



Dossier de presse

PLAN LOGEMENTS

du CPAS de la Ville de Bruxelles

2019-2024



Table des matières



Introduction	4
Historique	5
Grandes orientations du plan logements 2019-2024	6
Logements : publics visés	6
Infrastructures	7
Environnement	7
Plan global	9
Projets par quartier	10
1000 Bruxelles	
1020 Laeken	
1120 Neder-Over-Heembeek.....	
1130 Haren.....	
Réalisation.....	11
Budget	
Délais	
Cartographie	12
Contact presse	13



Le CPAS de la Ville de Bruxelles et sa Présidente, Karine Lalieux, ont le plaisir de vous présenter le nouveau plan logements du CPAS 2019-2024 qui s'inscrit dans le cadre du plan « 750 logements » conjoint de la Ville de Bruxelles et de son CPAS.

Il s'agit d'un projet ambitieux comptant la réalisation de 18 projets soit plus de 250 unités par le CPAS et aspirant à répondre à la pénurie de logements à Bruxelles, aux besoins des publics les plus précarisés ainsi qu'aux impératifs environnementaux.

Bruxelles est confrontée depuis plusieurs années à une importante pénurie de logements. Vivre dans un logement décent est un droit fondamental, indispensable à l'accomplissement de chacun. Forte de cette conviction, la Ville de Bruxelles et son CPAS ont décidé d'agir, il y a déjà plus de dix ans, en augmentant le nombre de logements disponibles non soumis à la spéculation. Ainsi sont nés les plans « 1000 logements » en 2006 et « 850 logements » en 2013. Dans la continuité des précédents, ce plan prévoit la construction/rénovation de logements de différentes catégories. Le CPAS investit notamment dans des quartiers parfois délaissés par les investisseurs privés pour y développer des lieux de vie de qualité.

Dans le cadre de ce plan, le CPAS va mettre l'accent sur les publics précarisés et développer des logements répondant à des besoins bien spécifiques. Le nombre d'habitants vivant dans une situation de précarité va croissant. De plus en plus de citoyens, en particulier les personnes les plus isolées (les femmes, les étudiants ou encore les personnes âgées) se trouvent confrontés à des difficultés socio-économiques et ce, à différents stades de leur vie¹. C'est pourquoi il entend se donner les moyens pour réduire les inégalités, notamment via une mise à disposition renforcée de logements adaptés aux besoins de ces publics.

Enfin, notre société a le devoir de préserver l'environnement. Cette urgence nous impose de repenser nos modes de fonctionnement. Le CPAS n'a pas attendu la médiatisation de la problématique pour agir puisque depuis plus de 10 ans, le CPAS développe une politique ambitieuse en la matière via l'Agenda 21 mais aussi via sa Cellule Énergie ou encore son Département Travaux. Néanmoins, le CPAS, en tant qu'acteur public d'importance, doit encore poursuivre et amplifier ses efforts.

Ce plan, au travers des orientations choisies, tente de répondre à ces problématiques.

¹ Le CPAS a aidé en 2018 plus de 27.000 personnes. Ce chiffre a doublé en 15 ans. Le nombre de personnes sans-abri venant toquer à la porte du CPAS a aussi significativement augmenté depuis 2016. Ils étaient plus de 4.000 l'an dernier aidés par notre centre.



Historiquement, le CPAS fut l'héritier d'un patrimoine immobilier hétérogène et éparse, fruit de dons et legs de grandes institutions religieuses et de philanthropes. Aujourd'hui, son patrimoine constitue un véritable moyen d'action au service de la collectivité.

Depuis plus de 20 ans, le CPAS défend une politique immobilière forte. Celle-ci vise à répondre à des objectifs sociétaux (logements pour familles nombreuses, logements à loyers encadrés, logements exemplaires...), à des urgences sociales (logements de transit) ainsi qu'à des objectifs urbanistiques (revitalisation de quartiers, lutte contre la gentrification, sauvegarde du patrimoine...).

Au fil des ans, le patrimoine grandissant et se diversifiant, le CPAS s'est doté des moyens nécessaires pour mener à bien sa politique immobilière. Trois départements techniques œuvrent en la matière : le département des Propriétés, le département Gestion Technique et Énergie, et le département des Travaux. Ils assurent la gestion, l'entretien et le développement de l'ensemble du parc immobilier du CPAS tout en garantissant son accessibilité et son attractivité. Quant au Service logement, il assure notamment l'accompagnement du public.

Les constructions du CPAS ont été, et sont toujours, réalisées sur base d'une charte « qualité » qui garantit des performances énergétiques poussées et un confort élevé et ce, au-delà de la réglementation en vigueur. L'aspect inclusif des bâtiments visant à construire des logements adaptés ou adaptables aux personnes à mobilité réduite a été poursuivi.

Le CPAS n'a pas limité son champ d'action aux logements. Citons quelques exemples parmi les grands projets d'infrastructures collectives réalisées : une dizaine d'antennes sociales décentralisées, des crèches, des maisons de repos, ... Le CPAS a également fait dans le passé l'acquisition de bâtiments classés et laissés à l'abandon et ce dans un objectif de redynamisation de quartier et de valorisation du patrimoine, par exemple l'ancien Palais du Vin occupé aujourd'hui par les Ateliers des Tanneurs ou les anciens établissements BYRRH occupés aujourd'hui par le centre d'entreprises Be-Here. Outre l'aspect urbanistique, ces projets poursuivent des objectifs de développement durable et d'insertion socio-professionnelle.

A ce jour, le CPAS possède plus de 2.169 unités de logements mises en location, ainsi que des infrastructures, espaces commerciaux et terrains permettant d'atteindre les objectifs fixés.

Grandes orientations du plan logements 2019-2024



Au travers de son nouveau plan logement, le CPAS souhaite se concentrer sur ses publics cibles et développer des logements adaptés aux besoins de ceux-ci.

D'autre part, ce plan prévoit la réalisation de **logements pour familles nombreuses** (3 chambres et plus) qui peinent à trouver un foyer adapté à leurs besoins en région bruxelloise.

Logements : publics visés

1. Les personnes sans-abri

Le CPAS va privilégier les **solutions structurelles et une vision à long terme** avec pour objectif de sortir durablement les personnes de la rue ou éviter que des personnes en situation d'urgence ne s'y retrouvent. L'ouverture de nouveaux **logements de transit** permettra de pouvoir davantage répondre aux situations de pauvreté extrême et de travailler durablement avec les publics concernés, parmi lesquelles les femmes sont de plus en plus représentées. Une part des logements de transit leur sera réservée.

2. Les femmes et les familles

En effet, les **femmes**, plus durement touchées par la précarité feront l'objet d'une attention renforcée. Aujourd'hui, plus de la moitié des bénéficiaires d'un revenu d'intégration sont des femmes. De plus en plus sont cheffes de familles monoparentales et doivent assumer seules les charges du ménage². Le CPAS mettra l'accent sur **les logements communautaires pour familles monoparentales**.

3. Les personnes âgées

Rompre l'isolement social, notamment des personnes âgées, figure également parmi les objectifs. A cet égard, le CPAS poursuivra les projets visant de nouvelles formes d'habitats partagés : **logements intergénérationnels ou communautaires** favorisant la cohésion sociale, caractérisés par le partage d'espaces communs et l'autogestion et permettant, par une rationalisation des coûts, un meilleur accès au logement et une mixité des publics. L'un des objectifs est de maintenir en autonomie de vie le plus longtemps possible les personnes âgées et ces logements y contribueront. Lorsque le maintien à domicile n'est plus possible, les aînés peuvent se tourner vers les maisons de repos du CPAS.

4. Les étudiants

La précarité des jeunes poursuivant des études supérieures est aussi de plus en plus préoccupante³. Les plus isolés peinent à couvrir leurs dépenses chaque mois (études, loyers, courses, mobilité, enfants dans certains cas...). Ces difficultés

² En 2018, 18% des bénéficiaires du CPAS de la Ville de Bruxelles étaient chefs de familles monoparentales et 93% étaient des femmes.

³ Le CPAS, au travers de sa cellule étudiants, est venu en aide en 2018 à près de 2.000 jeunes.

entravent la réussite scolaire et pénalisent encore davantage ces jeunes. C'est pourquoi le CPAS développera dans ce plan **des logements réservés aux étudiants**.

5. Les personnes à mobilité réduite

L'accès des logements et des bâtiments aux **personnes à mobilité réduite** constituera un point d'attention renforcée. Encore trop de lieux sont aujourd'hui inadaptés et d'importants efforts doivent être entrepris à ce sujet. Dans le cadre de ce nouveau plan, le CPAS réservera des logements adaptés aux personnes se déplaçant en chaise roulante aux rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments. Les logements pour personnes âgées seront quant à eux adaptés à cet usage. De plus, le CPAS a pour objectif dans les bâtiments en construction neuve, de rendre certains logements accessibles ou adaptables pour les personnes se déplaçant en chaise roulante.

6. Les ménages bruxellois

Afin de continuer à répondre à la pénurie de logements qui touche également d'autres couches de la population, le CPAS poursuivra la réalisation de **logements moyens**. Le CPAS visera à une **mixité sociale et fonctionnelle** au sein même de ces logements.

Afin de permettre l'accès à la propriété, le CPAS entend réaliser des **logements acquisitifs** et de ne pas faire uniquement de la location. Ces derniers permettent également à des ménages bruxellois de ne pas devoir quitter la Région bruxelloise pour devenir propriétaire.

Infrastructures

Enfin, le plan logement prévoit également la construction **d'espaces commerciaux** favorisant le commerce de proximité.

Le plan prévoit également des **infrastructures collectives** du type espace de co-accueil, antenne sociale... afin de remplir les diverses missions du CPAS. Ces espaces assurent la proximité des services publique.

Environnement

Afin de répondre à **l'urgence environnementale**, le CPAS entend poursuivre son rôle précurseur dans ce plan par la **création de logements exemplaires au niveau environnemental**. Tous les bâtiments neufs seront au minimum passifs, voire zéro énergie (limitation des besoins énergétiques et production de l'énergie nécessaire sur site) si l'étude technique et financière en démontre la faisabilité.

De plus, dans une logique d'économie circulaire, une attention particulière sera portée aux choix des matériaux (possibilité de déconstruction/démontage et réutilisation, réversibilité des assemblages, durée de vie du matériau choisi, bon bilan énergétique de ces matériaux) et à la gestion des déchets (limitation des déchets de construction sur site et en cas de rénovation, réutilisation/valorisation des matériaux présents sur le site autant que possible).

Le CPAS entend par ailleurs poursuivre **la rénovation et l'amélioration des performances énergétiques** de ses logements et bâtiments existants. Ces travaux recouvriront toutes sortes d'aménagements : isolation des toitures et des façades, remplacement des châssis et des chaudières, nouvel éclairage économique, récupération des eaux de pluie, pompe à chaleur aérothermique ou géothermique, panneaux solaires photovoltaïques, panneaux solaires thermiques... Outre l'aspect environnemental, ces mesures revêtent aussi, pour le CPAS une dimension sociale dans la mesure où elles ont un impact direct sur les factures d'énergie qui pèsent dans le portefeuille des ménages.



Le plan logements du CPAS 2019-2024 représente 18 nouveaux projets et vise la création de 296 entités de logements réparties comme suit :

- **27 logements assimilés à du social**, à savoir qu'il sera fait application des grilles de loyers fixées par la Région, dont 11 logements de 4 chambres.
- **30 logements à loyer encadré pour personnes âgées**. Ces logements sont principalement des logements 1 chambre réservés aux personnes de plus de 60 ans.
- **26 logements de transit**. Ces logements sont destinés à un public en situation passagère d'urgence sociale. La durée de l'occupation est limitée dans le temps.
- **15 logements pour étudiants**.
- **25 logements en habitat groupé communautaire pour familles monoparentales**. Il s'agit d'une nouveauté pour le CPAS de la Ville de Bruxelles. L'objectif est de développer des structures d'habitation regroupant deux entités privatives de 2 ou 3 chambres et salle d'eau, autour de lieux de vie communs (séjour et cuisine).
- **20 logements en habitat groupé communautaire pour personnes âgées**, également une nouveauté pour le CPAS de la Ville de Bruxelles. L'objectif est de

développer des structures d'habitation regroupant plusieurs entités privatives de 1 chambre, chacune équipée d'une kitchenette et salle d'eau, autour de lieux de vie communs (séjour et cuisine).

- **50 logements moyens locatifs**. Les loyers de ces logements sont de l'ordre de 15% inférieurs aux prix pratiqués par le secteur privé.
- **75 logements moyens acquisitifs**, en partenariat public-public. L'accès à ces logements est réservé à un public disposant de revenus dont le maximum est fixé (cfr. conditions Citydev).
- **28 emplacements pour caravanes de forains**.

Sur certains sites, plusieurs types de logements coexisteront, afin de développer leur dimension intergénérationnelle, la cohésion sociale et la mixité.

Sur ces 18 projets, 6 ont déjà été entamés à ce jour. Compte-tenu du nombre d'acteurs devant œuvrer à la concrétisation de tels projets et de l'ensemble des facteurs pouvant les influencer (au niveau programmatique, architectural, urbanistique, technique et législatif), ce programme est donc susceptible d'ajustements et de modifications au cours de sa période de conception.

Projets par quartiers



1000 Bruxelles

Création de **66 logements**, dont **27 logements assimilés à du social**, **4 logements de transit**, **15 logements à loyer encadré pour personnes âgées**, **15 logements étudiants**, et **5 logements moyens**.

Le programme est complété par la création de **6 surfaces commerciales ou d'équipement** pour des projets d'économie sociale, ainsi que d'un équipement pour l'accueil des jeunes enfants.

Voir fiches numéros 1 à 9.

1020 Laeken

Création de **82 logements** dont **17 logements de transit**, **10 logements en habitat groupé pour personnes âgées**, **10 logements en habitat groupé pour familles monoparentales**, et **45 logements dits moyens** (dans le cadre du futur développement du plateau du Heysel).

Le programme est complété par la création de **2 surfaces commerciales** (rue Marie-Christine), d'une antenne sociale sur le site Masoin 95-99 et d'un **équipement à définir** sur le site allée des Moutons.

Voir fiches numéros 10 à 14.

1120 Neder-Over-Heembeek

Création de **15 logements à loyer encadré pour personnes âgées**, de **5 logements de transit** et de **10 logements en habitat groupé pour familles monoparentales**.

Ce programme prendra place dans la partie nord de la ZIR4, pour laquelle la Ville élabore un master plan. Ce programme sera réalisé dans le cadre du développement d'un projet commun CPAS et régie foncière durable et cohérent et visant à rationaliser l'espace bâti et à libérer un maximum des surfaces pour la création d'espaces verts privatifs et publics.

Voir fiche numéro 15.

1130 Haren

Création de **28 emplacements pour caravanes destinés aux forains**, de **10 logements en habitat groupé pour personnes âgées** et de **5 logements en habitat groupé pour familles monoparentales**. Ces 15 logements bénéficieront d'un très bel espace vert qui sera aménagé sur la parcelle.

Le CPAS a souhaité compléter et diversifier son programme par la création de **75 logements moyens acquisitifs** afin de favoriser l'accès à la propriété d'un public aux revenus limités. Pour réaliser cette opération, le CPAS souhaite s'appuyer sur l'expérience de Citydev.

Voir fiches numéros 16 à 18.

Réalisation



Budget

- Budget global du plan : **57.660.000€** dont :
 - 40.368.000€ pour les logements ;
 - 17.292.000€ pour les autres fonctions.
- Co-financement : plusieurs pistes de sub-sides régionaux ont été identifiées pour un montant global estimé à **14.416.000€**.
- En plus du coût de production de ces logements, qui nécessitera l'engagement de collaborateurs complémentaires, s'ajouteront pour ce nouveau plan des investissements importants afin d'accompagner les publics logés. Le CPAS mettra à disposition du personnel formé pour assurer ce suivi social absolument nécessaire notamment à la réussite des modèles de cohabitation envisagés.

Délais

2020-2022 : phases d'études.

2022-2026 : phases de travaux.



1000 Bruxelles

1. Bld de Waterloo 135
2. Bld de Waterloo 105
3. Rue Haute 332
4. Rue Haute 342
5. Rue Haute 277-9
6. Rue de l'Abricotier
7. Rue du Poinçon
8. Quai au Foin 1-5
9. Bld d'Anvers 31

1020 Laeken

10. Av du Parc Royal
11. Rue Marie-Christine 232
12. Av Ernest Masoin 95-99
13. Allée des Moutons
14. Plateau du Heysel

1120 Neder-over-Heembeek

15. Rue de Heembeek

1130 Haren

16. Rue de la Grenouillette
17. Chaussée de Haecht
18. Rue de l'Osier Fleuri

Contact presse



Audrey Poels

- Audrey.poels@cpasbxl.brussels
 - 0485 57 09 98
-