

MEMO REGIE FONCIERE 04 – PLAN LOGEMENT COMMUNAL

Conformément à la déclaration de politique générale, le Collège des Bourgmestre et Echevins a pour objectif de développer de manière significative le logement moyen à Watermael-Boitsfort. Cette politique initiée au cours des précédentes législatures sera accentuée au cours des prochaines années, notamment par la construction de nouveaux logements sur les terrains encore disponibles. Toutefois, **pour que l'accroissement du nombre de logements préserve les qualités paysagères et d'usage des sites concernés**, qui contribuent largement à la qualité de vie dans notre commune, il importe d'agir avec sensibilité et justesse, et de s'en donner les moyens.*

*Pour atteindre cet objectif, le présent mémo aborde un ensemble de **questions à étudier** dans le cadre de la mise en œuvre de projets de logements sur les terrains de la Régie Foncière et d'autres réserves foncières sur le territoire de la commune, et propose des **moyens d'action**.*

*En d'autres termes, le présent mémo pose les bases d'un **plan logement communal** pour Watermael-Boitsfort dont l'objectif consiste à **développer le logement tout en préservant et renforçant la qualité de vie dans notre commune**. Il est destiné à être précisé, complété et amendé sous la houlette de la Régie foncière au travers d'un processus de concertation des acteurs locaux et régionaux et de participation des habitants.*

D'un point de vue pratique, la Régie ne disposant pas des effectifs et de toutes les compétences nécessaires, elle confiera une mission d'assistance à un prestataire externe qui consistera notamment à compléter et préciser plusieurs parties du présent document. Les flèches (➔) indiquent tout au long du texte les tâches qui seront prises en charge soit par la Régie elle-même, soit par le prestataire externe.

D'autre part la Commune de Watermael-Boitsfort étudiera toutes les demandes émanant de propriétaires privés ou d'investisseurs poursuivant les mêmes objectifs.

Il est bien entendu que les décisions relatives à la mise en œuvre de ce plan relèvent du Collège des Bourgmestre et Echevins.

*Extrait de la déclaration de politique générale concernant le logement

« (...) en ce qui concerne le logement, nous chercherons à répondre aux besoins croissants en logements des jeunes ménages et des familles pour lesquels le logement privé est inaccessible mais qui ne remplissent pas les conditions pour bénéficier de l'accès au logement social, notamment en finalisant le projet Archiducs Sud et le projet de la rue du Loutrier. La majorité proposera aussi la création d'un quartier durable sur le champ de l'avenue des Cailles appartenant au Logis, en lien avec le projet actuellement développé par un groupe d'habitants. Elle étudiera avec la Région la construction de logements sur le terrain Archiducs Nord. Elle poursuivra le projet de réaffectation de l'Eglise Saint-Hubert. Elle favorisera également la transformation en logements d'immeubles de bureaux. Elle organisera des rencontres régulières avec les responsables des SISF en vue d'une collaboration efficace et soutiendra de tout son poids l'accélération de la rénovation des logements vides à Floréal et un meilleur équilibre entre la protection du patrimoine et l'amélioration des performances énergétiques des habitations des cités-jardins. »

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

La mise en œuvre d'un plan logement communal ne manquera pas de provoquer des réactions et de réveiller des craintes. On nous opposera vraisemblablement que le développement du logement bétonnera la commune et en modifiera la sociologie.

En réponse aux craintes qui peuvent être légitimes, nous devons :

- Tout d'abord veiller à ce que le bâti existant soit utilisé au mieux. La réaffectation de bureaux en logements, la division de logements devenus trop grands, le développement de la formule « un toit deux âges, et bien entendu la mise en location des immeubles vides, sont autant de moyens qui permettent de redéployer le logement sans modifier l'environnement construit. La Commune n'a pas de prise directe dans ces domaines, mais elle peut orienter, questionner, inciter notamment à travers la concertation des acteurs du logement.
- Pour les nouvelles constructions être attentifs à faire un usage parcimonieux du sol tout en veillant à l'équilibre entre des espaces libres et naturels et une densité « juste ». En d'autres termes, nous devons savoir comment augmenter la densité construite dans notre commune en général, et sur les sites identifiés plus bas en particuliers, sans abîmer le paysage ou briser les usages des lieux... et savoir compenser le cas échéant les impacts négatifs de cette densification.
- Jouer le jeu de la participation en faisant appel à l'intelligence collective : être à l'écoute des habitants, leur donner les moyens d'intervenir de manière constructive en faisant preuve de pédagogie, porter un grand soin à la communication, préciser les rôles de chacun, ...

➔ Prestataire externe : analyse du paysage et des usages site par site

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

Consciente des atouts de Watermael-Boitsfort en termes de qualité de vie qu'il veut absolument préserver, le Collège des Bourgmestres et Echevins entend mener une politique de renforcement de ses infrastructures et de développement du logement, tout en veillant à stimuler les liens sociaux et à conserver les valeurs paysagères qui en font l'attrait. En ce qui concerne plus particulièrement le développement du logement, cette politique présente plusieurs avantages pour l'ensemble de la Commune, que nous abordons ci-dessous.

Le développement du logement permet de piloter la contribution de Watermael-Boitsfort à l'essor démographique de la Région de Bruxelles-Capitale

Watermael-Boitsfort est une commune paisible, mais elle n'est pas pour autant déconnectée des réalités de la Région de Bruxelles-Capitale et en particulier de l'essor démographique de celle-ci.

- Au regard des statistiques on observe qu'à la suite d'une baisse de population quasiment constante des années '80 à 2006, une inversion de la tendance est à l'œuvre ces dernières années et devrait s'accroître dans un avenir proche.
- Bien reliée au centre-ville, notamment par les transports en commun, elle accueille de nombreux usagers extérieurs à la commune dans ses infrastructures culturelles, sportives, d'enseignement, d'accueil de la petite enfance et autres particulièrement développées.

Mieux que d'agir par défaut et sous la contrainte de la Région, mener une politique communale de développement du logement donne l'avantage à notre commune d'adopter une attitude proactive en lien avec la réalité et les défis locaux.

Le développement du logement moyen permet de lutter contre la dualisation de la population Watermael-Boitsfortoise

La perception de Watermael-Boitsfort comme commune riche est globalement exacte mais doit être relativisée.

D'un côté la Commune compte effectivement de très belles propriétés, parfois sous forme de « gated communities », et les prix immobiliers sont globalement élevés, voire très élevés.

De l'autre côté 19,5 % des logements sur son territoire sont sociaux ou assimilés : logements des SISP Ville et Forêt, Le Logis et Floréal, ainsi qu'une cinquantaine de logements de la Régie Foncière et trente autres du CPAS. Ce pourcentage relativement élevé combiné aux modalités d'accès récemment mises en place (inscription unique pour toute la Région, départ des ménages dont le revenu est supérieur aux conditions d'accès initiales, ...) ainsi qu'à la paupérisation de la population qui y a droit (femmes isolées avec enfants, personnes âgées bénéficiant d'une petite pension, ...), participent à la paupérisation globale d'une partie significative des habitants de la commune.

Et au milieu les "habitants aux revenus moyens" (les jeunes familles, les jeunes pensionnés, celles et ceux qui veulent s'engager dans un projet d'habitat partagé, ...) ont de plus en plus de difficultés à se loger à un prix abordable.

Pour éviter une dualisation de la population qui entraînerait une dégradation de la qualité de vie pour tous les habitants, il importe de renforcer la classe moyenne dans sa diversité en offrant des opportunités de logements qui soient accessibles, complétées par des activités de service (crèches, locaux collectifs, commerces de proximité, lieux de travail, ...) et des espaces collectifs et publics qui favorisent les échanges sociaux.

Si l'accent doit être mis sur le logement moyen, la démarche de la Commune n'est toutefois exclusive ni à l'égard de nouveaux logements sociaux, ni à l'égard de nouveaux logements privés au prix du marché. L'objectif consiste à renforcer la résilience de la commune par la diversité de ses habitants.

Le développement du logement permet de répondre à une demande de logements moyens durables et diversifiés

Eu égard à l'évolution de la société il existe une demande pour des formes nouvelles de logement à laquelle la commune souhaite apporter des réponses : habitats partagés, groupés, intergénérationnels, adaptés à une population vieillissante, ...

Ces formes nouvelles formes de logement viseront notamment à trouver des réponses à la solitude, un fléau qui traverse toutes les classes sociales et frappe en particulier nos aînés. Une attention toute particulière sera portée aux espaces communs (séjours, salles de réunion, buanderies communes, etc.) et espaces intermédiaires (seuils, jardinets, jardins collectifs, ...) qui favorisent les rencontres.

Et de manière à offrir des logements vraiment accessibles à *une population qui n'a pas accès au logement social car ses revenus sont trop élevés et pour qui les logements au prix du marché sont trop cher*, une attention particulière doit être portée dans tous les cas à leurs performances énergétiques. En effet, de très faibles consommations énergétiques génèrent des charges locatives nettement réduites, plus facilement supportables par les locataires.

Le développement du logement permet de renforcer la santé financière de notre Commune

Notre commune est bien dotée en équipements sportifs, culturels, éducatifs, etc. Il s'avère toutefois que la charge de ces équipements repose une population moins nombreuse, en partie fragilisée et vieillissante. Un accroissement du parc de logements permettra d'intensifier l'usage des infrastructures et d'en répartir la charge sur un plus grand nombre d'habitants.

D'une manière générale et à moyen terme, le renforcement du logement est de nature à soutenir la santé financière de la commune, par la contribution fiscale et aussi par le renforcement de l'activité commerciale dans la commune.

Autres résultats attendus

Si le renforcement du logement est mené avec intelligence, il pourrait engendrer d'autres retombées économiques d'ordre touristique par la visite du patrimoine architectural ancien (Logis et Floréal, belles villas) et récent (les interventions récentes, menées notamment par les pouvoirs publics), d'ordre agricole (agriculture urbaine, ruches, ...) etc.

→ Prestataire externe : développer, étayer et illustrer l'ensemble des arguments en faveur de la création de logements.

3. Sur quelles bases développer le logement moyen à Watermael-Boitsfort ?

Concomitamment à la création de nouveaux logements moyens, afin d'apporter des solutions adaptées aux besoins des habitants et aux capacités de la Commune, il importe de tirer les enseignements des réalisations antérieures et des projets en cours, de tirer parti de l'expérience de la Régie foncière, de prendre en considération l'évolution du secteur du logement en particulier à l'échelle de la commune, de se référer à des réalisations exemplaires et d'exploiter les études et connaissances disponibles.

Réalisations communales récentes et projets en cours:

Depuis plusieurs années la Commune développe des projets d'échelles différentes dont le but commun consiste à mettre sur le marché locatif de nouveaux logements « moyens » disséminés sur l'ensemble du territoire.

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

Par ailleurs, plusieurs projets sont en cours à divers degrés d'avancement.

- « Pêcheries » : construction de deux logements passifs à la rue des Pêcheries. Ce projet est actuellement mis à l'enquête dans le cadre de la procédure de demande de permis d'urbanisme. L'entrepreneur a été désigné (accord de la tutelle obtenu). En ce début de législature, ce projet est le seul qui réponde à l'ensemble des critères d'éligibilité pour les subsides régionaux du Fonds régional bruxellois de renforcement de la trésorerie communale (FRBRTC) dédié pour 2014-2015 à l'essor démographique.
- « Archiduc Sud » : construction de 59 logements moyens au square des Archiducs. Ce projet mené par la SLRB et dont la Régie foncière sera propriétaire et gestionnaire, est en phase de désignation des auteurs de projet.
- « Loutrier » : mise à disposition d'un terrain par bail emphytéotique au Fond du Logement pour la construction de 12 logements acquisitifs. La convention est à la signature. Une réunion de définition approfondie des attendus du projet est programmée.
- « Saint-Hubert » : création de logements.

Inventaire de la Régie Foncière

A l'initiative de l'Echevine Anne Depuydt, la Régie foncière a établi en 2007 un inventaire des terrains de la commune disponibles pour la construction de logements

Cet inventaire indique pour chaque parcelle la situation de droit (urbanisme) et évalue le nombre de logements pouvant y être construits.

→ *Prestataires externe : actualiser et compléter l'inventaire du potentiel de la Régie foncière*

Evolution du secteur du logement

- Projets publics et privés en cours
- Evaluation de la production de logement au cours de la prochaine décennie
- Evaluation de l'impact de la politique d'attribution des logements sociaux
- ...
- Evaluer dans quelle mesure la production de logement contribue à l'essor démographique
-

→ *Prestataire externe : effectuer une brève synthèse de l'évolution du secteur du logement à Watermael-Boitsfort*

Références

Watermael-Boitsfort n'est pas la première commune à être confrontée à la nécessité de développer le logement accessible en préservant et renforçant son caractère convivial avec un objectif de durabilité. Toutes proportions gardées, plusieurs réalisations exemplaires peuvent aider à la réalisation d'un « plan communal du logement » qui réponde qualitativement et quantitativement aux besoins locaux.

- Quartiers durables (Vauban à Fribourg, « auto-frei Viertel » à Hambourg et autres)
- Beeldkwaliteitsplan (Flandres)
- IBA-Internationale Bauausstellung (Allemagne)
- ...

➔ *Prestataire externe : développer les références essentielles et utiles pour la bonne compréhension*

Sources documentaires

- Observatoire du logement
- Memento du logement
- Journée d'étude CFFB – Femmes et monde vieillissant
- Cycle de formation RBDH

➔ *Prestataire externe : développer les sources documentaires essentielles*

4. Quel est le potentiel d'augmentation du nombre de logements à Watermael-Boitsfort ?

Le tableau ci-dessous donne un premier aperçu de sites éventuellement disponibles, de leur propriétaire, de l'opérateur susceptible de mener un projet de logement, de leur statut et de leur potentiel en termes de nombre de logements pouvant y être créés. Bien entendu il faudra examiner au cas par cas d'autres sites, y compris de statut privé

N°	SITES	PROPRIETAIRE	OPERATEUR	STATUT	POTENTIEL
	EN COURS				
	Pêcheries	Régie Foncière	Régie Foncière	Pleine propriété	2 logements
	Archiducs Sud	Régie Foncière	SLRB	Droit de superficie	59 logements
	Loutrier	Régie Foncière	Fonds du Logement	Bail emphytéotique	12 logements
	Drève des Weigelias, 6	CPAS	CPAS		
	SHORTLIST GRANDS				
	Archiducs Nord	Régie Foncière	SLRB	Droit de superficie	
	Gerfauts	Régie Foncière			
	Rue des cailles	Régie Foncière			
	Champ de la rue des Cailles	Logis	SLRB		
	Eglise Saint Hubert	Commune	Promoteur privé		
	Ex parking gare de Boitsfort	Infrabel			

→ *Prestataire externe : développer et compléter le tableau des sites*

Planning de création des logements à Watermael-Boitsfort

Le tableau ci-dessous prend en considération les projets de la Régie foncière, du Logis (Cailles), de Floréal (logements vides remis sur le marché locatif social), du CPAS, des acteurs privés, ... Il indique pour chacun des projets le nombre et l'année de la mise à disposition des logements.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028	2029
REGIE FONCIERE																		
Pêcheries		2																
Loutrier			12															
Archiduc Sud					59													
Etc																		
FLOREAL																		
Hector Denis																		
LE LOGIS																		
Cailles																		
...																		
TOTAUX		2	12		59													

→ Prestataire externe : compléter le planning de création des logements

5. Quel rôle pour les acteurs locaux et régionaux ?

Le plan logement communal n'est pas une démarche autonome de la Régie foncière, mais bien un processus d'activation et de coordination d'un ensemble d'acteurs locaux et régionaux, du secteur public et du secteur privé, parmi lesquels les habitants ont une place.

Il s'agit d'une démarche concertée qui se fera par la présentation du plan à l'ensemble des acteurs sous forme de rencontre individuelles et de réunions plénières afin de définir des objectifs communs et complémentaires. Chaque acteur sera invité à jouer un rôle actif dans le cadre de ses prérogatives.

Afin de fédérer les actions des uns et des autres les projets qui contribuent au plan logement communal pourraient bénéficier d'un label (certification) bénéficiant ainsi d'une information et d'une visibilité particulière.

Le tableau ci-dessous dresse la liste des acteurs susceptibles de participer à la réalisation du plan logement communal.

Acteurs locaux	Rôle potentiel
Régie Foncière	Initiateur, rôle moteur, orientation des projets (standards de référence), coordination, information-participation, ...
Urbanisme	Collaboration à la définition du potentiel des chacun des sites
Cohésion sociale	Définition des projets, participation, ...
CPAS	Implication dans les logements intergénérationnels, ...
Vivre chez soi	Logements de transit
Le Logis	Mise à disposition Cailles, ...
Floréal	Rénovation des logements vides Mise à disposition Tritomas
Ville et Forêt	
AIS	Activation des logements sous-occupés, inoccupés
Propriétaires privés particuliers	Activation des logements sous-occupés, inoccupés Division de logements trop grands
Habitants	Participation, constitution de groupes d'autopromotion (habitat groupé)
Propriétaires privés promoteurs	Développement de projets
Acteurs régionaux	Rôle potentiel
Secrétariat d'Etat au Logement	
SLRB	Maîtrise d'ouvrage dans le cadre du plan logement régional sur les sites mis à disposition par les SISF et la Régie foncière, pour la création de logement sociaux et moyens
SDRB	A consulter
INFRABEL	Mise à disposition des sites (promoteurs privés ou publics)
Autres	Rôle potentiel
Ecoles d'architecture	Contribution à la réflexion du potentiel de chacun des sites

➔ *Prestataire externe : développer le tableau des acteurs sur base de leur positionnement et de leur engagement*

6. Quels sont les moyens disponibles ?

Moyens financiers publics

- Le principe de l'acquisition d'un bâtiment à réaffecter au logement est inscrit au budget à hauteur de 800.000,00 Euros
- Un montant de 200.000,00 Euros est budgété pour l'étude de projets de logements sur les terrains de la Régie Foncière
- CPAS ?
- AIS
- Fonds du Logement
- SLRB : financement des études et du tiers de l'investissement; avance sur les deux tiers restant ; le remboursement par le propriétaire final et gestionnaire des logements intervient à la livraison des logements et leur mise en location.
- IBGE / Batex + Energie : subsides permettant de supporter les surcoûts liés aux avancées en durabilité des logements.
- Recherche de financements européens ?

→ Régie foncière : compléter avec tableau des investissements et remboursements à long terme

Moyens financiers privés

- Certains sites de la Régie foncière pourraient être mis à disposition de personnes privées pour y créer par exemple de l'habitat groupé

→ Régie foncière / travaux publics : étudier les montages financiers appropriés à chaque cas

- Investissements privés classiques sur foncier privé

Moyens humains

La Régie foncière est en mesure de coordonner le plan logement communal mais ne dispose pas des effectifs suffisants pour le travail préparatoire approfondi, l'étude des projets, l'organisation de la participation, le contrôle de l'exécution. Pour cette raison, ces tâches seront confiées à des prestataires externes sous forme de marchés de services dans le cadre de la ligne budgétaire de 200.000,00 Euros prévue pour les études.

→ Régie foncière : rédiger les cahiers des charges pour marchés de services en appui à la Régie foncière

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

Une approche participative

Dans le cadre des projets du plan logement régional, la SLRB a confié l'organisation de la participation à un prestataire externe par le biais d'un marché stock de services (mission de conception et de mise en œuvre d'un processus de participation citoyenne lié à la construction de logements publics), dont les phases et actions sont reprises de manière synthétique dans le tableau ci-dessous (voir également en annexe).

	PHASE 1		PHASE 2			PHASE 3
Moment	Terrain choisi	Entre la désignation du terrain et le lancement du marché d'architecture	Marché d'architecture lancé. Candidats pré-sélectionnés (appel d'offre restreint)	Soumissionnaire désigné (appel d'offre restreint + appel d'offre général)	15 jours avant l'enquête publique et avant la commission de concertation	Evolution du chantier + Réception provisoire Ou Inauguration des bâtiments
Type	ACTION 1 Séance d'info riverains + création d'un groupe participatif	ACTION 2 Atelier de travail 1 avec le groupe participatif	ACTION 3 Atelier de travail 2 avec le groupe participatif	ACTION 4 Atelier de travail 3 avec le groupe participatif	ACTION 5 Séance d'info riverains	ACTION 6 Communication aux riverains

* Logistique comprise

Afin de développer une approche cohérente pour l'ensemble des projets du plan logement communal, pour les sites où la SLRB n'intervient pas, la participation des habitants sera organisée sur les mêmes bases. Dès lors, le cahier des charges de la mission du prestataire agissant pour le compte de la Régie foncière s'inspirera des modalités du cahier des charges du prestataire externe de la SLRB.

Le service de la cohésion sociale de la Commune sera associé à la démarche de participation.

Un processus participatif sera donc organisé pour tous les sites, par la SLRB (via « son » prestataire externe) pour les sites où la SLRB intervient, par la Régie (via « notre » prestataire externe) pour les autres sites publics.

➔ *Participation à organiser par un tiers pour le compte de la Régie*

8. Impliquer les écoles d'architecture

Afin de stimuler la réflexion et la créativité dans le processus de participation, préalablement au marché de service d'architecture, une sélection de sites sera proposée à plusieurs écoles d'architecture dans le cadre d'un concours pour étudiants architectes.

Pour chaque site les étudiants prendront part à une réunion avec les habitants (groupe participatif constitué par le prestataire de service en charge de l'organisation de la participation), élaboreront leurs projets au sein des écoles et seront invités à présenter le fruit de leurs recherches auprès du groupe participatif.

Une exposition, accompagnée d'une brochure, montrera le travail accompli pour chacun des sites sélectionnés.

Un jury sanctionnera les projets les plus significatifs répondant aux enjeux du logement à Watermael-Boitsfort.

Le concours pourra être doté d'un prix sur base de sponsoring.

➔ *Prestataire externe : organiser et encadrer la participation des écoles d'architecture*

9. Quels logements ? Pour qui ?

Un des rôles de la concertation des acteurs du logement consistera à préciser et quantifier les besoins en logement et de déterminer les fonctions complémentaires souhaitables.

Logements diversifiés

- Acquisitif et locatif
- Moyen, social, au prix du marché
- Habitat participatif
- Co-habitat
- Habitat kangourou
- Abbeyfield (version plus accessible financièrement)
- Logements adaptés, accessibles
- Logements d'urgence
- Logements pour (co)accueillantes
- Logements d'artistes
- ...

Fonctions complémentaires :

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

➔ Prestataire externe : définir et caractériser les différents types de logements innovants

10. 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 et des ressources mises en jeu

Bâtiments durables

- Bâtiments répondant aux exigences du concours « Bâtiments exemplaires » de Bruxelles Environnement et au référentiel belge bâtiment durable imminent (gestion du projet, environnement humain, environnement physique, environnement naturel, mobilité, matière, énergie, eau, confort et santé)
- Bâtiments avancés sur le plan de la durabilité au sens large

→ Prestataires externe : énoncer les critères de durabilité à atteindre pour les projets

11. Méthodologie

A ce stade, la méthodologie reprend un ensemble de tâches à mener pour concrétiser le plan logement communal. Ces tâches doivent encore être organisées en « workpackages » précisant pour chacun d'eux l'objectif à atteindre, les moyens à mettre en œuvre, les acteurs principaux, les résultats attendus (contenu et forme) et l'échéance.

a. Coordination des acteurs du logement à Watermael-Boitsfort

b. Analyse et caractérisation des paysages urbains de Watermael-Boitsfort en vue de définir des lignes de conduite à suivre dans la densification du logement (à inclure ultérieurement dans le PCD ?)

- 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, ...

c. Organisation de la participation en amont des projets (site par site, quartier par quartier ?)

d. Projets d'écoles d'architecture (pas forcément pour tous les sites) : rencontre habitants/étudiants architectes, élaboration des projets au sein des écoles et sélection, présentation des projets aux habitants, exposition des projets significatifs, jury (?)...

e. Affinement des orientations pour chaque site

f. Priorisation des projets et planification

g. Mise en œuvre : procédures de désignation des auteurs de projet

→ Régie foncière : organiser la méthodologie en workpackages

Marché de service en appui à la Régie Foncière

Tâches envisageables :

- *Développer, étayer et illustrer l'ensemble des arguments en faveur de la création de logements.*
- *Actualiser et compléter l'inventaire du potentiel de la Régie foncière*
- *Effectuer une brève synthèse de l'évolution du secteur du logement à Watermael-Boitsfort*
- *Développer les projets de référence et les sources documentaires essentielles et strictement utiles au projet*
- *Développer et compléter le tableau des sites*
- *Compléter le planning de création des logements*
- *Développer le tableau des acteurs sur base de leur positionnement et engagement*
- *Organiser la participation pour le compte de la Régie*
- *Organiser et encadrer la participation des écoles d'architecture*
- *Analyse paysagère site par site*
- *Définir et caractériser les différents types de logements innovants*
- *Enoncer les critères de durabilité à atteindre pour les projets*