurs, pour les autres activités économiques qui sont compatibles, il existe déjà les zones mixtes (ZM) et les zones de forte mixité (ZFM). Le fait de transformer des ZIU en ZEMU risque de poser un important problème en termes d'emploi à moyen ou long terme. En effet, il faut rappeler que d'une part

les activités industrielles ne sont pas du tout propices à une augmentation de la densité, contrairement aux autres affectations, et d'autre part, que les zones perdues pour ces activités industrielles (17% des ZIU) le sont de manière irréversible, dès que des logements s'y seraient établis.

Enfin, des ZIU qui sont maintenues et qui étaient avant relativement isolées des logements pourraient selon les modifications proposées se retrouver contiguë à des ZEMU. Cela risque donc de poser des problèmes tant aux futurs logements de ces ZEMU qu'aux entreprises qui sont établies ou qui voudraient s'établir sur ces ZIU, de par la proximité de ces fonctions pas toujours compatibles.

a) Sur la fonction du logement, même s'il souscrit pleinement à l'engagement du gouvernement d'augmenter le logement, il n'est pas convaincu que les besoins réels en logements des habitants de demain seront effectivement rencontrés. L'offre risque de ne pas rencontrer la demande compte tenu des revenus faibles d'une importante partie des nouveaux habitants de la Région et compte tenu du besoin accru en logements de grande taille.

Ce décalage entre l'offre et la demande risque encore de croître dans les années à venir.

Il est essentiel de mettre rapidement en place les outils qui permettront d'augmenter l'offre de logements publics adaptés aux ménages aux revenus faibles et moyens (logements sociaux, à finalité/caractère social(e), moyens,...), ainsi que l'offre de logements adaptés en taille et en qualité à la composition actuelle et future des ménages.

Pour certains membres, les charges d'urbanisme ou autres leviers pourraient en outre y contribuer.

La majorité du Groupe de Travail craint par ailleurs une élévation du prix du sol des terrains dont l'affectation pourrait changer et par conséquent du prix du logement (ce qui serait dommageable en cas de construction de logements sociaux sur ces terrains).

La majorité du Groupe de Travail estime important qu'il soit prévu au moins simultanément au PRAS modifié l'adoption d'un mécanisme de captation des plus-values réelles pour investir dans des dispositifs régionaux qui ne répondent pas à une logique spéculative (logement à caractère social, ...). »

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

pour le Conseil, le 30 septembre 2016,

Elsje DE OST
Vice-présidente

Daniel d'ATH
Président