



LE FORUM ET SES DIFFERENTS EVENEMENTS

- Le 9 février, une quinzaine d'acteurs ont participé à une séance de travail afin de préparer le thème, opérer des choix de sous-thèmes ainsi que cibler les intervenants potentiels.
- Le 4 octobre en soirée une conférence-débat s'est tenue à Bruxelles, sur le thème « Habiter vivant ». Les deux conférenciers, Luc Schuiten et David Miet, ont traité de la dimension de l'imaginaire et de la vision des territoires, notamment à travers une approche de densification des aires suburbaines. Un panel de quatre intervenants a discuté des différents aspects de la vision de l'habiter vivant.



- Le 12 octobre en matinée à Liège, une visite guidée du quartier Léopold a permis d'apprécier les opérations de mise en œuvre par la Ville ; ensuite la visite de l'exposition « Habiter Liège » organisée par la Ville a permis d'apprécier la politique territoriale projetée.



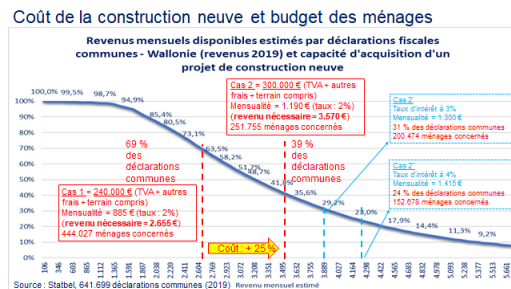
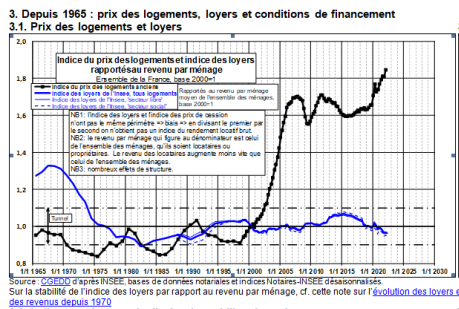
- Le 12 octobre l'après-midi, le Forum s'est tenu de 14 à 19h à la Cité Miroir. Près de 150 personnes y ont assisté.



- Le Conseil d'Administration de For Urban Passion réuni le 8 novembre a discuté et approuvé ce rapport et ses préconisations. Celles-ci seront envoyées aux responsables du secteur public ainsi qu'aux acteurs du secteur privé.

PRINCIPAUX CONSTATS PARTAGES.

C'est un constat largement partagé : l'accès à l'habitat devient de plus en plus difficile, et les contraintes se multiplient sur différents plans, qui tous interagissent. D'une part l'accession au logement : que ce soit le prix d'acquisition ou de location, l'envol rétrécit fortement les marges pour les revenus moyens ou faibles, en particulier dans les marchés tendus dans les grandes villes. Depuis 1965 jusque 2000 les prix (loyers et vente) du logement suivaient plus ou moins l'inflation et la hausse des salaires. À partir du boom immobilier début 2002, il y a eu un net décalage au profit de la « rente » immobilière.



source/ H Kempeneers, Embuild

Au niveau de la construction neuve, les candidats acquéreurs sont pris dans un double « effet de ciseau » avec la forte hausse des coûts des matériaux et de la construction, et la hausse des taux des emprunts hypothécaires.

D'autre part, les processus de construction ou de rénovation ne permettent pas de manière suffisante de faire évoluer le bâti, généralement ancien ; ces processus et leur rythme restent peu optimaux, notamment face aux passoires énergétiques. Enfin, l'habitat n'est pas seulement le logement : le cadre de vie et ses exigences (au lendemain du Covid et face à l'émergence du télétravail), les modes de vie (et leurs évolutions rapides) doivent devenir davantage des déterminants de l'action sur l'habitat.

Habiter demain nécessite de renforcer le lien avec la nature. Luc Schuiten a montré divers projets et illustrations qui ont permis de nous forger un imaginaire sur la ville vivante et végétale.



Illustration présentée par Luc Schuiten Illustrations de l'exposé de Dr. Helga Fassbinder. Biotope City Wienerberg, Vienne

« La ville fait partie de la nature » a déclaré Helga Fassbinder. Une vision est nécessaire pour stimuler les propositions et les expérimentations. Quant à la densification ou l'étalement urbain, l'éventail des solutions est large ; mais celui-ci nécessite des arbitrages plus clairs. En particulier, le lien avec la nature doit être renforcé pour ce qui concerne le parc existant : la rénovation s'inscrit dans l'économie circulaire.

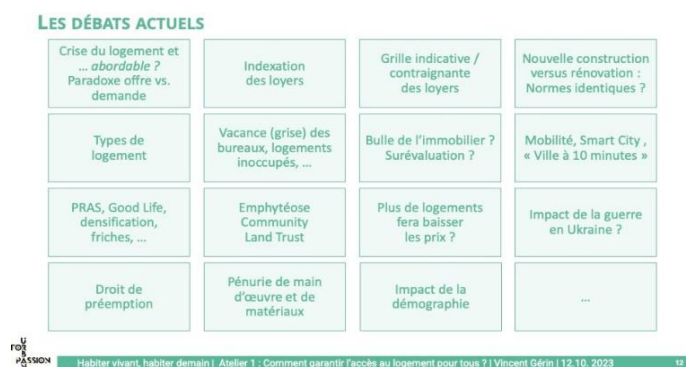
AXE 1. GARANTIR L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS

L'atelier a accueilli et discuté les contributions de Magali Verdonck, Benoit Wanzoul, Hugo Périlleux Sanchez et Vincent Gerin ; le rapporteur était Jean-Christophe Peterkenne.



Cette accessibilité génère aujourd'hui de fortes préoccupations, tant le logement n'est pas ou plus accessible de la même manière qu'il y a quelques années. En particulier, l'évolution différenciée des revenus crée des handicaps majeurs pour les ménages à revenu moyen ou inférieur.

Les principaux constats ont porté d'une part sur la difficulté de rénover ou d'augmenter le parc du logement social, la situation alarmante du parc existant, le coût des nouveaux logements, l'augmentation des prix des matériaux, la parcellisation de la propriété immobilière ; et d'autre part, la financiarisation de l'immobilier résidentiel, la croissance de la location versus l'accession, la réponse inappropriée des pouvoirs publics en particulier sur le plan fiscal. L'illustration ci-dessous montre l'étendue des aspects à prendre en compte.



Extrait de l'exposé de Vincent Gérin

Le logement social est confronté à deux contraintes de long terme. D'une part, la population accueillie s'appauvrit en Wallonie ; d'autre part, les moyens d'agir se raréfient sous les effets de la dimension des revenus locatifs (le loyer ne peut dépasser 20% des revenus) ainsi que par la rareté des ressources publiques.

Magali Verdonck a montré dans son étude « *Housing deal* » qu'il serait possible de développer davantage le logement public et social avec des partenariats de long terme avec des développeurs privés: le public cède une emphytéose sur le terrain de 99 ans, le promoteur finance ,

construit et assume les rénovations trentenaires jusqu'à la fin de l'emphytéose. Le bilan serait : 60 % moins cher que le logement social, et une possibilité de construire sans endettement des PPP.

Il faut réguler les loyers qui se sont envolés : Hugo Périlleux a montré que le discours courant, qui prétend que cela va tuer l'investissement, et d'autre part, qu'il y aurait beaucoup de propriétaires âgés pauvres, qui auraient besoin de leurs loyers pour vivre est contraire aux faits (analyse de la propriété à BXL). Il a indiqué qu'il faut prendre beaucoup de précautions : les grilles indicatives de loyers ne tiennent pas assez compte des aménités et du confort (notamment PEB) des logements. Ces grilles ont aussi permis à des propriétaires de s'aligner à la hausse sur les loyers de référence. Il importe donc d'aller plus moins pour objectiver le niveau de loyer "raisonnable". Dans les années 80, il y avait interdiction d'augmenter le loyer en cas de nouveau bail ou de renouvellement s'il n'y avait pas d'amélioration significative du logement.

1. Contexte du logement à Bruxelles

- ▶ 60 % de locataires à Bruxelles (AGDP, 2015)
- ▶ Loyers +20 % tous les 10 ans depuis 1985 (Observatoire des loyers, 2018)
- ▶ Pour les 25 % les plus pauvres, loyer = 40 % du budget (EU SILC, 2017)
- ▶ 11 expulsions par jour, surtout liées à des arriérés de loyers (Godart et al., 2023)
- ▶ 1 ménage sur 6 : report de soin de santé pour des raisons financières (Enquête nationale de santé, 2018)

Répartition non-cumulée (en %)	DEC01	DEC02	DEC03	DEC04	DEC05	DEC06	DEC07	DEC08	DEC09	DEC10
Locataires (1)	13.7	12.3	11.3	12.2	11.1	9.7	9.7	7.4	6.8	5.8
Équitépartition	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
Tous les bailleurs	4.0	6.2	7.7	6.2	8.1	10.0	9.8	14.1	15.8	18.2
Bailleurs à domicile	5.0	9.1	11.5	9.3	10.4	11.2	9.5	11.8	11.0	11.1
Bailleurs non BXL	1.7	3.0	4.7	3.7	6.6	9.7	10.3	16.5	20.5	23.4
Bailleurs BXL hors dom.	5.4	7.2	8.3	6.8	8.3	9.6	9.6	13.2	14.2	17.3

Source: Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, 2015. (1) Censur, 2011.

- ▶ Locataires sur-représenté parmi les déciles inférieurs
- ▶ Loyer = transfert de plus pauvres vers des plus riche : 75 % logements loués propriétaires des 5 derniers déciles
- ▶ « bailleurs pauvres » : 3 premiers déciles = 18 % (Revenu fiscaux → revenu locatifs pas pris en compte), 1 seul logement loués = 4,4 %, 1 seule adresse = 8,4 %

Source : Hugo Périlleux Sanchez

Vincent Gérin a montré le calcul du promoteur et les 2 postes sur lesquels il est possible de jouer : l'imputation foncière et la marge du développeur. Dans le premier cas, il importe de développer une politique foncière active des PP, et dans le second, de sécuriser l'investissement afin de pouvoir réduire la marge. Il plaide aussi pour une intervention des PP dans une garantie à apporter aux banques pour les prêts hypothécaires : dans les années 80, les banques prêtaient jusqu'à 120 % du prix du bien. Aujourd'hui, elles demandent des fonds propres de 20 %, en plus des 20 % nécessaires pour les frais (droits d'enregistrement et notaire).

La question foncière reste un enjeu central, d'autant que le "stop béton " va amener une réduction des potentialités constructives, y compris pour les Sociétés immobilières de service public. Benoit Wanzoul (SWL) a indiqué que la priorité devrait être de répondre à la demande sociale (ménages inscrits sur les listes d'attente) et que l'abandon de terrains en périphérie devrait être compensé par les PP.

L'atelier a débouché sur les préconisations suivantes.

1. Concernant le marché locatif, en essor dans les grandes villes, le marché 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.
2. Concernant l'entretien du parc privé et l'isolation thermique, de vastes opérations de collaboration doivent être lancées dans les quartiers centraux, mobilisant à la fois la contrainte publique, la fiscalité adaptée, le mécanisme du tiers payant, les droits démembrés. Les contrats de quartier bruxellois peuvent servir de modèle (transversalité, flexibilité) pour davantage stimuler la revitalisation du parc privé souvent morcelé.

3. La pratique de la Loi ALUR française mérite d'être transposée. Ce mécanisme encadre les rapports propriétaire-locataire en cas de rénovation, notamment un créant un fonds de travaux.
4. Il faut cesser de freiner la subdivision des immeubles. Dès lors que la rénovation et l'isolation thermique en font partie et qu'il y a une sous-occupation évidente, de telles opérations se justifient pour rencontrer une demande de « logement social de fait » proposant des loyers raisonnables.
5. Concernant la construction de logement social, la volonté existe d'augmenter le nombre des logements abordables. Ces opérations dépassent la simple acquisition de logements en vue d'agrandir le parc du logement social, ainsi que cela se pratique à Bruxelles depuis 3 ans. De nouvelles formules doivent être mises en œuvre.
6. Pour l'extension du parc, les formules de PPP sont fort diverses, rencontrant des succès différents selon les régions et leurs divers dispositifs. Elles sont généralement basées sur un apport public pour le foncier. Car dans le calcul d'un développeur, deux postes permettent de moduler le prix final : l'imputation foncière et la marge du développeur. Dans le premier cas, il importe de développer une politique foncière active ; et dans le second, de sécuriser l'investissement afin de pouvoir réduire la marge. Mais il est temps d'arrêter la vente de ce foncier, même avec des conditions d'accès, car cette politique menace directement les marges pour l'action future.
7. Il est apparu possible de mener des opérations d'extension du parc de logements encadrés, que l'on peut qualifier de *New Housing Deal*, dans un cadre à créer. Ces opérations supposent notamment qu'au départ d'une opération on s'accorde sur le taux de rentabilité qui motive l'acteur privé et qui agréé le public. Dans ce cadre, des opérations complexes à différents usages peuvent être combinées.

Le scénario

Une possible union entre des investisseurs privés à finalité sociale et le secteur public :

- Un terrain acheté par le secteur public
- Un droit de superficie octroyé à titre gratuit à l'investisseur pendant 99 ans pour y construire un immeuble de logements
- Logements loués via une agence immobilière sociale
- Loyers inférieurs au prix du marché mais garantis
- Diminutions d'impôt pour l'investisseur privé
- Rénovations prises en charge par l'investisseur privé pendant 99 ans
- Après 99 ans, immeuble transféré gratuitement au secteur public

U
TOU
PÀSSION

HABIT-VOIES FACTOR ARRAN

Extrait de l'exposé de Magali Verdonck

Le décor



U
TOU
PÀSSION

HABIT-VOIES FACTOR ARRAN

Idem. Possibilité de combiner des opérations complexes au sein d'un ensemble

AXE 2. TRAITER DES TERRITOIRES

L'habitat ne peut être appréhendé qu'à l'échelle d'un ensemble : des paysages ou des territoires évoluent ne regard de l'évolution (qualitative, quantitative) du parc immobilier.

L'évolution du bâti au cours du siècle dernier est la résultante des poussées socioéconomiques, de la massification et de la séparation des fonctions. Le résultat en est que les zones bâties forment des « archipels » au sein desquels les pôles (centres des villes et nœuds ou pôles suburbains) perdent leur attractivité, tandis que la suburbanisation s'est largement étalée. Il importe de refreiner la densification des quartiers anciens et déjà denses, et favoriser celle des aires suburbaines et bien desservies en services divers.

L'atelier a débouché sur les préconisations suivantes.

1. La question foncière est au centre des potentiels de développement, pour l'existant comme pour le neuf. D'une part, les valeurs diffèrent fortement selon les territoires, et la fiscalité ne favorise ni la cohérence, ni l'arrêt de la suburbanisation. D'autre part, les pouvoirs publics sont (et ont été davantage hier) de grands détenteurs de terrains. Pour mémoire, le coût foncier d'une opération immobilière représente souvent de l'ordre de 20% du prix de sortie et un des seuls postes pour lequel une certaine flexibilité est possible.

PRIX DE LA CONSTRUCTION ?



Bilan de promotion *simplifié* :

1. Foncier
2. Coûts de construction (matériaux, main d'œuvre, ...)
3. Honoraires (géomètre, architecte, ingénieurs, CSS, PEB, ...)
4. Autres coûts (permis, taxes, assurances, garanties, due diligence, avocats, ...)
5. Frais financiers

+ Marge de promotion (attention : IRR et LTV)



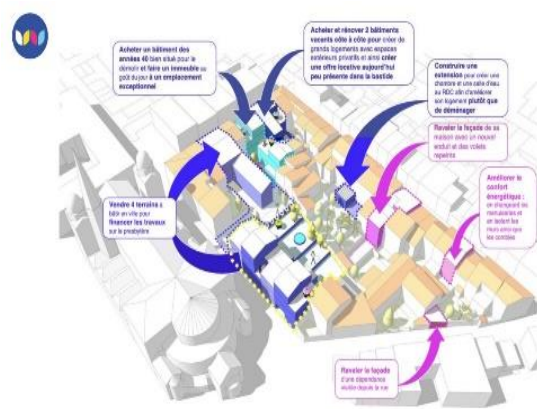
Habiter vivant, habiter demain | Atelier 1 : Comment garantir l'accès au logement pour tous ? | Vincent Gérin | 12.10. 2023

Schéma issu de l'intervention de Vincent Gérin

2. Lors de la conférence du 4 octobre, il est apparu que deux visions territoriales cohabitent dans l'opinion. D'un côté, le repli depuis la ville vers la campagne, poursuivant ainsi la suburbanisation basé sur le repli individuel, parfois combinée à l'aspiration d'y constituer des aires de résilience. De l'autre, une vision basée sur l'attractivité nouvelle pour les aires suburbaines, créant de la valeur foncière pour leurs noyaux ; elle vise à les relier efficacement aux villes et aux services de proximité. Cette dernière vision doit constituer le référentiel des plans stratégiques et d'aménagement.
3. La voie proposée par Villes Vivantes (David Miet) est 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.



Extrait de la conférence de David Miet – Villes Vivantes : une parcelle densifiée



Idem. Un îlot densifié

4. Sur le plan collectif, les aspirations à vivre dans un lieu vivant plutôt que dans les lotissements isolés doit conduire à promouvoir la densification intelligente et la rénovation. Dans cet esprit, il faut faciliter la division de parcelles foncières, en vue de stimuler la densification des noyaux par la production de logement individuel. De telles opérations ne peuvent toutefois se dérouler que dans les noyaux suburbains désignés par le Schéma de développement du territoire en Wallonie, et les noyaux de la métropole multipolaire désignés la PRDD à Bruxelles.
5. La question foncière est au centre des potentiels de développement, pour l'existant comme pour le neuf. D'une part, les valeurs diffèrent fortement selon les territoires, et la fiscalité ne favorise ni la cohérence, ni l'arrêt de la suburbanisation. D'autre part, les pouvoirs publics sont (et ont été davantage hier) de grands détenteurs de terrains. Les vendre menace les capacités futures ; dans ce contexte les formule de doits démembrés sont à préférer.
6. La revitalisation et la densification des centres rencontrent divers problèmes : surutilisation de certains services, coûts fonciers, éparpillement de la propriété, accès difficile aux chantiers, etc. A cet égard, la visite guidée des projets portés par la Ville de Liège a montré la forte interdépendance des projets, et la nécessité de les fédérer au sein d'une vision (schéma de développement de la Ville) pour donner un nouvel élan au centre.



AXE 3. CONCEVOIR, CONSTRUIRE, RENOVER L'HABITAT

L'atelier a accueilli et discuté les contributions de Bojan Schnabl, Hugues Kempeneers, Guillaume Herr-Zekanowski, Lionel Delatte ; le rapporteur était Léo van Broeck.



Crise climatique, crise sociale, stratégie territoriales, processus constructifs et immobiliers. Si les pratiques évoluent, il reste difficile de voir clairement les pistes opérationnelles prégnantes pour répondre à ces défis multiples, ce qui incite à « regarder ailleurs ». Pour répondre à ces dimensions de contexte, on a relevé combien l'importance de l'action publique est très différente d'une région à l'autre.

Avec la question : comment progresser vers un impact plus fort du côté public ? L'autre dimension discutée, c'est le processus industriel lui-même : le secteur de la construction, qui est en pleine phase de mutation ; tant au niveau des métiers et des connaissances qu'au niveau de la mise en œuvre des matériaux, en particulier la filière du recyclage et de la réutilisation. Avec la question : comment le secteur privé peut-il évoluer vers davantage d'efficacité environnementale ?

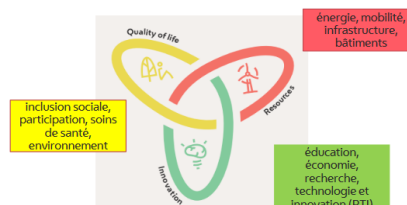
L'atelier a débouché sur les préconisations suivantes.

1. Différentes villes agissent de manière intégrée à partir du changement des paradigmes. Ainsi Vienne : elle mène de front différents stratégies, multiscalaires et étroitement coordonnées, qui portent sur les dimensions sociales et climatiques, ainsi que sur l'articulation des stratégies aux différents échelles territoriales. D'autres villes sont également à la pointe de l'action intégrée sociale/environnementale (Amsterdam, Barcelone, Copenhague, etc.) Elles misent sur la participation et l'implication dans les projets, parfois de très faible taille, pour favoriser l'inclusion par l'habitat.

Agir à tous les niveaux

neutralité climatique 2040

consensus politique et base légale!



Smart KLIMA City Wien / Vienne – stratégie climatique de ville intelligente

Un niveau de qualité de vie élevé pour tous tout en assurant une préservation maximale des ressources:

Adaptation au climat



la ville résiliente

Protection du climat



la ville climatiquement neutre

Économie circulaire



la ville circulaire

Urbanisme - Transports - Énergie - Bâtiments - Entreprises - Gestion des déchets - Numérisation



Vienne : Vision d'une politique sociale du logement

Extrait de l'exposé de Bojan Schnabl. La stratégie intégrée de Vienne.

2. Cette approche de Vienne se double d'une action dans la durée. Ainsi, la question sociale est depuis un siècle au cœur de l'action régionale/communale, avec un fort accent sur l'inclusion sociale. Pour rappel, le logement public y pèse plus de 45% du secteur locatif, qui lui-même représente un total de 75% du parc. A noter l'action des 6 associations de logement à profit limité (subventionné), qui prend la forme de divers statuts opérationnels (dont les coopératives qui sont en essor) ; de même

les « Baugruppen qui concrétisent les projets nés des appels citoyens. L'action de ces acteurs dépasse le seul accès au logement, en vue de favoriser l'inclusion.

- Quant à la dimension environnementale, celle-ci est prise en considération depuis près d'un demi-siècle, la ville ayant été parmi les premières à développer diverses initiatives en ce sens. Plus largement, diverses initiatives sont régulièrement prises pour stimuler l'avancée vers les objectifs. On retiendra l'IBA (*Internationale Bauausstellung*) qui se terminait en 2022, et qui a ouvert de nouvelles voies. Notons ainsi divers programmes pour la construction circulaire ou encore le remplacement de l'énergie fossile (gaz surtout).

Processus stimulants l'innovation

Do-Tank pour la construction circulaire :

Base de connaissances, réglementation, nouveaux modèles commerciaux, projets pilotes "DoTank Circular City Wien 2020 - 2030" (DTCC30), <https://viecycle.wien.gv.at/>

Il s'agit d'un programme inter-magistrats de la ville de Vienne d'une durée de 10 ans, l'un des projets phares de la stratégie économique et d'innovation Vienne 2030 pour le passage d'un système linéaire à une ville construite de manière circulaire.

Programm Raus aus Gas – Programme « Éliminer le gaz »

Environ 600.000 foyers devraient ainsi passer des systèmes d'énergie fossile aux systèmes d'énergie renouvelable.

Wien Energie démarre dans quatre zones pionnières - ces zones doivent fournir des expériences importantes pour l'extension et la conversion du gaz à des systèmes de chauffage alternatifs dans toute la ville.

Projets innovateurs

Développement du savoir faire, des méthodes, des approches et des ressources humaines, des visions et valeurs communes



Nordbahnhofviertel © Bojan Šc



Vienne : Vision d'une politique sociale du logement



www.smartertogether.at



www.iba-wien.at



Extrait de l'exposé de Bojan Schnabl. Approche stimulant la rénovation du parc

- 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. De même, les systèmes de primes à la rénovation accentuent la disparité sociale, étant accessibles en majorité aux ménages aisés. De même, de nombreuses villes ont renoncé ou réduit les politiques d'accès à la propriété, qui se sont avérées 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 coopératives.
- Du côté du processus productif, deux dimensions ont été mises en lumière. D'une part, l'insuffisante capacité du secteur de la construction à s'adapter à l'intensité de l'effort à livrer pour relever les défis, en particulier pour « massifier » la rénovation (à titre d'exemple et en Wallonie, il faudrait rénover 150 logements par jour, objectif dont on est éloigné). D'autre part et face à l'évolution des techniques et la nouvelle industrialisation « circulaire », la difficulté du recrutement : le métier est en sous-effectif et est insuffisamment attirant. De plus, les efforts de formation doivent être amplifiés.
- 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. Le développement de filières de matériaux biosourcés peut apporter une réponse, qui présente l'avantage d'un écosystème ancré dans le local. De nouvelles techniques doivent être développées (et soutenues) pour massifier la construction et la rénovation.
- Les éléments de parties de maisons proposés en kit offrent une alternative pour les auto-constructeurs. Les matériaux utilisés sont également de plus en plus écologiques et économiques, tels que le bois, le béton cellulaire ou encore la paille. Sur le plan individuel, les exigences qualitatives s'élèvent, le confort devient un impératif recherché.
- Il importe en effet de ne pas découpler ces diverses dimensions, car en Wallonie comme à Bruxelles l'articulation de ces politiques reste en déficit.

AXE 4. S'ADAPTER A L'ESSOR DES NOUVEAUX MODES DE VIE

L'atelier a accueilli et discuté les contributions de Patrick Bertrand, Nicolas Bernard, Pierre Blondel, Amaury Michiels, Pascale Thys ; le rapport de l'atelier a été fait par Yves Hanin.

Depuis les récentes décennies, différents changements de cap se dessinent ou s'accroissent. Ainsi, d'autres statuts d'occupation émergent que le binaire location ou propriété. Bien plus qu'hier, les ménages soucieux de transition s'orientent vers l'habitat groupé, sous différentes formes ou intensités.

Plus généralement, les habitats de demain seront davantage adaptés aux modes de vie changeants, notamment la mobilité professionnelle ou encore la réduction de la durée de vie des ménages. On pense également aux typologies d'habitat (appartement, maison unifamiliale, tiny house, yourte, etc.) ; aux modes d'habitat (logement intergénérationnel, habitat en partage et adaptable, etc.) ; aux aménités complémentaires (mobilité active, espaces verts, qualité du cadre de vie, etc.) Diverses villes connaissent un fort développement de l'habitat groupé. Il ne s'agit pas toujours d'un habitat participatif ou communautaire, qui obéit à des règles de co-élaboration, de co-construction, de cogestion ; il peut s'agir de groupement momentanés de ménages en vue de réaliser un ensemble.

L'atelier a débouché sur les préconisations suivantes.

1. Le Forum recommande de « libérer les énergies » : la multiplication des processus de conception et de réalisation permet de répondre de manière fine aux aspirations de changement, pour autant que ces processus soient coordonnés.
2. Les projets doivent davantage répondre aux aspirations d'aujourd'hui, leurs programmes doivent être davantage flexibles dans le temps. Ces derniers doivent être encadrés, pour éviter des dérives telles le logement à vocation touristique ou encore le découpage d'immeubles à destination de cohabitations qui prennent la place du parc résidentiel classique.
3. 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.
4. Il s'agit souvent de projets ou de réalisations « issus de la base » qui comportent une importante dimension sociale et sociétale, basés sur l'inclusion. Cette dernière mérite que ces réalisations soient appuyées par les collectivités locales ou régionales. Cette manière de faire a mûri en Wallonie et à Bruxelles à travers des expérimentations, et ces dernières doivent aujourd'hui se généraliser davantage (logement kangourou, habitat inclusif, logement temporaire, etc.)
5. Nombre de règles vont à l'encontre des nouveaux modes de vie. Il s'agit notamment de : l'occupation temporaire qui privilégie 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.

6. Coopérative d'habitants

- Une renaissance
- Une incursion dans le domaine de l'habitat
- Un type de société commerciale
- Une loi initiale très lâche qui a permis toutes les instrumentalisation et dérives
- Une réaction : l'agrément
- Un cadre juridique neuf mais relativement peu novateur (livre 6 du Code des sociétés et des associations de 2019)
- Une loi pas pensée pour l'habitat → crédit hypothécaire ? rapport du coopérateur au logement ? taxation au titre de dirigeant d'entreprise ? prime à la rénovation ?

→ norme lacunaire



Extrait de l'exposé de Nicolas Bernard. Les lacunes en matière de logement coopératif

6. Si en Suisse, il n'existe pas le logement social comme ailleurs, diverses formes de soutien sont accordées aux coopératives. Ainsi Zürich. L'habitat coopératif y constitue une large majorité du parc locatif (lui-même très présent). L'achat d'une part de la société coopérative ouvre la voie à une forme de copropriété dont le coopérateur devient en quelque sorte le locataire (ses parts pouvant être revendues). Au vu de l'implication des coopérateurs, la gestion de ces ensembles s'en trouve simplifiée pour la collectivité, à l'inverse de la gestion d'un parc public.



Extraits de l'exposé de Patrick Bertrand. Logement coopératif à Zürich

7. Au vu des avantages pour la collectivité, les règles doivent évoluer en Belgique : ainsi le statut coopératif est désavantagé sur le plan fiscal et sur le plan social (statut des cohabitants notamment). Or la Wallonie et Bruxelles ont un passé important de logement coopératif avec lequel il est possible de renouer. Plusieurs villes soutiennent en effet l'activité des coopératives, qui sortent d'une longue période de repli.
8. La pratique zurichoise d'appel à projet et de discussion des projets dans une optique de « faire plus avec moins » est digne d'intérêt. Elle se base non pas sur la seule qualité architecturale ou le coût estimé, mais aussi sur la réponse du projet face aux aspirations de la communauté des ménages intéressés. Des formes semblables existent chez nous, dans lesquelles les locataires sont invités à devenir actionnaires de la société propriétaire de l'ensemble (pratique développée par exemple par *Vincinity Affordable Housing Fund*).

De manière générale, la complexité grandissante de nos sociétés doit conduire à une plus large ouverture aux formes nouvelles d'habitat. Chaque projet devient particulier, flexible et adapté à plusieurs objectifs ; il faut à cet égard encourager les acteurs publics à s'adapter à ces évolutions.

Document approuvé par le Conseil d'Administration de For Urban Passion le 8 novembre 2023

Contact : info@forurbanpassion.be