



**ccl-arh.brussels** 

Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine  
Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing

## **AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT LE PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR DÉFENSE ET SON RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES**

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 15 décembre 2023, à la suite de la demande d'avis du 22 novembre 2023 du Ministre chargé de la rénovation urbaine relative aux textes : «*projet de Plan d'aménagement Directeur Défense et son rapport sur les incidences environnementales*».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- projet de Plan d'aménagement Directeur Défense et son rapport sur les incidences environnementales (consultés sur le site : <https://perspective.brussels/fr/actualites/pad-defense-participez-lenquete-publique>)

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

Le Conseil souhaite que les terrains publics le restent et invite donc la Région à envisager d'acquérir les terrains appartenant au Fédéral.

Les projets de PAD contiennent des prescriptions générales relatives à l'imposition d'un taux minimal (25%) de logements "publics" dans des projets de construction, extension ou de changement de destination de plus 2.500 m<sup>2</sup> (3.500 pour le PAD Défense) de plancher de logements.

La définition du logement public se réfère à l'article 2, §2 du Code du Logement, qui comprend les logements locatifs sociaux, locatifs modérés (assimilé au social, AIS,...) mais aussi locatifs moyens, ou encore acquisitifs sociaux, modérés et moyens.

Les conditions de vente et revente de ces logements, imposées par les PAD, se réfèrent à l'arrêté charges d'urbanisme, et plus précisément à la définition du logement conventionné dans cet arrêté. Celui-ci fixe à 1800€/m<sup>2</sup> (+/- 2800€/m<sup>2</sup> avec l'indexation sur base de l'indice ABEX) le coût d'acquisition (hors frais et hors TVA). Mentionnons encore que le prix de location maximal de ces logements au sens de l'arrêté charges d'urbanisme est de 6,5% / an du montant total du coût de revient, frais d'acquisition et taxes comprises.

Ces critères amènent les observations suivantes :

- seuls les logements locatifs sociaux (CBL, art 2, §2, 1°) locatifs modérés (id, 2°) et acquisitifs sociaux (id, 4°) constituent des logements réellement accessibles pour le public précaire en RBC;

- à défaut d'un rachat prioritaire par la SLRB ou d'une prise en gestion / un rachat par une AIS, qui garantiraient que les logements créés selon ces prescriptions du PAD tombent sous le champ d'application de dispositions assurant la pratique d'un loyer social ou modéré, tous les autres opérateurs éligibles au rachat au sens du PAD (Communes / CPAS, fondation d'utilité publique, asbl, sociétés à finalité sociale...), s'ils ne sont pas par ailleurs subventionnés par un programme spécifique (OORU - Contrat de quartier, Politique de la Ville,...; CLTB - Alliance Foncière Régionale) qui posent des plafonds de prix de revente et/ou de loyer, pourront pratiquer des prix de vente ou de location inaccessibles au public bruxellois souffrant de mal-logement. Sans même compter les frais d'acquisition, taxes et frais accessoires, le montant d'acquisition de 2800€/m<sup>2</sup> avec un rendement de 6,5%/an revient à exiger un loyer minimal de 1200€/mois pour un logement de 80m<sup>2</sup> (nous excluons ici de l'analyse Citydev qui vise la mise à disposition de logements acquisitifs);

- alors que l'arrêté charges d'urbanisme impose des charges à partir de de 1.000m<sup>2</sup> de superficie plancher pour les projets de construction, extension ou changement d'affectation de logements, les PAD portent ce seuil à 2.500m<sup>2</sup> (voire 3.500 pour le PAD Défense). Le PAD est-il dérogatoire à l'arrêté charges d'urbanisme pour les projets de moins de 2.500 m<sup>2</sup> ? Les deux systèmes se cumulent-ils? En contrepartie, alors que l'arrêté charge d'urbanisme fixe à 15% de logements "encadrés" (logements créés pour des OIP ou AIS) ou "conventionnés" le seuil pour que la proposition de réalisation en nature du promoteur soit acceptée d'office (art 10, §2), les PAD portent de facto ce seuil à 25% mais ne parlent plus que de logements "conventionnés", donc des logements moins accessibles financièrement que les logements "encadrés".

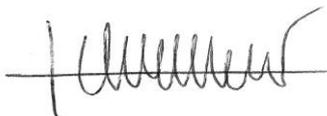
Les PAD devraient être l'occasion de renforcer le système des charges d'urbanisme et constituer un levier pour accélérer la production de logements réellement abordables pour le public précaire et souffrant de mal-logement, et ce d'autant plus que le développement immobilier sur les pôles stratégiques visés par les PAD engendreront inexorablement une hausse des incidences foncières et donc des coûts d'achat et de location sur ces périmètres.

Enfin, le Conseil constate que le PAD limite la possibilité de construire des terrasses et balcons, ce qui semble contraire aux prescriptions du RRU. En termes de confort acoustique, le Conseil s'interroge sur la compatibilité des ambitions du PAD avec les actuels couloirs aériens et invite les pouvoirs publics à réfléchir à l'organisation future des couloirs aériens afin de permettre le développement du PAD.

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, lorsque le Conseil relate dans son avis un point de vue 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 15 décembre 2023,



Isabelle QUOILIN  
Présidente



Werner VAN MIEGHEM  
Vice-Président