

SEANCE D'INFORMATION

PLAN LOGEMENT COMMUNAL

SITES CAILLES – ARCHIDUCS - GERFAUTS

PROGRAMME :

20.00 : Accueil

20.10 : Présentation du plan logement communal

20.30 : Présentation des enjeux à l'échelle du quartier

Présentation des enjeux à l'échelle des parcelles

Présentation du processus participatif

21.00 : Questions – réponses - discussion

21.30: Constitution des groupes participatifs

22.00 : Clôture de la séance



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

Benoît Thielemans, Echevin du Logement



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

1. **Priorité absolue : préserver la qualité des paysages et des usages !**
2. **Pourquoi créer de nouveaux logements à Watermael-Boitsfort ?**
3. **Sur quelles bases développer le logement moyen?**
4. **Quel rôle pour les acteurs locaux et régionaux ?**
5. **Les habitants auront-ils la possibilité de participer ?**
6. **Impliquer les écoles d'architecture**
7. **Quels logements ? Pour qui ?**
8. **Des logements durables ?**
9. **Méthodologie**
10. **Sur quels sites développer le logement ?**
11. **Prochaines échéances**
12. **Conclusions**



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

1. Priorité absolue : préserver la qualité des paysages et des usages !

Utiliser au mieux le bâti existant

- Immeubles vides (injonction, taxe, droit de gestion, acquisition, occupation précaire encadrée, AIS...)
- Floréal (solde positifs de 10 logements en 1 an; logements sociaux)
- Transformation de bureaux en logements
- Division de logements devenus trop grands
- Initiatives du type « un toit deux âges »

Faire un usage parcimonieux du sol

- Equilibre entre le bâti et les espaces naturels
- Densité juste
- Respect des paysages et des usages
- Compensations

Faire appel à l'intelligence collective

- Séances publiques, groupes participatifs, ateliers
- Pédagogie: donner les moyens de participer (conférences thématiques...)
- Communication, information
- Préciser le rôle de chacun

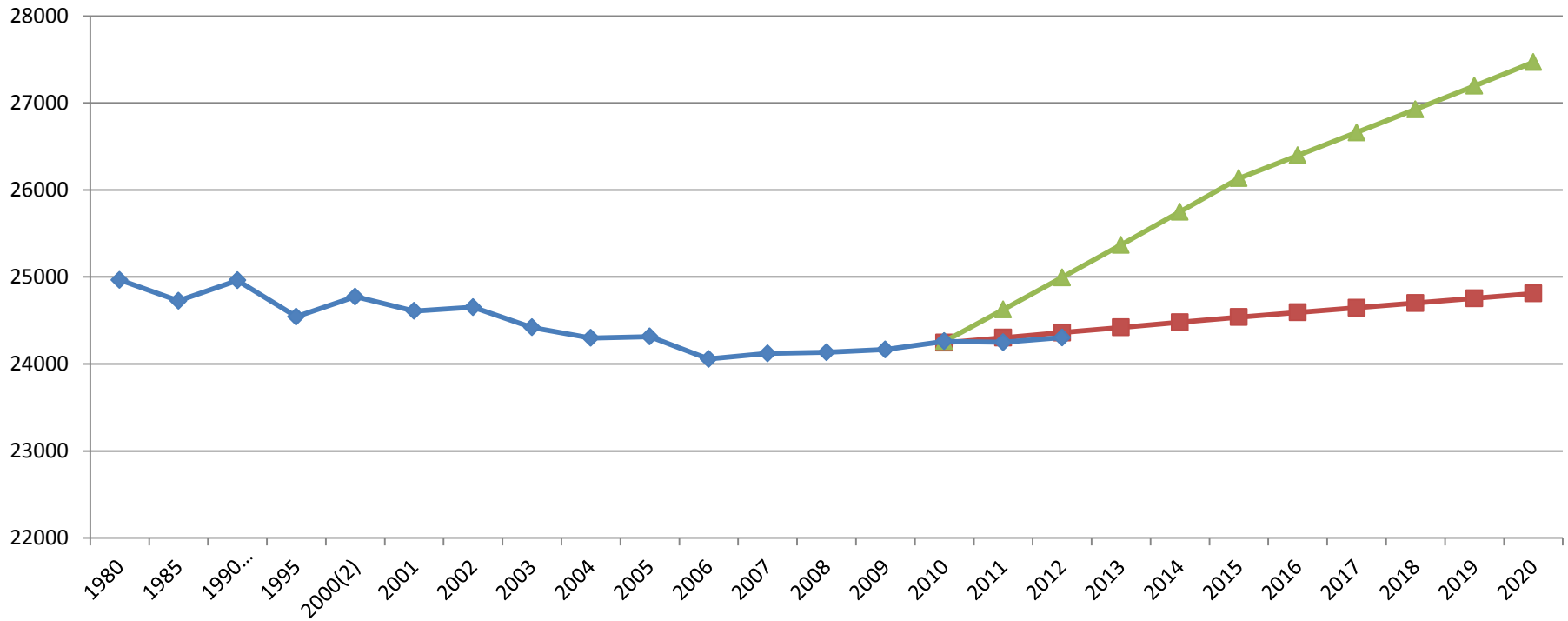


PLAN LOGEMENT COMMUNAL

2. Pourquoi créer de nouveaux logements à Watermael-Boitsfort ?

Pour piloter la contribution de Watermael-Boitsfort à l'essor démographique de la Région de Bruxelles-Capitale

- Croissance de la population depuis 2006



(1) Un changement d'ordre méthodologique est intervenu dans l'élaboration des chiffres de la population à partir de 1988

(2) Les demandeurs d'asile ne sont plus pris en compte lors du calcul de la population totale depuis 1995

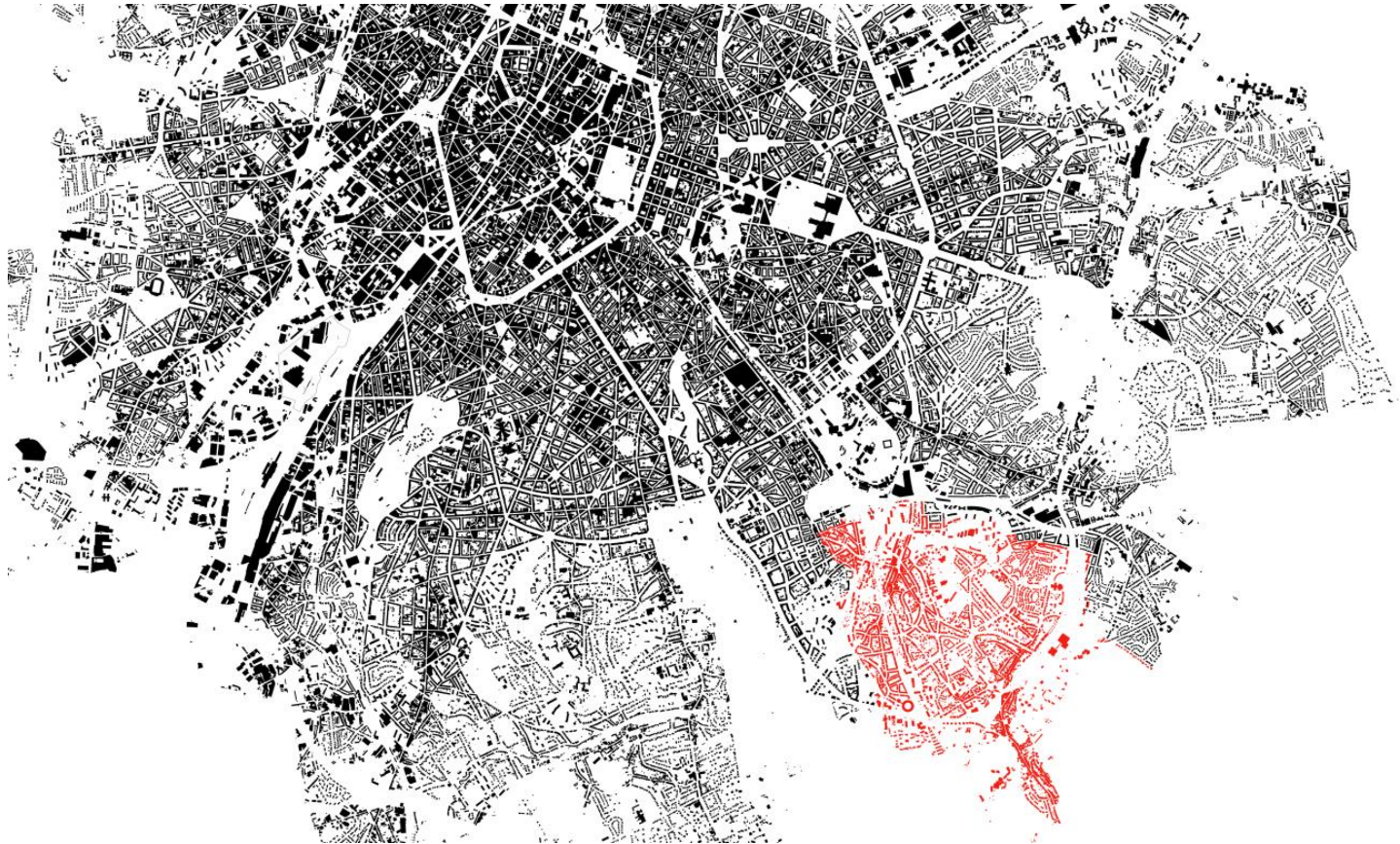
Source: SPF Economie / IBSA

PLAN LOGEMENT COMMUNAL

2. Pourquoi créer de nouveaux logements à Watermael-Boitsfort ?

Pour piloter la contribution de Watermael-Boitsfort à l'essor démographique de la Région de Bruxelles-Capitale

- Une commune paisible mais pas déconnectée des réalités de la Région



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

2. Pourquoi créer de nouveaux logements à Watermael-Boitsfort ?

Pour lutter contre la dualisation de la population Watermael-Boitsfortoise

- Entre « logements sociaux » et « belles propriétés »
- Des logements « moyens » pour les ménages à revenus « moyens », ciment de la cohésion sociale

Pour répondre à une demande de logements moyens durables et diversifiés

- Nouvelles formes de logement adaptées à un mode de vie plus durable
- Accessibilité des personnes à mobilité réduite
- Lutte contre l'isolement des personnes seules
- Des logements vraiment accessibles financièrement
(> < cherté des loyers, > < difficulté d'accès à la propriété)

Pour renforcer la santé financière de notre Commune

- Charge des équipements répartie sur un plus grand nombre d'habitants
- Augmentation de la contribution fiscale

Autres résultats attendus:

- Tourisme, activités économiques et agricoles, renforcement des commerces, ...



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

3. Sur quelles bases développer le logement moyen?

Réalisations récentes de la Régie foncière :

- 20 logements et résidence Abbeyfield rue du Martin Pêcheur
- 3 logements avenue Van Becelaere,
- 1 logement adapté Heiligenborre



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

3. Sur quelles bases développer le logement moyen?

Projets en cours

- « Pêcheries » : construction de deux logements passifs

Chantier en cours



- « Archiduc Sud » : construction de 59 logements moyens

SLRB - désignation des auteurs de projet

- « Loutrier » : construction de 12 logements acquisitifs

Fond du Logement - bail emphytéotique – séance info le 27 juin



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

4. Quel rôle pour les acteurs locaux et régionaux ?

Régie foncière

- Initiative, coordination, suivi
- Propriétaire de terrains
- Gestionnaire des logements locatifs

Processus d'activation et de coordination - Démarche concertée

- Concertation logement (5 juillet 2013) des acteurs régionaux et locaux
- Privés et publics: Le Logis, SNCB Holding, ...

Opérateurs institutionnels régionaux

- Fonds du Logement
- Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) – Plan Logement
- City-dev

Opérateurs privés

- Auto-promotion, ...



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

5. Les habitants auront-ils la possibilité de participer ?

Participation dans le cadre des procédures urbanistiques

- Enquête publique et Commission de Concertation

Participation dans le cadre du plan logement régional

- Pour les projets menés par la SLRB

Participation dans le cadre du plan logement communal

- Pour tous les projets sur sites publics à Watermael-Boitsfort

Principes généraux

- Participation en amont du projet
- Séances publiques, groupes participatifs, ateliers
- Pédagogie: donner les moyens de participer (conférences thématiques, visites...)
- Communication, information, exposition
- Préciser le rôle de chacun
- Mission confiée à un prestataires externe par la Régie: ERU



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

6. Impliquer les écoles d'architecture

Concours pour étudiants architectes et ingénieurs architectes

- Bouillonnement d'idées plutôt que compétition
- Jury, exposition, brochure
- Ecoles participantes:
 - UMONS
 - ULB LA CAMBRE HORTA (?)
 - UCL LOCI LLN
 - UCL LOCI BXL



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

7. Quels logements ? Pour qui ?

Des logements diversifiés

- Acquisitif et locatif
- Moyen, modéré, social, au prix du marché
- Habitat partagé, co-habitat, habitat kangourou, Abbeyfield
- Logements adaptés, accessibles
- Logements d'urgence
- Logements pour (co)accueillantes
- Logements d'artistes
- ...

Fonctions complémentaires :

- Accueil petite enfance (crèches, co-accueillantes, ...)
- Maisons de quartier
- Potagers, agriculture urbaine, maréchage, ...
- Co-working
- Ateliers d'artistes
- ...



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

8. Des logements durables ?

Qualité architecturale

- Poursuivre la tradition de la qualité architecturale à Watermael-Boitsfort : cités jardins Logis et Floréal, nombreuses maisons élégantes, architecture internationale renommée (Royale belge et Glaverbel), ...
- Pérenniser la valeur des investissements, les ressources mises en jeu , les paysages



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

8. Des logements durables ?

Bâtiments avancés sur le plan de la durabilité au sens large

- « Bâtiments exemplaires » Bruxelles Environnement
- « Référentiel belge bâtiment durable »



THEME MAN – PROCEDURE DE GESTION

THEME MOB - MOBILITE

THEME NAT – DEVELOPPEMENT DE LA NATURE

THEME PHY – ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

THEME HUM – ENVIRONNEMENT HUMAIN

THEME MAT - MATIERE

THEME ENE - ENERGIE

THEME WAT - EAU

THEME WEL – BIEN-ETRE, CONFORT ET SANTE

Engagement collectif → charte, label, certification, ...

- Critères auxquels doivent répondre les projets publics et privés s'inscrivant dans le Plan Logement Communal



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

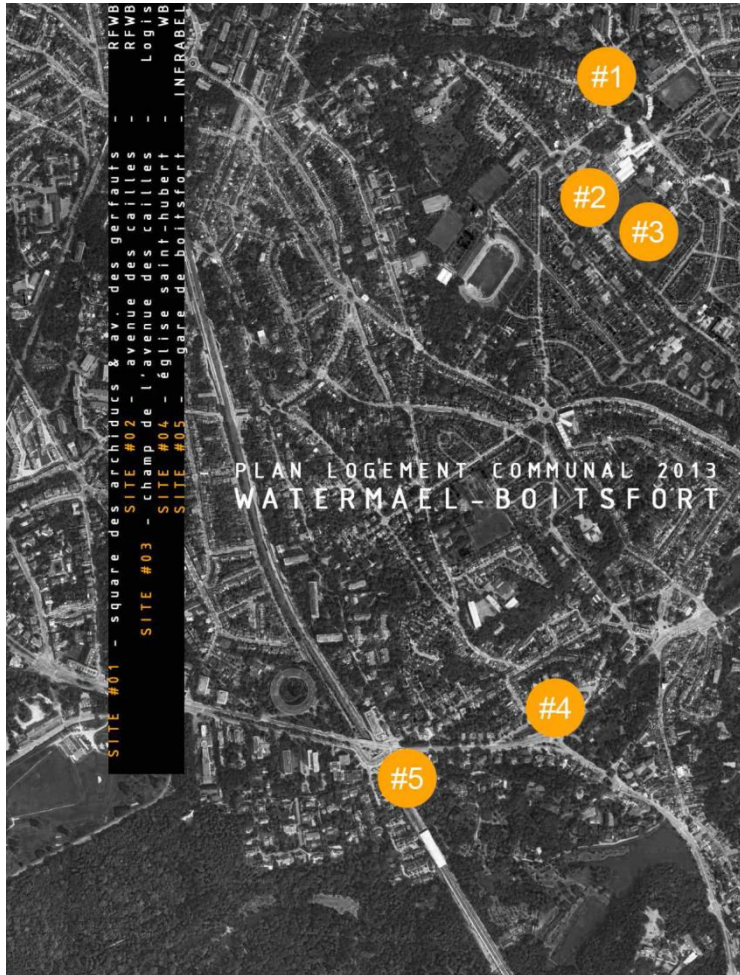
9. Méthodologie

- a. **Coordination des acteurs du logement à Watermael-Boitsfort (5 juillet 2013)**
- b. **Projets d'étudiants en lien avec la participation**
- c. **Désignation d'un prestataire externe, en appui de la Régie Foncière**
- d. **Organisation de la participation en amont des projets**
- e. **Analyse et caractérisation des paysages urbains de Watermael-Boitsfort**
 - Approche générale sur le territoire de la commune
 - Analyse site par site du potentiel d'accroissement du nombre de logements, sans abîmer le paysage et les usages des lieux : lignes de force, gabarits suggérés, type et nombre de logements potentiels, usages à intégrer dans le projet, ...
 - Définition des lignes de conduite pour chaque site
- c. **Synthèse des orientations pour chaque site (guidelines)**
- d. **Priorisation des projets et planification (sollicitation des opérateurs)**
- e. **Mise en œuvre : procédures de désignation des auteurs de projet**



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

10. Sur quels sites développer le logement?



→ Archiduc Nord - Gerfauts

→ Cailles (Régie foncière)

→ Cailles (Le Logis)

→ Eglise Saint Hubert

→ Gare de Boitsfort



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

11. Prochaines échéances

Juin 2013 :	<ul style="list-style-type: none">▪ Communiqué aux écoles d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme et de paysage de Belgique▪ Réception des marques d'intérêt
Juillet 2013:	<ul style="list-style-type: none">▪ Concertation logement
Aout 2013 :	<ul style="list-style-type: none">▪ Séance d'information et visite des sites pour les écoles ayant marqué leur intérêt
Septembre 2013 :	<ul style="list-style-type: none">▪ Remise d'un dossier complet de présentation des sites, d'explicitation des objectifs à atteindre, du format des documents, aux écoles ayant marqué leur intérêt
Octobre 2013:	<ul style="list-style-type: none">▪ Séance de participation avec les habitants en présence des étudiants▪ Désignation du prestataire externe
Décembre 2013 au printemps 2014 :	<ul style="list-style-type: none">▪ Constitution des groupes participatifs par site▪ Réunion de participation par site▪ Informations thématiques
Janvier 2014 :	<ul style="list-style-type: none">▪ Remise des travaux par les écoles à la Régie foncière
Printemps 2014 :	<ul style="list-style-type: none">▪ Jury et exposition de travaux des étudiants▪ Echanges avec les habitants▪ Rédaction des guidelines pour chaque site



PLAN LOGEMENT COMMUNAL

12. Conclusions

Le plan logement communal est un PROCESSUS

- Concerté avec de nombreux intervenants, dont les habitants
- Pour rêver notre commune
- Destiné à produire des logements innovants
- Et qui demandera de la patience ...

plc1170@wb.irisnet.be

