

CERCLE GAULOIS ARTISTIQUE ET LITTERAIRE, 5 rue de la loi, 1000 Bruxelles.

COMMENT PROMOUVOIR LE LOGEMENT A BRUXELLES, REGION CONFRONTEE A UNE CROISSANCE DE SES HABITANTS ET A UNE DECROISSANCE DE SES RESSOURCES.

Déjeuner-débat mensuel « Ville et Société » du **MERCREDI 24 OCTOBRE 2012.**

Le débat a été introduit par

Christian LASSERRE, directeur académique, Executive Master Immobilier, Groupe Louvain School of Management.

Stefaan GIELENS, Administrateur Délégué de AEDIFICA, Sicafi spécialisée en logement,

Alexandre LAMOT, Promoteur de logements rénovés à Bruxelles, avec la participation de

Guy Perry, IN-VI, Promoteur du complexe Corvin, à Budapest.

INTRODUCTION.

On sait que Bruxelles sera confrontée à une croissance démographique, largement liée à sa population immigrée, simultanément à un vieillissement de sa population actuelle. La nécessité pour le marché de faire face à cette demande prévisible sera confrontée au niveau insuffisant des ressources des acquéreurs ou locataires potentiels.

Par ailleurs les obligations réglementaires concernant les économies d'énergie dans les bâtiments existants et les coûts y afférent ne manqueront pas d'affecter le marché de ce secteur, qui constitue l'essentiel du parc immobilier bruxellois.

EXPOSES ET DEBAT

Christian LASSERRE a exposé le bilan des mécanismes de création de logements à Bruxelles ayant entraîné le déficit structurel actuel.

Stefaan GIELENS, orateur antérieur au Cercle, a exposé le résultat de ses études et prévisions. Il estime indispensable la mise en place d'un marché locatif, alors que le marché a été jusqu'à présent axé sur l'acquisition, notamment à la suite de mesures défavorables au propriétaire bailleur. Des mesures correctives devraient être mises en place.

Alexandre LAMOT a exposé un exemple concret de remise sur le marché résidentiel d'un immeuble comprenant un bail commercial à long terme au rez-de-chaussée et des étages partiellement inaccessibles depuis la rue et occupés en bureaux. La rénovation en cours permet de maintenir un niveau de prix acceptable pour la demande des ménages dans le quartier tout en satisfaisant le mieux possible aux normes de performance environnementale (« score moyen »).

Guy PERRY, promoteur actif dans plusieurs pays de l'Est européen, a présenté le bilan d'une rénovation mixte d'un quartier « difficile » de Budapest réalisé en PPP avec un promoteur local et des architectes locaux.

Les exposés ou PPT des quatre orateurs sont accessibles en annexe et sur www.ffue.org.

Le débat a fait apparaître notamment les points suivants :

- Contrairement au discours courant, la densité d'occupation à Bruxelles diminue, notamment à la suite de l'installation d'hôtels particuliers par les nouvelles clientèles internationales et des dédoublements entraînés par l'augmentation du nombre de divorces, rendus relativement plus aisés et comportant la garde hebdomadaire alternée des enfants. La demande se situe plutôt vers une densité faible.
- Un réservoir important de terrains pour logements de densité élevée reste la zone du Canal et les quartiers industriels environnants, disponibles à la suite de la désindustrialisation accélérée (le secteur du montage automobile montre la voie dans d'autres villes belges) et devenus ouverts à la construction de logements à la suite de la modification du PRAS. Cette exigence demande cependant une mise en confiance des investisseurs quant à la sécurité de leur revenu locatif dans ces quartiers.
- On a proposé d'étendre les avantages fiscaux des Sicafi à l'ensemble du marché locatif, à l'instar de la Hollande qui permet au propriétaire bailleur de déduire de ses revenus les loyers et les frais d'entretien encourus pour leur conservation. Les limites à la capacité d'emprunt des propriétaires doivent cependant être prises en compte.
- Des expériences de subventionnement des loyers ont été invoquées, notamment un développement accru du rôle des agences immobilières sociales ou l'instauration d'un droit au logement à l'instar de l'Allemagne, qui impose aux communes de trouver sur le marché des biens locatifs et de les mettre à la disposition des demandeurs. Cette disposition, ainsi que la mise en place au niveau communal de réseaux sociaux pour faciliter l'insertion de nouveaux arrivants, est créditée de l'absence de troubles urbains en Allemagne, par contraste avec des pays voisins.

Pierre LACONTE, Fondation pour l'environnement urbain.

Les comptes-rendus des séances sont accessibles sur www.ffue.org.

ANNEXES : 4