

SLRB *info*

Bureau de dépôt :
1050 Bruxelles 5

ÉDITION SPÉCIALE

Bulletin trimestriel d'information
de la Société du Logement
de la Région de Bruxelles-Capitale

N° 53

JANVIER-JUIN 2008



LE PLAN RÉGIONAL DU LOGEMENT

ET AUSSI:

- Une nouvelle réglementation bruxelloise :
l'Ordonnance relative à la performance énergétique des bâtiments
- Identification des quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges :
une réalité qui prend différentes formes



SLRB-info

■ Editeur responsable et rédacteur en chef :

Yves Lemmens
Directeur général f.f.
Rue Jourdan, 45-55
1060 Bruxelles
Tél. : 02.533.19.11
<http://www.slrbsirisnet.be>

■ Secrétaire de rédaction :

Anneleen Adang
Tél. : 02.533.19.87

■ Comité de rédaction :

Lutgart Decoster
Marie-Noëlle Livyns
Roger Sannen
Luciane Tourtier
Roland Tuteleers
Pol Zimmer

■ Concept et logistique :

Pascal Houzé

■ Photos SLRB :

Chris Van Goethem et Pascal Houzé

■ Illustrations :

Jacques Peten

■ Traduction :

FIBEMA n.v. et Luc Baudewijns

■ Imprimerie :

Edition & Imprimerie SA

SLRB-Info est édité avec le soutien d'Ethias.

La reproduction des textes et illustrations n'est autorisée qu'après accords écrits préalables de la rédaction ainsi que de l'auteur, et moyennant citation de la source et du nom de l'auteur.

Les articles publiés n'engagent que leur(s) auteur(s).

D/2008/5637/90

■ Au sommaire de notre n° 53 :

■ L'éditorial du rédacteur en chef	3
■ Dossier : Le Plan régional du Logement	5
• Le Plan régional du Logement : 5.000 logements à l'horizon 2009 (Françoise Dupuis)	5
• Le plan du Plan – De procédure en application : les fondations du Plan régional du Logement (Daniel Termont)	7
• Le Plan régional du Logement a son site Internet	12
• Neder-Over-Heembeek : 58 nouveaux logements sociaux « champêtres » et « basse énergie » (Daniel Termont)	13
• Le projet Mettewie-Scheutbosch, un marché mixte de conception et d'exécution (Gilles Roba)	17
• Chantier en cours à Jette, rue Jules Lahaye 178 (Serge Timmermans)	19
• Enquête sur la production publique de logements (Jean-Luc Quoistiaux)	22
• Etat des lieux général du logement social en Région wallonne (Alain Rosenoer).....	24
• Réaliser plus de logements locatifs sociaux en Flandre (Koen Spitaels) ...	26
• La question des coûts des travaux des logements sociaux (Pol Zimmer)	29
■ Techniques et méthodes	31
• Une nouvelle réglementation bruxelloise : L'Ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (PEB) (Marianne Pouplier)	31
• La nature côté rue (Bruxelles Environnement - IBGE)	36
■ Habiter en 3 Déclinaisons : Santé, Sécurité, Convivialité	40
• L'Habitat groupé comme émergence d'un mode alternatif d'habiter (Nicolas Bernard)	40
■ Agora	41
• Identification des quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges : une réalité qui prend différentes formes (Katrien Slegers)	41
■ Nouvelles des SISF	48
• Plan régional du Logement, c'est bien parti ! Pose de la première pierre du projet de construction de 58 logements – Cité jardin du Craetbosch à Neder-Over-Heembeek, le 18 juin 2007 (Pierre Hargot)	48
■ Publications, acquisitions	50



L'éditorial du Rédacteur en chef

Le dossier thématique de ce numéro est totalement consacré à l'ambitieux Plan du Logement qui fut initié en 2004 par notre Secrétaire d'Etat au Logement, Madame Françoise Dupuis.

La décision fut alors prise d'entreprendre quelque chose pour lutter contre la pénurie de logements sociaux et de logements abordables à Bruxelles. Le plan vise le lancement de la construction de 5.000 nouveaux logements. Cet objectif devrait être réalisé en 2009. Certes, il y a encore du pain sur la planche, mais la volonté de mener à bien ce projet ambitieux est indiscutablement présente. Un budget important a été mis à disposition, des terrains ont été libérés et des partenaires pour la construction ont été sollicités avec un seul objectif : endiguer la crise du logement actuelle.

Notre institution est directement concernée par le Plan du Logement et nous sommes dès lors extrêmement satisfaits de l'incitant que notre secteur a reçu de la part de notre Secrétaire d'Etat, Madame Françoise Dupuis ! Ce numéro est donc essentiellement consacré à ce plan.

Après l'introduction dans laquelle Madame Dupuis explique « le comment » et « le pourquoi » de son initiative, un article conséquent présente la procédure qui doit être suivie au commencement de chaque projet de construction. La procédure y est expliquée étape par étape. Elle est complexe, mais bien réfléchie et rien n'est laissé au hasard. Ainsi, a-t-on prévu l'interagir avec les parties intéressées pour que des propositions et/ou des améliorations puissent être apportées lors de chaque phase.

Ensuite, est présenté un aperçu des poses des premières pierres qui ont eu lieu ainsi que des projets en gestation. Désormais, l'évolution du Plan régional du Logement peut être suivi par le biais d'un site internet. Il s'agit d'une nécessité incontestable dans la société actuelle où le public réclame de l'information et de la transparence.

Monsieur Quoistiaux nous fournit les grandes lignes d'une recherche sur la construction de logements publics. Comment évolue la construction de logements publics ? Comment se fait-il que peu de projets de construction ont abouti ces dernières années ? Il est question de huit grands problèmes qui sont abordés au cours de l'article. Beaucoup de ces problèmes actuels, dont la procédure complexe, persistent. Et la recherche approfondie des différentes causes de ces problèmes s'impose. En outre, on tend de plus en plus vers une meilleure coopération avec le secteur privé.

La Région de Bruxelles-Capitale élabore son plan spécifique, mais les autres Régions développent des initiatives semblables. C'est ce qui ressort des articles de M. Rosenoer de la Société Wallonne du Logement (SWL) et de M. Spitaels de la Société flamande du Logement social, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). La Flandre est également confrontée à une pénurie de logements abordables et s'est efforcée de trouver plusieurs solutions. Une de ces solutions est la norme du prix de revient maximum, qui s'applique depuis 10 ans déjà. Cette expérience prouve que l'on peut réaliser des logements de qualité tout en restant dans un budget maîtrisé. Une deuxième piste possible que la Flandre a explorée est l'achat de bons logements à un prix limité. Le troisième outil est l'Approche constructive des marchés publics (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)). Il s'agit d'une procédure qui a été développée pour réaliser des projets de construction de logements sociaux moyennant l'apport de terrains par le secteur privé. Cette initiative est déjà arrivée à sa cinquième édition et connaît de plus en plus de succès.

Un regard critique sur la maîtrise des coûts dans les différentes régions nous est fourni par M. Zimmer. Il nous donne également un aperçu intéressant de la problématique et des solutions provisoires qui sont testées sur le terrain.

Le logement collectif est une solution originale qui aide à tempérer le manque de logements et qui contribue à la maîtrise des coûts du logement. Il s'agit d'un phénomène peu connu jusqu'à présent qui nous est expliqué par Nicolas Bernard, Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis. Il y aurait une réelle demande d'une telle manière de vivre en communauté. Le public demandeur appartient à tous les groupes d'âge et les motivations sont très diverses: le partage des coûts les plus importants, le fait de pouvoir acheter ou louer à moindre coût, l'encadrement des cohabitants, ... Une piste à explorer et un clin d'œil à nos pouvoirs publics.

L'article de Mme Pouplier sur les performances énergétiques des immeubles constitue une bonne introduction au dossier qui sera présenté dans un prochain numéro de notre magazine, concernant les nouvelles dispositions qui seront introduites dans les trois régions en matière de maîtrise des énergies. Cette introduction signifiera un pas en avant pour l'environnement et pour notre santé. Il s'agit d'une amélioration nécessaire au niveau de la construction et de la rénovation qui devrait en outre produire des économies d'échelle. Nous traiterons ce thème dans notre édition du troisième trimestre de 2008. Il s'agit bien là d'un thème qui se trouve au centre de l'actualité à l'heure où la vie quotidienne devient de plus en plus chère et où le réchauffement de la Terre ne peut plus être considéré comme une fiction.

Pour encourager notre participation à la verdurisation printanière, Bruxelles Environnement – IBGE nous rappelle, sous le titre « La nature côté rue », quelques principes de base pour obtenir les meilleurs résultats au moindre effort; Nous y découvrons qu'ici aussi « écologie » rime avec « économie des énergies ».

Notre rubrique Agora comporte un aperçu de l'analyse qui a été faite récemment de quartiers en difficulté dans les régions urbaines en Belgique. Ce n'est pas un secret que certains quartiers de logement social peuvent être considérés comme étant problématiques. Il apparaît que cette situation ne peut être changée d'un jour à l'autre. A première vue, la gentrification semble offrir une meilleure perspective, mais ses effets pervers dont en premier lieu le refoulement des plus vulnérables sont loin d'être négligeables. Force est de constater que l'inégalité sociale croissante est tout sauf positive pour les perspectives d'avenir de ces quartiers en difficulté.

Il y a une grande diversité de quartiers en difficulté et il appartient aux autorités d'adapter la politique aux besoins spécifiques de chaque quartier. Il est clair qu'un quartier de logements locatifs demandera une autre approche que les quartiers composés essentiellement de propriétaires-occupants.

Ce numéro commence et se termine par le Plan du Logement. M. Pierre Hargot, directeur gérant du Home Familial Bruxellois nous raconte la belle histoire de la pose d'une première pierre lors d'une petite fête.

*Yves Lemmens,
rédacteur en chef*



Le Plan régional du Logement

Le Plan régional du Logement: 5.000 logements à l'horizon 2009

La crise du logement est une réalité à laquelle Bruxelles fait face. En effet, les loyers – toujours en hausse – sont en moyenne plus élevés à Bruxelles que sur le reste du territoire; ils peuvent représenter jusqu'à 40 % des revenus d'un ménage. Il est donc inévitable que de plus en plus de familles éprouvent des difficultés à se loger décemment à un prix raisonnable dans notre région.

Même si 50 % des ménages bruxellois remplissent les conditions pour obtenir un logement social, il n'est malheureusement pas possible de rencontrer toutes les demandes, dans la mesure où le logement social constitue 8 % seulement du parc immobilier bruxellois. On estime pourtant à 28.000¹, le nombre de familles en attente d'un logement social.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ne pouvait rester les bras croisés face à cette situation. C'est pourquoi dès 2004, nous avons inscrit le logement au cœur de nos priorités et décidé, entre autres, outre le renforcement des politiques de logement existantes, de lancer la construction de 5.000 logements publics – 3.500 logements sociaux et 1.500 moyens – en l'espace d'une législature.

Un programme de grands travaux publics

Lancer la construction de 5.000 logements d'ici juin 2009, c'est-à-dire autant que depuis la création de la Région de Bruxelles-Capitale, est certes un défi ambitieux mais il est nécessaire.

Avant toute chose, il a fallu jeter les bases d'une collaboration efficace entre différents partenaires, tant publics que privés.

Ensuite, il a fallu débloquer des moyens financiers, trouver des partenaires, des maîtres d'ouvrages et des terrains qui puissent être mis à disposition. Bref, c'est tout un mécanisme à mettre en place et cela ne se fait pas en un jour.

Ainsi, quelques 540 millions d'euros sont inscrits au budget régional pour financer les constructions. Les maîtres d'œuvre ont été désignés dans le chef de la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale), la SRIB (Société Régionale d'Investissement de Bruxelles) et la SDRB (Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale). Leur rôle est de mener à bien les projets.

Les premiers logements sortent de terre

Après cette phase préparatoire nécessaire, les premiers projets sont enfin sortis des cartons et les premiers chantiers ont été lancés dès juin 2007. Je parle ici de la construction de 58 logements sociaux à Molenbeek-Mettewie, 58 autres sur le site du Craetbosch à Neder-Over-Heembeek, 65 logements moyens à Jette, quartier Lahaye et encore 30 logements sociaux à l'avenue du Cognassier, à Berchem-Sainte-Agathe. D'autres suivront prochainement: à la rentrée, je parlais d'une première pierre par mois et j'espère pouvoir m'y tenir. A ce jour, près de 4.200 logements ont été identifiés et se répartissent sur une trentaine de projets mais j'ai d'ores et déjà repris mon bâton de pèlerin pour dénicher les derniers terrains qui nous permettront d'atteindre les 5.000.

Au-delà de la bonne volonté de tout un chacun et de l'efficacité des procédures, la réussite du Plan régional du Logement passe par la concertation et ce, pour plusieurs raisons.

En premier lieu, je suis persuadée que c'est en réunissant les différents partenaires autour de la table à chaque étape clef que l'on peut lever bien des obstacles.

¹ Chiffre officiel de février 2008.

Concrètement, cette collaboration permet de mettre le doigt sur les conséquences engendrées par l'arrivée de nouveaux habitants – mobilité via les transports en commun, du manque de place dans les crèches ou dans les écoles, du développement de commerces de proximité – et d'y apporter la réponse la plus adéquate.

Toutefois, si cette concertation avec les partenaires tient une place importante à mes yeux, je n'en oublie pas moins l'information et la participation des riverains. En effet, je suis parfaitement consciente que l'implantation de nouveaux logements qui accueilleront un grand nombre de familles a de quoi interpeller. Même si les levées de bouclier sont fréquentes, on constate que c'est souvent par méconnaissance du projet que les riverains se mobilisent. Une information claire et concrète ainsi que leur participation constituent dès lors un atout considérable.

Pour compléter les séances d'informations, un site web <<http://www.planlogement.be>> reprenant tant l'aspect général du Plan régional du Logement que le suivi des projets a été mis en ligne.

Enfin, contrairement à certaines idées reçues, faire du logement public, qu'il soit social ou moyen, ce n'est pas nécessairement construire des projets démesurés et sans âme. Depuis le lancement du Plan régional du Logement, je mets un point d'honneur à privilégier parmi les projets la construction de logements de grande qualité architecturale qui répondent aux normes énergétiques les plus pointues et dans lesquels il fera bon vivre.

Françoise Dupuis,
Secrétaire d'Etat



Le plan du Plan

De procédure en application : les fondations du Plan régional du Logement

Le marché public, en termes de constructions immobilières, est souvent perçu comme une aventure procédurière labyrinthique où la notion de temps serait élastique. D'adjudications en recours, la satisfaction gagne enfin les locataires sociaux en attente, les pouvoirs publics, les entrepreneurs, les architectes et bien entendu la SLRB lors de la pose de la première pierre et, plus encore, de la dernière. Rappelerez les différentes étapes et l'utilité de la procédure de construction d'habitations dans le cadre du Plan régional du Logement permet de mieux cerner l'état d'avancement avant de pousser des cris. Croyez-le, le Plan avance !

Le Plan régional du Logement répond à la crise bruxelloise du logement, à l'initiative de la Secrétaire d'Etat au Logement, Madame Françoise Dupuis. Près de 28.000 ménages de la Région attendent que des murs s'érigent ou qu'une place se libère faute de pouvoir ni acheter ni louer dans le secteur privé (prix trop élevés). Le Plan prévoit donc la construction de **5.000 nouveaux logements** (3.500 sociaux et 1.500 moyens. Voir tableau ci-contre). Il s'agit aussi du premier exemple bruxellois de construction urbaine sociale en concertation avec les riverains et les habitants des quartiers. Un véritable projet d'intégration sociale donc impliquant nombre de partenaires, d'où une procédure permettant l'expression de tous et des souhaits sociaux, ergonomiques et qualitatifs durables.

28.000 MÉNAGES BRUXELLOIS ATTENDENT UN LOGEMENT !



IL EXISTE 4 TYPES DE LOGEMENTS DANS LE GIRON DE LA MATIÈRE SOCIALE :

Logement de transit :

habitation temporaire attribuée à une personne en situation d'urgence. Par exemple : un(e) sinistré(e). La loi oblige les Régions à prévoir un logement de transit par tranche de 10.000 habitants.

Logement d'insertion :

logement temporaire attribué pour 3 ans renouvelables en fonction de ses revenus à une personne en décrochage social et suivie par un(e) assistant(e) social(e). Pour pouvoir en bénéficier, cette personne est nécessairement inscrite dans un plan de réinsertion qui comprend des programmes de recherche d'emploi, de recherche de formation, d'apurement de dettes.

Logement social :

le bien loué par la SLRB et les SISF à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement.

Logement moyen :

le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement.

Le Plan régional du Logement ne construit que des logements sociaux et moyens.

Tout d'abord, le Plan régional du Logement est une **Convention**, soit **tripartite** (à 3 têtes) soit **quadripartite** (à 4 têtes). Toutes décisions et tous documents officiels doivent être signés et approuvés par les 3 ou 4 partenaires. Dans une tripartite, les partenaires sont la SLRB, la Région de Bruxelles-Capitale et la SISF ou la commune en tant que propriétaire du terrain et gestionnaire des futurs logements. Dans une quadripartite, les partenaires sont la SLRB, la Région de Bruxelles-Capitale, la commune ou le CPAS comme propriétaire du terrain et la SISF comme gestionnaire des futurs logements. Le Plan régional du Logement comprend 4 grandes étapes que nous allons décrire : le terrain, le marché d'architecture, les permis et le chantier.

LE TERRAIN

1. La recherche de terrains

La SLRB a pour mission de faire construire des logements sur des terrains de la Région de Bruxelles-Capitale mis à sa disposition. Le Cabinet du Secrétaire d'Etat au Logement recherche auprès de propriétaires (communes, CPAS, SISF, Régie foncière) des terrains disponibles pour bâtir.

2. La convention tri/quadripartite et droit de superficie

Une **convention tri/quadripartite** se signe entre le propriétaire du terrain, le gestionnaire des futurs logements, la SLRB et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle stipule que le terrain choisi est mis à la disposition de la SLRB pour une durée de 30 ans (= **droit de superficie**) afin d'y bâtir des logements intégrés selon un projet

urbanistique. Dès que le Conseil d'administration (CA) de la SLRB approuve la Convention, la SLRB devient maître d'ouvrage. Le **cahier des charges** du projet, précisant le type de marché, le nombre de logements et les qualités architecturales et techniques, doit déjà être joint à cette convention.

LE MARCHÉ D'ARCHITECTURE

3. L'appel d'offre

Dès que la convention est signée par les partenaires, le **marché d'architecture** peut commencer. La SLRB, en tant que maître d'ouvrage, est chargée de désigner par **appel d'offre public** une **association momentanée de soumissionnaires** (architecte, entrepreneur et coordinateur sécurité-santé) qui concevra et bâtira les logements. Tout projet est invité à être déposé à la SLRB endéans les 75 jours après la date de publication de l'appel d'offre. Durant cette période, la SLRB organise une **séance d'information** pour les candidats intéressés afin de leur expliquer les modalités d'acquisition du cahier spécial des charges régissant le marché public et les exigences minimales en matières financières, économiques et techniques.

4. La concertation sociale

Des plates-formes spontanées de discussions entre riverains, habitants des quartiers ciblés, architectes, ingénieurs, SISF, pouvoirs communaux, entrepreneurs éventuels et commerçants posent les jalons esthétiques, architecturaux, ergonomiques, d'aménagement du territoire et de sécurité. Ces « tables de conversations » ajoutent des éléments périphériques souhaitables, bien que non déterminants, au cahier des charges.

5. La réception des offres

75 jours après la date de parution de l'avis d'ouverture du marché public, tous les projets doivent être rentrés à la SLRB, laquelle les soumet à la **commission technique**.

6. Commission technique

La commission technique (2 représentants du Cabinet de la Secrétaire d'Etat au Logement, 2 représentants de la SLRB, 1 représentant de la commune, 1 représentant de la SISF, 2 représentants du monde académique (un architecte, un professeur d'architecture, ...) analyse les offres et attribue des points aux différents projets en fonction de différents critères.

Le projet retenu par la commission technique est celui qui aura remporté le maximum de points. L'avis de la commission technique est ensuite proposé au CA de la SLRB pour approbation.

7. Le Conseil d'administration de la SLRB

Le CA de la SLRB peut encore rejeter le projet retenu par la commission technique. Une fois un soumissionnaire retenu et la période des recours passée, le CA de la SLRB attribue le marché au candidat désigné. Dès ce moment, le gagnant devient soumissionnaire officiel par adjudication de la SLRB et dispose de 3 ans maximum pour réaliser les constructions. Il assume 100 % des frais du bâti jusqu'à la réception provisoire.



LES PERMIS

8. Le permis d'environnement / Le permis unique

Le permis d'environnement est une autorisation administrative obligatoire pour entamer la construction. Il contient les dispositions techniques à respecter pour que les installations ne constituent pas une gêne ou un danger pour le voisinage immédiat et ne nuisent pas, directement ou indirectement, à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population. A ce stade, la SLRB distingue deux grands cas de figure avec ses sous-spécificités (voir tableau ci-dessous) :

(1) PROJET MIXTE. Entendez que les demandes de permis d'environnement et d'urbanisme sont à introduire simultanément. Un **PERMIS UNIQUE** est alors octroyé. Cette procédure dite mixte n'est valable que pour les projets avec des logements et terrain relevant des catégories IA et IB (les bâtiments et leurs installations ayant une très grande incidence sur l'environnement ou sur la population) et qui prévoient plus de 24 emplacements de parking. La demande est à introduire auprès de l'IBGE (Bruxelles Environnement-IBGE). Pour que le dossier soit réputé complet, il faut la preuve que la demande de permis d'urbanisme est introduite.

(2) PROJET NORMAL. Le terrain et les futures constructions appartiennent à la catégorie de logements II et III (les bâtiments et leurs installations ont des conséquences moins ou peu importantes pour l'environnement ou la population). Ces logements ne peuvent pas compter plus de 24 places de parking. Dans ce cas, la SLRB doit obtenir, obligatoirement, le permis d'environnement avant d'introduire sa demande de permis d'urbanisme. Dans la pratique du domaine public, les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement peuvent être introduites simultanément pour gagner du temps. Au final, ces permis doivent être octroyés avant le début de la construction.

CLASSEMENT DES INSTALLATIONS PAR L'IBGE

	CLASSE	DEFINITION	EXIGENCES	EXEMPLES
P R O J E T S M I X T E S	IA	Installations qui ont, par définition, une très grande incidence sur l'environnement ou la population. (PAS ECOLOGIQUE)	Permis ou certificat d'environnement obligatoire. Permis d'urbanisme introduit en même temps que le permis d'environnement. Etude d'incidences: évaluation préalable obligatoire des effets directs et indirects de l'installation sur la population et l'environnement réalisée par un bureau d'étude agréé.	– usines sidérurgiques – installations produisant de l'amiante – cokeries, ...
	IB	Installations qui ont de grands impacts sur l'environnement ou la population. (PEU ECOLOGIQUE)	Permis ou certificat d'environnement obligatoire Permis d'urbanisme introduit en même temps que le permis d'environnement. Rapport d'incidences: évaluation préalable obligatoire des effets directs et indirects de l'installation sur la population et l'environnement réalisée par le demandeur.	– abattoirs – accumulateurs électriques à rénover – brasseries – ateliers de torréfaction, ...
P R O J E T S S I M P L E S	II	Installations dont les conséquences sont un peu moins importantes pour l'environnement ou la population.	Permis ou certificat d'environnement obligatoire	– ateliers de boulangerie – ateliers de pâtisserie – ateliers de biscuiterie – ateliers de chaussure – dépôts de fumier, ...
	III	Installations (les plus petites installations dont le process est bien maîtrisé et standardisé) qui, bien qu'elles aient une incidence potentielle, influencent moins l'environnement et la population que celles reprises dans les classes précédentes.	Déclaration environnementale obligatoire auprès de la commune. Avis du SIAMU préalable à la déclaration environnementale.	– nouveaux accumulateurs électriques – salles de danse de 100 m ² à 200 m ² , ...

9. Le permis d'urbanisme

La SLRB rencontre l'architecte choisi pour établir le cahier complet des charges, se concerter avec l'entrepreneur et suivre les recommandations de la procédure de demande de permis de bâtir fixée par le **Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)**. Le dossier constitué doit tenir compte des normes d'habitabilité, de sécurité et de salubrité du **Règlement régional d'Urbanisme (RRU)** mais aussi des avis de l'IBGE et des pompiers (SIAMU).

Ensuite, a contrario de la procédure en vigueur dans le privé, la demande de permis d'urbanisme est introduite par la SLRB sous pli recommandé auprès du fonctionnaire délégué de l'Urbanisme de l'Administration régionale de l'AATL (au lieu de la commune, comme il est de mise dans le cas courant). Si le dossier est réputé complet, un accusé de réception du délégué atteste que la demande est recevable pour analyse.

10. L'enquête publique

Le fonctionnaire délégué de l'AATL transmet le dossier au **Collège des bourgmestre et échevins** de la commune où le projet sera réalisé. Dès lors, le Collège communal ordonne une **enquête publique**. Elle doit être annoncée aux riverains par affiches rouges collées aux alentours du terrain visé par le projet. Ces affiches contiennent les motifs de l'enquête, son déroulement et les règles pour y participer. Toute personne peut consulter les documents officiels techniques et urbanistiques du projet à l'urbanisme communal.

11. La commission de Concertation

Après l'enquête publique, la demande de permis d'urbanisme est soumise à une **commission de concertation** composée de l'échevin de l'urbanisme de la commune, du fonctionnaire régional délégué de l'AATL, de l'IBGE, de la SDRB (Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale), de la Direction des Monuments et des Sites (DMS) et des personnes désirant donner leur avis sur l'un ou l'autre point. La commission de concertation émet à huis clos un **avis officiel** qui est transmis au Collège communal.

12. La Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS)

Si le site, ou des monuments y touchant, sont classés - parallèlement à la commission de concertation - la CRMS (organisme régional de la protection du patrimoine) est obligée de rendre un **avis** à la commission de concertation. Si elle ne se manifeste pas, son avis est réputé favorable au permis d'urbanisme. Cette procédure se réalise uniquement si la DMS n'a pas fait partie de la commission de concertation.

13. Collège communal

Ensuite, le Collège communal, en possession de tous les points de vue et de l'avis de la commission de concertation, doit émettre son **avis**. S'il n'est pas rendu dans les 30 jours, cet avis communal sera automatiquement réputé favorable au projet.

14. Avis définitif

Enfin, le fonctionnaire délégué régional de l'AATL reçoit les avis de la commission de concertation et du collège communal. Sans obligation de les suivre, il prend une décision définitive. Il peut donc émettre sa propre résolution. Une fois sa décision finale prise, notifiée à la commune et au demandeur (la SLRB) et après une période de recours, le permis d'urbanisme est alors délivré et doit être intégralement affiché sur les abords du terrain.

LE CHANTIER

15. Pose de la première pierre

Dès la notification de l'octroi du permis d'urbanisme au demandeur, la SLRB signifie à l'architecte et à l'entrepreneur que le **chantier** peut démarrer. A partir de cette date du permis d'urbanisme, l'entrepreneur dispose de **3 ans** (durée maximale de construction) pour réaliser l'ouvrage. La pose de la première pierre se réalise en présence de l'architecte, de l'entrepreneur, du Secrétaire d'Etat au Logement, de la SLRB et des bourgmestre et échevin de l'urbanisme de la commune visée par le projet.

16. Les travaux

Durant les 3 années du chantier, les architectes et entrepreneurs désignés sont suivis par des inspecteurs et architectes de la SLRB et par les futurs gestionnaires des nouveaux logements. L'idée est de suivre pas à pas la construction des logements et de respecter les plans et les délais prescrits, que tout soit contrôlé et construit dans les règles de l'art.



17. La réception provisoire

Dès que le bâti est terminé, a lieu la réception provisoire des nouveaux bâtiments. La SLRB, les futurs gestionnaires, les architectes et les entrepreneurs vérifient si tout a été construit selon les plans, le cahier des charges et le métré. Les défauts apparents doivent être corrigés par les entrepreneurs. La gestion des nouveaux logements sociaux est aussi confiée à une SISP et celle des logements moyens à d'autres opérateurs publics (commune, ...). Les habitations peuvent être occupées par les locataires. La SLRB restitue aussi à l'entrepreneur 100 % des frais engagés par celui-ci durant les 3 années pour ériger les bâtiments. Par le fruit des revenus locatifs, les gestionnaires remboursent à la SLRB 50 % (logement social) et 66 % (logement moyen) du coût total de la construction.

18. Réception définitive

Un an après la réception provisoire des bâtiments, la SLRB et les gestionnaires des logements procèdent à la réception définitive. Les défauts qui n'étaient pas visibles lors de la réception provisoire mais qui apparaissent ensuite, doivent être corrigés par les entrepreneurs. La réception définitive constate aussi l'accord définitif de la SLRB sur les travaux.

19. Droit de superficie

Au terme des 30 ans de droit de superficie octroyé à la SLRB, les terrains retourneront au propriétaire initial qui s'engage à maintenir les nouveaux logements dans le domaine public.

En définitive, la procédure peut sembler fastidieuse, et pourtant ...

D'une part, les freins se situent surtout au niveau des attributions de terrains encore libres. Ils ne sont plus légion dans le giron bruxellois et les propriétaires ne sont pas toujours enclins à céder une zone pour le logement social. De plus, la longueur et la logique labyrinthique de la procédure, les recours possibles au Conseil d'Etat et l'attitude peu sociale de certains riverains scandant « Du social ? Oui ! Mais pas chez moi » sont les réelles difficultés d'avancement.

D'autre part, au fil des expériences, les tâtonnements des débuts du Plan régional du Logement se muent en assurance et fluidité dans le respect de la procédure légale publique. Tout porte à croire que les rouages de la locomotive ont eu du mal à donner un coup de vapeur, mais une fois le train lancé ...

*Daniel Termont,
attaché, SLRB*

LE PLAN PAR PHASE

Le Plan régional du Logement, prévoyant la construction de 5.000 logements en région bruxelloise, implique différents maîtres d'ouvrage dont la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), la Société régionale d'Investissement de Bruxelles (SRIB) et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB). La SLRB n'assume donc pas la construction des 5.000 unités. Elle en bâtit une partie en suivant plusieurs phases (plusieurs moments différents) impliquant une série de communes, SISP ou CPAS. Actuellement, 3 phases ont été lancées.

La procédure du Plan régional du Logement, décrite dans ces pages, s'applique à la SLRB, uniquement en Phase I et Phase II. Certaines particularités de la procédure varient à la Phase III en fonction de la nature des terrains trouvés (p.ex. : un marché d'urbanisme qui s'intègre avant l'appel d'offre du marché d'architecture pour réaliser une étude urbanistique, sorte d'étude de faisabilité mettant en exergue les jalons d'un futur projet réaliste; le marché d'architecture désigne à l'appel d'offre l'architecte et l'entrepreneur est choisi uniquement au début de la constitution du dossier d'urbanisme).

Phase I : phase pilote du Plan régional du Logement, lancée en juillet 2005 et prévoyant la construction de logements sur 6 terrains des communes suivantes :

- Uccle (Moensberg – 1180 Bruxelles) 103 logements sociaux.
- Ixelles (chaussée de Boitsfort, en face de la rue Ernotte – 1050 Bruxelles) 316 logements dont 234 logements sociaux et 82 logements moyens.
- Neder-Over-Heembeek (avenue de Versailles sur le site du Craetbosch – 1120 Bruxelles) 58 logements sociaux.
- Molenbeek-Saint-Jean (avenue du Scheutbosch - 1080 Bruxelles) 58 logements sociaux.
- Jette (rue Jules Lahaye – 1090 Bruxelles) 65 logements moyens.
- Jette (avenue Stiénon – 1090 Bruxelles) 80 logements sociaux.

(680 logements dont 533 logements sociaux et 147 logements moyens)

>>

Phase II : deuxième phase du Plan régional du Logement, lancée en juin 2006 et impliquant 4 terrains des communes de :

- Woluwe-Saint-Lambert (chaussée de Stockel – 1200 Bruxelles) 100 logements dont 70 logements sociaux et 30 logements moyens.
- Berchem-Sainte Agathe (avenue du Cognassier – 1082 Bruxelles) 30 logements sociaux.
- Berchem-Sainte-Agathe (rue de la Gérance – 1082 Bruxelles) 80 logements sociaux.
- Laeken (à la Cité Modèle – 1020 Bruxelles) 142 logements sociaux.

(352 logements dont 322 logements sociaux et 30 logements moyens)

Phase III : troisième phase, commencée en avril 2007, qui porte sur les terrains situés dans les communes suivantes :

- Evere (rue Plaine d'Aviation – 1140 Bruxelles)
- Anderlecht (route de Lennik – 1070 Bruxelles)
- Anderlecht (avenue d'Itterbeek – 1070 Bruxelles)
- Anderlecht (Jacques Brel – 1070 Bruxelles)
- Ganshoren (rue Van Overbeke – 1083 Bruxelles)
- Forest (avenue des Huileries – 1190 Bruxelles)
- Woluwe-Saint-Pierre (avenue des Dames Blanches – 1150 Bruxelles)
- Saint-Josse-ten-Noode (rue François-Joseph Navez – 1210 Bruxelles)

Le Plan régional du Logement a son site Internet

<<http://www.planlogement.be>>, c'est l'adresse internet où on peut désormais suivre l'évolution des projets du Plan Logement. En outre, le site contient de nombreuses informations sur le fonctionnement du Plan de manière générale.

Dans le souci d'informer le mieux possible le public sur la nature et l'évolution du Plan régional du Logement, un site internet vient d'être mis en ligne.

Une partie générale est consacrée aux raisons qui ont poussé le Gouvernement à mettre en œuvre cette politique, ainsi

qu'aux moyens utilisés. Par exemple : quel rôle précis est assumé par le Gouvernement, la SLRB, les SISF ? Quelles sont les différentes relations entre ces acteurs, juridiquement ou financièrement ? Que se passe-t-il entre la décision de construire et l'inauguration des logements ?

Toutes ces questions trouvent désormais une réponse simple et claire sur le site.

Cependant, le Plan Logement n'est pas qu'un canevas juridique. Il comporte pas moins d'une trentaine de projets distincts, qui ont tous leurs particularités.

L'autre partie du site web inventorie les projets déjà initiés et permet, pour chacun d'entre eux, de suivre exactement son état d'avancement ainsi que ses principales caractéristiques : nombre de logements projetés, localisation, desserte en transports en commun, etc.

Ces projets sont localisables via une carte interactive de la Région de Bruxelles-Capitale.

Si vous voulez tout savoir sur le Plan régional, rendez-vous sur son site internet. Bon surf !

Neder-Over-Heembeek : 58 nouveaux logements sociaux « champêtres » et « basse énergie »¹

Construire au vert et en « basse énergie », c'est-à-dire peu polluant pour l'environnement et peu consommateur d'électricité et de gaz, c'est possible à Bruxelles. Le projet de « Cité Jardin » à Neder-Over-Heembeek, issu du Plan régional du Logement, est un étalon car il affiche sa détermination à rendre les habitations durables, en accord avec les besoins locaux et sans ambages avec l'esthétique et l'aménagement du territoire. Voyez plutôt.



Construction de 58 logements sociaux sur le plateau de Versailles à Neder-Over-Heembeek (Architectes : BEAI + LVE).

¹ Présentation sur base du document de travail « Cité Jardin 2006. Habitat basse énergie » rédigé par l'association momentanée responsable de la réalisation du projet Neder-Over-Heembeek, BEAI & LVE (bureau d'études d'architecture industrielle et comité de coordination de la certification de l'équipement « basse énergie »).

La grande crainte des riverains et des pouvoirs locaux, lorsque l'on parle de constructions de logements sociaux, c'est de voir pousser des colonnes de béton de cent mètres de hauteur où se cloisonnent des « cages ».

Les raisons de cette crainte sont souvent le manque de concertation avec les habitants, les commerçants et les associations du quartier concernant les priorités réelles de rénovation ou d'entretien, les préoccupations locales face à

l'effet « ghetto » et le prix le plus bas à la construction pour un résultat minimaliste, peu durable, polluant et cher à l'entretien sur le long terme. Donc, beaucoup de reproches tant techniques que de politiques communale et sociale.

La SLRB, un des maîtres d'ouvrage² du Plan régional du Logement qui veut augmenter le parc d'habitations sociales et moyennes de 5.000 unités à Bruxelles dans un climat de crise du logement, tente de tenir compte au mieux des problématiques précitées pour ne pas faire rimer logement social avec bunker. Le projet intitulé « Cité Jardin » dans la commune de Neder-Over-Heembeek est un bon exemple de prise en considération des indicateurs de durabilité et d'implantation réfléchie d'habitations sociales du Plan régional du Logement.

Le chantier de la « Cité Jardin » a commencé le 17 septembre 2007 et finira de poser ses briques d'ici un an et demi dans la zone verte du Val Maria. La « Cité Jardin » constituera une création de 58 logements dits à « basse énergie ». Entendez constructions à basses consommations énergétiques et soucieux de l'environnement. Ils se répartiront en appartements de 1, 2 et 3 chambres, globalement de petite taille pour mieux conserver la chaleur et favoriser la migration des personnes âgées habitant de grands logements sociaux vers de plus petits, adaptés à leurs besoins. En tout, 8 appartements seront prévus pour des personnes handicapées, 24 seront accessibles aux personnes moins valides (environ 41 % de l'ensemble des logements) et 26 construits pour des petites familles. Toujours dans un souci de « basse énergie » mais aussi d'un aspect architectural convivial et familial, les appartements seront groupés par 4 ou 6 autour d'une entrée

commune ou desservis par une coursière extérieure. Les groupes de logements ne dépasseront pas la hauteur de rez-de-chaussée avec 1 ou 2 étages. Donc, pas de monolithe de béton.

Respect de la nature

Le plateau du Craetbosch à Neder-Over-Heembeek, où se situe la plaine du Val Maria, est une zone confortable pour y construire en « basse énergie ». En effet, les futurs bâtiments ne faucheront pas

la végétation luxuriante existante dans les zones vertes protégées. De nouvelles plantations (arbres à hautes tiges) sont également prévues. Au contraire, ils s'installeront dans un axe nord/sud le long des sentiers apparus au cours du temps. De cette manière, les séjours s'orienteront au sud avec un ensoleillement assurant une énergie calorifique et lumineuse gratuite. La configuration des logements se prolongera, chaque fois que cela est possible, par un jardin



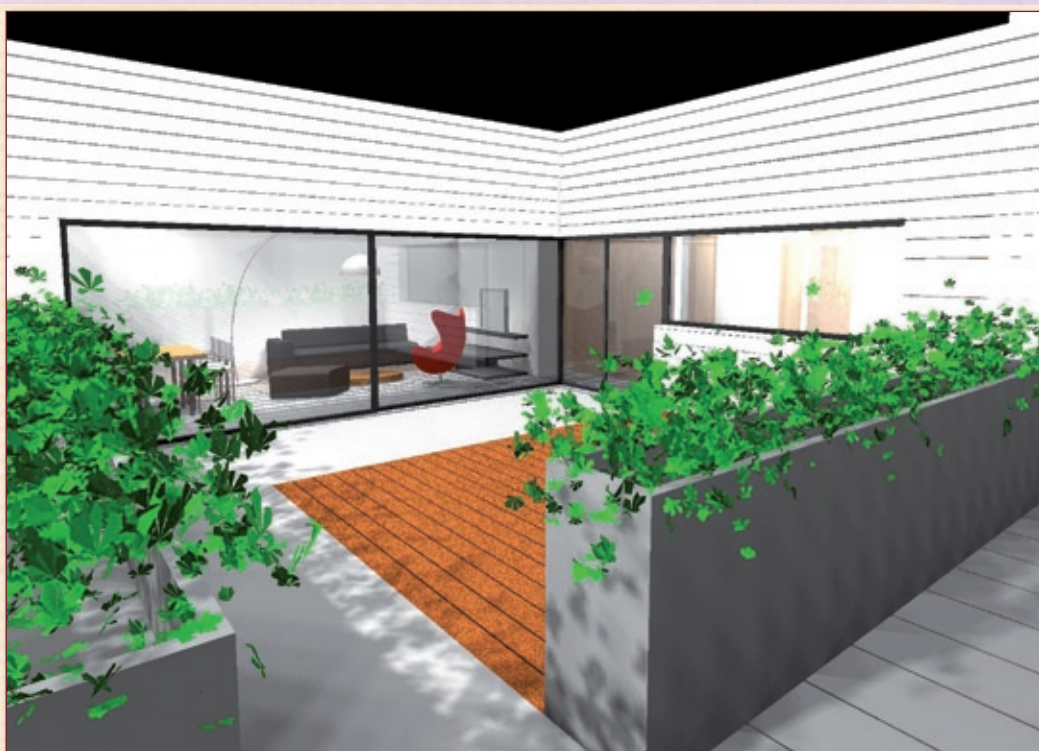
Maquette appartement, image 3 D (Architectes : BEAI + LVE)

² Il y a également la SRIB et la SDRB.

ou une terrasse/jardin minéral(e) principalement orienté(e) au sud, d'où son appellation « Cité Jardin ». La végétation constituée de feuillus protégera naturellement les habitations des bouffées de chaleur en été. En bref, l'ensoleillement du plateau du Craetbosch permettra une consommation diminuée en électricité et gaz à condition de respecter les normes d'isolation et de consommation dites « basse énergie ».

Basse énergie ?

Le terme « basse énergie » concerne plusieurs aspects de la construction. D'abord, l'isolation des parois avec une compacité maximale conservera une énergie propre au bâtiment sans recourir immédiatement au gaz ou à l'électricité pour se chauffer et s'éclairer. La « Cité Jardin » bénéficiera donc d'installations économiques et écologiques. Le chauffage sera collectif avec une chaudière à gaz et à condensation. C'est-à-dire, qu'elle récupère les gaz brûlés pour augmenter ses performances sans trop pomper de gaz. La production d'eau chaude sanitaire se réalisera par des capteurs solaires combinés à un réservoir de stockage. Le complément viendra de la chaudière modulante au gaz et à condensation. La ventilation des locaux bénéficiera d'un système mécanique à double flux. Le premier concerne celui de l'air chaud émis et récupéré, l'autre vise l'air neuf préchauffé par une batterie à eau chaude, elle-même alimentée par la chaudière. Le vitrage à isolation renforcée évitera les déperditions de chaleur et isolera les pièces un maximum tout en permettant un ensoleillement de très bon niveau. Quant aux chasses d'eau (en général très gros consommateurs d'eau, environ 6 à 9 L par chasse tirée), elles fonctionneront avec de l'eau de pluie récupérée. Le tout consommera en moyenne moins



Terrasse en image 3 D (Architectes : BEAI + LVE).

de 80kWh/m²/an, soit une norme d'isolation K35 (Tableau 1). Bon pour la nature et pour le portefeuille des ménages.

TYPE de construction	ISOLATION
Bureaux, bâtiments scolaires	K 60
Logements / hébergements	K 55
Immeubles « basse énergie »	K 40
Maisons « passives »	Moins de K 30

K est le coefficient d'isolation thermique d'un nouveau bâtiment calculé en fonction de la compacité du bâtiment et des matériaux isolants utilisés. Plus le chiffre qui suit le K est grand, moins l'isolation est bonne. Le K s'exprime en kWh/m². Le K moyen en construction neuve habitable à Bruxelles est de K 55. Il s'agit d'une norme imposée par la Région de Bruxelles-Capitale. Pour les bâtiments déjà construits, les normes se situent dans la fourchette décrite dans le tableau.

Respect des différences

Comme nous l'annoncions plus haut, la « Cité Jardin » se veut aussi le garant de la cohésion sociale. Elle prévoit 32 logements pour personnes à mobilité réduite (rez-de-chaussée facilement accessible) dont 8 pour les personnes handicapées. La plupart de ces habitations seront de plain-pied et auront un jardin ou une terrasse/jardin. Le projet se soucie aussi des personnes âgées du quartier en leur offrant un nouvel espace commun labellisé « le Club 3.20 » (comprenez les 3 x 20 ans).

Cet espace sera équipé et facile d'accès pour les personnes âgées et moins valides. Diverses activités pourront y être réalisées.

Le projet à Neder-Over-Heembeek est actuellement le seul du Plan régional du Logement à bénéficier d'une approche écologique, ergonomique et en rapport avec les besoins sociaux locaux. La réception provisoire devrait avoir lieu d'ici un an et demi. Le promoteur immobilier a promis de tenir ce délai.

Daniel Termont,
attaché, SLRB

QUELQUES ÉLÉMENTS POUR MIEUX COMPRENDRE LA « BASSE ÉNERGIE »

- 1) **Une isolation maximum** : disposer d'épaisseurs entre parois, de 18 à 35 cm selon le matériau d'isolation choisi. Cette isolation doit être mise en place de manière continue, surtout aux points de contact entre les parois, le toit, les sols et la charpente.
- 2) **Une ventilation de confort** : disposer d'un apport constant d'air frais, un échangeur de chaleur particulier veillant à réchauffer l'air entrant tout en évacuant l'air intérieur. Ce système permet de récupérer 90 % de la chaleur sortante sans mélanger l'air frais et l'air vicié.
- 3) **Une utilisation rationnelle du soleil** : le triple vitrage fonctionne comme un collecteur solaire délivrant une chaleur gratuite. Une bonne orientation sud est importante en hiver. Par contre, en été, il est important de pouvoir ombrager les vitres par l'extérieur pour pouvoir se protéger des rayons du soleil.
- 4) **Une construction étanche** : avoir un bâtiment conçu de la manière la plus étanche possible pour éviter les pertes de chaleur par les joints et les fissures.
- 5) **Des appareils électroménagers efficaces** : utiliser des appareils électroménagers à faible consommation permet au reste de la consommation d'être réduite de moitié, sans gêner aucune pour l'utilisateur. Grâce à une bonne luminosité naturelle, l'éclairage artificiel nécessaire diminue.
- 6) **Un chauffage à gaz et à condensation** : utiliser une chaudière à gaz qui récupère les gaz brûlés afin d'augmenter la performance calorifique. On consomme moins de gaz pour la même quantité d'énergie calorifique dégagée.
- 7) **Des systèmes de récupération d'énergie** : utiliser des réservoirs à récupération d'eau de pluie pour rincer les toilettes, une chaudière à tirage forcé et à condensation, une ventilation à échangeur thermique par plaque, ...

Le projet Mettewie-Scheutbosch, un marché mixte de conception et d'exécution

Au cours de l'année 2009, le bâtiment actuellement en construction à l'angle du boulevard Mettewie et de la rue du Scheutbos à Molenbeek-Saint-Jean, sera réceptionné et les clefs des 58 logements seront remises au responsable du Logement Molenbeekois, société immobilière de service public, qui en assurera la gestion.

Il aura donc fallu quatre ans depuis la publication de l'avis de marché (juillet 2005) pour que quelques-uns des premiers des 5.000 logements prévus au Plan Logement de la Région de Bruxelles-Capitale voient le jour.

Quatre ans, c'est long pour celui qui est en attente d'un logement décent.

Quatre ans, c'est court pour celui qui connaît la lenteur de la procédure classique des marchés publics qui aurait été encore bien plus longue si les pouvoirs publics n'avaient opté pour un type de marché particulier, à savoir un marché mixte de conception et d'exécution.

Ce type de marché a l'avantage de se limiter à la désignation d'un adjudicataire alors que, dans un marché classique, deux procédures de désignation (architecte et entrepreneur) sont nécessaires.

La simplification des tâches diminue également le délai de sorte qu'il n'est pas faux de dire que ce choix a permis de gagner sur l'ensemble du dossier de l'ordre de 20 à 25 % du temps nécessaire dans une procédure classique.

Outre le délai, les avantages de cette procédure sont multiples par rapport au marché classique. Parmi les avantages pour le maître d'ouvrage, nous retiendrons :

1. la certitude, dès la désignation de l'adjudicataire, de la qualité du bâtiment à réaliser;
2. la connaissance du prix à payer à la réception du bâtiment;
3. la relation avec un interlocuteur unique;
4. la faculté, avec le choix des critères de sélection et la pondération dans le total des points attribués, de déterminer le projet et l'équipe qui auront le meilleur rapport qualité/prix/performance;
5. le respect du délai de fin de travaux à dater de l'obtention du permis d'urbanisme.

Qualité du bâtiment

Dès la remise de l'offre, ou en tout cas, après en avoir fait une analyse critique détaillée, le maître de l'ouvrage a une vision claire de la qualité du projet remis. Au niveau de la qualité architecturale et urbanistique, le projet tient-il compte des prescriptions urbanistiques ? S'intègre-t-il à son environnement et au bâti existant de façon harmonieuse ? Les diverses normes de conception (habitabilité, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité, hygiène, acoustique, thermique, ventilation...) sont-elles respectées ? La qualité des matériaux mis en œuvre correspond-elle à l'attente du maître d'ouvrage ?

Enfin, probablement un des points les plus importants, l'équipe qui a réalisé l'étude a-t-elle produit un projet cohérent au niveau du rapport qualité/prix ou le bâtiment envisagé est-il un incohérent assemblage de compromis divers ?

Prix du bâtiment

Dès l'ouverture de l'offre, le maître de l'ouvrage connaît le prix du bâtiment qu'il aura à régler après sa réception (prix à augmenter d'une unique révision de prix calculée selon une formule déterminée par lui-même).

Il connaît également le coût d'entretien de son bâtiment sur une durée de 27 ans. Il détermine s'il commande ou non cette option à l'adjudicataire. Le prix est donc ferme et définitif pour autant bien entendu qu'aucune modification ne soit apportée au projet.

Interlocuteur unique

En toute circonstance, le maître d'ouvrage se trouve face à un interlocuteur unique, il n'arbitre pas les conflits qui pourraient survenir entre les différents intervenants (architectes, bureaux d'études, coordinateur sécurité santé et entreprise).

D'autre part, en cas de litige, les procédures sont simplifiées qu'elles soient réglées à l'amiable ou par voie de justice.

Critères de sélection

Les choix judicieux des critères de sélection et leur pondération par rapport au total permettent au maître d'ouvrage de classer les projets selon le meilleur indice qualité/prix/performance, ce dont il ne pourra jamais être certain dans un marché traditionnel classique où l'adjudicataire retenu est celui dont l'offre est considérée comme régulière, conforme et la moins-disante.

Respect des délais

Au départ de l'offre, l'adjudicataire s'engage sur le délai, après approbation par le maître d'ouvrage de l'avant-projet, pour le départ du permis d'urbanisme. Il s'engage également après l'obtention de celui-ci sur un délai de construction. Pour le maître d'ouvrage, la seule inconnue, au niveau de la livraison du bâtiment, dépend de la longueur de la procédure administrative du permis d'urbanisme.

Conclusion

Le projet de logement Mettwie-Scheutbosch a été attribué à l'association momentanée « Guillissen et Roba architectes sc », « Les Entreprises Louis De Waele » et « Sefmep ».

La collaboration au sein de l'équipe ainsi qu'avec l'administration s'avère efficace et fructueuse. L'équipe formée a à cœur de fournir à Madame la Ministre Françoise Dupuis et à tous ses collaborateurs un bâtiment de grande qualité, dans les délais promis et au prix convenu.

Gilles Roba, architecte,
Atelier d'Architecture
Guillissen & Roba



Projet Mettwie-Scheutbosch (Atelier d'Architecture Guillissen & Roba).

Chantier en cours à Jette, rue Jules Lahaye 178

Parti urbanistique et architectural

Sur le terrain situé au 178 de la rue Jules Lahaye, le Plan régional du Logement prévoit 65 nouveaux logements moyens. Il ajoutera au patrimoine immobilier géré par la commune de Jette 3 logements de 5 chambres, 7 de 4 chambres, 14 appartements 3 chambres, 23 à 2 chambres et 18 logements studios ou appartements à 1 chambre.

Le site en construction a été minutieusement préparé par une réflexion intégrant tant les aspects sociaux de voisinage que les impacts environnementaux, humains et écologiques, sans négliger pour autant les aspects économiques, dans une perspective de court et de long terme.

Parti urbanistique

Implantation

Le site se caractérise par sa position charnière entre un tissu urbain traditionnel de faibles gabarits et la cité résidentielle en ordre ouvert, type « grand ensemble », caractéristique des années 1960.

L'approche du site se fait par la rue Jules Lahaye, dont l'échelle urbaine est caractéristique du vieux Jette. La commune y a réalisé la réhabilitation et reconversion en logements de deux anciens bâtiments, dont l'un était une construction industrielle ainsi qu'en témoigne la belle cheminée en briques préservée à l'arrière.

Cet ensemble a une forte présence et marquera la « porte urbaine » du nouveau quartier; il définit l'axe de composition de l'implantation.

En fond de perspective, un bâtiment haut (rez + 5 étages) dominant le site est divisé en deux parties, entre lesquelles un passage s'ouvre vers l'extérieur et ménage une liaison verte du jardin intérieur vers l'espace public existant. Un bâtiment plus bas

(rez + 3) délimite latéralement l'îlot tandis qu'un deuxième, de gabarit analogue, le referme parallèlement à la rue Jules Lahaye.

Le gabarit du bâtiment haut assure le raccord avec les barres de logements situées à l'arrière.

Vivre ensemble

Une des dimensions fondamentales du concept du projet est la volonté de créer un lieu destiné à tous les publics, toutes les générations. Cette volonté doit se concrétiser dans des options architecturales fortes qui viendront donner du sens et soutenir ce parti.

A cette fin, le cœur du site est organisé comme un lieu de rencontre. C'est aussi un espace de détente et de jeux. L'appropriation du site par ses habitants est une fonction primordiale. En effet, l'objectif est que tous les habitants y trouveront un espace d'identification, évitant l'anonymat des grands ensembles ou la ségrégation individualiste des projets plus traditionnels.

Concept architectural

Séquence des transitions de l'espace public à l'espace privé

Destinés à renforcer les liens sociaux entre ses habitants, les accès aux logements sont rythmés de manière spécifique. Les entrées des appartements sont situées du côté extérieur de l'îlot: elles sont situées le long des voiries existantes et nouvelles.

Des jardinets privatifs assurent la nécessaire intimité des logements du rez par rapport à l'activité du cœur de l'îlot. Cette disposition assure une transition progressive entre l'espace public et l'espace privé par le passage à travers un espace « semi-public » qui peut faire l'objet d'une meilleure appropriation par les habitants et qui est l'objet d'un contrôle social renforcé.



Maquette en image 3D du projet Lahaye (ALTIPLAN[®]architects).

Des abris vélos sont prévus à droite de chaque entrée, partant de la constatation que la pratique régulière de ce mode de déplacement implique que le véhicule soit à disposition la plus immédiate.

Typologie des unités d'habitation

Dans le cadre du programme prescrit, il nous a paru opportun de décliner une variété de types d'appartements qui induiront des comportements différents et répondront aux attentes d'un public plus varié. C'est ainsi que 15 types d'appartements différents ont été dessinés dans les 6 catégories de logements définis par le programme.

Expression architecturale

Dans le cadre des impératifs économiques du projet, la volumétrie est volontairement simplifiée à l'extrême : les façades sont simples, sans saillies inutiles et utilisent une palette réduite de matériaux. Les châssis et ouvertures sont normalisés, la diversité survenant plutôt de la superposition des diverses typologies.

Concept environnemental

Adaptabilité de l'espace

Les structures du projet permettent une reconfiguration des aménagements dans le temps sans intervention lourde, les éléments structurels étant situés sur le périmètre des appartements.

Intégration dans son milieu naturel

- par les parcours piétons d'accès aux appartements,
- par les espaces verts privés et communautaires,
- par l'aménagement paysager,
- par les espaces réservés aux plantations de hautes tiges.

Pour que le concept puisse dépasser le stade expérimental, il est essentiel d'intégrer la dimension économique.

Optimisation des coûts liés au bâtiment

Les gabarits et les dimensions choisies pour les appartements permettent des solutions techniques économiques tout en préservant une capacité de réadaptation des lieux dans le futur.



Les sous-sols se dégagent de l'espace public afin d'éviter les techniques de fouilles complexes et onéreuses.

Une rationalité d'ensemble permet de maîtriser le délai d'exécution.

Afin de maîtriser les gains thermiques solaires, les baies sont dimensionnées « au plus juste » ainsi que l'orientation des fenêtres, bien pensée.

Les matériaux choisis ont tous une capacité de recyclage maximale, garantissant ainsi une charge minimale lors de la « déconstruction » du bâtiment.

Les aspects environnementaux sont transversaux à toute la réflexion. Au niveau du bâtiment ils intègrent les options techniques suivantes concernant le système de chauffage et la facilité d'accès aux installations.

Options techniques

Chauffage centralisé pour l'ensemble du complexe

L'option « chaufferies centralisées » a été préférée à celle de chaudières individuelles par unité d'habitation. Une unité centrale permet d'optimiser la régulation et le rendement de la production (chaudières en cascade selon les besoins).

Elle facilite aussi les opérations de maintenance et permet d'envisager plus facilement la conversion à un autre type de combustible en fonction de l'évolution des techniques et du marché de l'énergie. De plus, la solution permettra, par exemple, l'installation future d'une microcentrale de co-génération.

Accessibilité des gaines techniques

Simplifiant la conversion future des installations vers d'autres technologies, ce principe participe à la pérennité des éléments structurels tout en assurant une capacité d'évoluer vers les techniques les plus contemporaines.

*Serge Timmermans,
ingénieur architecte,
associé ALTIPLAN^oarchitects srl-cvba*

Enquête sur la production publique de logements

La réalisation de logements publics à Bruxelles rencontre de multiples difficultés, en particulier au niveau des moyens et des procédures. Mais il faut aussi souligner la multiplicité des acteurs et des intervenants publics, ainsi que les arcanes des processus de gestion foncière et d'élaboration des projets, avec leur lot de lenteurs et de freins. C'est pourquoi il est utile d'analyser les mécanismes en question et les problèmes rencontrés, afin d'en déduire des améliorations structurelles et fonctionnelles.

L'Institut d'Urbanisme de l'Université Libre de Bruxelles a réalisé fin 2004, pour le compte du Conseil Consultatif du Logement, une enquête de première approche auprès d'acteurs de la production publique de logements en Région de Bruxelles-Capitale. Le rapport résultant de cette mission a été présenté au CCL en février 2005. Il contient un certain nombre de constats et de propositions qui ont émergé des entretiens réalisés en cours d'enquête.

Buts de l'approche : mettre en évidence les obstacles que peuvent rencontrer les acteurs publics concernés et avancer des propositions d'amélioration des processus de production de logements publics.

La méthodologie employée visait à rencontrer les responsables de terrain. En particulier des personnes ressources et des acteurs privilégiés dans le secteur public du logement : services responsables de l'administration régionale du logement et de la SLRB, communes, CPAS, SISF, AIS, Fonds du logement, SDRB, ainsi que d'autres

organismes comme le SRDU et la Confédération de la Construction.

Au total plus d'une vingtaine d'acteurs ont été interviewés, sur base d'un questionnaire comportant un volet de questions précises et un volet plus ouvert incitant à sortir du canevas classique.

Huit grandes problématiques ont été mises à jour suite à cette enquête :

Programmes de production de logements pas assez concrets

Bien que les plans de développement apportent généralement un bon diagnostic en matière de logement et annoncent des intentions volontaristes, ces plans ne prévoient pas de programmes suffisamment précis. Résultat : ils restent bien souvent lettre morte.

Il a été suggéré d'inciter les acteurs concernés à initier des programmes concrets, utilisant plus systématiquement toutes les sources de financement. En particulier en suscitant le recours à des formes de partenariat public – privé, qui permettent d'amplifier le volant d'action.

Spécifiquement au niveau des contrats de quartier, le constat a été posé que les proportions entre le volet logement et les autres volets ne sont pas clairement fixées. Autre constat : les quantités de logements créés ont tendance à diminuer au profit des autres interventions, notamment en matière d'espace public.

Manque de politique foncière et d'outils d'acquisition adéquats

Il ne peut pas y avoir de stratégie immobilière publique sans maîtrise suffisante du sol. Si les territoires fonciers publics sont non négligeables, il n'apparaît toutefois pas de vision cohérente en faveur du logement entre les multiples propriétaires publics communaux, régionaux et fédéraux, et leurs diverses sociétés para-publiques.

Par ailleurs, les outils de politique foncière, comme l'expropriation ou le droit de préemption, sont mal utilisés, et les moyens de se rendre propriétaire sont trop contraignants et lourds. Il est, par exemple, quasiment impossible d'envisager l'achat de logements privés en état de mise en location par une commune, un CPAS ou une SISF. Cela éviterait pourtant les lourdes charges engendrées par la mise au point des projets et la réalisation des travaux de construction ou de rénovation.

Constat supplémentaire : les formes autonomes de gestionnaire public de logements, du type régie, semblent ne pas être suffisamment développées, en particulier au niveau communal.

Manque d'un responsable du logement au niveau communal

A l'instar de compétences nouvellement identifiées, notamment celle relative à la mobilité, on ne trouve guère d'échevin ayant explicitement la politique du logement dans ses compétences. Le fait de désigner des responsables en matière de logement au niveau des Collèges des Bourgmestre et Echevins, mais aussi au niveau des administrations, permettrait de mieux identifier et développer des programmes et des actions en la matière.

Manque de moyens humains, techniques et financiers

Bien entendu, comme dans tous les domaines, le manque de moyens est mis en avant. Mais, ce n'est pas toujours tant le manque de moyens financiers qui est souligné, mais plus souvent le manque de cadres techniques et de gestion, qualifiés et expérimentés dans le montage, la mise en œuvre et la gestion de projets et de biens immobiliers d'envergure.

Manque de communication entre les acteurs

Il existe une grande diversité d'acteurs dans la production publique de logements. Leurs résultats en termes de production et de gestion sont en outre difficilement identifiables et quantifiables. Il est proposé de mettre en place une cellule de suivi, qui pourrait, non seulement, suivre l'évolution du parc de logements publics, mais aussi examiner les opportunités du marché et émettre des recommandations et suggestions aux acteurs de terrain.

Une telle cellule permettrait également un meilleur échange d'informations et d'expériences utiles à tous, ainsi que la formation et la mobilité du personnel qualifié.

Retards importants au niveau des procédures

Tout le monde s'accorde à souligner les freins liés aux procédures diverses (marchés publics, tutelles, processus décisionnels internes, permis d'urbanisme,...). Mais beaucoup font remarquer que ce ne sont pas toujours les procédures en matière d'urbanisme qui causent les plus grands retards, mais plutôt les procédures décisionnelles et de tutelle, de même que celles liées au respect des marchés publics. Certains réclament ainsi plus d'autonomie, notamment par un contrôle de tutelle a posteriori plutôt qu'a priori, et des moyens de fonctionnement suffisants pour pouvoir agir rapidement et efficacement.

Par ailleurs, les contraintes et procédures imposées empêchent une rationalisation de la production de logements, aussi bien sur le plan de l'industrialisation de la construction qu'au niveau d'une certaine standardisation des logements. Ce qui permettrait d'atteindre à la fois des coûts moins élevés et des délais plus courts.

Freins politiques sur certains projets

Vu la diversité des situations et l'absence de politiques de logement menées de manière cohérente et concertée par les diverses autorités compétentes, des freins apparaissent régulièrement sur certains projets. Ces freins sont aussi parfois le résultat de

réactions de type « NIMBY »¹ que des riverains développent contre certains projets et qui sont relayés par certaines autorités intervenant dans les processus décisionnels et de délivrance de permis.

Contraintes réglementaires exagérées

Beaucoup de remarques ont également porté sur la prolifération asphyxiante de normes et de réglementations, que doivent, bien entendu, d'autant plus respecter les autorités publiques elles-mêmes. Certains excès en la matière grèvent lourdement la capacité de résultat dans le domaine du logement public.

Nombre de constats faits à l'époque restent valables aujourd'hui. Si la politique du logement doit continuer à être citée comme une des principales priorités pour les années à venir, en particulier dans le secteur du logement public, il y a sans doute lieu d'analyser plus minutieusement les raisons profondes des difficultés rencontrées pour atteindre les objectifs affichés par les responsables politiques. Il est également nécessaire de rechercher plus avant les solutions à apporter dans les processus actuels de production de logements publics, et d'en explorer les nouvelles formes, notamment en partenariat avec le secteur privé.

*Ir Prof Jean-Luc Quoistiaux,
directeur de l'Institut d'Urbanisme,
Université Libre de Bruxelles*

¹ Nimby est un acronyme provenant des Etats-Unis pour **Not In My Back Yard: pas dans mon arrière-cour**. Il désigne de façon péjorative le combat d'associations de riverains créées pour défendre leur environnement local, sans tenir compte de l'intérêt général.

Etat des lieux général du logement social en Région wallonne

Au 31 décembre 2005, les sociétés de logement de service public wallonnes (SLSP) et la Société wallonne du logement (SWL) louaient 103.052 logements publics, principalement des logements sociaux. Avec 48.224 ménages candidats locataires et un délai d'attente moyen de 6 ans pour pouvoir bénéficier d'un logement, il est cependant difficile de répondre utilement à la détresse sociale. Partant de ces constats, la pression sur le secteur est très forte.

Comment la Région wallonne, la SWL et les SLSP répondent-elles à cet enjeu en terme d'habitat ?

La mise en service de nouveaux logements et l'intensification du volume d'activités du secteur

En 2006, le secteur a mis en service 516 logements, 599 chantiers ont été entamés et 846 ont été programmés. Ces chiffres en légère décline par rapport aux années précédentes s'expliquent par l'importance du vaste programme de rénovation du parc locatif 2004-2008 (PEI¹) d'un milliard d'euros et le fait que les SLSP et la Région wallonne (pour l'aspect financier) concentrent actuellement tous leurs efforts sur ce programme de rénovation de logements. D'ailleurs, en 2006, le total des marchés de travaux passés avec l'approbation de la SWL a atteint 310 millions d'euros. Ce montant a doublé de 2004 à 2006 et traduit l'essor des investissements consacrés à la rénovation des logements existants (185.000.000 € concernent le programme PEI).

¹ PEI: Programme exceptionnel d'investissements.

La stratégie communale d'actions en matière de logement 2007-2012 et le programme communal d'actions en matière de logement 2007-2008

Pour créer un logement décent, lieu d'épanouissement des individus et des familles, il est primordial de créer un milieu de vie de qualité au travers de la réalisation d'un projet global qui comprend des logements, des équipements publics, des espaces de mobilité et des aménagements publics. Et pour intégrer les différents niveaux de décisions de ce projet d'habitat, l'outil choisi par le législateur est le programme communal d'actions en matière de logement. Ce programme est établi sur base des besoins déterminés au niveau local à partir de données objectives et en concertation avec tous les acteurs locaux du logement. Depuis le

décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement, les programmes sont bisannuels et doivent préciser année par année la nature et les caractéristiques de chaque opération.

Les programmes actuellement en cours couvrent les années 2007-2008 et s'inscrivent dans une politique globale (régionale) du logement autrement baptisée « stratégie communale d'actions en matière de logement 2007-2012 ». La Région y détermine les objectifs à atteindre en tenant compte d'une répartition équitable des types de logements sur l'ensemble du territoire wallon. En quelques mots, le Gouvernement veut promouvoir la création annuelle de 2.000 logements par l'acquisition/ rénovation de bâtiments, par la construction de logements neufs, par les partenariats public-privé et par la mobilisation du patrimoine inoccupé. Il va soutenir les opérateurs immobiliers selon des modalités financières nouvelles et actualisées. Les taux de subvention du logement social (65 %) et du logement de transit (100 %) ont en effet été revus de manière significative. Le Gouvernement a également pour objectif que le patrimoine immobilier situé sur le territoire de chaque commune compte 10 % de logements publics

ou conventionnés. Il autorisera les SLSP à vendre 10.000 logements de 2007 à 2012, en priorité dans les communes qui dépassent le seuil de 10 % de logements publics ou conventionnés. Il met aussi l'accent sur l'importance du logement durable.

Concrètement, les communes avaient jusqu'au 15 août 2007 pour proposer leur programme d'actions 2007-2008. 190 programmes conformes ont été introduits dans les délais. La SWL, le Fonds du Logement et la DGATLP² ont ensuite étudié et coté les 7.000 opérations proposées par les communes.

Il appartient maintenant au Gouvernement wallon d'examiner l'avis remis par les opérateurs publics du logement sur ces programmes communaux et de définir les projets qu'il soutiendra financièrement.

A partir du moment où la SWL notifie aux SLSP les opérations qui ont été approuvées par le Gouvernement wallon, ces dernières disposent d'un délai de 2 ans pour mettre les travaux en adjudication.

Les partenariats public/privé (PPP)

Consciente des opportunités qu'offre la collaboration avec le privé, la SWL s'inscrit de façon importante dans la mise sur le marché de logements issus de partenariats tant avec des partenaires constructeurs qu'avec des partenaires financiers. Elle est soutenue dans ses efforts par la Région wallonne qui met en place une série de mesures structurelles destinées à favoriser les PPP dans le secteur du logement social en Région wallonne. En 2005 et 2006, le Gouvernement wallon

a débloqué une enveloppe de 1.000.000 € destinée à favoriser le montage, le développement et l'exécution de ces opérations.

La SWL aide non seulement les SLSP à se lancer dans des opérations de PPP mais elle développe aussi des procédures de partenariat sur ses propres terrains.

Ainsi, durant les prochains mois et prochaines années, un nombre significatif de projets de PPP permettront de créer, de rénover et de rendre accessibles à court et moyen termes un grand nombre de logements.

La programmation 2007-2013 des Fonds structurels européens

Dans le cadre de la programmation des fonds structurels européens portant sur la période 2007-2013, bien que le logement ne soit pas éligible en tant que tel, certaines activités qui y sont liées peuvent toutefois être retenues dès lors qu'elles peuvent être menées dans une approche intégrée de rénovation urbaine. De plus, des projets peuvent être éligibles au FEDER³ sous l'angle des questions touchant à la performance énergétique.

La SWL et les SLSP accomplissent les démarches nécessaires pour proposer des actions susceptibles d'être financées dans le cadre des Fonds structurels⁴ 2007-2013.

La nécessaire augmentation de l'offre de logements, leur qualité, leur coût, leurs modalités d'accès, les enjeux européens sont autant de réels défis qui animent l'ensemble du secteur du logement public en Wallonie. Pour relever ces défis, des mesures concrètes sont mises en œuvre avec, en grande partie, succès.

Les évolutions de toute nature : sociales, techniques, économiques, environnementales, ... conduisent les acteurs de la politique du logement à ne pas se reposer, mais à toujours repenser leur action vers un meilleur cadre de vie, cadre de vie dont le logement est une composante essentielle.

*Alain Rosenoer,
directeur général,
Société wallonne du Logement*

² DGATLP : Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine.

³ FEDER : Fonds européen de développement régional : un des quatre fonds structurels ; il participe au développement des régions les plus défavorisées.

⁴ Fonds structurels : Instruments financiers dont dispose la Commission européenne pour renforcer la cohésion économique et sociale de l'Union par la visée d'harmoniser le développement économique des régions européennes. Ils s'adressent donc prioritairement aux régions en difficulté.

Réaliser plus de logements locatifs sociaux en Flandre

Un grand besoin

Par le biais de la VMSW¹ (la Société flamande du Logement Social), la société sœur de la SLRB, la Région flamande dispose d'environ 137.000 logements locatifs sociaux. Plus de 54.000 candidats-locataires sont inscrits sur les listes d'attente du secteur locatif social qui ont été dépouillées des doubles inscriptions, des candidats qui occupent déjà un logement social et des candidats ayant des souhaits résidentiels très spécifiques.

Le Gouvernement flamand précédent voulait réaliser un mouvement de rattrapage par la construction de 15.000 logements sociaux supplémentaires qui devraient s'ajouter à la croissance « normale » annuelle de 1.600 logements. Finalement, une croissance annuelle supplémentaire de 500 logements a été réalisée et à la fin de la législature en 2004, environ 11.000 logements sociaux avaient été réalisés ou se trouvaient en phase de réalisation. Il s'agissait du nombre total et non pas supplémentaire.

A la suite des taux d'intérêts bas, une hausse conjoncturelle s'affichait dans le secteur de la construction de logements privés. Ceci, mais surtout la pénurie encore plus sensible de terrains abordables ainsi que l'offre restreinte d'entrepreneurs, sont les principales raisons qui expliquent pourquoi les réalisations n'étaient pas à la hauteur des ambitions. En outre, les conditions annexes requises au niveau local n'étaient pas toujours remplies. La

résistance de certaines communes à participer à la dynamique, la situation financière des sociétés locales de logement (les SHM²) et un manque de ressources humaines sont autant d'éléments qui bloquent une croissance plus importante du patrimoine.

Pourtant, beaucoup de créativité a été mise en œuvre pour réaliser la croissance souhaitée.

Normes de prix

Au début des années nonante, l'activité au sein du secteur a été encouragée. Afin de pouvoir réaliser davantage de projets avec des budgets limités, un dispositif pilote a été élaboré. Il s'agissait du logement « norme de base » qui permettait de réaliser pour un prix minimal des logements disposant d'une superficie et de l'équipement d'un logement locatif social moyen. Le ton semblait être donné, mais dans la pratique nous remarquons que la demande retentissait de plus en plus fort en faveur de projets de petite taille et conçus à l'échelle des quartiers. Les projets pilotes de bonne qualité devenaient de plus en plus chers de sorte que des normes de prix s'imposaient.

Sur le site web de la VMSW (<www.vmsw.be>), notamment sous le volet « Professionelen », vous trouverez le document C 2001 dans lequel les normes de prix sont expliquées. En clair, trois catégories de prix sont utilisées. La catégorie « E » concerne les maisons unifamiliales qui, en

tant que référence, peuvent être construites, pour ainsi dire, sur le champ (c'est-à-dire à moindre coût le m²). La catégorie « A » concerne des immeubles d'appartements un peu plus chers. Ceux-ci sont plus chers parce que les escaliers communs ne sont pas comptés dans la superficie. La catégorie « I », la plus onéreuse d'ailleurs, est celle de la construction de comblement qui implique des conditions de chantier difficiles.

Sur base des statistiques de 1996 la dégressivité du prix au m² a été inférée et convertie en tableaux par catégorie (plus grand le logement, plus bas le prix au m²). Sur une feuille Excel le prix maximum par projet est calculé et ce à l'aide de prix normés au m², des postes en moins (pas de revêtement de sol, par exemple) et des suppléments (des fondations sur pieux, par exemple). Lors de l'introduction du système, les 15 % les plus chers ont fait l'objet d'un lissage (surtout dans la catégorie « I »).

La nouvelle maîtrise des prix a eu du succès car il en ressortait que des logements de qualité pouvaient être réalisés dans le cadre des nouveaux critères.

Forts de 10 ans d'expérience, nous avons constaté que l'indexation que nous avions calculée était presque identique à l'index ABEX³, de telle sorte que nous l'appliquons également.

¹ VMSW: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

² SHM: Sociale huisvestingsmaatschappijen, l'équivalent des SISP bruxelloises.

³ ABEX: l'Association Belge des Experts est une union professionnelle reconnue par le Conseil d'Etat et le Ministère des Classes Moyennes. L'ABEX édite deux fois par an l'index ABEX, qui indique l'évolution du coût de la construction d'habitations et de logements privés.

L'inconvénient est que la norme « I » (la plus onéreuse) est plus difficilement réalisable que la norme « E » à cause du lien entre le loyer et le prix de la construction.

Logements de qualité

en Flandre pour quelque 4.000 appartements en sus de la demande estimée, nous préparons actuellement un appel afin de pouvoir acquérir, tout en respectant les normes de qualité et de prix, des immeubles pour lesquels un permis de construction vient d'être délivré ou des (parties

Ce sigle signifie en toutes lettres « Approche Constructive des Marchés Publics » et se rapporte à une procédure développée pour réaliser des projets de construction de logements sociaux moyennant l'apport de terrains par le secteur privé. La première procédure ACMP a encore été lancée comme un « petit PPP⁴ » afin de répondre à une demande croissante de partenariats publics privés tout en maintenant le financement classique et la gestion par les sociétés de logement social. La VHM (l'ancienne société flamande du logement) était en mesure de trouver de l'argent sur le marché des capitaux à des conditions beaucoup plus intéressantes qu'un entrepreneur, moyennant une garantie régionale et sans risques, et personne du monde bancaire ou de la construction n'avait envie de jouer au bailleur social.

Dans le cadre de l'ACMP, l'on demande aux sociétés locales si elles autorisent la VMSW de lancer la procédure en leur nom et pour quelle partie de leur terrain d'action elles veulent s'inscrire. A l'aide d'une sorte de carte géographique, réalisée sur base des réactions reçues, un **appel européen** est lancé, accompagné des conditions (taille maximale du projet de 50 logements, sol non pollué, etc.) et d'un budget

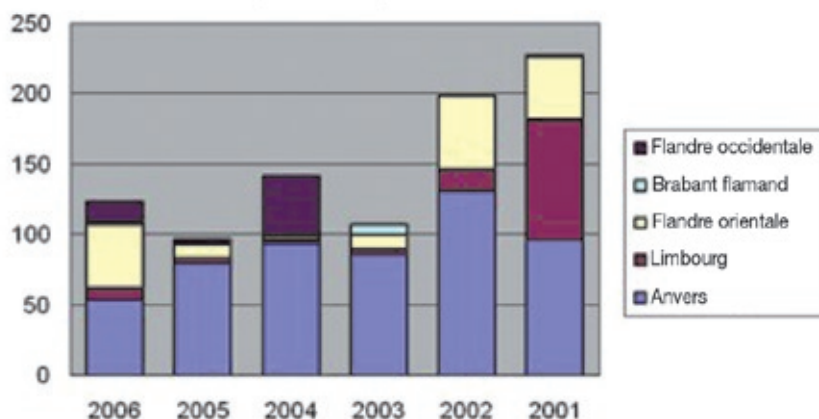
L'achat de « bons logements » s'est avéré être un moyen de réaliser rapidement plus de patrimoine supplémentaire. L'occasion est offerte aux sociétés de logement d'acheter des logements en bon état en concertation avec l'architecte du secteur de la VMSW. Celui-ci analyse sur place l'opportunité de l'achat, ainsi que la qualité requise. Le prix est limité.

Visiblement, la formule connaît de plus en plus de succès. Au début, les acquisitions les plus intéressantes étaient souvent de petits immeubles d'appartements des années 1960 (mis en vente pour régler un héritage, par exemple), mais nous remarquons actuellement que quelques projets de nouvelles constructions ont été offerts. Cela nous inspire pour envisager une meilleure prospection, surtout dans les régions souffrant d'une grande pénurie. Considérant les chiffres qui indiquent qu'au cours de l'année écoulée des permis de construction ont été délivrés

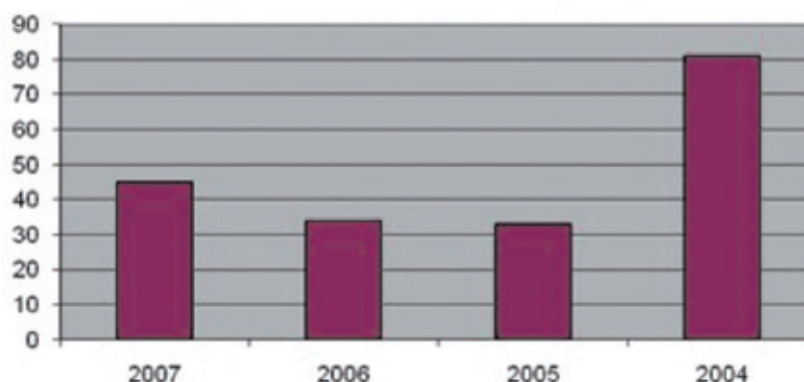
d'immeubles qui viennent d'être achevés. Il est évident que de tels appels sont lancés conformément aux principes de la loi sur les marchés publics.

ACMP (Approche Constructive des Marchés Publics)

Acquisition de logements en bon état



Logements réalisés par l'ACMP (approche constructive des marchés publics)



⁴ PPP: partenariat public-privé.

alloué (pour les deux dernières procédures, il s'agissait de 45 millions d'euros en lots définis au niveau régional. Considérant que désormais, l'appel sera lancé tous les ans au lieu de tous les deux ans, il s'agira probablement de 25 millions d'euros en un seul lot). Pour l'instant on ne lance pas encore d'appel de projet. Il faut plutôt qu'une déclaration d'intention soit faite et qu'un terrain soit déterminé.

Dans la première phase, la réponse à cet appel est évaluée et les candidats ayant introduit une proposition conforme sont invités à introduire un avant-projet endéans les trois mois dans lequel ils proposent un prix pour la construction et un prix pour le terrain. Les propositions sont surtout évaluées au niveau de leur conformité par un jury composé des autorités qui seront impliquées lors du développement ultérieur (urbanisme, voiries, autorité subsidiaire). Au cas où il y aurait trop peu de propositions valables, une deuxième chance est accordée aux projets les plus appropriés parmi ceux qui avaient été refusés auparavant.

Après cette phase, la suite de l'initiative est laissée à la société locale qui entre en négociations avec le soumissionnaire. Lorsque le dossier est enfin en ordre et le permis de construction obtenu, la société acquiert le terrain et devient le maître d'ouvrage. L'initiateur original devient l'adjudicataire et est ensuite rémunéré sur base d'états d'avancement, comme c'est le cas pour les chantiers « normaux ».

Le système est presque arrivé à sa 5^e édition et a déjà nécessité beaucoup d'adaptations intermédiaires. Jusqu'à présent, le montant proposé n'a jamais été utilisé complètement. Il semble que ce sera pourtant le cas pour l'édition la plus récente (la 4^e). De plus, il est question d'un certain enthousiasme aussi bien du monde politique que d'un certain nombre de sociétés et du monde des entrepreneurs parce que le projet peut être développé graduellement avec le réalisateur ultérieur, qu'il génère des terrains supplémentaires, et parce que le financement ne présente qu'un risque limité dans le cas de l'initiateur.

Et à l'avenir ?

Les dispositifs susmentionnés ne sont certes pas les seuls, mais ils constituent probablement les instruments les plus efficaces qui permettent aujourd'hui de générer du patrimoine supplémentaire tout en restant dans les limites budgétaires.

Le ministre flamand actuel du logement, M. Marino Keulen, a développé un nouveau mécanisme de financement ainsi qu'une nouvelle réglementation locative qui permettront à un certain nombre de sociétés de passer à une politique active d'acquisition ou de construction à partir de 2008. Un certain ralentissement de la conjoncture de la construction tombe plutôt bien pour le secteur du logement social car cela permettra une activité plus importante à l'avenir.

Les problèmes majeurs qui subsistent sont, d'une part, la résistance de certaines communes à accueillir le patrimoine locatif social et, d'autre part, la disponibilité de terrains de construction abordables et les (trop) faibles densités prévues dans la planification urbanistique.

Nous en sommes conscients et nous allons nous atteler à ces problèmes également.

Koen Spitaels,
chef du département Projets,
VMSW

La question des coûts des travaux des logements sociaux

Comme on le lira par ailleurs dans ce numéro de « SLRB-Info », tant la Région flamande que la Région wallonne ont mis en place, depuis la seconde partie des années nonante, une logique d'encadrement normatif du coût des chantiers des logements, qu'il s'agisse de travaux de construction ou de rénovation.

En ce qui concerne la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW):

un système de norme de coût maximum existe depuis 1996.

On retiendra, à cet égard, que chaque projet est vérifié par rapport à un système de référence uniforme de prix maximum, tant pour les projets de rénovation que pour les projets de construction. Les auteurs de projet et les sociétés agréées connaissent l'application de cette norme. Un tableau de simulation pour coût maximum et le calcul de la superficie doit être introduit lors de chaque phase de projet. La norme est adaptée périodiquement en fonction d'un régime d'indexation qui tient compte principalement de l'évolution des coûts de la main d'œuvre et des matériaux.

Depuis 2002, une base de données construite à partir des données rassemblées sur chaque projet permet de suivre le niveau du prix global du secteur pour les différentes activités (travaux pour location et travaux pour vente).

Au-delà de l'évolution des coûts des matériaux, les deux facteurs d'augmentation des coûts des logements, ces dernières années, sont l'augmentation de la surface

moyenne des logements et le fait que les projets de construction comprennent de moins en moins de logements (le développement de projets de 10 logements, voire moins, est valorisé particulièrement dans les zones urbaines).

On ajoutera que le système mis en place dans la région flamande est aussi une garantie pour la viabilité des sociétés car il permet de contrôler, voire réduire, les charges financières qu'elles devront assumer et faire, en partie, assumer à leurs locataires.

En ce qui concerne la Société wallonne du logement (SWL):

un système d'encadrement existe dans le contrat de gestion 1998/2002 liant la Région wallonne et la SWL (22 décembre 1997)¹.

Il est prévu, dans les engagements de la SWL, en ce qui concerne les procédures d'élaboration des programmes physiques – point 9 du contrat de gestion concerné –, que pour les opérations acquisition - rénovation et de constructions neuves, un prix de revient plafond est autorisé par logement selon le type de logement (maison et appartement) et en fonction de sa taille (nombre de chambres): ce prix est fixé par la SWL.

L'avance accordée à titre de financement par la SWL est plafonnée à ces coûts maxima (TVA et honoraires inclus, mais non compris le coût du terrain)².

Ce prix est indexé en fonction de l'évolution des coûts du secteur de la construction.

Le prix de revient peut être augmenté eu égard à des circonstances particulières.

Par ailleurs, des normes ont aussi été mises en place en ce qui concerne le Plan exceptionnel d'investissement (PEI) de la Région wallonne, lancé en 2002 à l'initiative du Ministre Daerden et avec l'aide de la Banque européenne d'investissement: des normes ont été élaborées pour les travaux de rénovation.

Aujourd'hui, le secteur prépare la négociation et à la mise au point de nouveaux contrats de gestion: cette négociation devrait actualiser le dispositif sur base de l'expérience acquise depuis 1997.

Dans la Région de Bruxelles-Capitale

La situation est quelque peu différente:

- il existe dans le secteur du logement social, à travers les programmes informatiques « Antilope » et « Chantiers », une base d'information très importante sur les projets de travaux et sur la réalité de leurs réalisations;
- le secteur du logement social bruxellois reste en latence pour systématiser une démarche de connaissance, voire d'encadrement de l'évolution des coûts des travaux aujourd'hui bien que la volonté existe de plus en plus chez certains d'avancer en ce sens.

¹ Un avenant a été intégré en 2000.

² Soit 87.500 € à l'époque.

En fait, les programmes informatiques présents dans le secteur bruxellois ont surtout comme fonction d'être des outils, d'une part, d'aide à l'évaluation de la qualité du patrimoine et à l'initiation et au choix des projets – pour le programme « Antilope » qui gère le cadastre technique – et, d'autre part, au suivi administratif de l'exécution des travaux, pour le programme « Chantiers ».

Par contre, à ce stade, il n'y a pas, ou peu, d'utilisation de ces programmes dans une logique d'évaluation de relecture ou de la manière dont se déroulent les chantiers, que ce soit en termes de gestion ou en termes de l'évolution des coûts des travaux : on retrouve, là, un aspect de la culture classique du secteur public, orientée principalement vers l'exécution et le suivi mais peu vers l'utilisation de l'information recueillie dans une perspective d'évaluation des processus activés et des résultats atteints.

Pourtant, le matériel est là. Aussi, dans le cadre de la préparation des nouveaux contrats de gestion, notre service technique a pour mission d'ajouter l'une ou l'autre information (concernant les surfaces et volumes) pour que le programme Chantiers puisse obtenir, à partir des bilans financiers qu'il autorise, des indicateurs de coûts au m², brut et habitable, et permettre ainsi une évaluation financière plus précise des chantiers.

Les évolutions ainsi constatées pourront ensuite être réinterprétées, par exemple, eu égard à l'évolution des coûts de matériaux ou aux évolutions du secteur de la construction³.

Tant il est vrai que ces dernières années, depuis le début 2004, les coûts des matériaux ont augmenté de plus de 45 %. Et si l'on prend l'année 2000 comme année de référence, particulièrement dans le secteur des métaux, on observe que les prix ont, eux, quasiment doublé selon les produits concernés.

Le niveau d'activité suscité par les taux d'intérêts structurellement bas, la majeure partie de la période, et la concurrence au niveau international, précipitent une croissance importante des coûts de matériaux ces dernières années qu'il n'est sans doute pas inutile d'avoir en tête par rapport à la politique d'investissement présente et future.

Sans doute peut-on trouver là un argument central pour avancer vers une gestion transparente et attentive des coûts des réalisations du secteur du logement social bruxellois.

Pol Zimmer, SLRB,
responsable cellule Etudes

³ Voir à ce propos : V. Xhaufclair, D. Deflandre et J. De Schamphelaire : « Le secteur de la construction vu par les entrepreneurs », Courrier Hebdomadaire du Crisp n°1917, 2006.



Une nouvelle réglementation bruxelloise : l'Ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (PEB)

- *Un bienfait pour l'environnement et la santé.*
- *Une amélioration nécessaire de nos pratiques de construction et de rénovation.*
- *Des avantages économiques à réaliser.*

Pourquoi une réglementation bruxelloise sur la performance énergétique et le climat intérieur des bâtiments ?

La nouvelle ordonnance bruxelloise répond à une obligation européenne. Elle transpose en droit bruxellois la directive européenne 2002/91/CE du 16 décembre 2002 qui s'inscrit dans le cadre des résolutions prises au niveau européen pour lutter contre le réchauffement climatique.

L'objectif de la réglementation est d'obtenir des bâtiments moins consommateurs d'énergie primaire et par là de réduire la production de gaz à effet de serre.

Rappelons que la Belgique possède un des parcs immobiliers les moins bien isolés d'Europe en rapport avec son climat (source : EURIMA), qu'à Bruxelles le logement représente 40 % des consommations énergétiques globales de la Région (source : ICEDD bilans énergétiques disponible sur <www.bruxellesenvironnement.be>), et que la situation actuelle sociale, environnementale et économique de la planète ne permet plus d'échapper à la nécessité de modifier nos habitudes de

vie et, dans ce cas précis, à évoluer vers une amélioration dans l'art de construire et de rénover. Amélioration qui ne nécessitera toutefois pas de « saut dans l'inconnu » puisque les concepts et technologies à mettre en œuvre sont connus et ont déjà été appliqués dans de nombreux bâtiments.

Êtes-vous concerné par l'ordonnance PEB ?

- Vous êtes maître d'ouvrage de bâtiments à construire ou à rénover,
- vous êtes gestionnaire de bâtiments publics fréquentés par un grand nombre de personnes,
- vous êtes propriétaire de bâtiments destinés à la vente ou à la location,
- vous êtes responsable des installations techniques de production de chaud ou de froid, alors...

Vous êtes concerné par la nouvelle ordonnance bruxelloise relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments.

Quelles sont les actions prévues par l'ordonnance PEB pour réduire la consommation d'énergie des bâtiments ?

1. Imposer des **exigences** de performance énergétique lors de la **construction** et de la **rénovation** des bâtiments.
2. Imposer l'**affichage**, de manière visible au public, d'un **certificat** de performance énergétique pour les **bâtiments publics** fortement fréquentés. Ce certificat informe du niveau énergétique du bâtiment, il sera accompagné de recommandations mais n'imposera pas la réalisation de travaux.
3. Imposer un système de **certification** de performance énergétique préalablement à la **vente** ou à la **location** d'un **bâtiment existant** (ou partie de bâtiment). Ce système de certification informe du niveau énergétique du bâtiment, il permet d'évaluer et de comparer les bâtiments, il sera accompagné de recommandations, mais n'imposera pas la réalisation de travaux.

- 4.a. Imposer des **exigences** de performance énergétique lors du placement, du remplacement ou de la modification d'une **installation technique** de production de chaud ou de froid.
- 4.b. Imposer un système de **contrôle** et d'**entretien** des **installations techniques existantes** de production de chaud ou de froid. Le contrôle et l'entretien seront accompagnés de recommandations, mais n'imposeront pas la réalisation de travaux.

Quelles exigences respecter lors de la construction et de la rénovation d'un bâtiment ?

Les exigences de performance énergétique représentent l'ensemble des conditions auxquelles doit répondre un bâtiment et/ou une installation technique en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments.

Les principales exigences à respecter sont :

- un niveau de performance énergétique global : « niveau E » maximal et une limitation du risque de surchauffe;
- un niveau d'isolation thermique globale : K maximal;
- une valeur de résistance thermique des parois : R minimal ou une valeur de transmission thermique des parois : U maximal;
- des dispositifs de ventilation;
- des exigences sur les installations techniques.

Tableau des exigences à respecter en fonction des types de travaux

	Bâtiments neufs et assimilés	Rénovations lourdes	Rénovations simples
E	OUI		
K	OUI		
U / R	OUI	OUI	OUI
Ventilation	OUI	OUI	OUI
Exigences installations techniques	OUI	OUI	

Valeur pour les bâtiments neufs et assimilés des niveaux E et K à respecter en fonction des affectations

	Logements	Bureaux Services Ecoles	Autres affectations
E*	70* (90)	75* (90)	
K	40	45	

* le niveau E

La valeur du niveau E doit encore être déterminée par arrêté d'exécution. La proposition actuelle irait vers une mise en œuvre progressive. La 1^{re} année à partir de la date d'entrée en vigueur, le niveau E devrait être calculé mais il n'y aurait pas de valeur (seuil maximal) à respecter. Les 2 années suivantes la valeur à respecter serait de E90, et ensuite elle s'orienterait vers E70 pour les logements et E75 pour les bureaux, services et écoles. Les autres affectations, dans un premier temps, ne devront pas satisfaire au niveau E ni au niveau K qui ne devront, dès lors, pas être calculés.

Quelles mesures mettre en œuvre pour respecter les exigences ?

Ou, la performance énergétique des bâtiments :

- architecturalement innovant
- techniquement accessible
- financièrement rentable

En 2005, à la demande de Bruxelles Environnement, une analyse technico-économique de la rentabilité des investissements en matière d'économies d'énergie a été réalisée par le Bureau 3E et par la division Physique du bâtiment de l'Université de Leuven (disponible sur le site <<http://www.bruxellesenvironnement.be>> : Accès aux professionnels → Recherche par thèmes (Accès direct aux thèmes) → Energie → Le logement collectif → Les outils URE, où l'on peut télécharger la *Synthèse* et le *Rapport complet*).

L'objectif était d'examiner de manière scientifique l'impact des divers investissements d'économies d'énergie dans le secteur des logements collectifs et d'effectuer une évaluation économique pour la Région de Bruxelles-Capitale. (Une analyse a également été réalisée pour le secteur tertiaire).



La conclusion de cette étude donne, pour le logement collectif, un niveau K 40 et E 70 comme étant les niveaux technico-économiques optimaux et réalistes en lien avec les techniques de construction actuelles, fiables, simples et efficaces.

Concrètement, la mise en œuvre de différentes combinaisons de mesures permet d'atteindre ces niveaux avec de grandes libertés de conception, sans faire appel à des technologies de pointe, sans modification profonde dans l'art de construire ou de rénover, en faisant plutôt appel à ce que l'on pourrait appeler le « bon sens ».

De façon générale, la mise en œuvre, entre autres, des éléments repris dans le tableau suivant permet d'obtenir un immeuble de logements peu consommateur d'énergie tout en rappelant qu'il n'y a pas qu'une solution, mais différentes combinaisons de mesures possibles.

Exemple de mesures de base pour un immeuble de logements peu énergivore

Conception	Eléments « énergétiques » (compacité, orientation, ...)
Isolation	Toiture 15 cm Murs 10 cm Châssis à coupure thermique Vitrage U entre 1 et 1,3 (W/m²K)
Etanchéité à l'air	Moyenne
Ventilation	Au choix
Chauffage	Chaudière et régulation performantes (collective, gaz, à condensation)
Eau chaude sanitaire	Chauffe-eau performant (individuel, gaz, à production instantanée, sans veilleuse)

Principes des différentes procédures PEB :

Responsabilisation des maîtres d'ouvrage et des architectes

En leur donnant la responsabilité du respect des exigences, l'ordonnance bruxelloise vise à motiver les maîtres d'ouvrage et les professionnels du bâtiment à tenir compte de la dimension énergétique de leurs projets de construction ou de rénovation dès la conception. En effet la meilleure garantie d'obtenir un bâtiment réellement performant énergétiquement est d'y intégrer la dimension « énergie » dès la conception du projet et de travailler le plus tôt possible en collaboration avec les bureaux d'études en construction et rénovation durables et en techniques spéciales.

Pas de permis à obtenir

L'ordonnance bruxelloise met en place, pour les constructions et les rénovations, des procédures visant à atteindre des performances énergétiques répondant à des exigences mais pas dans le but d'obtenir un permis. Ce principe permet d'éviter au maximum tout retard ou blocage d'un projet tant au niveau des différents permis existants que lors de la réalisation des travaux.

Des repères pour baliser le travail

S'il n'y a pas de permis à obtenir, l'ordonnance, par contre, impose à chaque étape d'un projet (permis d'urbanisme, dossier exécution, chantier) la réalisation de documents (proposition PEB, dossier technique PEB, notification PEB, déclaration PEB) permettant de prévoir les mesures nécessaires pour répondre aux exigences PEB et de garantir le respect de ces exigences.

Un nouveau rôle pour encadrer le travail

Pour les bâtiments neufs et les rénovations lourdes, l'ordonnance impose au maître d'ouvrage de désigner un conseiller PEB. Son rôle est de constater et d'évaluer les dispositions prises en vue de respecter les exigences PEB, d'informer le maître d'ouvrage et l'architecte s'il s'avère en cours de chantier que le projet s'écarte des niveaux requis, d'aider le maître d'ouvrage à identifier quelles sont les mesures nécessaires pour répondre aux exigences PEB et de calculer les exigences PEB du bâtiment tel que construit ou rénové.

Des amendes et sanctions

Un système d'amendes et de sanctions est prévu à la fin des travaux en cas de non respect des exigences et des mesures imposées par l'ordonnance PEB.

La Région bruxelloise a décidé que le dispositif de mise en application de l'ordonnance ne peut se limiter à une vérification a posteriori du respect des exigences. Dès lors, la mise en œuvre de l'ordonnance, vers une évolution inévitable dans l'art de construire et de rénover, se fera dans un contexte global de dialogue, d'accompagnement et de soutien aux professionnels et aux maîtres d'ouvrage concernés. Un bref aperçu des outils d'aide et d'accompagnement est donné dans la suite de cet article.

LES BONNES RAISONS D'INVESTIR DANS UN BÂTIMENT PERFORMANT ÉNERGÉTIQUEMENT :

Préserver l'environnement

En utilisant moins d'énergie, on diminue la quantité de gaz à effet de serre dans l'atmosphère, on lutte contre le réchauffement climatique, on participe aux engagements pris pour atteindre l'objectif de Kyoto.

Préserver notre santé

La réglementation PEB vise à obtenir des bâtiments plus sains en terme de climat intérieur et donc plus confortable et meilleur pour la santé des occupants.

L'air extérieur est aussi moins pollué, car on chauffe moins (moins de particules et de polluants) et on conditionne moins (moins de réchauffement de l'air extérieur).

Faire des économies

Un bâtiment performant énergétiquement aura des factures d'énergie nettement inférieures au standard actuel en précisant que les investissements raisonnables nécessaires en matière d'isolation et de performance énergétique pour respecter les exigences n'occasionneront que peu de surcoût avec un retour sur investissement à court terme (en moyenne endéans les 5 ans) et que, de toute évidence, le prix de l'énergie ne cessera d'augmenter.

Eviter des amendes

L'ordonnance prévoit en fin de chantier un système d'amendes administratives et de sanctions en cas de non respect des exigences et des différentes mesures prévues par la réglementation. Les amendes sont proportionnelles à l'écart entre le constat réalisé et le niveau d'exigence requis et calculées en fonction du gaspillage énergétique qui en découle sur plusieurs années. Elles devraient être suffisamment dissuasives que pour inciter chacun à prendre ses responsabilités et à s'engager dans la conception de bâtiments respectueux de l'homme et de l'environnement.

Valoriser les bâtiments

Un bâtiment performant énergétiquement est un bâtiment peu énergivore, sain et confortable, il aura donc plus de valeur sur le marché de la vente et de la location. Le certificat PEB permettra aux candidats acheteurs ou locataires d'évaluer la performance énergétique du bâtiment et aussi de la comparer à celle d'autres bâtiments.

Montrer l'exemple

Une des responsabilités de chacun, et en particulier des pouvoirs publics, est de montrer l'exemple par la mise en œuvre d'une architecture :

- respectueuse de l'environnement et de la santé;
- utilisant des technologies actuelles, fiables, simples et efficaces;
- économe en énergie.



Planning d'entrée en vigueur

L'ordonnance a été adoptée le 7 juin 2007 et publiée au Moniteur belge le 11 juillet 2007.

Les arrêtés d'exécution sont en cours d'élaboration.

L'ordonnance entrera en vigueur en plusieurs phases.

Domaines	Entrée en vigueur
Exigences construction et rénovation	Juillet 2008
Affichage certificat bâtiments publics	Non déterminé
Certification vente ou location bâtiments existants	Pas avant 2009
Exigences, contrôle et entretien installations techniques	Pas avant 2009

Outils d'aide et d'accompagnement

Pour que la mise en œuvre de la PEB atteigne ses objectifs et apparaisse aux maîtres d'ouvrage et aux professionnels comme une réelle opportunité, différentes actions d'aide et d'accompagnement sont prévues, entre autres :

- une **information** vers un large public cible (séminaires, dépliants, mailings, info fiches, articles de presse, ...);
- des **formations** pour les nouveaux intervenants (conseillers PEB, certificateurs PEB, contrôleurs PEB, techniciens PEB) et les professionnels (architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, agents administratifs communaux et régionaux, ...);
- des **vade-mecum** de type mode d'emploi, guide pratique administratif et technique;

- des **logiciels** d'aide et de calculs avec helpdesk;
- des **facilitateurs** pour les maîtres d'ouvrage et les professionnels.

Pour plus d'informations concernant la réglementation PEB et les différents moyens disponibles à mettre en œuvre pour la respecter :

le **site internet** de Bruxelles Environnement - IBGE :

<www.bruxellesenvironnement.be>

**Marianne Pouplier,
Département Autorisation PEB,
Bruxelles Environnement - IBGE**

La Nature côté rue

Verduriser, c'est bien. Permettre à des plantes indigènes, à des espèces sauvages de retrouver leur place en ville, avec tous les avantages que cela représente pour la faune bruxelloise, c'est mieux !



Vigne vierge (Bruxelles Environnement - IBGE).

Sur le pas de votre porte, une réserve naturelle ... un pissenlit arrivé sauvagement s'installe sur l'appui de fenêtre. Dans le cadre d'une porte, un insecte se débat dans une toile d'araignée. Dans le jardinet devant la maison, les vers travaillent la terre, la digèrent et l'aèrent, pendant que des cris de moineaux s'échappent du lierre grimpant ...

A condition de trouver les plantes les mieux adaptées, vous pouvez permettre à la nature sauvage de retrouver sa place en ville, ce qui rendra celle-ci tellement plus agréable et fera de votre habitation un élément à part entière du maillage vert régional.

Participez à l'attrait de votre rue

Accrochés aux façades, fleurs et feuillages participent bel et bien à l'esthétique de la rue; ils harmonisent les bâtiments et les personnalisent. Et l'aménagement de plantes en façade constitue également un moyen efficace de lutte contre la détérioration des murs par les graffitis !

Les jardinets de front de rue aménagés en petits coins fleuris ont également un impact important sur la mise en valeur des façades. Ils élargissent la perspective de la voirie et donnent à la rue un aspect de promenade. Ceci incite les automobilistes à la

prudence et apporte un sentiment de sécurité à tout le quartier.

Quelles sont vos possibilités ?

Il existe de multiples possibilités d'aménagements pour contribuer à la verdure de la ville :

- Lorsque la rue est étroite, les plantes grimpantes constituent une possibilité intéressante de verdure. Il suffit d'enlever une ou deux dalles de trottoir collées à votre mur et de fournir de la terre.
- Si la place manque, un balcon ou des appuis de fenêtre fleuris avec des plantes suspendues peuvent faire beaucoup d'effet.
- Dans certaines rues, où il existe un espace entre la façade et le trottoir, il est possible d'aménager un petit jardin fleuri ou une haie séparative. Vous pouvez également choisir de planter dans le carré de terre nue au pied des arbres des voiries, ... Les coins de rue sont aussi des emplacements intéressants.

Pour ces divers aménagements, renseignez-vous s'il faut une autorisation auprès de votre commune ou de votre société de logement et veillez toujours à laisser un passage libre pour la circulation des piétons de minimum 1,50 m de large.

Plus d'information :

- Plus d'informations sur le maillage vert, consultez le site internet de Bruxelles Environnement.



- De nombreuses communes bruxelloises apportent une aide financière pour les actions de verdurisation. Renseignez-vous auprès de la vôtre.
- L'opération « Quartiers verts » organisée par Inter-Environnement Bruxelles et soutenue par la Région invite également des comités de quartiers à verduriser leurs façades. Plus d'infos: tél. 02/223.01.01 ou <www.ieb.be >.

Préparation et choix judicieux : vos atouts pour la réussite

Une bonne préparation est nécessaire, en tenant compte de l'ensoleillement du site à aménager (il y a des plantes de soleil et des plantes d'ombre), de la qualité du sol, des quantités d'eau qui seront disponibles pour vos plantes.

- Privilégiez des types de plantations qui ne demanderont pas un entretien excessif: arbres ou arbustes de dimensions appropriées et supportant la taille, au feuillage persistant la plus grande partie de l'année, espèces vivaces qui repoussent chaque année, contrairement aux annuelles qu'il faut replanter.

- Choisissez des plantes indigènes plutôt qu'importées; elles sont plus résistantes aux parasites et aux maladies et adaptées au sol et au climat.
- Tenez compte du développement de la plante (sa grandeur et le volume de ses racines). Vous limiterez celui-ci en les taillant ou en installant des barrages de racines (bâches, planches, ...).
- La culture en jardinières présente des conditions de vie moins faciles, mais il existe de nombreuses plantes qui s'en accommodent. Renseignez-vous auprès d'un pépiniériste ou d'un horticulteur.
- Renseignez-vous sur le mode de fixation des plantes grimpantes que vous avez choisies et utilisez le support qui leur est nécessaire.

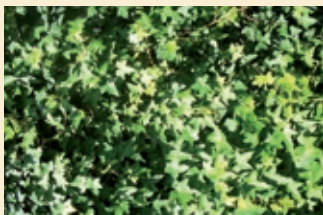
Ne garnissez pas trop tôt votre façade de jardinières. Les nuits sont encore froides en avril et au début du mois de mai. Les végétaux exposés durant plusieurs jours à des températures nocturnes basses bloquent leur croissance. Le redémarrage des plantes peut durer par la suite deux à trois semaines, vous n'aurez alors rien gagné !

Un choix de plantes pour vous guider

La liste des plantes pouvant convenir serait trop longue à énumérer ici. De nombreux livres et catalogues fournissent d'excellentes informations à ce sujet. Voici déjà quelques suggestions de plantes courantes, indigènes, que vous complèterez à loisir.

Expérimentez, n'hésitez pas à associer les plantes grimpantes et les plantes retombantes, les plantes érigées avec les plantes en touffe ..., osez varier les couleurs et les plaisirs, soyez créatifs.

Espèces pour façades vertes :

Noms	Photo	Remarques (caractéristiques)	Hauteur en m
Bignone (Campsis radicans)		grand soleil croissance lente feuillage caduc	6-10
Houblon (Humulus lupulus)		soleil, mi-ombre croissance rapide feuillage caduc	4-6
Lierre sauvage (Hedera helix)		toute situation croissance moyenne feuillage persistant	15-25

Espèces pour massifs et jardinières

Noms	Photo	Remarques	Hauteur en cm
Menthe (Mentha spicata)		soleil, mi-ombre couvre-sol, pots, jardinières feuillage persistant	60
Petite pervenche (Vinca minor)		ombre couvre-sol feuillage persistant	15-30
Thym (Thymus vulgaris)		soleil rocailles, bordures, pots, jardinières feuillage persistant	20-30



L'entretien

Vous avez disposé les plantes dans les bacs ou au pied de la façade, celles-ci n'attendent plus qu'à se développer. Les grimpantes ne nécessitent qu'un minimum d'entretien. Par contre, il est nécessaire d'apporter un soin régulier aux plantes en pots et jardinières.

- Arrosez copieusement après la plantation pour constituer des réserves d'eau minimales. Le maintien d'une humidité suffisante demande des arrosages répétés, mais un excès d'eau sera aussi dommageable aux plantes. Un bon système consiste à enfoncer son doigt d'1 à 2cm dans la terre. Si celle-ci est humide, la plante a encore suffisamment d'eau, sinon, il est temps d'en rajouter.
- Le volume de terre des bacs à fleurs est réduit, ce qui impose un apport d'engrais. Le « terreau » obtenu par compostage est le meilleur fertilisant organique. Vous pouvez le produire vous-même dans votre jardin.
- Veillez à ce que les plantes n'envahissent pas les façades voisines, les descentes d'eau, etc.
- En cas de maladies ou de prolifération d'insectes, utilisez les moyens écologiques de traitement comme la lutte intégrée et le recours à des produits biologiques. Les pesticides ne sont pas seulement nocifs pour les espèces nuisibles, mais pour bien des espèces utiles et agréables, comme les coccinelles, papillons, oiseaux... N'hésitez pas à prendre conseil auprès d'un professionnel ou d'associations spécialisées.

Bruxelles Environnement – IBGE

Pour en savoir plus :

Le **Guide pratique pour la construction et rénovation durables de petits bâtiments** est un outil interactif accessible via le lien :

< www.bruxellesenvironnement.be/guide_eco_construction >

Ce guide détaille les pratiques et les solutions concrètes, les potentialités opérationnelles, pertinentes et performantes d'un point de vue technique, environnemental et économique.

Les fiches suivantes sont à relever :

– **Maximiser la productivité écologique TER05**

– **Réaliser des façades vertes TER07**

– **Réaliser des toitures vertes TER06**

L'opération « **Nature au Jardin** » de l'association de protection de la nature « **Natagora** » vous invite à participer au maillage vert de Bruxelles-Capitale. Elle octroie un « label » à toute personne, (co)propriétaire ou (co)locataire d'un terrain situé sur l'une des 19 communes bruxelloises qui s'engage à aménager son jardin de façon plus écologique et à le rendre plus accueillant pour la flore et la faune sauvages. Pour rentrer votre dossier de candidature et signer la charte « Nature au Jardin » confirmant votre engagement dans le projet, rendez-vous sur le site :

< www.natureaujardin.be >.

L'habitat groupé comme émergence d'un mode alternatif d'habiter

À l'heure où l'on stigmatise, à bon droit, l'individualisme ambiant, il est un phénomène – en expansion – qui mérite incontestablement que les spécialistes de la question du logement s'y attardent. Il s'agit de l'habitat groupé, qui rassemble en un même lieu des personnes unies ou non par un projet de vie. Il n'existe pas, en fait, de modèle unique d'habitat groupé. Béguinages pour personnes âgées (cf. la Cité Jouet-Rey ou « Entre voisins » Maison Abbeyfield, toutes deux à Etterbeek), ateliers d'artistes de type « Bateau-lavoir » parisien (voy. les ateliers Mommen à Saint-Josse), squats (ex-Tagawa sur l'avenue Louise, Ministère de la crise du logement à la rue Royale), habitat intergénérationnel (Dar el Amal à Molenbeek), logements pour jeunes en difficultés, ... elles sont nombreuses en Région bruxelloise, les déclinaisons de ce thème fécond. Par ailleurs, l'habitat groupé peut aussi bien être locatif qu'acquisitif, et se voir ou non flanqué d'un accompagnement social. Si, enfin, certaines structures sont gérées par un acteur institutionnel, la majorité des habitats groupés résulte d'une initiative privée (dans une démarche dite *bottum-up*)¹.

Si le phénomène est passablement diffracté, on trouve toujours à sa source un même constat : les occupants ont tous jugé que, pour véritablement s'approprier un lieu de vie et s'épanouir dans un logement, le collectif représentait la meilleure voie. Quoi qu'il en soit, le thème séduit aujourd'hui aussi bien les seniors (soucieux de rompre leur solitude), les ex-

détenus (qui manquent de relais à leur sortie de prison et dont le parcours carcéral rebute souvent les propriétaires), les allocataires sociaux (désireux de partager certains frais fixes particulièrement lourds : garantie locative, abonnements de téléphone/gaz/électricité, etc.), les travailleurs en début de vie professionnelle (qui, avant de fonder une famille, souhaitent prolonger quelque peu leur vie d'étudiant et investir avec des amis un quartier plus ou moins chic qui leur serait financièrement inaccessible à titre individuel²), ...

On le voit, les motivations sont diverses. En ce qui concerne les personnes en état de précarité spécifiquement, l'habitat groupé semble d'autant plus pertinent que la pauvreté, contrairement à une opinion courante, n'est pas qu'une affaire de ressources pécuniaires. D'abord et avant tout, elle procède d'un délitement du lien social, d'un affaiblissement du réseau informel d'entraide et de solidarité. Dans ce cadre, l'habitat groupé contribue avantageusement au remailage du tissu social.

Las ! ... Enfermés dans des logiques catégorielles qui confinent progressivement à l'obsolescence, les pouvoirs publics tendent à pénaliser certaines formes de soutien mutuel et de solidarité. Ainsi, les allocataires sociaux qui prennent la décision de partager un même toit pour des raisons financières risquent fort de perdre leur statut d'isolé pour « tomber » dans le registre « cohabitant » et ce, quand bien même ils ne formeraient en rien un ménage au sens traditionnel du terme. Avec,

à la clef, une perte sèche oscillant entre 200 et 400 euros par mois suivant le type d'allocation, rien moins. Conséquence : les intéressés en sont à louer des boîtes aux lettres ou encore des sonnettes, à des tarifs prohibitifs naturellement (qui mettent en péril l'équilibre de leur budget), dans le seul but de simuler une domiciliation ailleurs et conserver ainsi leur taux isolé.

Émergente, cette tendance à l'habitat groupé est-elle correctement appréhendée par le secteur du logement social ? Rien n'est moins sûr malheureusement. S'il existe bien çà et là quelque expérience en la matière (L'Habitation moderne à Woluwe-Saint-Lambert par exemple), ainsi est-il à regretter que le Plan pour l'avenir du logement à Bruxelles visant la construction de 3.500 nouvelles unités d'habitations sociales, ne dédie pas une fraction de ce parc nouveau à l'habitat collectif. Et pourtant le promoteur pourrait même, grâce à une disposition des lieux qu'il concevrait dépourvue d'équivoque (cuisines autonomes, accès séparés, etc.), parvenir à renverser la présomption de cohabitation qui pèse actuellement sur les occupants. Il est donc temps pour la SLRB de prendre l'exacte mesure de cette évolution de société afin d'offrir des logements qui correspondent au mieux aux aspirations d'une population elle-même en profonde mutation³.

Nicolas Bernard,
professeur aux Facultés
universitaires Saint-Louis

¹ Une démarche « bottum-up » consiste à partir des aspects pratiques de détail vers les questions générales.

² C'est l'effet *Friends*, du nom de la série télévisée américaine.

³ Voy. pour de plus amples développements N. BERNARD et al., « L'habitat groupé pour personnes en précarité sociale : et si on arrêta de pénaliser la solidarité ? », *Échos du logement*, 2007, n°5, mai 2007, p. 1 et s.

Identification des quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges : une réalité qui prend différentes formes

Au cours des dernières décennies, différentes évolutions démographiques et socio-économiques dans notre société ont mené à une flexibilité accentuée au niveau de l'économie, à un style de vie plus individualiste et, à l'arrivée, à une importance croissante de nouveaux types de ménages et souvent de taille plus petite. En outre, nous constatons une plus grande diversité au niveau de l'origine et de la nature des migrations étrangères. Ces processus ont mené à une série de changements structurels qui se font sentir surtout dans les régions urbaines.

Dans une large mesure, la croissance économique a eu lieu dans ces régions. Pendant deux décennies, celles-ci ont été caractérisées par une croissance égale ou supérieure à la croissance nationale. Cependant, les différences spatiales au sein de ces régions sont importantes. Tandis que les centres urbains ont surtout été victimes du phénomène de la désindustrialisation, cette croissance économique a principalement eu lieu dans les régions suburbaines. Ce sont surtout les régions qui disposent d'un potentiel important d'entreprises de service et qui sont caractérisées par la diversité et par la présence de main-d'œuvre qualifiée qui répondent à la demande de l'économie flexible.

Ces différences urbaines ont également mené à l'accentuation des inégalités sociales qui étaient déjà présentes. Les populations fragilisées, telles que les personnes sous-qualifiées, ont de moins en moins de perspectives d'emploi au sein de notre système économique contemporain. La précarité d'emploi et le chômage

qui en découlent mènent à leur tour à un accès plus difficile aux zones résidentielles (souvent suburbaines) de meilleure qualité. En outre, les nouveaux modèles de migration provoquent une concentration d'étrangers pauvres dans les plus grandes villes. Ces grandes villes constituent en quelque sorte un refuge pour ceux qui ne trouvent pas une place au sein de la société. De plus, le succès de la revitalisation urbaine dans certains quartiers mène à une augmentation des prix immobiliers, et, des biens et des services de sorte que les ménages défavorisés sont contraints à déménager. Ces ménages se voient obligés de se réorienter vers les quartiers urbains défavorisés, les seuls qui demeurent accessibles pour eux. Cela provoque, d'un côté, une augmentation des inégalités intra-urbaines, et d'un autre, le maintien, voir l'augmentation des inégalités

entre les quartiers urbains centraux et la périphérie suburbaine.

A l'heure actuelle, les pouvoirs publics se rendent pourtant compte, plus qu'autrefois, des atouts de leur patrimoine urbain et de l'image de leur ville. Sur base de la politique urbaine, on réalise que des mesures doivent être prises pour améliorer les conditions de vie dans les quartiers urbains centraux et que l'accent doit être mis sur les endroits ayant le plus de problèmes.

Cependant, la complexité de cette matière est importante. Bien que les problèmes urbains se concentrent dans certains quartiers, la nature de ceux-ci varie fortement d'un quartier à l'autre. Il est possible qu'un quartier soit confronté à des problèmes de scolarité, un autre à des problèmes liés à la santé ou au logement ou encore à un mauvais positionnement par rapport au marché de l'emploi.

En 2001, la cellule de la Politique des Grandes Villes a, pour la première fois, commandé la réalisation d'un atlas qui devrait permettre l'identification des quartiers en difficulté (« Structures sociales et quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges, Kesteloot et al »). Sur base de la disponibilité de données actualisées, découlant, entre autres, des enquêtes socio-économiques de 2001, la question fut posée quatre ans plus tard d'actualiser cet atlas. Le résultat de cette démarche est un nouvel atlas qui s'intitule « **Analyse dynamique des quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges** » (2006). Le document inclut notamment une analyse de classification qui permet de distinguer ces



Politique des Grandes Villes : « **Analyse dynamique des quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges** », novembre 2006.

différences en regroupant dans un type commun les quartiers qui présentent les mêmes problèmes. Une telle analyse, également connue sous le nom de « analyse des conglomérats », regroupe les quartiers de telle façon que les différences au sein d'un type de quartier soient minimales, mais que les différences entre les types soient maximales.

L'analyse a été effectuée au niveau des secteurs statistiques, la plus petite entité spatiale pour laquelle des données pertinentes sont disponibles. Seuls les quartiers par rapport auxquels une analyse antérieure avait indiqué qu'ils se trouvent dans une certaine marge de précarité ont été pris en compte. De cette manière, 1.369 secteurs statistiques ont été retenus répartis sur les 17 régions urbaines. Vu que les secteurs peu peuplés sont peu significatifs et représentent une distorsion de la réalité, les secteurs statistiques comptant moins de 200 habitants ont été éliminés de la sélection.

Pour l'analyse, 9 variables ont été retenues (tableau 1). La sélection de ces variables a, d'une part, été effectuée sur base d'une analyse statistique (analyse principale des composants). D'autre part, elle est basée sur la présentation de pôles positifs et négatifs de cinq dimensions d'exclusion sociale et de précarisation et sur la prise en compte du revenu médian¹ qui peut être considéré comme une variable transversale dans la mesure où elle est en relation avec chaque dimension.

¹ Le SPF Economie, PME, Classes moyennes et Energie définit le revenu médian comme le revenu attaché à la déclaration se situant au centre de la série, les déclarations ayant été classées par ordre de grandeur du revenu.

Tableau 1 : Dimensions d'exclusion sociale et de précarité, complétées par les variables sélectionnées

Dimension 1 : Accès au marché de l'emploi

(source : Banque Carrefour de la sécurité sociale, 2002)

- Part, dans la population active, des demandeurs d'emploi depuis plus de deux ans

Dimension 2 : Logement (source : enquête socio-économique, 2001)

- Part des logements non équipés du chauffage central
- Indice de l'état perçu du logement
- Part des logements occupés par leur propriétaire

Dimension 3 : Enseignement et formation

(source : enquête socio-économique, 2001)

- Part des détenteurs d'un diplôme de l'enseignement supérieur parmi les personnes ayant terminé leurs études (standardisée en fonction de l'âge)
- Part des ménages d'isolés n'ayant pas au moins un diplôme du secondaire supérieur

Dimension 4 : Santé (source : enquête socio-économique, 2001)

- Indicateur de l'état de santé subjectif (standardisé en fonction de l'âge)

Dimension 5 : Intégration des allochtones

(source : Institut national de statistique, 2003)

- Part des personnes étrangères non ressortissantes des 15 anciens Etats membres de l'Union européenne ou des pays riches développés

Variable transversale (source : Institut national de statistique, statistiques fiscales, déclaration 2002, revenus 2001)

- Revenu médian par déclaration fiscale

Le résultat de l'analyse des conglomérats est une typologie de 10 groupes qui ont été reclassés en 8 types de base. Les caractéristiques de chaque type sont repris dans la figure 1.

Pour arriver à ce graphique, la valeur moyenne de chaque variable a été recalculée séparément pour chaque type. Le graphique montre l'écart que représente cette moyenne par rapport à la moyenne générale pour chaque variable. Les écarts ont été ordonnés de façon à ce qu'une valeur négative indique une situation plus défavorable que

la moyenne générale. Le contraire est vrai dans le cas d'un écart positif. Les valeurs moyennes pour les variables par type, ainsi que la moyenne générale se trouvent au tableau 2.



Figure 1 : Caractéristiques des types

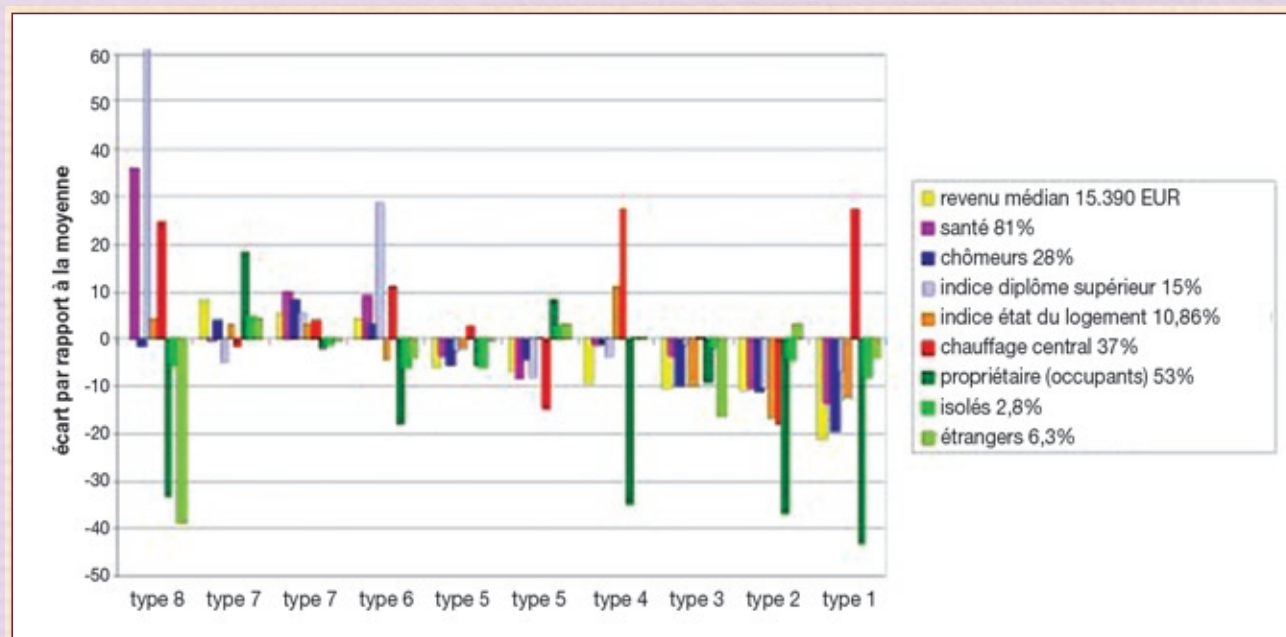


Tableau 2 : Valeurs moyennes des indicateurs par type de quartier

Type	Nombre de secteurs	Population	Revenu médian	Santé	Chômeurs	Indice diplôme supérieur	Indice état du logement	Chauffage central	Propriétaires	Isolés	Etrangers	Indice général
type 1	31	37.730	12.171	67,1	47,5	8,0	23,1	8,8	10,1	36,2	10,1	-23,74
type 2	42	33.968	13.696	70,4	38,9	4,4	27,6	55,1	16,6	32,9	2,8	-20,92
type 3	95	211.055	13.827	77,6	37,5	13,4	20,6	36,3	43,8	30,4	22,7	-18,88
type 4	47	46.859	13.906	80,0	28,7	11,4	-0,1	9,0	18,6	28,0	6,0	-13,21
type 5	152	197.556	14.489	77,2	33,1	12,4	13,2	33,8	47,8	34,3	6,7	-15,79
type 5	238	225.403	14.343	72,2	32,3	6,9	10,3	51,3	61,7	25,3	3,1	-13,82
type 6	106	169.259	16.070	90,1	24,2	43,5	15,5	25,5	35,2	34,2	10,4	-10,57
type 7	374	346.016	16.638	80,4	24,0	9,8	7,4	38,5	72,0	23,6	1,9	-8,33
type 7	278	432.062	16.242	91,2	19,5	20,4	7,7	33,1	51,5	29,5	6,8	-8,71
type 8	6	2.795	15.403	117,1	29,3	86,1	6,4	11,7	19,9	33,9	45,1	-9,43
total	1.369	1.702.703	15.390	80,9	27,7	14,8	10,9	36,6	53,4	28,3	6,3	

Chaque type révèle une problématique spécifique.

Le type 8 regroupe ce que l'on pourra labelliser les « *campus universitaires* » qui se caractérisent par des écarts élevés, sauf pour le revenu et le chômage. La santé, la qualification et le logement sont nettement meilleurs que dans la moyenne des quartiers retenus.

Ce type est caractérisé par le taux très faible de propriétaires, mais le nombre d'étrangers est plus élevé que la moyenne. Ce type se présente essentiellement dans les villes ayant une concentration d'institutions d'enseignement supérieur, comme Leuven (K.U.Leuven), Woluwe-Saint-Lambert (UCL) et Ottignies – Louvain-La-Neuve (UCL).

Le type 7 décrit une variante urbaine et périphérique de « *quartiers en légère difficulté* ». Ces deux types se ressemblent fortement, sauf que la santé et la qualification sont moins favorables dans les quartiers périphériques que dans les quartiers centraux.

Le type 6 est qualifié de *"quartiers gentrifiés ou en voie de gentrification"*, sur la base d'une qualification fort élevée de leurs habitants.

Le type 5 regroupe deux catégories de *"quartiers moyennement en difficulté"*. Le sous-type *urbain* a des caractéristiques de logement proches de la moyenne, tandis que le sous-type *périphérique* est marqué par un manque de confort (chauffage central). Ce dernier est nettement plus présent dans l'axe industriel wallon et cet écart reflète l'état nettement plus ancien du logement.

Le type 4 est caractérisé par des écarts positifs pour les deux indicateurs de logements et un taux de propriétaires fort faible. Il s'agit d'une situation typique pour les *"quartiers de logements sociaux en difficulté"*.

Le type 3 rassemble les secteurs avec une forte présence d'étrangers issus de pays pauvres.

Il s'agit donc de *"quartiers immigrés en grande difficulté"*. Tous les indicateurs ont des écarts négatifs, à l'exception du chauffage central qui est très proche de la moyenne générale.

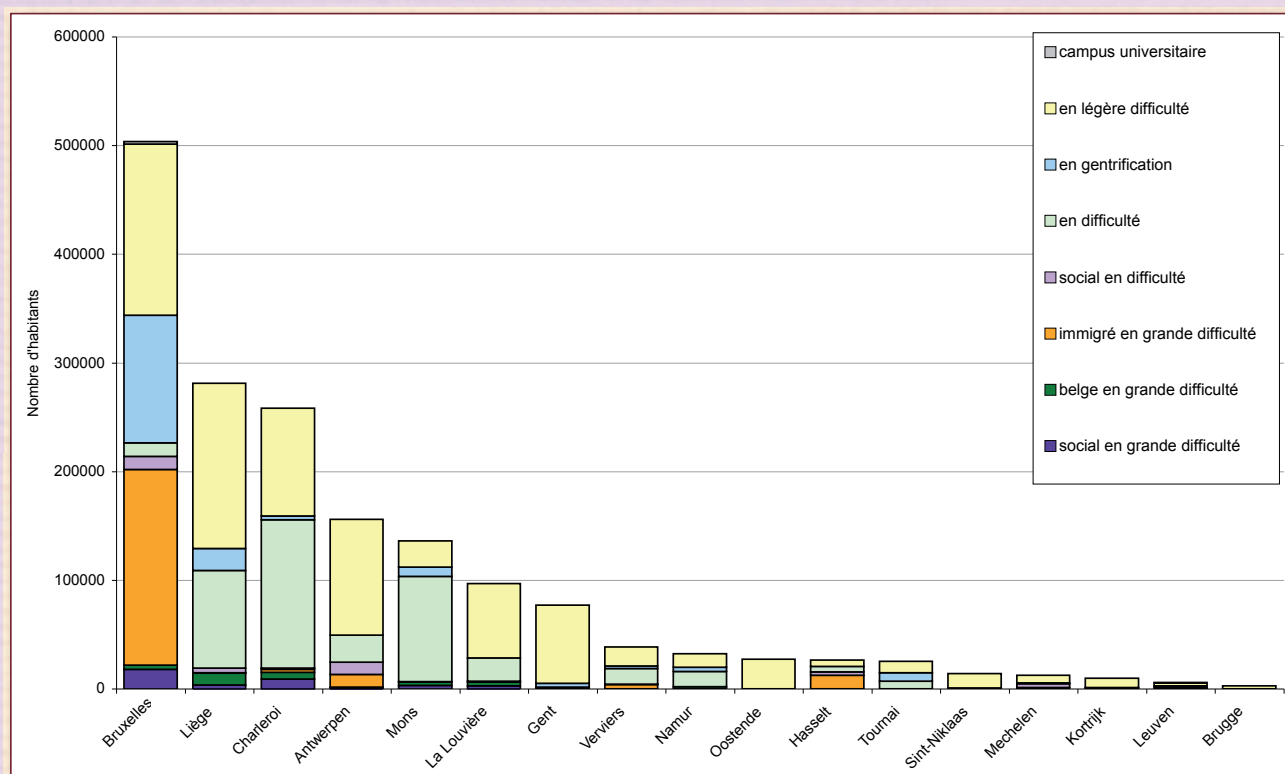
Le type 2 concerne des quartiers avec moins d'étrangers que la moyenne des secteurs retenus, mais qui présentent des écarts fort défavorables pour l'ensemble des autres indicateurs. Il s'agit donc d'un type *"quartiers à population plutôt belge en difficulté"*. Il s'agit dans pas mal de cas de quartiers de logements sociaux anciens. Ceci explique le faible taux de propriétaires et l'absence de chauffage central. On peut supposer que par manque d'investissements ces quartiers ont continué à se dégrader et qu'ils abritent, par leur manque d'attrait, une clientèle marginalisée des sociétés de logement social.

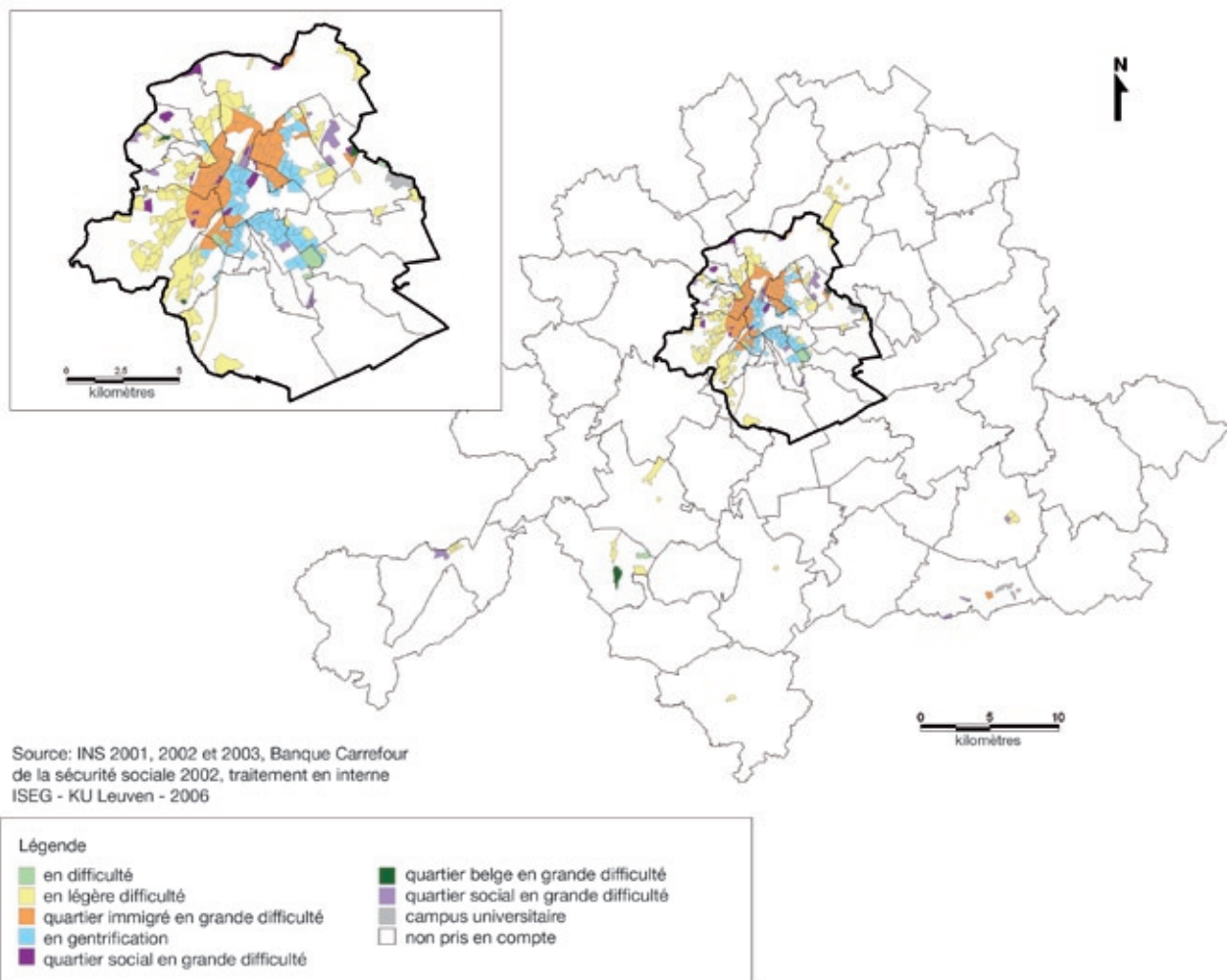
Enfin, **le type 1** est similaire au précédent, avec des problèmes de revenu, de santé et de chômage

encore plus aigus. Par contre, l'écart pour le chauffage central est positif, ce qui indique des quartiers de logements sociaux plus récents. Ils sont aussi généralement plus accessibles aux étrangers. Il s'agit du type de *"quartiers de logements sociaux en grande difficulté"*.

La figure 2 explique quels types de problèmes se présentent à quels endroits et indique les ordres de grandeur en termes du nombre de personnes. En ce qui concerne la représentation spatiale, seul le résultat pour Bruxelles est repris car cette région urbaine est la plus diversifiée (tous les types sont présents) et le nombre total de personnes vivant dans des quartiers défavorisés est le plus important (plus de 500.000 personnes). De la figure 2 il ressort que les villes qui sont classées après Bruxelles dans la liste des grandes villes ayant une population vivant dans des quartiers en difficulté, se situent toutes dans l'ancien axe industriel wallon, à

Figure 2: Population vivant dans des quartiers en difficulté par type et par région urbaine





l'exception d'Anvers qui se trouve en quatrième position (155.000 personnes). Il s'agit, d'une part, de Liège et de Charleroi (280.000 et 260.000 personnes) et de Mons et La Louvière (136.000 et 97.000), d'autre part. Avec 77.000 personnes vivant essentiellement dans des quartiers réputés en légère difficulté, la ville de Gand est en 7^e position. Les autres villes sont des villes régionales. Leur nombre d'habitants dans des quartiers défavorisés se situe en dessous de 40.000, mais à ce niveau également ce sont les villes wallonnes qui présentent des résultats moins favorables que leurs homologues flamandes. Les cinq dernières régions urbaines se trouvent toutes en Flandre et c'est la ville de Bruges qui présente les plus petits nombres aussi bien en

termes de quartiers qu'en termes de personnes.

Presque la moitié de la population habitant dans ces quartiers défavorisés, se situe dans des quartiers dits en légère difficulté se trouvant dans l'une des 17 régions urbaines de notre pays.

Environ un quart d'entre eux habite dans des quartiers en difficulté. Il s'agit d'un type caractéristique surtout pour les régions urbaines wallonnes. Avec un chiffre de plus de 210.000 habitants, les quartiers des immigrés se trouvent à la troisième place, sachant que 85 % des quartiers de ce type sont situés au sein de la région urbaine bruxelloise. Les quartiers gentrifiés sont également un phénomène essentiellement bruxellois : des 170.000 habitants appartenant à

ce type de quartiers, 70 % résident dans la région urbaine bruxelloise. En termes de nombres, les autres types de quartiers sont beaucoup plus petits. Il s'agit de quartiers de logements sociaux lesquels ont toujours été sous-représentés en Belgique, ainsi que de campus universitaires et des quartiers « belges en forte difficulté ». De nouveau, ces derniers se trouvent essentiellement en Wallonie.

Bruxelles est caractérisée par une forte opposition socio-spatiale entre le centre ville Ouest et Est et entre le centre et la périphérie résidentielle. Cette deuxième opposition ressort de la carte¹. En effet, dans les zones urbaines périphériques on décèle à peine quelques quartiers en difficulté.

Au centre ville, la plus grande partie parmi la population défavorisée (180.000 personnes) se trouve dans des « quartiers d'immigrés en grande difficulté » et situés dans les parties occidentales du pentagone et de la première couronne dans le croissant qui s'étend de Saint-Josse et l'ouest de Schaerbeek au bas de Saint-Gilles et au nord de Forest, incluant les quartiers du pentagone correspondant à la ville basse et aux Marolles. Depuis le 19^e siècle, cette partie de la ville constitue une large zone de quartiers ouvriers. Le chômage y a frappé d'autant plus durement que la désindustrialisation touche des travailleurs insuffisamment qualifiés et qu'il s'agit d'une région où les conditions d'habitat ainsi que les infrastructures du quartier n'atteignent jamais le niveau confort dont bénéficient les quartiers plus aisés. Les quartiers de cette partie urbaine sont dominés par des ouvriers immigrés qui ont remplacé dans les années 1960-1970 les Belges en ascension sociale. Les crises et leur corollaire, la recherche de flexibilité et de compétitivité accrues de l'économie, ont profondément ancré le chômage structurel dans ces quartiers.

A l'ouest, la première couronne est encerclée par un deuxième type, à savoir les quartiers en légère difficulté. Aussi bien dans le nord que dans le sud, ce type s'étend le long du canal de Willebroek-Charleroi et de la ligne ferroviaire. Cette zone n'abrite pas moins de 160.000 habitants.

Un troisième type est constitué par les quartiers gentrifiés qui abritent plus de 100.000 habitants. Ils relient les zones aisées du Sud-Est et du centre ville. La pression qui est exercée par ces quartiers sur les quartiers ouvriers occidentaux ne peut être sous-estimée, d'autant plus qu'ils sont visés depuis une dizaine d'années par de jeunes ménages belges et étrangers présentant une formation socioculturelle élevée. Il s'agit des quartiers Sud-Est et centraux du pentagone, mais le phénomène semble s'élargir vers l'ouest. A l'heure actuelle, le phénomène est observé dans les quartiers autour de la rue Dansaert et dans le « Quartier Maritime » à Molenbeek.

Les quartiers aisés autour du centre ville s'en retrouvent entrecoupés à certains endroits par des quartiers de logement social en (grande) difficulté. C'est ici que l'on retrouve les grands ensembles sociaux (p.ex. La Cité Modèle à Laeken) et les cités-jardins (Le Bon Air à Anderlecht) qui sont également caractérisés par une population socialement plus « faible ».

Le type de quartiers « belges en grande difficulté » ne se rencontre presque jamais à Bruxelles. On les retrouve essentiellement le long de l'axe industriel wallon et en partie dans la région minière du Limbourg. La problématique de ces quartiers est pourtant comparable aux quartiers « immigrés en grande difficulté » qui sont fortement représentés à Bruxelles. Malgré la différence au niveau de l'origine de la population, ces quartiers sont également confrontés à un chômage structurel causé par la désindustrialisation, la fermeture des mines et l'arrivée de l'économie flexible et compétitive face à laquelle l'appareil industriel vétuste de ces régions restait sans réponse.

Conclusion

Malgré les changements récents au niveau économique, démographique et social, la structure globale de la répartition des quartiers en difficulté n'a presque pas changé au cours de la dernière décennie. Les structures spatiales sont caractérisées par leur pérennité. Elles sont construites graduellement et ne peuvent être modifiées d'un jour à l'autre. Grâce à une restructuration, ou la gentrification, elles peuvent être effacées partiellement, mais à l'heure actuelle, l'impact de ces phénomènes n'est visible que dans une mesure limitée. Les dix dernières années, le parc des logements sociaux n'a, lui non plus, presque pas été élargi.

Il faut cependant retenir deux éléments. Le premier nous apprend que lorsque les quartiers sont classés sur base de leur degré de pauvreté, les plus graves problèmes se présentent actuellement dans certains quartiers de logement social. En 1991, il n'était même pas question des quartiers, assez nombreux, qui en 2001 étaient confrontés à des problèmes relativement graves. Cela découle en premier lieu des nouvelles conditions économiques qui sont caractérisées par une forte influence socialement polarisante. En outre, les conditions d'accès au logement social ont été mieux définies et les règles d'accès ont été appliquées plus rigoureusement afin que la priorité soit accordée aux groupes les plus fragilisés. Aussi longtemps que les inégalités sociales continuent à s'amplifier, les perspectives d'avenir de ces quartiers resteront peu favorables.



Le deuxième phénomène concerne l'apparition de quartiers présentant relativement peu de difficultés et par rapport auxquels certains indicateurs révèlent une forte amélioration. Ces quartiers gentrifiés ayant une population plus jeune qui dispose d'une meilleure formation et de revenus légèrement plus élevés, laisseraient entrevoir un avenir meilleur.

Ils sont souvent considérés comme l'évolution appropriée de quartiers en difficulté parce qu'ils promettent une dynamisation du quartier et qu'ils améliorent la base fiscale de la commune. Cependant, cette dynamique a son prix, qui est payé ailleurs. Les prix de l'immobilier et des marchandises écartent la population locale qui doit se regrouper dans des quartiers plus difficiles.

L'étude démontre une grande diversité des types de quartiers défavorisés. Un quartier composé essentiellement de logements locatifs nécessite une autre approche que les quartiers où résident essentiellement des propriétaires-occupants. La problématique des quartiers d'immigrés défavorisés n'est pas la même que celle des quartiers miniers au Limbourg qui abritent essentiellement une population belge de souche. De plus, les structures par âge jouent un rôle important au niveau de la demande d'infrastructures et de grandes différences régionales s'observent au niveau du marché de l'emploi. Il appartient aux pouvoirs publics d'adapter la politique aux besoins de chaque quartier.

Atlas de référence

Vandermotte C., Marissal P., Van Hamme G., Kesteloot C., Slegers K., Vanden Broucke L., Ippersiel B., De Bethune S. & Naiken R. (2006), Analyse dynamique des quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges, Bruxelles : Politique des grande villes.

*Katrien Slegers,
K.U.Leuven*

Plan Régional du Logement, c'est bien parti!

Pose de la première pierre du projet de construction de 58 logements « Cité-jardin du Craetbosch » à Neder-over-Heembeek, le 18 juin 2007



La première pierre du projet à Neder-Over-Heembeek en présence de la Secrétaire d'Etat chargée du Logement, Madame Françoise Dupuis (photo: Chris Van Goethem).

Le Home Familial Bruxellois, société coopérative de locataires, a toujours voulu répondre, à sa mesure, à la crise du logement. Spécialisés dans la location de grands logements – notre patrimoine¹ compte 488 logements de 1 à 8 chambres à coucher – nous enregistrons près de 10.000 ménages candidats locataires dont un grand nombre de familles nombreuses.

¹ Nombre de logements de 3 chambres: 181; de 4 chambres: 133; de 5 chambres: 42; de 6 chambres: 9; de 7 chambres: 2; de 8 chambres: 10. Au total 377 logements de 3 chambres et plus, soit 77,25 % du parc de logements du Home Familial Bruxellois.

Notre société de logement se distingue aussi par la participation directe des locataires à la gestion de la société de logement. Les locataires sont en effet représentés au conseil d'administration par 6 administrateurs sur 12 ainsi que par deux délégués du Conseil Consultatif des Locataires.

Si en 1997 et en 2003 notre patrimoine s'est élargi de 79 nouveaux logements, soit 61 appartements avenue Henry Dunant 12 et 14 à 1140 Evere et 18 appartements et une salle communautaire Rue Rempart des Moines 31 et 35 à 1000 Bruxelles, les nouveaux projets de construction sont en général très lents à sortir de terre ! Face à l'urgence, le Home

Familial Bruxellois s'est investi comme membre fondateur et administrateur dans deux agences immobilières sociales, l' AIS Logement pour tous et l' AIS Everoise Hector Denis.

Le lancement du Plan Régional du Logement était donc une belle opportunité, que notre société de logement a d'emblée saisie. Avant même que les appels de collaboration officiels ne soient lancés, le Home Familial Bruxellois s'est porté candidat en mettant à la disposition de la Région de Bruxelles-Capitale et de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale un terrain de 1 ha 83 a situé à proximité immédiate de notre complexe de 177 logements du Val Marie à Neder-over-Heembeek.

Nous sommes reconnaissants vis-à-vis de Madame Françoise Dupuis, Secrétaire d'Etat chargée du logement et de l'urbanisme, qui a retenu la candidature de notre société pour participer au lancement d'une des premières réalisations de ce plan de construction très important.

Ce complexe de logements, construit dans les années cinquante et dont la rénovation sera bientôt achevée, compte exclusivement des logements unifamiliaux de 3 à 7 chambres à coucher, des logements de grande capacité pour des familles nombreuses, et l'on sait que c'est une denrée rare dans le parc de logements sociaux de la Région.

Cette situation est devenue problématique car les familles nombreuses se sont réduites par le départ des enfants. Les parents devenus plus âgés habitent maintenant dans des logements trop grands et parfois le handicap du grand âge rend les conditions de vie dans des maisons avec escaliers encore plus difficiles. Par manque de logements adaptés et avec le souci de maintenir les coopérateurs locataires dans leur cadre de vie, nous n'avons pas pu leur proposer d'alternative.

La construction de ces nouveaux logements offrira donc une solution intéressante pour nos locataires plus âgés ou isolés. Les mutations et transferts qui se feront permettront à de nouvelles familles de venir habiter dans une maison unifamiliale.

Le projet comprend la construction de 58 logements dont 15 appartements d'une chambre à coucher, 35 appartements de deux chambres à coucher ainsi que la construction de 8 logements de 2 et 3 chambres à coucher spécialement adaptés aux personnes à mobilité réduite, qui font cruellement défaut actuellement.

Enfin, ce projet se complète par la construction d'une salle communautaire de 85 m² permettant aux locataires de poursuivre et de renforcer les différentes activités et animations dont ils ont pris l'initiative depuis de très nombreuses années.

C'est d'ailleurs une des caractéristiques de notre société coopérative de locataires de pouvoir compter sur la collaboration efficace et les nombreuses initiatives de ses locataires. Ils sont nombreux à s'être engagés au service du bien commun et à s'investir personnellement, entre autres, dans le Conseil consultatif des locataires (CoCoLo), le Comité de Quartier, les Clubs des Valmariens (pensionnés) et des Jeunes Valmariens, dans certains projets avec l'aide de l'équipe du Projet de Cohésion sociale (PCS) pour améliorer sans cesse le bien vivre ensemble dans ce quartier.

Dans cet esprit, le projet de construction de 58 logements a fait l'objet d'une large préconcertation, tant avec les habitants qu'avec les riverains. La présentation des auteurs de projets a été remarquable et les échanges de vues qui ont suivi ont confirmé l'adéquation du projet aux besoins du quartier, à son environnement dont fait partie la « promenade verte de NOH ». La commission de concertation a duré 15 minutes seulement. Elle a recueilli les

félicitations d'Inter-Environnement et suscité les regrets du Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) que les bâtiments ne comprennent pas un étage de plus !

Le permis d'urbanisme obtenu en trois mois ! On croit rêver ! Mais non !

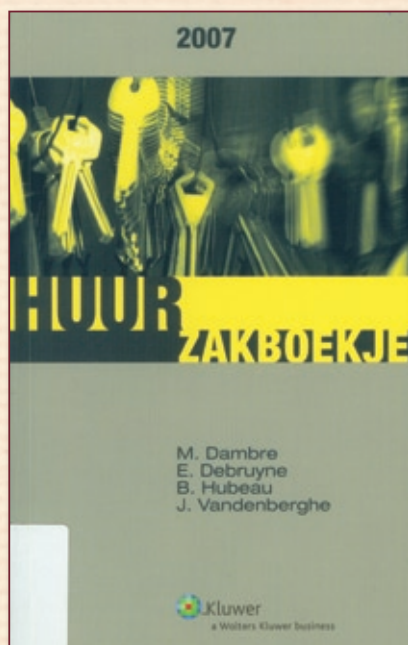
Les cinq premiers logements seront livrés en juin 2008 et la fin du chantier est annoncée pour juin 2009.

Pierre Hargot,
directeur gérant,
Le Home Familial Bruxellois
Société Coopérative de Locataires



De gauche à droite: Monsieur Pierre Hargot, Directeur gérant du Home Familial Bruxellois, Madame Françoise Dupuis, Secrétaire d'Etat chargée du Logement, Monsieur Etienne Dethise, SA Houyoux Constructions, Monsieur Guy Levacq, Président du Home Familial Bruxellois (Photo: Chris Van Goethem).

La rédaction de SLRB-INFO précise à ses lecteurs que les ouvrages présentés sous la rubrique « Publications, Acquisitions » ne sont pas distribués par la SLRB, mais y sont consultables à la bibliothèque. Lorsqu'il s'agit de brochures disponibles, payantes ou gratuites, la rédaction en informe systématiquement ses lecteurs.



Huurzakboekje 2007

Par Dambre, M., Debruyne, E., Hubeau, B. et Vandenberghe, J.

Ce mémento locatif, disponible uniquement en néerlandais, offre un aperçu structuré et actualisé du droit locatif, une matière qui fait l'objet d'un grand nombre de lois, de décrets et d'arrêtés. L'information a été classée par thèmes et aux endroits appropriés ont été ajoutées des interprétations ainsi que de la jurisprudence. Le mémento traite la location résidentielle aussi bien dans le secteur privé que dans le secteur social et les différentes formes de location sociale y sont également abordées. Une partie de l'ouvrage est consacrée aux primes et aux interventions de la Région flamande et de la Région de Bruxelles-Capitale. Une place de choix a également été réservée à la qualité de l'habitat. Dans ce chapitre il est question de thèmes tels que la taudisation, les inoccupés, les marchands de sommeil et la déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité d'un logement. Un autre chapitre aborde la location à des groupes particuliers tels que les immigrés, les étudiants, les familles nombreuses, les personnes âgées et les personnes handicapées. La dernière partie est intitulée: « La location et les aspects fiscaux ».

Un des atouts de cette publication est la liste d'adresses des organisations concernées en Flandre et à Bruxelles, reprise à la fin.

Cette publication fait partie d'une série d'ouvrages de référence proposés en format de poche.

Vastgoedzakboekje 2007

Par Dambre, M., Debruyne, E., Hubeau, B. et Vandenberghe, J.

Ce mémento sur l'immobilier, uniquement disponible en néerlandais, vous guide à travers le droit immobilier en Flandre et en Région de Bruxelles-Capitale. La publication offre une vue schématique et actualisée de cette matière complexe qui fait l'objet d'un grand nombre de lois, de décrets et d'arrêtés¹.

L'ouvrage traite de la propriété et du droit de propriété (1^e et 2^e partie).

La 3^e partie est consacrée à l'acquisition et à la vente, la 4^e traite de la donation, et est suivie d'un chapitre sur la construction et la réhabilitation.

Viennent ensuite tous les aspects du prêt et de son amortissement.

La publication aborde également la lutte contre la taudisation et les inoccupés, ainsi que le cas particulier des groupes tels que les immigrés, les étudiants, les familles nombreuses et les personnes handicapées. Les deux derniers chapitres traitent des professionnels du secteur immobilier et des aspects fiscaux de la propriété. A la fin du mémento figurent les adresses des différentes instances concernées en Flandre et à Bruxelles.



¹ Un décret est l'équivalent régional ou communautaire de ce que sont les lois au niveau fédéral. Les arrêtés sont pris en exécution des lois et des décrets précités.

Immeubles à appartements de l'entre-deux-guerres

Publication de la Région de Bruxelles-Capitale

Cet ouvrage reflète l'image de Bruxelles à travers ses immeubles à appartements de l'entre-deux-guerres. Il s'agit d'une publication attrayante, agréable à lire ou à découvrir, qui compte quelques 40 pages richement illustrées par des photos exceptionnelles en noir et blanc. L'ouvrage fait partie de la collection « Bruxelles, Ville d'Art et d'Histoire ».

A l'origine, les immeubles à appartements connurent un succès mitigé en région bruxelloise. Ce n'est que peu de temps après la Première Guerre mondiale, en réponse à la pénurie de logements et des matériaux, que la bourgeoisie aisée manifesta son engouement pour ce type de logement.

De très luxueux immeubles furent construits dans les années vingt, le Résidence Palace en est l'exemple emblématique. A partir des années trente, de plus grands ensembles furent édifiés pour un plus large public.

Ainsi, beaucoup d'immeubles à appartements furent érigés, exprimant une grande variété, tant en ce qui concerne la surface, le confort et le style, que leur implantation dans le tissu urbain.

M. Emir Kir, Secrétaire d'Etat aux Monuments et Sites a reconnu que certains de ces immeubles sont de véritables réussites architecturales et à ce titre, ceux-ci font l'objet, depuis peu, de mesures de protection.



Les cahiers des sciences administratives n° 13: « Les Logements sociaux »

Sous la coordination de Geoffroy Generet. Francisco Ferrer. Editions Larcier, 2007

Dans ce numéro, consacré aux logements sociaux, la revue « Les cahiers des sciences administratives » tente une réflexion pluridisciplinaire sur le secteur du logement social à partir du double éclairage de son histoire et de ses défis actuels.

Une réflexion qui vient à son heure, comme celle ouverte dans l'ouvrage suivant, de Laurent Ghekiere.

La crise sociale, que traversent nos sociétés depuis plus de trente ans, excède largement la seule problématique du déficit de *droit au logement*, même si celui-ci en constitue l'une des expressions les plus significatives, à la fois, cause et conséquence.

L'horizon de la question du logement dans la Région de Bruxelles-Capitale, c'est celui d'une crise de la cohésion sociale qui se formule dans le cadre d'un « urbain » où la ville, de plus en plus clivée socialement et spatialement, « ne fait plus société » selon l'expression de Jacques Donzelot¹. Cette crise est marquée par la contemporanéité de l'accentuation de la demande sociale de logements et de la difficulté d'une réponse publique adaptée à un niveau quantitatif et qualitatif.

Il existe une nécessité très actuelle d'actions et de réflexions afin de fertiliser les réponses publiques et de les rendre plus satisfaisantes. Cet ouvrage entend participer à ce mouvement en donnant la parole à plusieurs interlocuteurs de ce débat actuel² et en examinant la plupart des éléments essentiels : le rappel de ce qui a fondé la légitimité et la nécessité du logement social en Belgique; la spécificité des acteurs de la politique du logement; le poids des marchés immobiliers sur le financement des opérations du logement social; la tentative d'une vision plausible de ses développements futurs dans la région bruxelloise; le statut des sociétés de logement comme autorité administrative; la dynamique de participation des usagers dans le secteur ou encore la nécessité de favoriser et d'amplifier la médiation sociale de marché.

¹ Jacques Donzelot: « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation et gentrification ». Revue Esprit mars/avril N° 3 - 4, 2004, pages 19 à 34.

² On rappellera également, à ce sujet, l'intéressant rapport de la commission logement et rénovation urbaine du parlement régional: Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale: Session ordinaire 2006-2007 – 15 mai 2007 – « **Proposition de résolution relative à la mise en œuvre d'une politique d'encadrement des loyers** ». Rapport fait au nom de la commission du logement et de la rénovation urbaine par mesdames Isabelle Emmery, Michèle Hasquin-Nahum et Mohammadi Chahid (Document A-177/2 – 2006/2007).



Laurent Ghekiere : « *Le développement du logement social dans l'Union européenne : Quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire* »

Cecodhas, L'union sociale pour l'habitat, Dexia Editions 2007

Les développements du logement social sont à nouveau à l'agenda politique dans l'Union européenne. Les tensions enregistrées sur les marchés du logement, l'insuffisance de l'offre dans les zones urbaines, le décrochage entre l'évolution du prix du logement et celle des revenus des ménages ont rouvert le dossier de l'accessibilité du logement.

Face à cette défaillance du marché, la relance d'une offre de logement social est une priorité commune des Etats membres alors que 22 millions de ménages européens y ont déjà recours.

C'est l'approche communautaire qui est ici convoquée mais cette approche s'inscrit en bonne complémentarité avec le numéro des « Cahiers des sciences administratives » évoqué ci-avant : la typologie du logement social dans les 27 Etats membres, la question de la gouvernance du logement social, la nécessité de repenser le logement social dans l'Union européenne aboutissent à énoncer les cinq défis majeurs du 21^e siècle, selon l'auteur, à savoir : l'accessibilité du logement, la nouvelle donne démographique, la nouvelle donne énergétique, l'exigence d'un développement urbain et de communautés durables et un encadrement communautaire stable.

Cet ouvrage se propose d'analyser le nouveau cycle de développement du logement social en Europe à l'aune de ces cinq enjeux distincts et complémentaires.