

Répertoire des terrains publics susceptibles d'accueillir du logement en Région Bruxelles-Capitale

1 / Il faut d'abord resituer le contexte.

Le plan logement est lancé en 2005. Entre 2005 et le début de l'étude, les quelques opérations lancées ont été localisées en fonction de critères d'opportunités, sans réflexion globale à l'échelle de la région sur la répartition spatiale des projets.

2/ Cette étude, confiée par la secrétaire d'État au logement, à ce moment là Françoise Dupuis, à une équipe pluridisciplinaire composée du CRAC et de l'IGEAT, consistait à élaborer un répertoire des terrains publics susceptibles d'accueillir du logement en Région de Bruxelles Capitale

3/ 19 194 Parcelles appartenant à des propriétaires publics ont été extraites d'une base de données constituées à partir de données cadastrales de 2 natures:

4/- la base de données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale qui a permis d'identifier les parcelles sur base du nom de leur propriétaire, de leur adresse et de leur code parcellaire

- la base de données vectorielle Urbis-P&B, produite à partir de la matrice cadastrale de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale qui a permis de localiser les parcelles, d'en connaître la superficie et le linéaire de façade, ainsi que la localisation des bâtiments.

5/ Pour sélectionner les opportunités d'implantation de logement, cette information a été traitée en 4 étapes

6/ La première étape a consisté à passer ces terrains publics au filtre d'une sélection basée sur des critères élaborés en concertation avec le cabinet.

- Il s'agit de l'inscription au Plan Régional d'Affectation du Sol.

7/ Compte tenu du fait que ce répertoire se voulait opérationnel à court et moyen termes, seules les parcelles situées dans les catégories pouvant accueillir du logement sans contrainte ont été retenues. C'est à dire Zones d'habitation à prédominance résidentielle, d'habitation, mixte, à forte mixité et administrative

8/ Le coefficient d'occupation du sol des parcelles devaient être égal à 0. C'est à dire les parcelles devaient être non bâties

9/ La taille des parcelles, ou groupe de parcelles (pcq lorsque plusieurs parcelles contiguës appartiennent à un même propriétaire, considérées selon les mêmes critères) devait être comprise entre 1000m² et 25000m²

10/ Sur base de cette première sélection, nous avons examiné individuellement les parcelles ou groupes de parcelles sur base de photos aériennes. Il s'agissait d'éliminer les parcelles qui correspondaient
- aux zones de retrait, c'est à dire les zones qui servent de dégagement à des bâtiments existants

11/ Les terrains en construction

12/ Les terrains dont la morphologie ne permet pas la construction de logement. Par exemple des terrains trop étroits, ou trop fragmentés.

13/ La troisième étape a été réalisée par le cabinet. Elle a consisté à éliminer les terrains en attente de projet, ou qui, selon des critères qui lui sont propres, ne répondaient pas aux attentes du plan logement.

14/ 228 Parcelles ou groupes de parcelles ont été retenues à l'issue de 3 premières étapes de sélection que nous avons caractérisé en les situant par rapport à une série d'informations d'ordre urbanistique et socio-économique qui sont:

15/ L'accessibilité en transports publics à partir d'une carte réalisée dans le cadre d'une étude pour l'IBGE qui indique 6 zones d'accessibilité en transports publics. Les zones A+ et A- correspondent aux principales gares de train et stations de métro

Les zones B+ et B- correspondent au métro, pré métro et principales lignes de tram

La zone C correspond à tout le reste hors zone D qui correspond aux zones industrielles nord et sud

J'attire votre attention sur le fait que cette carte ne tient pas compte du développement futur des réseaux de transport en commun et du RER

16/ La distance aux noyaux de commerce et de proximité qui a été calculée par rapport à des noyaux qui proposent au moins trois fonctions telles que alimentation générale, boucherie, librairie, pharmacie, etc. Cet indicateur fournit une information divisée en classes. La première limite de classe définie à 250m est la limite au delà de laquelle le commerce n'est plus considéré comme étant de proximité.

17/ Le standing, cette carte divise la Région en 12 classes de standing croissant, je n'ai pas besoin de rentrer dans le détail

18/ La densité de population

19/ Et enfin, la proximité aux logements sociaux. Cette carte reprend le nombre de logements sociaux par îlot.

20/ A l'issue de ces 4 étapes de sélection et de caractérisation, nous avons établi le répertoire, constitué de 3 types de documents:

21/ La liste des parcelles ou groupes de parcelles qui reprend le nom du propriétaire, l'adresse et la localisation de la parcelle

22/ Une carte, représentation graphique à l'échelle de la régionale de la répartition des terrains

23/ et les fiches individuelles qui reprennent les données propres aux parcelles, les caractéristiques urbanistiques et une vue aérienne.

33/ Ce répertoire nous a servi de base à quelques réflexions urbanistiques d'ordre stratégique

24/ Les 228 Parcelles correspondent à une surface de plus d' 1 200 000m². Si on considérait une moyenne de 100m² par unité d'habitation et un rapport plancher sol de 1 (ce qui équivaut à la moyenne régionale), l'ensemble cumulé de ces sites représentait un potentiel de +/- 12 000 logement soit plus de 2 fois plus que les 5000 logement à réaliser dans la cadre du Plan.

34/ De manière très pragmatique, cette sur-offre de terrains publics offrait une marge de manœuvre dans la négociation avec leur propriétaires

75% des parcelles situées en périphérie de la Région bruxelloise sont en zone C. Ca veut dire qu'elles ne bénéficient pas d'un accès direct au réseau de chemin de fer, au métro ou aux principales lignes de tramway. Mais une partie de ces parcelles situées en zone C sont situées sur l'un des tracés du RER. Cette réserve foncière pouvait être développée corollairement à la mise en œuvre du RER

36/ Troisièmement, la proximité aux commerces de plus de 40% des parcelles permettait de construire le plan dans une optique d'intégration des projets en fonction de la possibilité d'absorption du tissu urbain existant afin,
- d'une part, de ne pas créer des entités monofonctionnelles
- d'autre part, de renforcer les noyaux de commerces existants

37/ Quatrièmement, Le plan logement à pour objectif d'implanter 3500 logement sociaux dans un parc de 38 945 logements sociaux existants (les chiffres sont ceux utilisés en 2006) ce qui correspondait à un rapport de 1 pour 10!

Quand on sait que le pourcentage de logements sociaux varie par Commune de 3,2% à 19% du parc locatif, une politique cohérente de réalisation de nouveaux logements sociaux pouvait être développée en prenant en compte la densité de logements sociaux existants afin de procéder à une répartition qui homogénéise l'offre.

25/ Enfin, les parcelles sont réparties selon une distribution concentrique liée au développement historique de la ville. La densité la moins importante se trouve à l'intérieur du Pentagone qui ne compte qu'un seul terrain, la première couronne en compte 16, et c'est en périphérie que se trouvent les 211 autres.

38/ Enfin, la localisation en 2ième couronne de la majorité des parcelles ne permet pas de considérer les opérations du plan logement comme une contribution aux politiques publiques prioritaires de la Région en matière d'aménagement du territoire qui tendent à valoriser le centre-ville et la première couronne.

Les parcelles situées dans l'EDRLR sont marginales

Même chose pour les parcelles situées dans les zones que le gouvernement considère comme prioritaires.

Avant de conclure à l'absence de possibilité d'intégration du logement social dans le pentagone et la première couronne, nous avons énoncé quelques orientations qui permettaient d'intégrer des parcelles qui répondaient à d'autres orientations stratégiques que celles qui ont conduit aux choix des parcelles listées dans le répertoire. Il s'agissait:

39/ Sur base des critères élaborés dans cette étude, d'intégrer les terrains privés en s'appuyant sur une politique active d'acquisition. Cette carte montre une répartition

plus homogène des terrains potentiels. La taille des parcelles suit également la distribution concentrique de la région.

40/ Nous avons proposé de réduire le critère de taille afin d'intégrer les terrains d'une superficie entre 200m² et 1000m², avec le désavantage (ou l'avantage, selon les points de vue) que cette stratégie induit de multiplier les opérations. A nouveau, beaucoup plus de parcelles sont situées dans le centre.

41/ Une troisième orientation consistait à imposer un pourcentage minimum de logement social à réaliser dans les Zones d'Intérêt Régional située dans le centre et ce, malgré le fait que le foncier n'appartient pas, ou plus, au secteur public. Cette carte reprend les Zones de Tour&Taxis, de la Gare de l'Ouest, Willebroek, et Schaerbeek-Josaphat.

42/ Enfin, nous proposons d'étudier l'utilisation éventuelle des bâtiments inoccupés appartenant à des propriétaires publics.

Sarah Levy
COSMOPOLIS City Culture & Society - VUB