

## HABITER VIVANT, HABITER DEMAIN

### PRECONISATIONS ISSUES DES TRAVAUX DE FOR URBAN PASSION 2023

Durant l'année 2023, For Urban Passion s'est penché sur l'habitat et les questions que celui-ci soulève. C'est un constat partagé : l'accès à l'habitat devient de plus en plus difficile, et les contraintes se multiplient sur différents plans, qui tous interagissent ; il s'agit notamment des processus insuffisants en matière de rénovation, de la densification adaptée selon les couronnes urbaines, et du changement des modes de vie. A l'issue de ces travaux, l'association préconise les mutations suivantes.

#### Face à l'accès au logement

- Concernant le marché locatif, en essor dans les grandes villes, celui-ci doit être davantage encadré. Les grilles de référence des prix locatifs ont été un premier pas, insuffisants (moins de la moitié des baux sont enregistrés). Une autre piste à mettre en œuvre est le blocage des loyers, notamment mise en lien avec le PEB ; il devrait être lié à une réforme de la fiscalité immobilière.
- En Wallonie comme à Bruxelles, il est nécessaire de renforcer l'approche sociale. A titre d'exemple, le logement « abordable » est une notion floue et à faible impact social pour les plus démunis. La production de logement social selon les processus classiques est insuffisante, et renforce la nécessité d'explorer d'autres manières de faire (nouveaux PPP *Housing deal*). Ajoutons que les systèmes de primes à la rénovation accentuent la disparité sociale, étant accessibles en majorité aux ménages aisés. La « reportabilité partielle » des droits d'enregistrement (cf. Flandre) constitue également un levier face aux changements des modes de vie.
- L'accès à la propriété est rendu difficile à la suite de la hausse des coûts de construction, mais aussi des exigences des banques en matière de fonds propres. Les pouvoirs publics pourraient mettre en place un fonds de garantie pour faciliter les prêts hypothécaires de certaines catégories de ménages.
- L'entretien du parc privé et l'isolation thermique doivent faire l'objet de vastes opérations de collaboration visant les quartiers centraux ; ils mobiliseront à la fois la contrainte publique, la fiscalité adaptée, le mécanisme du tiers payant, les droits démembrés et les chantiers groupés.
- La capacité des coopératives ouvre des voies d'innovation. La pratique zurichoise d'appel à projet et de discussion des projets dans une optique de « faire plus avec moins » est basée non pas sur la seule qualité architecturale ou le coût estimé, mais aussi sur la réponse du projet face aux aspirations de la communauté de ménages intéressés, et d'évolution du projet en ce sens. Des formes semblables existent chez nous, dans lesquelles les locataires sont invité à devenir actionnaire de la société propriétaire de l'ensemble (pratique développée par *Vincinity Affordable Housing Fund*).

#### Face à la densification et au foncier

- Il faut arrêter de freiner la subdivision des immeubles. Dès lors que la rénovation et l'isolation thermique, font partie de telles opérations, elles se justifient pour rencontrer une demande de logement « social de fait » pour des loyers raisonnables.
- Il faut faciliter la division de parcelles foncières, pour développer l'offre de logement dans les zones insuffisamment denses et proches des noyaux ; cela ne concernera que les noyaux suburbains selon Schéma de développement du territoire en Wallonie, et les noyaux délimités par le PRDD à Bruxelles. Ceci pour densifier les noyaux disposant de services et d'accès.
- La voie proposée par « Villes Vivantes » en France permet de favoriser la densification des aires suburbaines, en même temps qu'y améliorer la biodiversité. Ces pratiques se développent en France (plus de 1.000 logements réalisés, des milliers en projet). Elles reposent principalement sur le modèle BIMBY (*build in my backyard*). Il semble nécessaire que la Wallonie s'empare de celui-ci

dans le cadre de son approche « Stop béton » et de renforcement des noyaux construits. A Bruxelles cela s'appliquerait en seconde couronne.

- La question foncière est au centre des potentiels de développement, pour l'existant comme pour le neuf. Les pouvoirs publics sont (et ont été davantage hier) de grands détenteurs de terrains. Les vendre menace les capacités futures. Dans le contexte de tension sur les prix et la vitalité des opérations de logement, les formules de droits démembrés sont à préférer.

### **Face à la construction ou la rénovation de l'habitat**

- Concernant l'économie circulaire, il est rappelé que la rénovation du parc performe davantage que la démolition-reconstruction, par la réutilisation des structures et des matériaux sur place.
- Pour autant, la « non-démontabilité » des structures construites ces dernières décennies pose question. A l'avenir, il s'agit d'éviter de telles formules constructives.
- Le développement de filières de matériaux biosourcés apporte une réponse, qui présente l'avantage d'un écosystème ancré dans le local. De nouvelles techniques doivent être développées (et soutenues) pour massifier en particulier la rénovation.
- Les éléments de parties de maisons proposés en kit offrent une alternative notamment pour les auto-constructeurs.

### **Face aux changements des modes de vie**

- Nombre de règles vont à l'encontre des nouveaux modes de vie. Il s'agit notamment de : l'occupation temporaire qui privilégie surtout la vocation culturelle ; l'absence de garde-fou à la suite de rénovation/isolation qui n'encadre pas la hausse des loyers ; l'absence de règles claires en matière d'insalubrité qui maintient un certain arbitraire ; le statut de cohabitant qui continue à pénaliser ce dernier ; des normes lacunaires en matière de coopératives, qui rend ce statut peu praticable pour l'habitat. Le Forum recommande de lever ces divers freins.
- Il faut cependant veiller à encadrer certaines pratiques, tels le logement à vocation touristique ou encore le découpage d'immeubles à destination de cohabitations qui prennent la place du parc résidentiel classique. Ce dernier doit avant tout être protégé.
- De nombreuses villes ont renoncé ou réduit les politiques d'accès à la propriété, qui se sont avérés des incitations à la flambée des prix ; elles privilégient l'aide à la personne ainsi que le soutien aux projets « issus de la base », c'est-à-dire portés par des actions de type collaboratives. Il faut résolument « libérer les énergies », afin de répondre de manière fine aux aspirations de changement, dès lors que ces processus soient coordonnés.
- Parmi les pratiques que le Forum recommande, on citera : la mixité par paliers au sein des immeubles plutôt que la séparation des immeubles de logements sociaux de ceux à vocation mixte ; le développement de « l'habitat-kangourou » ; la résidence avec l'accompagnement sanitaire ou médicalisé, en lieu et place des séniories ; l'équipement des logements pour personnes handicapées ; la pratique (comme à Hambourg pour le logement étudiant, ou chez nous via l'action « Un toit, deux âges ») de la contribution individuelle par voie de prestations des personnes volontaires pour abaisser le coût d'accès.
- Dans les concours ou appels à projet des acteurs publics, il importe de mettre davantage l'accent sur l'adaptation aux nouveaux modes de vie (à Bruxelles bMa, Citydev, SAU, SLRB et ses sociétés; en Wallonie, SWL et ses sociétés, les villes et communes, les régions autonomes, les Provinces et les Agences immobilières sociales) ; cohabitation, flexibilité, adaptabilité sont des dimensions à intégrer dans les projets de rénovation ou de construction.

**Document approuvé par le Conseil d'Administration de For Urban Passion le 08.11.2023**

**Contact : [info@forurbanpassion.be](mailto:info@forurbanpassion.be)**