

Plus de logements à Bruxelles, grâce à une participation renforcée, privée et publique, du secteur

Christos Doulkeridis, secrétaire d'État bruxellois au Logement, a revu la méthode de création de logement, dont 15 % de social. Il va pousser les communes et le privé à l'aider.

INTERVIEW Stéphanie Dechamps

Christos Doulkeridis (Ecolo), secrétaire d'État bruxellois au logement fait le point sur le logement après une année de législature. Le gouvernement bruxellois précédent n'avait pas atteint son ambitieux objectif: la construction de 5.000 logements en 5 ans, dont 3.500 sociaux.

Vous avez repris la compétence de Françoise Dupuis, et ses promesses?

► L'objectif de la précédente législature de construire 5.000 logements publics, dont 2/3 de logements sociaux, en 5 ans était peu raisonnable. Il s'est vu confronté à plusieurs délais de temps très longs: l'attribution des marchés publics, l'octroi des permis, les consultations des riverains,... Avec cette politique chiffrée, Françoise Dupuis a été tentée de gonfler les résultats de manière déraisonnable. J'ai préféré travailler de manière plus souple et avec un objectif de temps plus long. J'ai fixé un objectif à 10 ans de 15 % de logements publics à fin sociale.

À combien de logements est-on maintenant?

► La Région bruxelloise a déjà fait construire 221 logements. De plus, 884 logements sont en chantier et seront finis au plus tard début 2011. À cela je rajoute 159 logements qui sont à l'étape du permis, 608 sont en demande de permis et 200 sont à la première étape de préparation de demande de permis.

Comment faites-vous pour éviter de mettre toute la pression sur les épaules de la Région?

► Je me donne différents moyens d'y arriver. J'ai rencontré les communes cette année. J'aimerais que chacune des 19 communes atteigne ce pourcentage de 15 % de logements publics à fin sociale. La grande majorité des communes sont prêtes à jouer le jeu. Trois d'entre elles sont déjà aux 15 % (Bruxelles, Evere et Watermael). La prochaine étape c'est la contractualisation. Je compte aussi poursuivre le travail avec les développeurs publics (SISP, SDRB et SLRB), les AIS, le Fonds du logement et les promoteurs privés.

Comment convaincre le privé de participer?

► Avec les promoteurs privés, je voudrais faire une sorte de pacte, être leur partenaire, afin de soutenir cet objectif de 15 % de public social. Par exemple à Tour et Taxis, on pourrait intégrer du logement à finalité sociale. Cela permettra d'offrir des standards de qualité et de permettre la mixité des logements. Je tiens beaucoup à cette mixité qui évite de créer des ghettos. Elle permet une de créer une ville durable. Pour les privés, c'est bien aussi, il n'y aura plus de quartiers pourris et donc invendables. Tout Bruxelles reprendra de la valeur.

Et pour convaincre le particulier, vous aller renforcer les AIS (agence immobilière sociale)?

► L'évaluation des AIS doit encore être faite. L'agence immobilière sociale assure au particulier une occupation de son logement, non-stop, pendant 9 ans mais à un loyer social. L'amplification est en cours, je veux consolider puis spécialiser ces AIS. Je pense notamment au vide locatif au-dessus des commerces. Ici l' AIS jouerait pleinement son rôle dans l'aide financière à la reconversion de ces espaces. Le particulier doit s'engager pendant 9 ans mais en échange il reçoit des aides à la rénovation, pour construire un accès séparé par exemple, et il reçoit un loyer. L' AIS peut aussi aider le propriétaire à obtenir plus de primes de la Région.

Où en est le projet de fixer les loyers à Bruxelles?

► Cela dépendra de la régionalisation des baux de location privés. Pour l'instant on pense créer une



Christos Doulkeridis (Ecolo) a assumé l'objectif de construction de logements publics sociaux à Bruxelles.

grille de loyers. C'est-à-dire que nous avons pu établir par quartier, un prix normal de location auquel peut s'attendre le candidat locataire qui va dans le privé. Actuellement, un propriétaire n'est pas récompensé s'il est scrupuleux. L'objectif essentiel c'est de rendre les gens raisonnables. Mais pour ça il faut une régionalisation.

L'autre grande idée à la Région bruxelloise, c'est la reconversion des bureaux en logements, mais aussi en crèches et écoles. Y en aura-t-il assez pour tout le monde?

► L'objectif premier c'est d'éviter le gaspillage des espaces vides pour ne pas avoir à trop construire. La ville est déjà suffisamment dense. Si on veut la garder viable il faut éviter de construire sur les espaces vierges et plutôt garder ceux-ci comme espaces verts. N'oublions pas la hausse démographique qui s'annonce de plus 200.000 habitants

d'ici 2020. Il faut donc des logements. Mais je voudrais éviter le gaspillage. Ces bureaux sont souvent vides et obsolètes. En plus, le futur du secteur n'est pas au top. Une meilleure rentabilité locative du bureau est théorique, pas réaliste. Il faut donc transformer les bureaux en logements mixtes (moyens et sociaux). Même logique pour les équipements collectifs qui seront bientôt nécessaires, comme les écoles. Quant à la répartition entre les différents postes, la difficulté de départ est institutionnelle. Nous devons tout prendre en compte dès le début, même si les compétences appartiennent à d'autres ministres. Sinon la logique n'est pas durable.

Ecolo au logement, ça permet de faire plus de logements durables, dans le sens écologique?

► Pour moi un quartier durable c'est un quartier où il y a de la mixité et du vert. Mélanger les genres

permet d'offrir des logements de qualité à tout le monde. Quant à la norme écologique oui, nous l'imposons lorsque la Région est le constructeur ou le rénovateur. Ainsi pour toute rénovation nous respectons la norme basse énergie. Le passif est limité à la construction neuve, pour des questions de faisabilité. La SDRB (Société de développement pour la Région bruxelloise) qui fait du logement moyen, et la SLRB (Société du logement de la Région bruxelloise) qui fait du logement social, respectent ces standards.

La philosophie d'Ecolo est transversale. L'intérêt écologique est aussi bon socialement. Ce sont ces locataires qui profitent d'une baisse de leur facture. Parfois le locataire d'un logement social paie le même montant en loyer qu'en charges. Il faut considérer le logement selon le coût d'occupation. Nous voulons aussi offrir ces standards aux personnes âgées et aux handicapés.

En quoi cette exigence énergétique, que s'impose la Région bruxelloise, est-elle bénéfique pour le secteur de la construction?

► Parce que nous comblons le retard de know-how du secteur. En montrant l'exemple, la Région donne le goût au locataire de payer une faible note énergétique. De même, le propriétaire privé souhaite aussi profiter de cet avantage. Mais le secteur est en retard dans la connaissance des technologies. En étant la première, la Région booste la demande pour le know-how écologique dans la

“

«La mixité des fonctions évite de créer des ghettos. C'est bien aussi pour le promoteur.»

construction. Le secteur s'adapte et développe des techniques vertes. De plus, la Région paie un prix plus élevé parce qu'elle est la première. Mais une fois la demande plus importante et l'offre amortie, les prix baissent pour tout le monde.

Budgétairement, cela va faire beaucoup. Qu'a prévu la Région?

► En construction, le budget est de 540 millions d'euros, en rénovation de 210 millions. Vu le retard dans la mise en route, j'ai demandé un cadastre pour connaître l'urgence. Lors du dernier gouvernement bruxellois j'ai débloqué 56 millions supplémentaires pour la rénovation très rapide de logements, là où c'est urgent et pour des projets qui aboutiront vite. L'objectif est qu'il y ait zéro vide locatif dans les bâtiments publics. Enfin, Beliris a aussi reçu 206 millions d'euros pour réaménager les espaces obsolètes.

Dans les discussions institutionnelles vous plaidez pour un refinancement de Bruxelles?

► Oui, soit en repondérant la part de la Capitale bruxelloise dans l'impôt des personnes physiques. Soit en revoyant la loi de financement. Et qu'on ne vienne pas dire que l'élargissement de Bruxelles aux 6 communes à facilités permettra de refinancer la Capitale. Il faut être honnête, plus de communes, cela veut dire aussi plus d'administrés donc plus de dépenses. Ou alors il faut un élargissement de Bruxelles à 35 communes, soit l'hinterland économique. Mais ça, ce n'est pas réaliste.

En tant que ministre président du collège de la Cocof (commission communautaire francophone) que demandez-vous comme réforme institutionnelle pour celle-ci?

► Deux compétences seraient mieux à la Région qu'à la Cocof: le tourisme et la formation. Mais les Flamands ne sont pas favorables à une régionalisation de ces matières. Quant au financement, il manque 25 millions. C'est principalement pour des coûts de personnel. L'indexation de leurs salaires, décidée au fédéral, est toujours plus élevée que l'indexation budgétaire de la Cocof. Je demande donc une indexation identique. ■