

LA POPULATION ET LE LOGEMENT

LA POPULATION

Quelques caractéristiques marquantes

- Au 31/12/2004, Etterbeek comptait **41.064 habitants**, soit 4,1 % de la population régionale. Si cela représente une augmentation de 4,8% par rapport à 1991, l'évolution durant la dernière décennie a été assez contrastée. Ce n'est en effet que depuis 1997 que la population est en hausse. Auparavant, la population a plus ou moins régulièrement mais faiblement baissé entre 1991 et 1997 (-1,5 % en tout) avant d'amorcer un mouvement de hausse qui se poursuit actuellement. C'est entre 1997 et 1998 que la hausse a été la plus marquée (+ 2,4 %). En 2001, la population totale a dépassé le cap des 40.000 habitants, ce qui n'avait plus été le cas depuis 1989.
- Dans une perspective historique plus large, Etterbeek a donc depuis peu **stoppé l'hémorragie d'habitants** qu'elle a enregistrée depuis 1970, quand la commune comptait plus de 51.000 habitants. Si cette chute a touché l'entièreté de la Région, elle a toutefois été particulièrement marquée à Etterbeek. Cette situation est préjudiciable à la Commune dans la mesure où le développement de petits bureaux, de meublés... n'a pu être totalement compensé par de nouvelles constructions étant donné la faiblesse des réserves foncières disponibles (contrairement à des communes comme les deux Woluwe ou Evere).
- La **densité de population est élevée**, soit 12.585 hab/km², ce qui place Etterbeek à la 5^{ème} position en Région bruxelloise. La moyenne régionale est quant à elle de 5.976 hab/km².
- L'examen de l'évolution de la population **par secteur statistique** entre 1991 et 2001 met en évidence les faits marquants suivants :
 - la croissance attendue liée à la réurbanisation du **quartier Rolin** (+ 750 habitants) ;
 - la croissance de plus de 10 % de la population dans le **quartier du Maelbeek**, lequel a enregistré une importante dynamique immobilière (logements sociaux de la rue de l'Etang, immeuble de la Justice de Paix, immeuble de la SDRB...).
- L'évolution par **grandes classes d'âges** entre 1991 et 2001 montre une légère augmentation de la proportion des 18-64 ans (aussi bien en chiffres absolus que relatifs, + 3,3 %) au détriment des personnes âgées de plus de 65 ans (- 3,5 %).

- Le **nombre de ménages** privés a augmenté en 10 ans (1991 - 2001) de près de 1.250 unités (soit 6 %). C'est une donnée qui a beaucoup d'importance sur l'offre en logements puisqu'on considère qu'en général, un ménage occupe un logement. Or, dans le même temps, on peut estimer à 900 le nombre de nouveaux logements (nouvelles constructions) mis sur le marché (cf. carte A7). Cette situation signifie :
 - soit une augmentation du nombre de logements dans les bâtiments existants (suite à la rénovation de logements inoccupés ou à la scission de bâtiments en de plus petites unités) ;
 - soit la création de logements dans des bâtiments initialement affectés à d'autres fonctions ;
 - soit encore la cohabitation de plusieurs ménages dans un même logement, ce qui est là un signe de précarité.
- Le parallèle entre l'évolution du nombre de ménages et celle de la population (cette dernière n'a pas augmenté dans les mêmes proportions) démontre en outre la faible **taille moyenne des ménages**. De fait, elle est de 1,82 personne par ménage, ce qui est inférieur à la moyenne régionale, laquelle était de 2,04 au 01/01/2001. En 2002, les ménages d'une personne représentaient plus de 58 % des ménages etterbeekois, ceux de 2 personnes, 21 %. Ces proportions pour la Région sont respectivement de 50 et 24 %.
- Etterbeek est une commune particulièrement marquée par la **problématique de la population non inscrite** (secondes résidences, étudiants, diplomates, fonctionnaires internationaux, clandestins...). Rappelons que le recensement parallèle pilote mené par la Commune en 1992 a mis en évidence que près de 11 % de la population d'Etterbeek n'étaient pas inscrits dans les registres communaux. Cette situation complique singulièrement l'interprétation des statistiques officielles de population puisqu'elles ne sont pas entièrement représentatives et entraîne surtout un important préjudice financier pour la Commune.
- Suite à ce recensement parallèle, la Commune a engagé trois enquêteurs de terrain qui vérifient **l'adéquation des données du registre communal de population avec l'occupation des logements** telle que le révèle l'enquête de terrain. Toutes les rues de la commune sont systématiquement passées en revue, chaque année. Le suivi est assuré par le Service de la Population, qui prend ensuite les mesures nécessaires à la régularisation des personnes non inscrites (soit paiement de la taxe sur les résidences non principales, soit inscription au Registre de la population). Au cours de leur passage, les enquêteurs repèrent également systématiquement les abandons d'immeubles et les communiquent au Service de l'Urbanisme.
- Une **taxe communale annuelle sur les résidences non principales** est réclamée dans le but de compenser la perte financière que représente l'existence de biens occupés par des

personnes qui ne sont pas inscrites dans les registres de population de la commune.

Actions et principes retenus

- L'objectif en matière de population est d'abord de **maintenir la population existante et d'augmenter sa diversité** (davantage de ménages avec enfants, davantage de propriétaires...). Il ne faut guère compter sur un accroissement spectaculaire du nombre d'habitants étant donné la rareté des réserves foncières et la nécessité de poursuivre la lutte contre les subdivisions d'immeubles et la surpopulation. Il s'agit aussi de sauvegarder la mixité sociale et démographique des quartiers et leur viabilité dès lors que des quartiers entiers se sont retrouvés fragilisés et soumis à des pressions diverses : difficultés accrues de stationnement, cohabitation parfois difficile entre diverses cultures... Le maintien de la population existante passe aussi par la mise en évidence de la qualité de la vie en ville et par l'offre de logements adaptés.
- Poursuivre la **politique pilote** menée simultanément en matière de population et de logement, ceci notamment afin de fixer une population dont l'instabilité a été démontrée dans le dossier de base (flux migratoires importants). Par exemple, l'exploitation par l'Observatoire du logement des données recueillies par les agents communaux fournit des données très intéressantes sur la mobilité des habitants et les quartiers concernés.
- La Commune est favorable au **droit de vote et à l'éligibilité des ressortissants non européens** durablement installés à Etterbeek. Il s'agit en effet d'encourager la citoyenneté de tous les habitants, surtout dans une commune comme Etterbeek où les personnes de nationalité étrangère représentent une part importante de la population (près de 29 % en 2001). Le conseil communal a voté une motion en février 2002, qui encourage le Parlement et le Gouvernement fédéral à légiférer en ce sens.

LE LOGEMENT (CARTES A1, A2, A4, A6, A7)

Quelques caractéristiques marquantes

- Le logement à Etterbeek (85 % d'appartements, 15 % de maisons unifamiliales) s'inscrit dans une **trame urbaine serrée**, composée d'immeubles mitoyens (à l'exception des quartiers sis au-delà du boulevard Louis Schmidt) et d'îlots resserrés construits en ordre fermé. Les constructions en ordre ouvert sont peu répandues à Etterbeek (Cours Saint-Michel et Clos du Cinquantenaire).
- Le **parc de logements** d'Etterbeek est plus **ancien** que la moyenne régionale (près de 70 % des logements ont été construits entre 1900 et 1945), ce qui n'est guère étonnant pour une commune de première couronne urbaine, dont l'urbanisation est plus ancienne. Cet état de fait se traduit aussi bien par des nécessités parfois importantes de **rénovation** que par une certaine **qualité architecturale** des immeubles, dont certains ne manquent pas de cachet.
- Ces nécessités de rénovation se marquent essentiellement dans la **partie ouest de la commune** (rue de Haerne, rue de Theux, alentours de la place Jourdan, rue Général Leman...).
- La Commune dispose d'une **Régie foncière** depuis 1973, qui permet de mettre en œuvre une **politique communale de l'habitat**, majoritairement alimentée par le revenu de la taxe sur les bureaux. Elle gère le patrimoine privé de la commune en vue de promouvoir essentiellement le **logement** à travers la **rénovation urbaine** dans les quartiers anciens et la lutte contre les abandons d'immeubles. C'est elle qui a par exemple procédé à la rénovation et à la reconstruction du bas d'Etterbeek (piétonnier de la chaussée de Wavre, immeuble de la Justice de Paix, rue Gray..., cf. carte A7). Outre des interventions globales comme celles menées dans le bas d'Etterbeek, les actions de la Régie foncière concernent aussi des immeubles isolés (chaussée de Wavre, rue de l'Orient...). Elles visent essentiellement des immeubles d'habitation, mais la Régie s'attache aussi, de façon plus ponctuelle, à la transformation d'anciens ateliers en logements (rue de l'Orient). Si les interventions de la Régie visent à lutter contre la dégradation du tissu urbain, elles visent aussi à offrir sur le marché des logements à prix abordable et à fixer la population, particulièrement les familles avec enfants. L'offre en logements est diversifiée et concerne aussi bien des maisons unifamiliales que des appartements de toutes tailles (de 1 à 5 chambres). La Régie travaille en collaboration étroite avec le service de taxation des immeubles abandonnés, qui lui renseigne les immeubles vides et donc susceptibles de faire l'objet d'une intervention communale.
- Les **réserves foncières** de la commune sont **limitées**, comme c'est le cas dans les autres communes de la première couronne urbaine, dont l'urbanisation est ancienne. Il en résulte

notamment une division excessive des immeubles existants en logements de petite taille.

- Dans ce contexte, la Commune a mis en place une série d'outils qui constituent le fondement d'une **politique d'amélioration qualitative de l'habitat** :
 - Octroi depuis 1999 d'une **prime communale à la rénovation des façades** à front de la voirie publique. Elle est accordée complémentirement à la prime régionale et permet une intervention cumulée s'élevant à maximum 90 % du montant total des travaux subsidiables. Cette prime doit inciter les particuliers à poursuivre les embellissements des espaces publics entamés par la Commune. La Commune met particulièrement l'accent sur les façades dans la mesure où elles revêtent beaucoup d'importance dans un contexte aussi urbanisé que celui d'Etterbeek.
 - **Remboursement**, depuis 1999, **de la moitié des centimes additionnels communaux au précompte immobilier** à toute personne achetant ou construisant à Etterbeek pour une période allant de 1 à 5 ans. Ce remboursement est lié à des conditions portant sur le revenu imposable du demandeur, le revenu cadastral de l'immeuble en question...
 - Adoption en 1999 d'une **ordonnance de police** qui vise à lutter **contre l'insalubrité** des logements entraînée par la surpopulation de ceux-ci et / ou par leur vétusté. Le Bourgmestre peut en ordonner la démolition (si celle-ci s'impose), l'évacuation ou l'assainissement. Il s'agit notamment de lutter contre le morcellement des maisons et leur division en logements précaires, dépourvus de confort, de sécurité et de salubrité.
 - **Taxation des immeubles** bâtis ou inachevés, partiellement ou totalement inoccupés ainsi que des **terrains abandonnés**.

Carte A1

- Un autre élément de nature aussi bien quantitative que qualitative consiste en la **diminution significative des chancres et terrains en friche**, parfois de grande taille, qui dépareillaient certains quartiers. Elle est le résultat d'une reprise de la **dynamique immobilière** qui s'est redressée ces dernières années (cf. carte A7 - principales constructions résidentielles récentes - et carte A2 - projets en cours ou à l'étude) mais aussi des pressions que la Commune a exercées sur les propriétaires (taxation...). Les cas les plus connus sont le Cours Saint-Michel, la place des Acacias, le site des anciennes casernes Rolin, la chaussée de Wavre (îlot 537), la place Forte dei Marmi... A côté de ceux-là, on a aussi pu constater la disparition progressive de petits terrains vagues, désormais remplacés par des constructions (chaussée Saint-Pierre, avenue Commandant Lothaire, place Saint-Antoine...). La construction de nouveaux

logements (quasi majoritairement des appartements) n'est plus essentiellement le résultat de l'intervention des pouvoirs publics (Régie foncière, sociétés de logements sociaux, SDRB), comme ce fut le cas au début des années '90, mais témoigne d'un regain d'intérêt de la part du secteur privé.

- Depuis 1998, la Commune a mis en place un **Observatoire du logement** qui a, entre autres, pour objectif de veiller à la **salubrité** et à l'**hygiène** des logements, parallèlement à l'application de l'ordonnance de police sur la question. Nombreux sont les immeubles qui ont été divisés sans la moindre autorisation en logements souvent surpeuplés dont la salubrité et la sécurité sont loin d'être assurées. Parallèlement, la subdivision en studios haut de gamme pour les personnes gravitant dans la sphère européenne a aussi été observée. Ces logements sont en outre occupés par une population instable. Chaque immeuble fera, à terme, l'objet d'une fiche informatique réunissant des données récoltées dans différents services communaux (permis d'urbanisme, PV éventuels), au cadastre... mais aussi sur le terrain (photos, nombre de sonnettes, de boîtes aux lettres...). Le travail se fait en collaboration avec les agents de quartier qui, lorsqu'ils vérifient les nouvelles inscriptions au registre de la population, visitent également le logement. L'Observatoire est également attentif à des signes précurseurs, par exemple les demandes de renseignements urbanistiques par les notaires qui laissent sous-entendre l'imminence d'une transaction immobilière et, très vraisemblablement, de travaux. Il est préférable d'essayer de devancer les modifications plutôt que d'intervenir en aval, ce qui est plus lourd. Cette initiative-pilote a inspiré la Région qui compte mettre en place un Observatoire régional de l'habitat.
- Depuis 1997, la Commune dispose de 2 **logements de transit**, avenue d'Auderghem, gérés par le CPAS et destinés à accueillir temporairement des personnes en situation d'urgence. Un troisième logement est en cours d'aménagement dans un immeuble de la chaussée de Wavre.

Carte A2

- On observe une certaine tendance à la **reconversion vers le logement** d'immeubles ou parties d'immeubles jadis destinés à une autre affectation. Exemples : la reconversion de l'ancienne clinique Saint-Joseph en logements par le CPAS de Bruxelles, la transformation en lofts d'anciens ateliers (chaussée Saint-Pierre, rue de l'Orient, avenue d'Auderghem...), la transformation en logements d'anciens rez-de-chaussée commerciaux, d'anciennes maisons de repos (av. de Tervueren, bd. Saint-Michel), de combles jadis inhabités... C'est une façon intéressante de créer de nouveaux logements dans un contexte d'absence de réserves foncières significatives. La volonté d'abroger partiellement un PPAS dans le bas d'Etterbeek s'est inscrite d'ailleurs dans ce sens (cf. plus loin).

- En matière de **maisons de repos et de soins**, Etterbeek comptait **681 lits** au 31/12/2001, répartis dans 10 établissements (publics ou privés). Cela signifie qu'il y a **14,6 lits pour 100** personnes âgées de 70 ans et plus habitant Etterbeek, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne régionale, laquelle est de 13,5 %. Si on compare la part que représentent les personnes âgées de plus de 70 ans au sein de la population totale, celle d'Etterbeek (11,8 %) est légèrement inférieure à la moyenne régionale (12,3 %).

- La Mission locale d'Etterbeek, en collaboration avec la Commune, le CPAS, la maison de quartier Chambéry... encadre des équipes de personnes remises au travail (« **les jeunes Etterbeekois au travail** ») et qui effectuent des travaux de **rénovation**, d'amélioration de l'habitat... chez des personnes âgées et des ménages précarisés.

- Dans le cadre de sa politique sociale, la Commune apporte son soutien à diverses initiatives ayant pour objectif d'offrir des logements adaptés pour les personnes âgées, malades ou handicapés. 3 initiatives doivent être mentionnées :

1. La Cité **Jouët-Rey** (32 maisons ouvrières appartenant au CPAS de Bruxelles, qui sont longtemps restées vides) connaît désormais une nouvelle vie, les maisons ayant été mises à la disposition de 3 associations, en échange de leur rénovation.

- *Les Trois Pommiers* accueillent des personnes fragilisées : femmes seules avec enfants, handicapés mentaux légers, familles nombreuses à faibles revenus...;
- *Les Jardins du Béguinage* accueillent des seniors ;
- *Arémis*, association spécialisée dans les soins palliatifs, a pris en charge les dernières maisons afin d'en faire des maisons thérapeutiques pour patients atteints du cancer, du sida, de la tuberculose, en collaboration avec l'Hôpital Saint-Pierre. Une infrastructure a été spécialement créée pour les enfants, 'la Maison Magique', tandis qu'un centre de jour et un centre de consultations complètent l'infrastructure.

Cette rénovation a en outre été accompagnée de la remise en état du petit espace vert en intérieur d'îlot.

2. Un permis a été délivré pour la construction d'un centre de jour pour handicapés mentaux (1.000 m²) et de deux maisons unifamiliales spécialement adaptées **rue de Chambéry**. La Commune, via la Régie foncière, construit les deux maisons tandis que l'asbl "**I'Arche**" construit le centre de jour.

3. Enfin, la Régie foncière a rénové 3 immeubles **chaussée de Wavre** et créé un foyer de type "**Abbeyfield**", soit 8 logements individuels avec espaces communautaires et jardin privatif. Cette initiative se tourne vers les personnes âgées qui sont suffisamment autonomes pour vivre seules (elles ne nécessitent pas de lourdes prestations de soins) mais qui recherchent néanmoins une certaine compagnie.

LE LOGEMENT SOCIAL

- Etterbeek compte **1.466 logements sociaux** majoritairement répartis en 6 ensembles (avenue Nouvelle, rue Commandant Ponthier, rue Joseph Buedts, rue de Haerne, rue du Fort de Bonnelles, rue de l'Étang), avec également quelques implantations dispersées (av. d'Auderghem, rue Louis Hap... cf. carte A6). Un tiers de ces logements est géré par Sorelo (Etterbeek concentre plus de 40 % des logements gérés par cette société coopérative dont le rayon d'action concerne toute la Région). Les deux autres tiers sont quant à eux gérés par le Foyer Etterbeekois (société anonyme dont la Commune est le principal actionnaire). Le parc de logements sociaux d'Etterbeek a connu une forte augmentation dans le courant des années '90 (près de 190 nouveaux logements entre 1994 et 1997, dont 120 dans le lotissement Rolin).

- Le secteur du **logement social**, à Etterbeek comme ailleurs, est confronté à de nombreux défis. Le renouvellement général des occupants, combiné à une modification de leurs caractéristiques socio-économiques, oblige les sociétés de logements sociaux à aller au-delà de leur mission de « **gestionnaires de briques** » et à se préoccuper de problèmes relevant davantage de la **gestion sociale**. Il leur faut mener une politique qui relève aussi bien de la prévention que de la répression, notamment face à des problématiques de voisinage et d'environnement. Un animateur social a été engagé conjointement par les deux sociétés œuvrant à Etterbeek, qui travaille en collaboration avec les animateurs engagés dans le cadre du contrat de société et de sécurité. Sorelo a mis un local à sa disposition pour l'organisation d'activités pour les enfants et adolescents. De même, une plaine de jeux a été aménagée par la Commune rue Louis Hap, sur un terrain appartenant au Foyer Etterbeekois. Enfin, 9 agents de prévention et de sécurité (APS) sillonnent les ensembles de logements, prêts à écouter les locataires et à relayer leurs doléances auprès des autorités.

- La **demande en logements sociaux**, à Etterbeek comme ailleurs, est très forte. Elle est toutefois difficile à appréhender, et ce pour deux raisons :

- Les exigences des candidats locataires, qui n'hésitent pas à refuser un logement qui ne leur plaît pas. A titre d'exemple, Sorelo a dû procéder une année à 210 convocations de candidats locataires pour l'attribution de 57 logements.

- La réforme en cours au sein de la SLRB en matière d'inscriptions multiples ne permet pas, actuellement, de donner des chiffres exacts sur la demande. Il faut en effet savoir que celui qui demande un logement social s'inscrit en moyenne dans 8 sociétés différentes. Au 31/12/2002, il y avait ainsi 1.833 demandes formulées auprès du Foyer Etterbeekois. Ce sont surtout les appartements d'1, 2 et 3 chambres qui sont les plus demandés. En 2002, 294 demandes de logements sociaux ont été formulées par des

habitants d'Etterbeek, ce qui correspond à 3,9 % de la demande pour toute la Région (rappelons qu'Etterbeek correspond à 4,1 % de la population régionale totale). D'après une estimation grossière de la SLRB, on peut estimer à environ 600 la demande réelle de logements sociaux sur Etterbeek.

- L'objectif prioritaire des sociétés de logements sociaux à court terme concerne la rénovation des logements, conformément aux directives émanant de la SLRB. Bon nombre d'immeubles remontent aux années '20 et '30 et nécessitent des rénovations lourdes (adjonction de salles de bains, par exemple). Elles sont parfois accompagnées de la suppression de logements pour en accroître la viabilité, ce qui ne résout pas le problème récurrent à Bruxelles de l'insuffisance de logements disponibles. Plusieurs chantiers ont été menés dans ce sens à Etterbeek : rénovation rue de Haerne et avenue Nouvelle, rénovation de châssis rue Joseph Buedts, ravalement de façade rue de l'Étang...

Actions et principes retenus

LE LOGEMENT ET LES CONSTRUCTIONS RESIDENTIELLES

- Vu la faiblesse des réserves foncières disponibles, la politique du logement à Etterbeek doit essentiellement se jouer sur le **plan qualitatif**, c'est-à-dire se concentrer sur le **maintien et l'amélioration des bâtiments existants** (rénovation). Les rénovations de type « bulldozer » (on rase tout et on reconstruit plus haut et plus dense) ne sont plus à l'ordre du jour et il convient donc de ne pas s'attendre à une augmentation significative du nombre de logements.

- La politique en matière de logements passe non seulement par des actions sur le logement lui-même mais aussi par :

- des **actions sur le cadre de vie** afin d'offrir un environnement propice à la fonction résidentielle. La Commune doit poursuivre les actions déjà menées en matière de sécurisation des piétons (création d'oreilles aux carrefours, plateaux...), d'éclairage public, de plantations en voirie, de disparition des derniers chancre. La motion votée par le conseil communal en juin 2002 en faveur de la mise en œuvre de rues réservées aux jeux durant les vacances scolaires s'inscrit aussi dans ce sens.

- la mise à disposition d'une série **d'équipements de proximité** (crèches...). La Commune l'a bien compris, qui a mené et qui continue à mener parallèlement une politique active en la matière (reconstruction de la piscine, volonté de réserver une vingtaine de places pour les enfants etterbeekois dans une future crèche européenne, du moins si le projet est concrétisé).

- Enfin, le règlement d'urbanisme sur l'ouverture de certains commerces susceptibles d'entraîner des problèmes de voisinage (restaurants, cafés, night-shops... cf. chapitre « économie et emploi ») répond aussi au souci de préserver la qualité résidentielle des quartiers.
- Ces éléments constituent la base d'une **politique de l'habitat**. Dans ce cadre, l'**Observatoire du logement** a pour objectif de surveiller le tissu urbain et ainsi permettre aux autres services de lutter plus efficacement contre les bureaux clandestins, les rénovations non autorisées, la division des logements... Ce projet nécessite la collaboration de divers services communaux (urbanisme, police, taxes, classes moyennes...).
 - Puisqu'il n'est plus guère possible de construire de nouveaux logements et donc des logements d'une taille suffisante pour attirer des familles, la Commune compte poursuivre la politique de **lutte contre la division excessive des immeubles en logements** de petite taille. Cette politique s'inscrit en outre d'abord dans le dossier de base de P.C.D. et aussi dans le cadre du P.R.D. qui entend favoriser le droit à un logement décent pour tous, dans le cadre d'un code bruxellois du logement qui définit des normes minimales en matière de sécurité, salubrité... L'objectif de l'Observatoire etterbeekois, pionnier dans le domaine, est d'abord de disposer d'une base de données complète pour la commune (un bon tiers de la commune est couvert à ce jour). Une étape ultérieure consistera alors à analyser les données de façon plus systématique, par quartier, par thème... Par exemple, il devrait, à terme, être possible de définir le nombre de maisons unifamiliales existant dans la commune.
 - Etterbeek étant une commune densément peuplée, il en ressort une importante occupation des **intérieurs d'îlots**, avec les conflits que cela peut entraîner avec la fonction résidentielle (en termes de nuisances visuelles, sonores, olfactives...). La Commune entend encourager les actions contribuant à les atténuer, à travers des mesures aussi diverses que :
 - la verdurisation (plantations, verdurisation des toitures plates, démolition éventuelle...),
 - l'encouragement à la démolition des bâtiments inoccupés,
 - l'isolation acoustique,
 - la restriction des gabarits,
 - l'énoncé de conditions d'exploitation... dont elle peut imposer la réalisation à travers la délivrance des permis d'urbanisme ou d'environnement.
- La Commune suivra de près l'initiative régionale annoncée dans le P.R.D., qui prévoit la création d'un instrument visant la protection et la réhabilitation des intérieurs d'îlots.
- La Commune doit **soutenir et encourager la réaffectation vers le logement** d'immeubles précédemment utilisés à une autre fonction. C'est là aussi un objectif du P.R.D. C'est d'autant plus important en l'absence de réserves foncières significatives. La Commune soutient par exemple le projet de transformation de l'ancienne carrosserie Beckers en une soixantaine de logements.
 - La Commune envisage la création d'une **agence immobilière sociale** (AIS), à l'instar de ce qui se fait dans d'autres communes (Ixelles, Schaerbeek, Evere, Uccle...). L'objectif d'une AIS est de louer aux plus démunis des logements à prix réduits appartenant à des particuliers. L'AIS conclut elle-même un bail avec le propriétaire et sous-loue le logement. C'est une façon de procurer un logement aux personnes dont le revenu est trop élevé pour recevoir une aide du CPAS mais trop faible pour aborder le marché locatif privé. La création d'une AIS permettrait également à la Régie Foncière de se décharger de certains travaux administratifs de gestion des logements et de se concentrer sur les travaux de rénovation.
 - **Poursuivre l'octroi d'incitants fiscaux** à la construction ou l'acquisition d'un logement. Les conditions d'attribution de la prime devraient toutefois être renforcées, afin d'éviter des abus (allonger la durée de domiciliation dans l'immeuble et ne pas la limiter à la période maximale de remboursement, soit 5 ans). L'aide à l'acquisition d'un premier logement est un cheval de bataille du P.R.D. Etterbeek et Région sont sur la même longueur d'onde à ce sujet. La Commune doit en outre réfléchir à l'octroi d'un incitant fiscal à la **rénovation** (c'est-à-dire à la réalisation de travaux lourds de rénovation), que ce soit via une prime ou, comme c'est le cas actuellement, par le remboursement des additionnels communaux, à l'instar de ce qui est proposé dans d'autres communes. L'octroi des primes ne devrait concerner que les quartiers où les besoins sont les plus criants, c'est-à-dire le périmètre de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le P.R.D.
 - En termes de paysage urbain, il subsiste encore quelques **gros points noirs** (terrains en friche, bâtiments en ruines, cf. carte A1) nécessitant une intervention à court terme et représentant quasiment les dernières grosses réserves foncières de la commune.
 - Le terrain situé à l'angle Sceptre / Maelbeek (dont la majeure partie se trouve sur Ixelles), pour lequel un projet est à l'étude, qui prévoirait environ 90 logements ;
 - L'îlot 533 dont il faut accélérer la rénovation (place Jourdan, chée d'Etterbeek, rue Belliard, rue Froissart). C'est aussi une des dernières réserves foncières en matière de logement, qu'il convient d'exploiter au mieux en veillant à ce qu'ils ne deviennent pas des logements de passage (flat-hôtels...) ou en organisant les mesures financières de compensation ad-hoc. Un nouveau PPA est d'ailleurs à l'étude (cf. plus loin).
 - Les terrains de l'Arsenal (dont la partie située le long de l'avenue des Volontaires va d'ici peu accueillir une centaine de logements).
 - A côté de ces « gros » morceaux subsistent çà et là des points noirs (chancres, terrains vagues, cf. carte A1) qui, malgré leur taille limitée, n'en constituent pas moins des **nuisances** et déprécient leur environnement immédiat (angle de Haerne / P. Baucq, av. de l'Yser, rue Général Leman...). Ils nécessitent un suivi efficace afin que tout soit mis en œuvre pour mettre un terme à cette situation : mise à jour permanente de leur inventaire, taxation, rachat par la Régie foncière, expropriation voire même réquisition, préemption... Les préoccupations en la matière sont relayées par le P.R.D. qui prévoit d'ailleurs un plan de lutte contre les chancres urbains.
 - Mettre plus de **logements de transit** sur le marché (c'est là aussi un objectif du P.R.D.), dont la rénovation pourrait être menée en collaboration avec la Mission locale d'Etterbeek. Des logements gérés par l'AIS pourraient aussi servir de logements de transit. Il s'agit notamment de répondre à la nécessité de reloger les habitants éventuellement expulsés suite à l'application de l'ordonnance de police communale sur l'insalubrité.
 - La Commune a achevé la construction d'une **nouvelle maison de repos** de près de 120 lits **chaussée de Wavre**. Cette construction met en outre un terme à un chancre à caractère spéculatif qui a enlaidi la chaussée pendant près de 20 ans. Elle héberge, dans un premier temps, les occupants de la Fondation Jourdan (CPAS), dont la rénovation est prévue à court terme.
 - L'augmentation de l'offre en logements peut également passer par la **densification de l'occupation résidentielle au sein des noyaux commerciaux**, c'est-à-dire l'occupation par le logement des étages des immeubles commerciaux. Le P.R.D. préconise d'ailleurs la mise en œuvre de primes spécifiques à la rénovation des logements situés aux étages et annonce la création d'un groupe de travail sur la récupération de ces logements. La Commune veille à la stricte application du RRU qui impose, lors de l'aménagement de rez-de-chaussée commerciaux, le maintien ou la création d'un accès séparé aux étages.
 - Suivre avec attention le développement de la **zone-levier** (de l'attractivité résidentielle) '**Europe**' définie par le P.R.D. La toute grande partie de la zone est située sur le territoire de Bruxelles-Ville (de la petite ceinture jusqu'au Cinquantenaire inclus) mais elle comprend également une petite partie d'Ixelles et d'Etterbeek, en l'occurrence, les îlots 533 (Maelbeek / Jourdan / Froissart / Belliard) et 534 (Jourdan / Wavre / Maelbeek). Il s'agira de bien veiller à ce que ces espaces, situés en marge de la zone-levier, reçoivent un traitement adapté au rôle central qu'ils occupent au sein de la commune (pôle commercial, résidentiel et culturel). D'après le P.R.D., le développement de

cette zone intercommunale devrait être encadré par un schéma directeur, dont les modalités d'élaboration et de mise en œuvre sont encore inconnues aujourd'hui. Rappelons que la Commune avait demandé, dans son avis sur le P.R.D., le retrait de l'îlot 533 du périmètre de cette zone-levier.

- Etre candidat à la formule de « **contrat de logement** » avec la Région, quand cet outil prévu par le P.R.D. aura été mis en place. L'objectif est de réaliser un plan communal du logement qui devra centraliser et coordonner au mieux la politique communale en matière du logement, tout en s'assurant de la concordance avec les objectifs régionaux. Le P.R.D. évoque l'attribution d'une dotation spécifique au logement dont Etterbeek pourrait bénéficier (si cette formule voit bel et bien le jour à l'échelle de la Région).

LA RENOVATION

- **Poursuivre les actions de la Régie foncière**, en se basant sur une mise en vente rapide des logements construits ou rénovés en vue de réinvestir le capital dans de nouvelles opérations de rénovation. La Régie se transforme en quelque sorte en promoteur immobilier. La revente du projet « Le Ranch » à une société immobilière s'inscrit par exemple dans cette optique. La Régie poursuit divers projets, notamment :
 - la rénovation de trois immeubles place Saint-Pierre (9 logements et 2 commerces) ;
 - la construction de 6 logements au dessus de la nouvelle bibliothèque Hergé ;
 - la rénovation d'immeubles isolés ;
 - la construction en cours de 7 maisons unifamiliales avenue du Préau ;
 - la rénovation lourde de 3 maisons chaussée de Wavre en un foyer de type "Abbeyfield" (cf. plus haut).
 La vente par la Régie de ses logements aux particuliers est assortie de conditions telles que l'obligation de résider minimum 5 ans dans le logement acquis.
- **Elargir les missions de la Régie foncière** aux petits ateliers abandonnés et structurellement inadaptés, qui s'avèrent irrécupérables pour une fonction économique. Ils pourraient être rénovés ou démolis et affectés à la fonction résidentielle. Cette mesure répond à un objectif du P.R.D. qui vise le renforcement de la production de logements.
- Une bonne partie du territoire communal est considérée par le P.R.D. comme **espace de développement renforcé du logement et de la rénovation** (la quasi totalité de la zone située à l'ouest de l'avenue d'Auderghem et délimitée au sud par la rue Beckers, les îlots compris entre l'avenue de la Chasse et la rue Louis Hap, plus l'un ou l'autre îlot autour de la Chasse et de la Place Saint-Pierre). Le territoire concerné a été significativement étendu par rapport à la première définition de cet espace par la

Région. Concrètement, cela signifie que le montant des primes régionales à l'embellissement des façades est plus important dans ces quartiers. La combinaison des deux primes, régionale et communale (cf. ci-dessus), doit être un facteur d'incitation à la rénovation. Il convient à cet effet de veiller à la meilleure publicité possible de ces outils via le journal communal, l'affichage public, la presse (y compris les toutes boîtes), les notaires installés à Etterbeek et dans les environs...

- Organiser un **concours d'architecture** sur des projets de construction ou de rénovation d'immeubles, pour mettre en évidence les possibilités existantes, stimuler l'originalité de celles-ci, diffuser les idées... Il pourrait ensuite déboucher sur la réalisation d'une brochure distribuée par la Commune.
- **Poursuivre l'octroi d'incitants fiscaux** à l'embellissement des façades. Les rénovations de façades sont un élément important dont l'effet d'entraînement est connu.
- Favoriser une prise de conscience de l'**intérêt architectural et patrimonial** des maisons bruxelloises et sensibiliser au charme que représentent « les vieilles maisons » à travers par exemple la publication de petites brochures sur le patrimoine bâti et sur le petit patrimoine. Une meilleure connaissance des choses suscite davantage leur respect. Cet aspect est également abordé par le P.R.D. qui propose de dégager des moyens budgétaires pour accroître la protection du « patrimoine au quotidien ».
- Etant donné le haut degré d'urbanisation de la commune et, de fait, la faiblesse du nombre de nouvelles constructions, les actions en matière **d'économie d'énergie et d'utilisation rationnelle de l'énergie** (pour réduire aussi bien les émissions de gaz à effet de serre que la facture énergétique des habitants) concernent avant tout les travaux de rénovation. La tâche est donc plus difficile dans la mesure où il faut tenir compte des contraintes existantes. Mis à part un contrôle strict du respect des normes thermiques lors de nouvelles constructions, la marge de manœuvre de la Commune en la matière est assez étroite et ne peut guère aller au-delà de l'information et de la sensibilisation (genre « guichet de l'énergie »). Elle assure en outre la gratuité des frais d'obtention de permis d'urbanisme lors de la pose de chauffe-eau solaires. Par ailleurs, la Régie foncière essaye, dans la mesure du possible, de mettre en œuvre des principes écologiques lors de la construction ou de la rénovation de logements (cf. le bâtiment de la Justice de Paix : récupération de l'eau de pluie...).
- Favoriser des **opérations de re-lotissement**, dans les rares cas où des surfaces plus ou moins importantes sont à reconverter. C'est le cas de l'ensemble Rolin en cours d'achèvement. C'est aussi le cas de l'Arsenal en cours de développement.

LES LOGEMENTS SOCIAUX

S'il est difficile pour la Commune d'assigner des objectifs à des sociétés de logements sociaux sur lesquelles elle n'a pas ou peu de prise directe et immédiate, certains objectifs de gestion sont néanmoins à relever :

- Stimuler la poursuite de la **rénovation** des logements sociaux (une des priorités du P.R.D.).
- Poursuivre l'**amélioration des abords** des ensembles de logements sociaux (mieux délimiter les espaces publics des espaces privés...).
- Augmenter la **sécurité des accès** aux immeubles (cartes magnétiques infalsifiables...).
- Poursuivre les efforts entamés en matière **d'accompagnement social** (sans toutefois se substituer au CPAS) et de présence dans les ensembles (concierges, assistants sociaux...) afin de développer les actions de prévention.
- Poursuivre le **renforcement des équipes d'entretien et de maintenance technique** au sein des sociétés de logements sociaux, afin d'avoir davantage de souplesse dans les interventions et de diminuer les coûts d'intervention de firmes extérieures.
- Poursuivre les efforts orientés vers les **économies d'énergie** (programme d'utilisation rationnelle de l'énergie – U.R.E.) : suivi des consommations énergétiques via des calorimètres performants, surveillance étroite du fonctionnement des chaudières, vérification de l'isolation thermique des immeubles, production centralisée d'eau chaude...