



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 21 OCTOBRE 2016 CONCERNANT :**

- **L'AVANT-PROJET D'ARRÊTÉ RELATIF À LA POLITIQUE DE LA VILLE PORTANT EXÉCUTION DE L'ORDONNANCE ORGANIQUE DE REVITALISATION URBAINE ;**
- **L'AVANT-PROJET D'ARRÊTÉ RELATIF À LA ZONE DE REVITALISATION URBAINE PORTANT EXÉCUTION DE L'ORDONNANCE ORGANIQUE DE REVITALISATION URBAINE.**

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 21 octobre 2016 suite à la demande d'avis relative aux textes mentionnés sous rubrique.

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- l'adoption du Gouvernement en 1<sup>ère</sup> lecture du 1<sup>er</sup> arrêté ;
- les 2 projets d'arrêtés approuvés en 1<sup>ère</sup> lecture ;
- la carte en format A4 de la ZRU ;
- la note explicative intitulée « Détermination du périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine – ZRU 2016 ».

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

### **1- Projet d'arrêté relatif à la politique de la ville (PdV)**

Il est important de rappeler l'objectif de la politique de la ville, repris dans les articles 54 et 60 de l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine :

*Art. 54 "Les opérations de la politique de la ville relatives à l'aménagement du territoire (...) ont pour objectif principal d'affecter ces biens immeubles à du logement assimilé au logement social."*

*Art. 60 (dit les choses plus vaguement) : "la politique de la ville par le développement des quartiers (...) comprend les objectifs suivants :*

*3° ... la lutte contre la précarité dans les quartiers, l'accueil et l'accompagnement des groupes cibles les plus fragilisés ...*

*4° ... le développement de logements publics spécifiques pour des segments particuliers de la population."*

Le projet d'arrêté explicite les types d'opérations qui peuvent être subsidiés, la procédure administrative et les plafonds de revenus et de loyers pour les logements acquis ou rénovés, en faisant une distinction entre les opérations « aménagement du territoire » et « développement des quartiers ».

## Définition

- **Art. 2 b** : "*Bien immeuble inoccupé*" : Le Conseil (10 voix pour, 5 voix contre) demande d'inclure des biens dont seule une partie est inoccupée, pour ainsi permettre aux communes et CPAS de rénover un immeuble partiellement vide (par exemple des logements vides au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial ou infrastructure communautaire utilisé.

## Opérations 'aménagement du territoire'

- **Art. 23** : "*Lorsque les opérations (...) visent la production de logements assimilés à du logement social, les conditions d'accès suivantes s'appliquent :*  
*revenus : plafonds logement social + 20%*  
*loyer maximum : plafond AIS*"

Le Conseil attire l'attention sur le mot « *Lorsque* ». Le projet d'arrêté ne prévoit en effet pas de conditions de revenus et de loyer lorsque les opérations ne visent pas des logements assimilés à du logement social. En d'autres termes : une commune ou un CPAS qui veut rénover des logements communaux pour les louer à n'importe quel prix et n'importe quel revenu pourrait demander et recevoir des subsides. Des subsides assez importants (85 % - 95 %) qui ne sont, en plus, pas calculés en fonction du type de logement.

Le Conseil recommande de mentionner clairement dans l'arrêté que toute opération vise exclusivement la production de logements assimilés à du logement social et d'exclure ainsi d'autres types de logement.

A défaut, le Conseil suggère d'au moins prévoir la possibilité de produire également d'autres types de logements (modérés ou moyens) avec des plafonds de revenus et de loyer (cf. projet d'arrêté relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs publics de septembre 2016) et des taux de subside différents en fonction du type de logement.

## Opérations 'développement du quartier'

Elles peuvent aussi inclure l'acquisition et/ou la rénovation de logements (max. 30% du programme).

- **Art. 26 § 4** :
  - Le Conseil fait remarquer que ce n'est pas le rôle des communes et CPAS de développer du logement pour les étudiants ;
  - La région insère la nouvelle possibilité de produire des logements « conventionnés » :
    - Le Conseil recommande l'utilisation du terme « logement locatif moyen » à la place de « logement conventionné », suite à la définition mentionnée à l'art. 2 du Code bruxellois du Logement.

Le logement locatif moyen y est défini comme suit : « *le logement conventionné, conformément aux dispositions prises en exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine* ».

- Le Conseil formule la même observation qu'à l'art. 23 : avec **un taux de subsidiation de 100 %**, il est tout à fait inacceptable qu'une commune puisse produire des logements conventionnés. C'est une mesure injuste et inéquitable vis-à-vis d'autres opérateurs publics qui, avec des taux de subsidiation bien inférieurs ou inexistant, doivent s'adresser à un public à revenus modérés.
- Les conditions de revenus (art. 37) sont plus larges encore (plafonds de revenus CityDev avec 2<sup>e</sup> revenus compté seulement à moitié) que le projet d'arrêté relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs publics de septembre 2016 qui prévoit pour les logement locatif moyen un plafond de revenus à 200 % du plafond revenus logement social...

## Conclusion

Le projet d'arrêté encourage les communes et CPAS à développer du logement conventionné, avec des taux de subsidiation hallucinants (85-95-100%) et des plafonds de revenus absents ou très élevés.

Les options prises nous semblent injustes par rapport à la population bruxelloise et par rapport aux autres opérateurs publics.

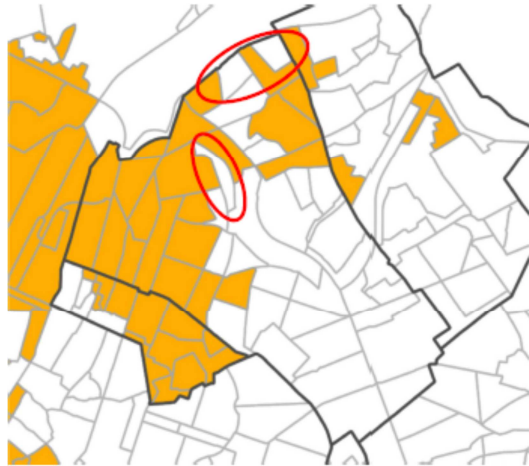
## 2- Projet d'arrêté relatif à la zone de revitalisation urbaine (ZRU)

### Remarques générales

- Il est difficile pour le Conseil de se prononcer de manière fine sur les périmètres concernés vu la qualité de la carte reçue, l'échelle est trop large.
- La méthode entend combiner des données statistiques pour objectiver la délimitation de la ZRU. Le Conseil trouve dommage qu'il n'ait pas été prévu un espace de discussion à la marge (à l'échelle de l'îlot, de la rue) pour permettre aux pouvoirs publics locaux de demander une adaptation des limites en fonction de motivations particulières et spécifiques à chaque territoire (par ex., une tour avec beaucoup de logements de standing dans un îlot pauvre en général).

### Zones concernées

- Le Conseil s'interroge sur certaines zones de l'EDRLR qui disparaissent de la ZRU mais qui appartiennent à un périmètre repris dans le CQD en cours (ex: CQD Chasse-Gray).
- L'une des idées de base présidant à la création de la ZRU est l'importance d'avoir une zone continue. Malgré cela, des discontinuités (enclaves exclues) apparaissent sur la carte, comme ici, à Schaerbeek :



Il est dommage de constater un secteur exclu de la ZRU mais jouxtant plusieurs autres secteurs inclus. Quand bien même les statistiques démontrent des indicateurs moins fragiles, quand il est question de mettre en place un programme de CQD ou CRU, il est parfois absurde de contourner certains îlots sur lesquels des opportunités peuvent exister et qui pourraient profiter aux habitants de la ZRU (crèche, équipement, parc...).

Le projet d'arrêté intègre les zones de Tour et Taxis et Biestebroeck dans la ZRU. Le Conseil s'étonne de ce choix. En effet, ce sont actuellement des zones vides, sans habitant. Dans les deux cas, les propriétaires sont des grands promoteurs qui ne manquent pas de moyens financiers. Les projets visent du haut de gamme, sans place prévue pour des logements sociaux. A moins qu'une place ne soit effectivement prévue pour le logement social dans ces zones, le Conseil s'oppose à ce que l'argent public soit utilisé pour soutenir financièrement ce genre de projet, des moyens qui ne seraient alors plus disponibles pour d'autres zones où les besoins sont bien réels.

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

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

pour le Conseil, le 26 octobre 2016,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. DE OST'.

Elsje DE OST  
Vice-présidente

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. d'ATH'.

Daniel d'ATH  
Président