



Compte rendu – synthèse

Personnes ressources : Annabelle Guérin (ADT), Marion Pourbaix (DEP)
Facilitateurs : Barbara de Radiguès (Atanor), Annick Schwaiger (21Solutions)

L'objet de ce compte-rendu est de faire une synthèse de la discussion qui a eu lieu dans le cadre de l'atelier « vision », afin de préparer les prochaines étapes visant à définir des axes stratégiques et des actions concrètes. L'objectif était de définir une vision souhaitée à l'horizon 2040.

Les participants aux ateliers ont dû prendre en compte certains **facteurs de rupture**, qui pourraient jouer un rôle décisif dans le futur de Bruxelles s'ils se réalisent. Il s'agit des éléments suivants :

- le développement technologique (en termes de performance), notamment en matière de gestion de l'information et de la communication, et dès lors des mœurs ;
- la fin du pétrole et la raréfaction des énergies fossiles et minéralogiques ;
- la diminution de l'usage de l'automobile, induit par la raréfaction du pétrole ;
- l'impact du changement climatique : température élevée,... ;
- une ville qui privilégie la proximité des personnes et des services et une meilleure qualité de vie ;
- le développement des modes d'habiter différents : éclatement de la cellule familiale,...
- une modification du rapport différent au temps (des plages horaires,...), et à l'espace ayant pour corolaire un accroissement de la mobilité des personnes (incidence très forte sur l'organisation du travail et des modes de vie) ;
- le développement de l'enseignement à domicile ;
- la question de la place des entreprises à Bruxelles ;
- l'accroissement de la mobilité résidentielle non choisie ;
- l'évolution institutionnelle de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Belgique, de l'Europe ;
- la modification des rapports économiques, géopolitiques, démographiques internationaux : modification des systèmes de production internationaux liés au développement des nouvelles puissances économiques (Chine, Inde,...), l'accroissement des flux migratoires en provenance de ces régions et la pression sur l'Europe en général ;
- la modification des rapports Nord-Sud.

La Vision

Le texte ci-dessous a été construit sur base d'un brouillon de texte de synthèse des éléments de vision qui ont été exprimés dans la première partie de l'atelier et sur base des échos / suggestions faits par les participants au groupe. Ces éléments n'ont pas fait l'objet d'un travail de consensus en plénière. Ce qui explique que certains éléments cités peuvent être contradictoires.

En 2040, nous souhaitons une aire métropolitaine bruxelloise durable où...

...l'espace public est au centre la vi(II)e

Partant du postulat que l'utilisation de la voiture sera réduite et que de nombreux espaces seront libérés, l'espace public constitue le centre de la vie, il est fédérateur de la ville.

- il organise la structure polycentrique de l'aire métropolitaine.
- il est libéré des voitures individuelles / personnelles qui sont dissuadées au profit du transport collectif, du vélo et de la marche ;
- il est composé de lieux divers (toits, îlots, rues,...) ;
- il fait place à la nature, à la vie collective permettant aux habitants de se rencontrer, à la mobilité (transports en commun, vélo, marche) ;
- il est propre, bien éclairé, confortable, sécurisé et ne peut pas être privatisé ;
- il répond aux besoins d'habitabilité, y compris des utilisateurs les plus vulnérables ;
- il structure le bâti, en particulier dans les nouveaux quartiers et dans les ZIR ;
- il est mieux géré et mieux entretenu.

...la ville est une ville des distances courtes dont l'accessibilité (interne) est optimale

- elle est desservie par un réseau de transports en commun, fréquents, propres, confortables, fonctionnant 24h/24 et qui permet de relier les différents quartiers entre eux ;
- son organisation est polycentrique, que ce soit au niveau des quartiers morphologiquement homogènes ou autour des points intermodaux de transports ;
- on retrouve des emplois et des commerces dans les quartiers (toutefois certains participants se questionnent sur la question de l'approvisionnement des marchandises des commerces dans les quartiers qui engendrent plus de trafic) ;
- toutes les formes de mixités (sociales, fonctionnelles,...) sont garanties au niveau des quartiers, comme processus naturel du développement de la ville ;
- les équipements collectifs de proximité et métropolitains sont accessibles et polyvalents (dans le temps) ;
- les équipements à destination de la petite enfance (crèches, écoles fondamentales,...) et les services sociaux, de santé et socioculturels de proximité sont en suffisances et de qualité.

...les logements sont accessibles en quantité et qualité suffisante

- ils sont diversifiés, adaptables aux besoins des habitants (taille des ménages,...) ;
- ils sont peu consommateurs d'énergie (réduction de 70% à 80% par rapport à 2010) ;
- ils sont de qualité, sains et salubres (pollution intérieure limitée) ;
- ils sont financièrement abordables : l'accessibilité au logement social est facilitée (20% du parc de logements est à caractère social) ;
- les nouvelles formes d'habitat s'intègrent harmonieusement dans le bâti existant et le patrimoine ;
- le parc de logement est occupé de manière optimale (absence de logements vides) ;
- le bâti est adaptable : reconversion possible des bâtiments.

...la densité globale est régulée en fonction des différents espaces de l'aire métropolitaine

- elle doit être en lien avec le contexte urbain (certains participants estiment toutefois que les constructions en hauteur ne doivent pas être produites dans le pentagone et la première couronne) ;
- la deuxième couronne est densifiée, notamment au niveau des réserves foncières et tend vers un bâti continu.
- la périphérie (hors Région de Bruxelles-Capitale) est structurée au niveau des centres suburbains en noyaux plus denses qui offrent une multiplicité de fonctions et en fonction du réseau des transports publics (transferts modal) - importance d'une concertation inter-régionale. Le stock de bureaux y est stabilisé ;
- elle assure une meilleure proximité des équipements (et facilite donc la qualité de vie des habitants) et répond aux besoins de qualité de vie.

...le canal est un axe central fort et de mixité urbaine

- en matière de développement économique ;
- en matière de mobilité : il permet la distribution des marchandises et des personnes. Certains acteurs estiment que la desserte des personnes par le canal est trop limitée étant donné sa forme linéaire ;
- c'est une zone composée d'habitat, d'équipements, d'espaces collectifs, d'activités de loisirs, créatives et touristiques (notamment en utilisant les péniches).

...la biodiversité est réintroduite en ville

- elle se retrouve sur les bâtiments, dans les espaces publics, les rues,... ;
- la continuité verte est développée : les maillages vert et bleu prennent une place importante ;
- une partie des besoins urbains (à savoir l'agriculture, les produits manufacturés et l'énergie) est produite dans la Région.

Pour certains participants, cette vision est trop utopique. D'autres la nuancent en parlant plutôt de production et de consommation plus locales. D'autres encore estiment que la production (notamment énergétique) peut-être gérée par la Région mais localisée ailleurs (comme des parcs d'éoliennes « bruxelloises » off-shore).

...l'empreinte écologique des Bruxellois et de Bruxelles est réduite de 60% par rapport à 2010

- la consommation énergétique est diminuée et les énergies renouvelables de type urbain sont encouragées ;
- la consommation alimentaire est adaptée aux saisons ;
- les déchets sont valorisés, les déchets de la construction sont recyclés ;
- l'utilisation de la voiture est dissuadée.

...la technologie est avant tout au service des gens et du développement durable

...les impétrants et les sous-sols sont gérés de manière optimale : égouts, stationnement, transports en commun, services collectifs (chauffage, poubelles, géothermie).

...des espaces de quiétude, accessibles à tous, protégés des bruits extérieurs, sont multipliés dans la ville (intérieurs d'îlot,...).

Tableau de l'atelier N° 1: "Gérer l'essor démographique"

1.1

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
DENSITE ET OPTIMISATION: L'optimisation de l'utilisation de l'espace permet de densifier l'aire métropolitaine tout en préservant les espaces publics extérieurs, en améliorant leur accessibilité et en optimisant leur utilisation	Optimiser l'occupation du sol: agencement optimal des différentes fonctions (logement, activités éco, espace public, etc.) sur tout le territoire	Promouvoir la ville des distances courtes: équilibre des fonctions à l'échelle du quartier			
		Utiliser les espaces existants (versus bâti inoccupé)			
	Augmenter la densité	Définir les modalités de la densification		Réaliser une carte de densification	
		Définir la morphologie urbaine, les gabarits à privilégier: consensus sur l'exclusion des extrêmes (tours et 4 façades) mais pas sur le reste: gabarits variables selon les zones? Privilégier la continuité du bâti? Gabarit compact de R + 7/8?		Seuil de densité uniforme ou approche variable selon les zones ? Sur base de quels critères: zones concentriques, accessibilité, pôles de centralité à l'échelle des quartiers, zones ponctuelles?	
	Préserver et diversifier les espaces verts	Préserver et diversifier les espaces verts privés visuellement accessibles (toits, intérieurs d'îlots, rues, etc.		Verduriser les zones de recul et les places de parking en rue (valeur écologique) dans le cadre de projets de quartier	
			Préserver et diversifier les espaces verts publics physiquement accessibles		Partager les usages de l'espace public : espaces dédiés aux vélos, voitures, piétons et zones "libres"
				Créer des "contrats de ligne" avec la STIB: réorganiser l'espace public autour des lignes de transport public	
				Centraliser la gestion de la mobilité au niveau régional	
				Créer des espaces verts à l'emplacement des parkings sans enterrer ceux-ci	
				S'assurer de la bonne mise en œuvre du plan Iris II	
Développer le maillage vert et bleu		Relier la ceinture verte au centre-ville			
		Créer un maillage vert radioconcentrique en fonction de l'existant: 1ère couronne déjà dense, 2ème couronne à densifier selon les transports en communs, ZIR, friches et grands terrains			
Garantir l'existence d'espaces de quiétude accessibles et protégés du bruit					

Tableau de l'atelier N° 1: "Gérer l'essor démographique"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
	Augmenter la qualité et optimiser l'utilisation des espaces publics et verts	Assurer la convivialité dans les espaces publics (favoriser les échanges sociaux) Assurer l'entretien, la propreté, l'éclairage, le confort et la sécurité des espaces publics		<p>promouvoir l'aménagement d'espaces publics équipés pour favoriser la convivialité éviter les aménagement qui ont pour seul objectif de garantir la sécurité et encourager des initiatives d'utilisation conviviale de l'espace (favorisent les échanges sociaux)</p> <p>Faire participer les usagers dans la création de l'espace public</p> <p>Assurer un équilibre entre les usages de l'espace public (promenade, activités, commerçants) pour éviter la privatisation de l'espace public</p> <p>Diminuer la vitesse d'usage des espaces publics (promouvoir les piétons, vélos) / augmenter la part des modes "doux"</p> <p>Dissocier la fonction "circulatoire" (moins prioritaire) et la fonction "convivialité" dans le cadre d'une baisse de l'utilisation de la voiture</p> <p>Sécuriser le stationnement vélo</p> <p>Harmoniser les règlements de fermeture des parcs (entre communes et IBGE)</p> <p>Assurer la durabilité des matériaux de l'espace public</p> <p>Augmenter le nombre de toilettes publiques</p> <p>Veiller à une bonne image de Bruxelles notamment aux arrêts de la STIB (poubelles, etc.)</p>	
<p>LOGEMENTS: Les logements sont accessibles à tous (notamment financièrement) en quantité et qualité suffisantes.</p> <p>1.2 Minimum 20% du parc est à caractère social.</p> <p>4.1 Les logements sont divers et adaptables (thème commun essor démographique/cohésion sociale)</p>	Augmenter la quantité de logements à caractère social: minimum 20% du parc (consensus fort) en évitant la concentration	<p>Définir le "logement à caractère social": déterminer si ce caractère découle du montant du loyer ou du revenu de l'occupant. Le logement à caractère social concerne-t-il le logement à acquérir également ou uniquement le logement loué?</p> <p>Augmenter la maîtrise foncière publique sur le long terme (consensus)</p>	Minimum 20% du parc à caractère social en évitant la concentration	<p>Sur les terrains publics: production de 100% de logements à caractère social et maintien du statut public des terrains</p> <p>Dans les "zones stratégiques" de la Région (ZIR, zones ferroviaires, etc.): détermination d'un quota de logements à caractère social (25%?)</p> <p>Eviter la vente des terrains et immeubles des pouvoirs publics</p>	

Tableau de l'atelier N° 1: "Gérer l'essor démographique"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
		Augmenter l'opérationnalité des opérateurs publics "traditionnels" (consensus fort)		Réquisionner les réserves foncières des communes lorsqu'il y en a encore	
		Faire contribuer le privé dans la production de logements à caractère social		Augmenter la concertation entre acteurs et/ou créer un acteur public unique pour la production de logements publics (utiliser la SDRB comme couplet?)	
		Se concerter/négocier avec la périphérie (hors RBC) en vue d'une répartition équilibrée des logements à caractères sociaux entre la RBC et le reste de l'aire métropolitaine		Redéfinition du rôle des opérateurs et de leurs relations entre eux (notamment SLRB et SDRB)	
				Imposer un quota de 25% de logements à caractère social dans les projets privés d'une certaine ampleur (seuil à définir en évitant les effets pervers)	25% de logements à caractère social dans les grands projets privés
	Garantir l'accessibilité financière du logement sur le marché privé	Augmenter le rôle et les moyens attribués aux AIS	Limiter la part du revenu attribué au logement à 20%		
		Agir sur les loyers		Octroyer une allocation "loyer"	
				Encadrer des loyers	
				Lier les centimes additionnels demandés aux propriétaires au P.I. (ou le P.I. s'il est régionalisé) au respect d'un loyer "normal" établi au moyen d'un observatoire des loyers	
		Agir sur les revenus		Diminuer l'IPP sur les bas revenus (pas de consensus / éviter les effets pervers)	
		Agir sur les aides publiques à l'acquisition (SDRB, Fonds du logement)		Attribuer une prime de "vie chère" aux fonctionnaires de la RBC et des communes pour leur permettre de rester habiter près de leur lieu de travail	
Augmenter la quantité de logements	Utiliser les espaces disponibles		Lutter contre les immeubles inoccupés		
			Utiliser les étages des commerces		
			Reconvertir des bureaux		
			Etendre les primes à la rénovation pour le locatif privé avec régulation des loyers		

Tableau de l'atelier N° 1: "Gérer l'essor démographique"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
				Taxer raisonnablement les loyers avec déductibilité pour les frais de rénovation et l'entretien du logement (effet neutre - suppose un encadrement des loyers)	
		Lever les obstacles à la création (encadrée) de nouvelles unités de logements dans les logements existants (quand départ des enfants par exemple)		Encadrer la spéculation: éviter la vente à la découpe en taxant les plus-values	
				Assurer la qualité des logements divisés	
				Encadrer les extensions destinées à la création de nouveaux logements	
				Diminuer les droits d'enregistrement liés aux opérations concernées par la création de nouvelles unités	
		Lier la production de bureaux à la production de logements		Limitier la création de bureaux via un système de compensation contrôlé par les pouvoirs publics.	
	Augmenter la qualité des logements	Amener les logements du parc privé à un niveau minimum de confort, d'isolation et de performance énergétique		Harmoniser, simplifier et faire converger les normes relatives au logement: Code du Logement, normes d'habitabilité du RRU	
				Systematiser l'offre d'un espace extérieur pour chaque logement (min. une terrasse)	
	Diversifier l'offre de logement et augmenter leur adaptabilité	Favoriser les formes alternatives de logements: logement kangourou, habitat groupé ou communautaire, cohabitation, colocation		Cesser de pénaliser les cohabitants (aides sociales, allocations, fiscalité,...) en individualisant les droits	
				Augmenter les possibilités de partage du logement (pas uniquement la division pure et simple)	
				Faciliter la mutualisation des équipements tels que la cuisine, les salles de bain, la laverie, etc.	
		Favoriser les formes alternatives d'accès au logement (ex: emphytéose)			

Tableau de l'atelier N° 1: "Gérer l'essor démographique"

Élément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
<p>1.3 / 4.1</p> <p>EQUIPEMENT COLLECTIFS ET SERVICES: Les équipements collectifs et les services aux personnes existent en nombre suffisant, sont de bonne qualité et accessibles à tous. Ils se développent à l'échelle du quartier pour ce qui concerne les équipements et service de proximité et sont facilement accessibles pour ce qui concerne les équipements et services d'intérêt régional. (thèmes commun essor démographique/cohésion sociale)</p>	<p>Offrir des équipements collectifs et services aux personnes en nombre et en qualité satisfaisante</p> <p>Offrir des équipements collectifs et services aux personnes de proximité dans chaque quartier (crèche, écoles fondamentales, services sociaux, de santé, sport, culture, aires de jeux, socioculturel de proximité et police)</p>	<p>Planifier l'implantation des équipements collectifs et des services pour créer un maillage (distance variable en fonction de l'équipement) et assurer une bonne accessibilité</p>	<p>Indicateur: isotropie de la répartition des équipement collectif et des services</p>	<p>Réaliser un état des lieux des équipements permettant de définir les besoins et les priorités</p>	
				<p>Veiller à la cohérence du maillage au regard des autres plans d'aménagement (maillage vert, plan de déplacement, etc.)</p>	
				<p>Implanter les équipement en fonction de leur accessibilité en transports en commun</p>	
				<p>Couvrir la Région en équipement en fonction de l'aire d'influence de l'équipement</p>	
				<p>Implanter les grands équipements en fonction de la coexistence du réseau d'équipements de proximité et du tissu urbain. Réfléchir aussi à une échelle plus petite que les ZIR pour l'implantation de grands équipements</p>	
				<p>Implanter les Universités de manière diffuse sur l'ensemble du territoire</p>	
				<p>Mettre en place des "Contrats de chaussée" différents des "contrats lignes" permettant de concentrer le développement de la ville et la création d'équipement le long de ces axes.</p>	
				<p>Travailler sur des programmes mixtes: logements + équipements</p>	
				<p>Eviter la concurrence dans l'accessibilité foncière pour la création d'équipements</p>	
				<p>Mettre en place un cadre légal permettant de produire des équipements à partir de X logements</p>	
		<p>Produire des équipement: créer les équipements manquant en fonction des besoins et des priorités</p>	<p>Objectif: aucun équipement vide ou peu exploité</p>		

Tableau de l'atelier N° 1: "Gérer l'essor démographique"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
				<p>Renforcer/mettre en place des systèmes d'entraide et d'échanges de services</p> <p>Développer l'utilisation des services via Internet (ex: Tax on web)</p> <p>Assurer un enseignement équitable et bilingue. Cfr Economie 2.4</p> <p>Aller vers une police de proximité: plus d'engagements et de nouvelles formations</p> <p>Répondre en priorité aux besoins d'équipements liés aux services aux personnes, crèches, écoles, maisons de retraite</p>	<p>une structure d'accueil de la petite enfance par quartier</p>
		<p>Assurer une accessibilité, notamment financière, pour tous sans logique de rentabilité</p> <p>Gérer les équipements: assurer la cohérence entre la production et la gestion des équipements</p>		<p>Adapter le coût aux revenus</p> <p>Mettre en place des structures d'accompagnement pour former les usagers à l'utilisation des services</p> <p>Assurer une gestion pérenne des équipements</p> <p>Mettre en place une gestion intercommunale et fusionner les pouvoirs organisateurs notamment pour l'enseignement</p> <p>Gérer les grands espaces verts sur le même modèle que pour les équipements en terme de programmation culturelle, d'accessibilité, etc.</p>	
<p>1.4/ 2.3/ 3.1 DENSITE, MIXITE, HABITABILITE: La densification de la ville assure une mixité des fonctions en maintenant et en développant une place importante pour les activités économiques au sein et en-dehors des espaces urbanisés tout en garantissant un haut niveau d'habitabilité et de qualité de vie, notamment par le respect des critères environnementaux (thème commun à Essor démographique/Economie/Environnement)</p> <p>RMQ: la réduction des nuisances environnementales liées à l'économie est traitée au point 2.2/3.1</p>	<p>Redéfinir les termes utilisés dans le cadre du PRDD et du PRAS sur base des critères de compatibilité avec l'habitat et d'utilité pour la ville</p>	<p>Distinguer l'activité productive et le tertiaire lourd (transport, logistique) du tertiaire classique</p>			

Tableau de l'atelier N° 1: "Gérer l'essor démographique"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
		Définir les activités "utiles à la ville" et les critères pour objectiver cette définition > déclinaison en outils opérationnels partagés par les acteurs économiques			
	Dans les zones de mixité, garantir un niveau satisfaisant d'habitabilité à proximité des activités économiques	Travailler sur les outils existants : permis d'environnement et permis d'urbanisme		Introduction de règles permettant de créer une compatibilité entre les fonctions et de mesurer les impacts des activités	
	Garantir la mixité des fonctions - notamment la présence d'activités économiques - dans les zones résidentielles, dans les zones mixtes et de forte mixité	Favoriser la mixité des fonctions		Agir sur les chancres ou les bâtiments vides pour les remplir avec de nouvelles fonctions	
		Conserver ou ramener, dans des zones de mixité, les activités économiques qui sont compatibles avec l'habitat et dont la ville a besoin ou qui sont génératrices d'emplois et/ou de richesses		Etudes d'impact environnemental et social (EIES)	
				Détermination du type d'activités possibles selon les endroits - autoriser plus d'activités économiques dans les zones de logements	
				Maintenir les habitants dans les quartiers	
				Garantir la multifonctionnalité des équipements	
				Reconnaître que l'activité économique est une fonction faible à protéger car elle est utile au bon fonctionnement de la ville mais menacée notamment par la pression foncière	
				Pour les nouveaux projets en zones mixtes, favoriser les conditions de mixité (réversibilité de fonction des RDC en imposant des critères notamment techniques: hauteur sous plafond, charges, etc.	
				Définir d'autres types d'espaces qui peuvent accueillir des activités économiques en vue de multiplier les lieux potentiels / calcul des seuils admissibles (versus gestion subjective actuellement) / quota de types d'activités économiques	
				Attirer les activités économiques via des primes/appui à l'installation	
				Travailler au niveau du PRAS pour se doter d'outils réglementaires garantissant la mixité en veillant toutefois à ne pas générer des règles inapplicables (résilience/adaptabilité du cadre)	

Tableau de l'atelier N° 1: "Gérer l'essor démographique"

Élément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn	
				Pour les nouvelles activités industrielles compatibles avec l'habitat, définir des critères, notamment l'intérêt pour Bruxelles en termes de services/biens offerts et de retour au niveau de l'emploi créé et/ou de l'image		
	Implanter ou conserver dans des zones spécifiques les activités incompatibles avec l'habitat (activités productives ou autres) mais que l'on souhaite maintenir en ville (dont la ville a réellement besoin pour son fonctionnement, l'emploi de ses habitants ou son économie)	Déterminer les activités de production	Etablir les conditions de la protection des activités de production	Eviter les positions "dogmatiques" par rapport aux zones industrielles et portuaires: maintien de la même surface totale pour l'industrie mais possible réaffectation et relocalisation > compensation des changements d'affectation		
				Permettre l'exploitation du canal pour développer des activités économiques et maintenir les terrains le long du canal (activités logistiques),		
		Accroître la maîtrise du foncier				
		Maintenir le principe du zonage (vs mixité) / Recréer des espaces urbains réservés aux fonctions économiques pour limiter l'impact des nuisances et accepter que les activités économiques génèrent de telles nuisances				
		Protéger les activités indispensables au bon fonctionnement de la ville (ex: centrale à béton, boulangerie, etc.) via des localisations dédiées (exclusion du logement) et adaptées fonctionnellement				
		Interdire le logement en ZIU et ZAPT				
	Faciliter l'accès en transport en commun notamment aux ZIU et ZAPT pour faciliter l'embauche de bruxellois					

Tableau de l'atelier N° 1: "Gérer l'essor démographique"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
<p>3.2/ 1.5</p> <p>ENERGIE/RENOVATION ENERGETIQUE: La consommation et la production d'énergie polluante (notamment au niveau des émissions de CO2) est réduite au minimum (thème partiellement commun Essor démographique/Environnement: question de la rénovation du bâti)</p>	<p>Réduire drastiquement la consommation et la production énergétique polluante : -20% pour la consommation ; -20% d'émission de CO2 (sachant que la déclaration gouvernementale prévoit -30% de CO2 en 2025) ; +20% d'énergie renouvelable (pas forcément produite en RBC).</p>	<p>Rénover et construire les bâtiments sur base des meilleures pratiques énergétiques disponibles (thème commun Essor démographique/Environnement)</p>	<p>2015: bâtiments neufs passifs et basse ou très basse énergie pour les rénovés / 2020: 50% du bâti est rénové avec - 70% de consommation d'énergie + zéro carbone pour tous les nouveaux projets de constructions + toutes les constructions publiques sont exemplaires (-50% de CO2) avec une comptabilisation du CO2 et l'établissement de quotas d'émissions pour tous les bâtiments publics (nouveaux ou existants)</p>	<p>Agir via le Code du Logement: renforcer le lien entre les normes du Code du Logement et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments</p>	
<p>1.6 / 4.2</p> <p>DIVERSITE, MIXITE: A l'échelle du quartier, la diversité de la population est respectée. La mixité socio-économique est encouragée par les pouvoirs publics afin d'éviter les phénomènes de ghettoïsation sans pour autant gommer la spécificité de certains quartiers (thème commune essor démographique/cohésion sociale)</p> <p>Une égalité d'accès et de qualité des espaces publics et des écoles sur l'ensemble du territoire bruxellois permet une certaine mixité sociale et favorise les échanges entre les groupes sociaux et culturels</p>	<p>Encourager la mixité socioculturelle à l'échelle de tous les quartiers</p>	<p>Diminuer la ségrégation sociospatiale engendrée par la structure (concentration) des logements sociaux.</p>		<p>Répartir de manière diffuse la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire</p>	<p>Maîtriser le report sur les loyers ou les charges de la plus-value locative générée par la rénovation (augmentation du loyer suite à l'amélioration du bien)</p> <p>Les loyers des logements rénovés ne dépassent pas 30% des revenus des locataires</p> <p>Encourager la rénovation par les particuliers</p> <p>Améliorer la qualité des prestations des entrepreneurs</p>

Tableau de l'atelier N° 1: "Gérer l'essor démographique"

Elément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn			
				Assurer une mixité dans les grandes productions de logements (publiques ou privées)	25% de logements à caractère social			
				Imposer un quota de logements à caractère social dans les nouvelles constructions privées				
		Préserver la spécificité fonctionnelles de certains quartiers bruxellois (ex: quartier de transit) mais en assurant de bonnes conditions de vie						
		Respecter les spécificités sociales et culturelles des quartiers en intégrant les habitants à la réflexion sur la mixité de leur quartier			Création d'espaces d'accroches			
		Intégrer la formation à l'emploi pour les habitants dans les politiques visant à encourager la mixité			Imposer un quota d'emploi "local" aux acteurs économiques			
		Adapter les dispositifs de rénovation des quartiers				Inscrire les "Contrats de quartiers" dans une logique de long terme		
						Accompagner les opérations de rénovation des quartiers avec des outils permettant d'éviter les effets pervers (maîtrise du foncier, régulation des loyers, accroissement de l'offre publique de logement)		
						Garantir le respect des diversités et l'harmonie du "vivre ensemble"	Mettre en place des projets "vivre ensemble"	
							Identifier les conditions d'implantation des populations aisées dans les quartiers populaire sans effet d'exclusion des populations plus précarisées	
		Garantir pour tous l'égalité d'accès à des espaces publics de qualité vus comme des lieux de rencontre et d'échange qui contribuent à la qualité du "vivre ensemble"		Travailler sur l'offre de lieux de rencontre / de socialisation en misant sur des projets multiculturels		Eviter les complexes de logements hypersécurisés		
						Développer le contrôle social		
				Favoriser la création d'activités économiques de proximité qui favorisent les échanges				
				Travailler avec différents porteurs de projets, notamment culturels				

Tableau de l'atelier N° 1: "Gérer l'essor démographique"

Élément de vision / Visie-elementen	Objectif principal à atteindre en 2020 / Hoofddoel voor 2020	Axe stratégique / Beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur de l'axe stratégique pour la RBC en 2020 / Specifiek doel of succesindicator van de beleidslijn voor het BHG in 2020	Sous-axe stratégique / Ondersteunende beleidslijn	Objectif spécifique ou indicateur du sous-axe / Specifiek doel of succesindicator van de ondersteunende beleidslijn
		Garantir pour tous l'égalité d'accès aux écoles et aux lieux de formation vus comme des lieux de rencontre et de mixité			

Atelier Actions - Essor démographique

28 septembre 2011

Animateurs : Nathalie Cardon (Ecores), Barbara de Radiguès (Atanor)

Personnes ressources : Annabelle Guérin (ADT), Marion Pourbaix (DEP)

1. Densifier et optimiser l'espace

Atteindre une densité de toutes les fonctions (nécessite d'avoir un outil de mesure de densité totale) à l'échelle de la Région et une densification qualitative.

Objectifs :

1^{ère} couronne : stabiliser et augmenter la qualité en matière de logement

2^{ème} couronne : augmenter en trouvant de nouvelles zones à densifier

Actions proposées :

- Réaliser une carte des densités actuelles et futures (en cours dans le cadre du PRAS démographique). Les critères suivants pourraient être utilisés pour l'analyse:
 - o proximité d'un espace vert (max. 200 à 300 m) ;
 - o tenir compte des centralités secondaires (bien accessibles (RER) et bien desservis) ;
 - o garder des espaces disponibles pour les défis futurs ;
 - o repérer où il est nécessaire de dédensifier pour maintenir l'habitabilité ;
 - o analyser les variations des densités jusqu'au niveau des îlots ;
 - o décliner plus localement le RRU : à l'échelle du quartier, de l'îlot, en fonction de la carte de densification ;
 - o tirer les enseignements en termes d'opérationnalité des Contrats de quartiers ;
 - o faire le lien entre la densification et l'accessibilité financière ;
 - o faire le lien entre la demande (type de logements et coût) et l'offre afin de ne pas offrir du logement privé en nombre si ce n'est pas accessible financièrement : 20% de logements à finalité sociale dans toutes les nouvelles constructions de logement.

- Définir une stratégie pour les espaces publics (cf. étude en cours « Micro-Macro », étude de définition d'un Plan général d'amélioration des espaces publics bruxellois, réalisé par Taktik). Où implanter des espaces publics et de quelle qualité afin de trouver un équilibre entre les vides et les pleins ? :
 - o idée de créer un poste "espace public" à l'ADT ;
 - o optimiser le bâti existant et les espaces ouverts : partager ces espaces entre les différentes fonctions (utilisation des toitures) ;
 - o utilisation temporaire des dents creuses (réflexion en cours au sein de Bruxelles Environnement).

- Forcer l'utilisation de terrains/de bâtiments de manière efficace (logement au-dessus des commerces, immeubles vides, ...) en répondant aux défis de la Région (logement, emploi, ...) et définir une méthodologie :

- utiliser davantage les outils existants : droit de préemption, expropriation, taxe sur les immeubles vides, ... ;
 - développer un outil de réquisition : obligation de mettre les terrains/bâtiments à disposition ;
 - développer des incitants fiscaux (pas unanimité là dessus) ;
 - accompagner les acteurs (propriétaires) dans leurs démarches afin de mieux densifier les espaces.
- Assurer la maîtrise régionale de la programmation :
- s'assurer d'une maîtrise foncière publique à long terme : achat de terrains lorsque c'est possible et éviter de vendre le foncier dont on a la maîtrise ;
 - obtenir des opérateurs fédéraux (Sncb et Régie des bâtiments) un « droit de préemption » avec la Région : soit vente de terrains à la Région à des prix accessibles / soit la Région donne les grandes orientations programmatiques avant la vente ;
 - être plus proactif par rapport aux sites potentiellement mis en vente : veille sur les sites à enjeux / cadenciser la programmation avant la mise en vente (mettre des conditions sur les types de logement et les aspects environnementaux) / exiger du vendeur d'insérer des clauses de vente qui garantissent la réalisation d'un projet ;
 - donner un rôle plus important à la SAF (société d'acquisition foncière) ;
 - créer ou trouver un opérateur central régional sur le foncier qui assure la coordination des acteurs publics régionaux afin de répondre aux grands défis de la Région.
 - créer ou trouver un aménageur public sur les grandes zones (ex en France : aménagement et mise en vente des lots par la suite) ;
 - élargir l'emphytéose au logement (nécessite un budget initial) ;
 - ouvrir les débats de programmation au public en amont des projets et au niveau de l'enquête publique.
- Mettre en place des mesures pour éviter la spéculation liée à la densification :
- rendre effectif et utilisable le droit de préemption : aller vers le modèle français (changement possible de la règle du marché) afin de pouvoir diminuer le prix pour acheter à sa vraie valeur le bien et non à sa valeur spéculative ;
 - créer un fonds de réserve de la Région pour l'achat de parcelles stratégiques ;
 - taxer les plus-values au-delà de 5 ans (mais compétence fédérale) ;
 - mettre en œuvre un loyer de référence pour stabiliser également les prix à l'achat des logements.
 - Plan schaden/baten (coût/efficacité) : lors d'un changement d'affectation ou de gabarit qui augmente la valeur du bien, analyser l'avantage financier pour le propriétaire de densifier; cette plus-value devrait aussi bénéficier au public par des mesures du type des charges d'urbanisme.
- Partage de la plus-value : comment redistribuer ?
- charge d'urbanisme sur les petits projets
 - plafond légal de densité si dépassement = taxation (à inscrire dans le RRU)

2. Mixité des fonctions

Conserver une certaine part de l'activité économique dans les zones résidentielles.

Actions proposées :

- Assurer la convertibilité des fonctions via les permis d'urbanisme : imposer des conditions techniques de construction/rénovation qui permettent une reconversion vers une utilisation économique (hauteur sous plafond par exemple)
- S'assurer que la mobilité soit un facteur permettant la mixité des fonctions, en répondant aux besoins des activités économiques (marchandises, logistique, ...).
- Offrir des disponibilités foncières aux centres d'entreprises qui garantissent la mixité (synergies, coaching, services, ...).
- Renforcer Atrium.
- Accompagner les starters : améliorer l'accès et la connaissance en matière d'accompagnement des petits acteurs économiques. Agir sur le turn-over.
- Créer des « pôles de quartiers » : accessibles à pieds avec des espaces dédiés aux professions libérales, des commerces, ... permettant de créer une dynamique dans les quartiers. Rapprocher les bureaux des quartiers résidentiels.
- Créer un observatoire de la mixité fonctionnelle : centraliser l'information au sens large (répartition des écoles, commerces, ...) et faire le lien avec l'observatoire du logement.
- Réduire la monofonctionnalité : imposer de l'activité économique au rez-de-chaussée des bureaux / créer du logement dans les quartiers de bureaux / promouvoir la diversité des commerces et pouvoir répondre aux besoins des habitants).
- Evaluer la compatibilité des fonctions sur base tant d'une grille de critères objectifs en termes d'habitabilité que des commissions de concertation (appréciation au cas par cas de l'habitabilité).

Points d'attention :

Faut-il imposer une mixité dans les zones très résidentielles ? (plus intéressant d'avoir une centralité accessible).

Zone du canal : il s'agit de protéger l'activité économique compatible avec la fonction résidentielle le long du canal.

Revaloriser les axes structurants.

Offrir des disponibilités foncières et immobilières.

3. Production de logements :

Accroître la quantité de logements, dont le logement social.

Actions proposées :

- Atteindre minimum 20% de logements à finalité sociale par commune (accord de Gouvernement). Faut-il mettre en place des quotas de revenus pour s'assurer que les moins favorisés soient prioritaires ?
- Augmenter la maîtrise foncière publique directe (propriétaire du sol, du logement) et indirecte (quota logement à finalité sociale : 20% dans projets privés, vente sous conditions).
- Augmenter la production de logement social :
 - o alléger les procédures d'attribution de marché (procédure trop longue), alléger les procédures de contrôle et de vérification ;
 - o renforcer le pouvoir de tutelle (pas assez ferme) de la SLRB vis à vis des SISP (Sociétés Immobilières de Service Public) ;
 - o rationaliser et diminuer de moitié le nombre de SISP, y compris la mutualisation des moyens entre les différentes SISP [décision cautionnée ce mois de septembre dans le cadre des négociations fédérales];
 - o agir sur les logements sous utilisés.
- Lutter contre les immeubles inoccupés : le service d'inspection régional du logement [AATL] doit accroître ses compétences en matière de droit de gestion publique, d'actions en cessation.
- Améliorer la qualité des logements : compléter le RRU avec des critères environnementaux (impermeabilisation, gestion de l'eau, des déchets, du bruit).
- Inciter les promoteurs privés à construire de grands logements pour les familles nombreuses.
- Augmenter le rôle des communes en matière de logement et développer une politique communale sociale du patrimoine immobilier. Mener une nouvelle réflexion sur l'attribution et la socialisation des parcs immobiliers communaux.
- Mener une réflexion globale en faveur d'une simplification administrative des permis d'urbanisme en matière de logement.
- Intégrer des charges d'urbanisme lors de la production de logement libre.

Points d'attention :

Attention à ne pas se focaliser systématiquement sur la question des logements sociaux, les logements sociaux doivent être produits parce que les autres politiques sociales échouent à rendre le secteur du logement accessible à tous (solution plutôt d'ordre palliatif). Il faut agir en amont, sur l'ensemble des politiques régionales qui doivent se coordonner pour offrir une vie décente aux habitants.

Le logement public doit trouver sa place dans le marché du logement.

Il faut prioritairement socialiser le marché privé.

4. Accessibilité financière

Actions proposées :

- Créer un véritable observatoire du logement afin d'avoir une bonne connaissance de la situation réelle (carences terribles en terme d'information structurelle relative au stock de logement en RBC et pour l'ensemble de la Belgique).
 - o produire un cadastre des logements ;
 - o identifier les logements vides à Bruxelles (via croisement systématique entre le cadastre des logements et les baux enregistrés) ;
 - o observer la qualité environnementale des logements (le certificat énergétique est également une source de renseignement sur la qualité du logement. Le coût des loyers sera influencé par ce certificat) ;
 - o observer l'évolution des loyers en prenant en compte le coût global des logements : loyer + charge + entretien + énergie, ... (Enquête loyer en cours sur 1,7% des ménages locataires bruxellois) ;
 - o analyser les besoins en termes de logements : besoins fonctionnels (composition de la famille, ...), montants supportables (part du loyer).

- Taxation des loyers réels, en prônant une neutralité fiscale si respect d'un loyer de référence.
Assurer la pertinence de l'utilisation d'un loyer de référence dans le temps et l'indexer (de quelle manière doit-il être calculé ?).

- Allocation loyer sur base du loyer de référence (mesure temporaire liée à la construction de logements publics ou mesure à mettre en œuvre également sur le long terme ? Cela dépend notamment de l'intérêt économique).

- Amendes administratives sur les logements inoccupés
 - o au niveau régional (non plus au niveau communal) ;
 - o étendues aux bureaux quand ils sont reconvertis.

- Encourager la taxation de la plus-value à la revente au-delà des 5 ans :
 - o adaptée en fonction de l'inflation.

5. Equipements collectifs et services urbains

Les équipements sont le levier d'une structure urbaine polycentrique.

Actions proposées :

- Réaliser un cadastre territorial des acteurs et des programmations.
- Fixer le pilote des acteurs (coordination).
- Définir des critères et des priorités en matière d'intervention sur les équipements et d'une stratégie de localisation au bénéfice des habitants sur base de :
 - o politique volontariste en matière d'équipement qui doit devenir une fonction majeure (stopper le mitage des zones d'équipements du PRAS pour d'autres fonctions) ;
 - o optimisation des équipements existants ;
 - o prise en compte des services de proximité non construits, mobiles et faire le lien avec la politique de l'emploi ;
 - o penser au fonctionnement lors de la création d'un équipement ;
 - o complémentarité dans la production d'équipements avec les autres projets urbains, en s'assurant de l'accessibilité et qui répond aux réels besoins des habitants : transports en commun performants et modes doux / accessibilité pour tous (fréquentation sans surcoût des équipements d'une commune à l'autre) / polyvalence des équipements / équipements intergénérationnels / combinaison de la production d'équipements avec le logement (les nouveaux logements doivent garantir le développement d'équipements) ;
 - o plus d'inventivité dans la production architecturale et urbanistique d'équipements (propre identité de l'équipement) et penser à sa conversion future ;
 - o Développement proactif d'une collaboration public-privé dans la création d'équipements (win-win).
- Localiser les équipements dans les nouvelles zones de développement de la ville (trop souvent localisés dans des zones déjà en développement). Leur localisation doit permettre une dynamique dans des zones plus défavorisées.
- Envisager de confier la gestion d'équipements de quartier au privé.

Points d'attention :

Ne pas limiter la notion d'équipement à celle de « brique » et « réserve foncière » mais l'élargir aux services « mobiles » ex. aide à domicile, etc.