

Madame le Secrétaire exécutif,

Mesdames, Messieurs,

C'est un honneur – et une réelle opportunité –
d'échanger avec vous, aujourd'hui, sur les défis
liés à l'accès à des **logements à la fois**
durables et abordables, partagés par de
nombreuses villes et métropoles européennes.

Au niveau belge, j'aborderai aujourd'hui plus
spécifiquement le cas de notre Ville-Région de
Bruxelles-Capitale. Très largement urbanisée et à
forte densité de population, Bruxelles abrite une
population d'un peu plus d'1,2 million
d'habitants, en croissance constante d'environ

1% par an les 10 dernières années, sur un territoire de 162 km².

Parallèlement nous observons que **les coûts du logement locatif et acquisitif à Bruxelles subissent eux aussi une croissance constante**, décorrélée de l'inflation, ce qui fragilise la population à la recherche d'un logement abordable et décent.

Dans ce contexte, **la demande de logements de la part des ménages les plus précaires ne cesse d'augmenter** : 50.000 ménages sont aujourd'hui en attente d'un logement social et 50% de la population bruxelloise remplit les conditions pour en solliciter un.

Bien que classée parmi les villes européennes les plus riches en termes de PIB par habitant, Bruxelles se trouve particulièrement dualisée socialement et ces fractures se marquent également au niveau du territoire.

Autre constat partagé et analysé dans les travaux de l'UNECE : cette situation a été rendue encore plus sensible par **la crise du COVID-19**.

Cette dernière nous offre toutefois également l'opportunité de « reconstruire en mieux », comme l'a souligné très justement le Secrétaire général de l'ONU.

Dans ce contexte, la politique du logement est un enjeu crucial à Bruxelles, qui en a fait une

priorité en adoptant en janvier dernier un **Plan d'urgence Logement** qui poursuit, à travers 33 actions concrètes, 5 chantiers prioritaires : (i) augmenter l'offre et la qualité des logements à finalité sociale (ii) améliorer l'action publique (iii) soutenir tous les locataires (iv) garantir le droit au logement – inscrit dans la constitution belge, et enfin (v) favoriser l'accès à la propriété.

Ce plan présente de nombreux liens avec le Plan d'actions proposé aujourd'hui par l'UNECE, qui recommande lui-même d'élaborer un « programme définissant clairement les mesures à prendre et les ressources affectées à cet effet ».

J'aborderai **quelques réflexions récentes et les chantiers en cours** en réponse à l'enjeu de l'accès au logement :

1. Un mot tout d'abord sur la question de la **densité**. Le plan d'actions entend à juste titre « favoriser une densité adéquate (...) en appliquant le modèle de la ville compacte (...) ». Cet objectif doit aussi tenir compte des attentes de la population, mis en exergue lors de la pandémie de COVID-19, qui aspire non seulement à un logement de qualité mais aussi à un cadre de vie apaisé, avec des espaces verts et espaces publics de qualité autour et à l'intérieur des îlots d'habitations. Ce délicat équilibre, à adapter aux réalités de nos villes et quartiers, est au cœur des réflexions sur la ville de demain.

2. En filigrane de la densité se pose la question de la **mixité sociale**. Leitmotiv des politiques urbaines et de logements depuis les années 90, cela reste un défi et un objectif transversal dans toutes nos politiques liées au logement.

3. Impossible d'aborder la thématique du logement abordable à Bruxelles sans nous arrêter ensuite sur la **hausse déraisonnable des prix**, qui induit ou traduit un risque de *gentrification* de certains quartiers mais a aussi un impact possible sur l'accentuation de la fracture sociale entre les quartiers. Les pouvoirs publics ont une réelle responsabilité pour préserver l'accès à la ville pour tous. Les

politiques de rénovation sont nécessaires mais elles doivent s'accompagner de politiques publiques fermes en matière de loyer et de production de logements publics.

Parmi les engagements pris figurent des **investissements** importants : la rénovation de plus de 36.000 logements sociaux, la construction ou acquisition de plus de 4.500 nouveaux logements sociaux, une extension des aides locatives ou encore le renforcement d'un dispositif d'Agence immobilière sociale qui a fait ses preuves.

Pour produire massivement du logement public, il faut également s'en donner les **moyens réglementaires**. Citons ici un mécanisme de conventionnement des loyers qui permet de lier des avantages publics à la rénovation à des loyers maîtrisés, la préemption généralisée à l'ensemble du territoire pour accroître la maîtrise foncière publique, le développement de projets en emphytéose (Community Land Trust), la mise en place d'une charte de la promotion immobilière. Enfin, notre futur plan d'aménagement vise à imposer 25% de logement social à tout projet de logements futur de plus de 2000 m².

Grâce aux **charges d'urbanisme**, nous récupérons une partie de la plus-value foncière générée par les promoteurs privés pour les affecter à la construction d'infrastructures d'intérêt général. Ce mécanisme sera obligatoirement consacré à l'avenir à la création de logements sociaux ou à finalité sociale dans les communes où la part de logements sociaux est inférieure à un objectif de 15% et dont les indices socio-économiques sont plus élevés que la moyenne régionale.

La politique de **revitalisation urbaine** offre un autre levier, qui permet de concentrer les moyens publics dans l'amélioration du cadre de

vie des quartiers fragilisés avec une série de mécanismes qui aident également à la mise en œuvre du logement public et social. A titre d'exemple, le Contrat de Quartier Durable est un plan d'action limité dans le temps et l'espace, conclu entre la Région comme principal bailleur de fonds, une municipalité et les habitants d'un quartier bruxellois. Depuis 1994, 1.864 logements ont pu être construits grâce à ce dispositif.

Au-delà des politiques urbaines, un large panel de politiques influe de manière déterminante sur les dynamiques territoriales dont elles doivent donc absolument tenir compte : les politiques sociales, mais aussi fiscales, d'emplois et de

formation, touristiques etc. C'est le propre des objectifs de développement durable : ils nécessitent une approche globale et cohérente.

Je salue le plan d'actions proposé par l'UNECE qui donne toutes les clés utiles pour la définir.

Je vous remercie pour votre attention.