CERCLE ROYAL GAULOIS ARTISTIQUE ET LITTERAIRE – 5 rue de la Loi, 1000 Bruxelles

Déjeuner-débat «Ville et société

Vendredi 16 mai 2014

« Un défi démographique bruxellois : comment satisfaire la demande

pour des logements abordables ? »

Déjeuner-débat introduit par :

- Benjamin Cadranel, Administrateur général, CityDev (anc. Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale - SDRB), et
- Yves Lemmens, Directeur général, Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale - SLRB

INTRODUCTION.

Le bureau du plan prévoit d'ici 2060 1,3 millions d'habitants en Région de Buxelles-Capitale, une augmentation de la taille des ménages à la suite de l'immigration et, simultanément, la poursuite de l'exode des habitants actuels de classe moyenne.

La demande de logements « abordables» dans la Région est en effet largement insatisfaite.

Le débat a porté sur le rôle des sociétés de logement régionales dans la réduction de ce déficit.

Trois sociétés sont compétentes à ce sujet. Elles disposent toutes trois d'un parc immobilier et de terrains constructibles et ont toutes trois des projets de développement résidentiels.

Les responsables de deux d'entre elles ont accepté de présenter ensemble leurs projets et d'en débattre avec les membres du Cercle et leurs invités. ».

EXPOSES.

Benjamin CADRANEL a présenté sa société et son évolution depuis le développement industriel vers le développement résidentiels (www.**citydev**.be/fr/main.asp *)*.

Il s'est réjoui de ce que la préparation du débat de ce jour ait été l'opportunité pour les responsables des trois sociétés de se rencontrer et d'explorer les possibilités de collaboration, même si la responsable de la troisième (Fonds du Logement) n'a pas souhaité se joindre au débat public.

La promotion de Logement de CityDev répond bien à la demande de logements abordable vu le prix de vente modeste des logements mis sur le marché (1.500 € / m2). Ainsi les projets de la rue du Damier et de la rue des matériaux ont trouvé preneurs dès leur mise sur le marché, malgré les limitations à la revente. CityDev examine dès lors les moyens de renforcer les conditions destinées à éviter les abus. Les projets en partenariat deviendront par ailleurs plus difficiles dans le cadre de la législation sur les marchés publics. Selon l'orateur trois défis principaux sont à rencontrer :

- La mise en œuvre de charges d'urbanisme suffisantes pour permettre l'inclusion d'écoles dans les projets,

- La mise en œuvre du Plan régional d'affectation des sols – PRAS – qui permet des affectations résidentielles accrues et une densité plus importante.
- La synergie entre les programmes des différentes sociétés de logements.

Yves LEMMENS a présenté la SLRB et indiqué que la liste d'attente (40.000 demandeurs) pour ses logements la dispensait de toute publicité. Pour pouvoir maximiser l'offre de logements subventionnés à Bruxelles il préconise également une synergie avec les autres sociétés en vue d'une « Alliance pour l'habitat » et la réalisation d'au moins 3.000 logements subventionnés par an (locatifs et moyens). Son exposé est joint en annexe.

DEBAT.

Le débat a porté notamment sur les points suivants :

- Moyens de réduire le coût du logement en général. En effet les prix pratiqués actuellement sur le marché - 3.000 € le m2 -sont inabordables pour les classes moyennes, qui continuent de quitter Bruxelles – 30.000 départs par an). On a estimé qu'il fallait encourager les petits propriétaires bailleurs au lieu de les décourager et simplifier la procédure des permis de bâtir. Il est à noter que le secteur privé partage le même souci de produire plus de logements moyens.
- Construction d'écoles maternelles et primaires dans les projets. Il est estimé que l'effort actuel de la Région est trop peu connu (3.800 écoles gardiennes nouvelles). Le recours aux partenariats public-privé, largement pratiqués, en Flandre n'est pas à l'ordre du jour à Bruxelles.
- Accession des locataires de logements sociaux à la propriété. Il est répondu que cette initiative permettrait d'augmenter les fonds disponibles possible mais est découragée par la tutelle (moratoire), par crainte d'abus.
- Durée des baux. Les baux sont de 9 ans renouvelables et à durée illimitée pour les personnes âgées.
- Niveau des loyers sociaux. La SLRB a pour principe de maintenir le coût du logement dans une proportion de 24% au maximum des revenus des allocataires.
- Autres sociétés publiques de logements. Le nombre de sociétés reste très important même après la fusion de certaines d'entre elles et leur parc comprend trop de logements vacants, notamment ceux qui requièrent des travaux de rénovation, par exemple le Familistère de Godin et la tour Eggerickx à Floréal-Le Logis.

Pierre Laconte
www.ffue.org