

## Opinion



Pierre-Alain Franck  
Administrateur Upsi

## Une planification territoriale déconnectée de la crise du logement en Région bruxelloise ?

■ Trois ans après, les Plans d'aménagement directeurs (PAD) en sont toujours au stade de plans. Et l'insécurité juridique règne.

Une crise du logement en Région bruxelloise ? Je vous laisse juge : alors que les revenus moyens des ménages bruxellois ont crû de 16 % en moyenne sur les dix dernières années, les loyers ont crû, depuis 2004, d'environ 20 % en plus de l'indexation<sup>(1)</sup>. Le locataire moyen bruxellois dépense entre 40 et 60 % de ses revenus pour son loyer. Sur dix ans, les prix des maisons ont augmenté de 38 % et les prix des appartements de 30 %<sup>(2)</sup>.

La dynamique des prix des logements répond à des dynamiques de marché. Les évolutions des prix sont le reflet des évolutions de l'équilibre entre l'offre et la demande. Si les prix des logements augmentent (loyers et prix d'acquisition), c'est parce que l'offre ne suit pas.

### Le logement : une priorité... mais où le développer ?

La secrétaire d'État au Logement, Madame Ben Hamou, a prévu de mettre en place un ensemble d'actions pour augmenter le nombre de logements sociaux. Les budgets publics sont disponibles, les ambitions affichées sont confirmées et l'efficacité est recherchée par le développement de collaborations ambitieuses avec le secteur privé. Il ne reste plus qu'à déterminer où ces projets immobiliers verront le jour.

En vue d'organiser et de maîtriser la densification en Région bruxelloise, le gouvernement et son administration ont développé en 2017 un nouvel outil de planification territoriale : les Plans d'aménagement directeurs (PAD). Ceux-ci – on en dénombre 17 actuellement – couvrent des zones stratégiques censées accueillir les grands projets immobiliers de demain : Quartier Loi, Heysel, Josaphat, Quartier Midi, Quartier Nord, Médiapark...

La densification sur le territoire bruxellois est globalement structurée en deux parties : d'une part, les PAD avec la possibilité de développer des grands projets urbains qui auront un effet significatif sur l'offre de logements et, d'autre part, le reste du territoire bruxellois dont la densification est régie par un RRU (Règlement régional d'urbanisme) qui ne permet pas réellement de dépasser les gabarits actuels du bâti bruxellois.

Par cette approche, les autorités publiques ont orienté les acteurs professionnels de l'immobilier vers les PAD. Trois ans plus tard, quel bilan pouvons-nous tirer ? Que ceux-ci en sont toujours au stade de plans<sup>(3)</sup> et qu'il est impossible pour un promoteur d'envisager sereinement un projet immobilier sur un seul de ces PAD, tant l'insécurité

juridique (et financière) y est importante.

### L'exemple du PAD Josaphat

Ces derniers mois, les PAD ont été le "terrain de jeu" médiatisé des confrontations entre les différentes visions sur l'avenir de différents quartiers concernés. Le PAD Josaphat en est un parfait exemple. Si certains concentrent leurs arguments sur la nature et la biodiversité, d'autres s'intéressent à la mobilité, la pollution, les gabarits... À tel point que la Région envisagerait désormais de revoir des axes forts de densification de ce PAD.

Parmi l'ensemble des acteurs qui donnent leur opinion dans ce débat, peu s'intéressent à la crise du logement. Or, le nœud du problème est bien là : si on veut résoudre cette crise, il faut permettre aux promoteurs immobiliers de développer des projets ambitieux dans des délais raisonnables avec un maximum de sécurité juridique. À l'inverse, ne pas densifier massivement les PAD ne revient-il pas à inciter à la densification en dehors des villes ?

Faut-il pour autant donner carte blanche au sec-

teur immobilier sur ces PAD ? Pas du tout. Les consultations publiques sont un droit citoyen et les avis, quand ils sont constructifs, sont pris en compte par le secteur privé. Mais après ces consultations publiques, il y a l'absolue nécessité (et désormais urgence !) pour le gouvernement bruxellois de mettre du rythme, de s'imposer des délais et de trancher politiquement les options qui se présentent à lui en vue d'atteindre les objectifs sociétaux indiqués dans la Déclaration de politique régionale. Le secteur privé pourra alors développer des projets immobiliers de qualité et créer du logement pour ces nombreux ménages bruxellois dans le besoin et reconnecter ainsi le lien entre pouvoir politique et citoyen.

→ 1) Source : *Observatoire des loyers*, 2019

→ 2) Source : *Observatoire de la Fédération des notaires*, 2020

→ 3) À l'exception du PAD Caserne (mais relativement très petit)



On dénombre actuellement 17 PAD dont Quartier Loi, Heysel, Quartier Midi, etc.

Si on veut résoudre cette crise, il faut permettre aux promoteurs immobiliers de développer des projets ambitieux dans des délais raisonnables avec un maximum de sécurité juridique.