



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Rue Jourdanstraat 45-55
1060 Bruxelles Brussel

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT LE PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR « JOSAPHAT »

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, s'est réuni le 19 novembre 2021, à la suite de la demande d'avis du 18 octobre 2021 du Ministre-Président chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, relative au projet de Plan d'aménagement directeur « Josaphat ».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont ceux de l'enquête publique publiée sur le site de [Perspective.brussels](https://perspective.brussels).

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

Le Conseil prend acte des modifications au plan d'aménagement directeur présenté en 2019. Il s'oppose à la diminution du nombre de logements publics dû à une moindre densification du site.

Le Conseil se réjouit de la construction d'un nouveau quartier au sein de l'agglomération bruxelloise, outil essentiel dans la lutte contre la crise du logement accessible, qui doit être à ses yeux une priorité du Gouvernement bruxellois.

Le Conseil se réjouit de l'importance accordée à la mixité fonctionnelle, qui permettra aux habitants du quartier de disposer d'infrastructures à proximité et contribuera à éviter la formation d'un quartier strictement résidentiel moins attractif.

Toutefois, compte-tenu que le foncier faisant l'objet du plan d'aménagement directeur appartient aux pouvoirs publics, et compte tenu de la profonde crise du logement accessible à Bruxelles, reconnue par l'ensemble des acteurs en ce compris le Gouvernement par son Plan d'Urgence pour le logement, le Conseil à l'unanimité moins deux voix (SNPC/VE et Architectes) demande que les logements développés dans le cadre de ce PAD soient à 100% des logements publics.

Le Conseil observe que le Gouvernement ne fournit aucune justification à la part de logements tout à fait significative qu'il entend confier au secteur privé, à l'exception d'une référence purement formelle au PRDD, qui prévoit cette proportion sans qu'on en connaisse la justification de fond.

Deux membres (SNPC/VE et Architectes) s'opposent à cette recommandation et sont favorables à une mixité entre logements publics et logements privés. Plusieurs autres membres du CCL rappellent toutefois que la mixité sociale et de revenus peut parfaitement être atteinte par une proportion de logements publics non-sociaux vendus à des particuliers bruxellois. Des logements strictement privés risquent au contraire d'être vendus à des non-Bruxellois, parmi lesquels des expatriés, voire confiés à des sociétés qui les mettront en location pour des courtes durées à des expatriés ou des touristes à des prix inaccessibles aux Bruxellois. A la différence des logements publics, les logements confiés au privé peuvent ainsi être soustraits de leur destination naturelle (lutter contre la crise du logement) pour alimenter la spéculation immobilière à Bruxelles, une perspective qui doit être strictement exclue.

Tout en veillant à assurer une mixité socio-économique de ce nouveau quartier grâce aux différentes catégories de logements publics (logements locatifs, logements acquisitifs, logements sociaux, logements moyens), le Conseil demande qu'une majorité des logements développés sur le site soient des logements sociaux locatifs. Ce, afin de répondre à la crise actuelle du logement accessible qui frappe une partie croissante de la population bruxelloise et dépasse largement les catégories les plus défavorisées.

Plusieurs membres du Conseil soulignent que si l'ensemble des logements construits sur des terrains publics ne sont pas à 100 % des logements publics et si une partie majoritaire de ces logements ne sont pas des logements sociaux, ils pourront considérer que les règles décidées par le Plan d'aménagement directeur ne respectent pas le droit au logement décent, protégé par la Constitution, et qui implique au moins une obligation de moyens à charge des Régions de le mettre en œuvre. A Bruxelles, compte tenu de la crise du logement accessible, ces membres du Conseil considèrent que cette obligation à charge de la Région se traduit par la réservation des terrains publics constructibles à la construction de logement public majoritairement social.

Par ailleurs, dans le cadre du développement de logements publics acquisitifs ou, le cas échéant, de logements privés, le Conseil demande a minima que la maîtrise du foncier reste dans le giron public via des mécanismes tels que l'emphytéose, le community land trust, etc.

Le cas échéant, si le gouvernement prévoit quand même le développement de logements privé sur le site, ces logements devraient être développés tout en gardant la maîtrise du foncier aux mains du public et être développés par des fonds privé à vocation sociale qui confient les logements aux AIS pendant toute la durée de mise à disposition du foncier.

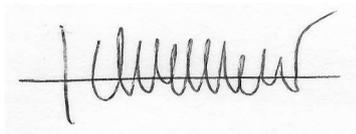
Le Conseil relaie aussi l'intervention de certains membres :

- La note d'Inter-Environnement Bruxelles du 16/11/2021.
Certains points de cette note sont soutenus par d'autres membres :
 - o Le point relatif à la biodiversité est soutenu par les architectes ;
 - o L'opposition à la dérogation prévue par le PAD quant à la hauteur de la tour de 20 étages, d'autant que les règles urbanistiques en vigueur permettent déjà une hauteur conséquente (R+13). (SNPC/VE, IEB, architectes)
- Le Syndicat des locataires demande 100% de logements sociaux sur le site, dont au moins 50% de ceux-ci destinés aux familles nombreuses.

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

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

Pour le Conseil, le 25 novembre 2021,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président