

MONITORING DES PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS

Tableau de bord du Référent bruxellois
du Logement

N°2 / JANVIER 2019

MONITORING DES LOGEMENTS PUBLICS À BRUXELLES

N°2/JANVIER 2019

1. INTRODUCTION

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a chargé le Référent bruxellois du Logement de la réalisation et de la tenue à jour d'un tableau de bord des projets de logements publics en Région de Bruxelles-Capitale.

La Ministre du Logement a souhaité que ce tableau de bord soit exprimé sous la forme d'une publication reprenant les principaux chiffres et enseignements, notamment ceux liés à l'état d'avancement du Plan régional du Logement (PRL) et du Programme Alliance Habitat (AH). Cette publication est accessible sur le site web de perspective.brussels et sera actualisée plusieurs fois par an.

Entré en fonction le 1^{er} décembre 2016, le Référent Logement dispose depuis le 1^{er} février 2018 d'une version complète et consolidée de tous les projets initiés, d'une part, par les opérateurs régionaux de logements publics (SLRB, Fonds du Logement, Citydev.brussels et SFAR) et, d'autre part, par les communes dans le cadre de la politique des Contrat de Quartiers durables (CQD). Cette version a fait l'objet du premier numéro de ce Monitoring des Logements Publics à Bruxelles mis en ligne en mai 2018.

Une actualisation des données a été demandée aux mêmes opérateurs en date du 1^{er} septembre 2018. Ces chiffres font l'objet de la première partie de ce n°2 du Monitoring des Logements Publics à Bruxelles.

La seconde partie de cette publication a été réalisée en collaboration avec Guillaume Gérard, étudiant ULB Master 2 en Sciences Géographiques, stagiaire chez perspective.brussels, et vise à présenter une première analyse spatiale des données reprises dans le tableau de bord du Référent bruxellois du Logement.

2. PLAN REGIONAL DU LOGEMENT ET PROGRAMME ALLIANCE HABITAT – ETAT D'AVANCEMENT

Cet état d'avancement est réalisé avec la collaboration indispensable de la Société du Logement régional de Bruxelles (SLRB), du Fonds du Logement, de Citydev.brussels, de la SFAR, du Community Land Trust Brussels (CLTB) et de la Direction de la Rénovation urbaine de urban.brussels.

2.1. Plan régional du Logement (PRL)

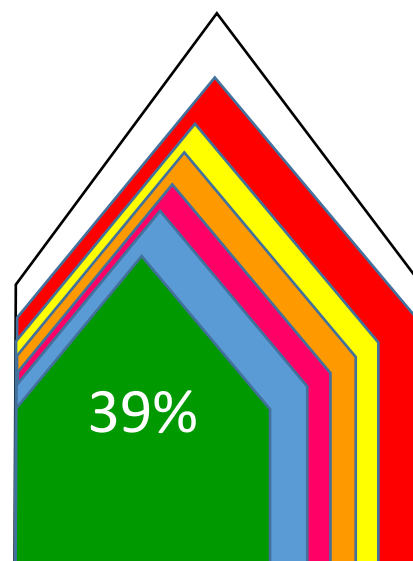
Lancé fin 2004, le Plan régional du Logement prévoit la construction de 5 000 nouveaux logements publics (3 500 logements sociaux et 1 500 logements moyens) et confie cette tâche à 3 opérateurs publics, la SLRB (4 000), le Fonds du Logement (500) et la SFAR (filiale de finance.brussels) pour 500 logements également. L'ensemble de ces logements sont destinés à la location. Le subside régional atteint 50% dans le cas d'un logement social et 33,33% pour un logement moyen.

Dans le tableau ci-après, le lecteur attentif constatera une stabilité (par rapport au bilan au 1/02/2018) du nombre de logements réceptionnés. Ce constat est évidemment anormal alors que des projets ont été réceptionnés (voir infra) et résulte d'une erreur de classement dans le Tableau de Bord du Référent Logement de trois projets de la SFAR dont deux apparaissaient comme réceptionnés pour un total de 84 logements (Roue et Midi A1) et le troisième comme « en

construction » alors que seuls les travaux de voirie ont été entrepris, les 133 logements concernés devant donc être classés dans la catégorie « PU octroyé ».

Au 1^{er} septembre 2018, le bilan s'établit donc comme suit :

	PRL	
Réceptionnés	1942	+5
En construction	669	-59
PU octroyé	394	+329
En attente de PU/PL	517	-95
Projet en cours	494	-127
En cours d'étude/achat à finaliser	0	0
En attente	456	-14
Total	4472	+39
Objectif	5000	0
Gap*	-528	-39



- ne tient pas compte des logements à produire dans le cadre du projet Dames Blanches (WSP)
Réalisation : Tableau de Bord du Référent bruxellois du Logement (01/09/2018)

La SLRB n'a pas réceptionné de nouveaux projets issus du Plan régional du Logement mais a démarré le chantier « Léger » à Evere pour 26 logements. Deux permis d'urbanisme important lui ont également été délivrés, le projet « Artémis » à Evere pour un total de 96 logements, tous destinés à un public aux revenus moyens, et le projet « Grappe » à Forest pour 37 logements qui quitte la catégorie « en attente ».

Le Fonds du Logement a réceptionné de manière provisoire les projets Steyls (22 logements - Bruxelles-Laeken) et « Delcourt/Aumale » (9 logements - Anderlecht) et s'est vu octroyé le permis d'urbanisme du projet « Malherbe » à Anderlecht pour 55 logements.

Dès lors, le PRL a actuellement atteint, 52% de son objectif (logements réceptionnés et en construction). Un peu plus de 1 000 logements sont au stade du permis d'urbanisme (PU octroyé ou en cours d'instruction) mais, pour rappel, un permis délivré ne signifie en rien que la construction du bâtiment peut démarrer, un recours au Conseil d'Etat est toujours possible. Enfin, il importe de souligner que près de 10% des logements projetés se retrouvent dans la catégorie « en attente ».

Par ailleurs, l'approbation du PPAS Gazomètre à Molenbeek-St-Jean a permis le déblocage du projet « Schols » pour un total de 101 logements. A noter qu'un recours contre l'approbation de ce PPAS a été introduit récemment par un propriétaire privé, le projet repassera donc dans la catégorie « en attente » lors de la prochaine actualisation de cet état des lieux.

En considérant les logements produits par le Fonds du Logement comme appartenant à la catégorie des logements sociaux (la population bénéficiaire étant dans les conditions du logement social), l'objectif de 3 500 nouveaux logements sociaux à construire par le PRL est atteint, les projets identifiés par les différents opérateurs totalisant 3 576 logements dont 1 560 sont actuellement réceptionnés et 470 en construction. Par contre, seuls 896 logements moyens sur l'objectif annoncé de 1 500, sont aujourd'hui identifiés. Parmi ceux-ci, 382 logements sont réceptionnés et 173 sont en chantier.

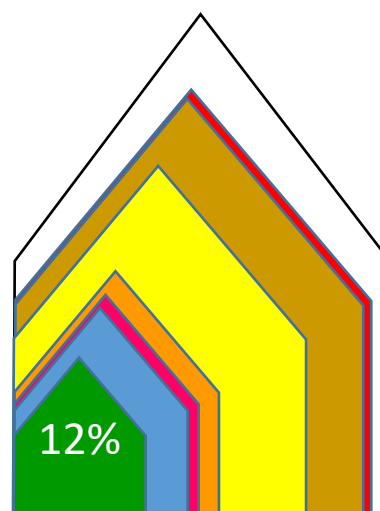
Enfin, ce bilan ne tient toujours pas compte du projet « Dames Blanches », le Gouvernement ne s'étant pas positionné par rapport à la mise en œuvre du masterplan élaboré en 2017 par la SLRB.

2.2. Programme Alliance Habitat (AH)

Initié par le Gouvernement au dernier trimestre de 2013, le Programme Alliance Habitat a inscrit l'ambition de réaliser 6 720 nouveaux logements publics et mobilise, en plus de la SLRB et du Fonds du Logement, Citydev, le Community Land Trust Brussels (CLTB) et les communes via l'outil des Contrats de Quartiers Durables (CQD). L'Alliance Habitat vise donc à produire à la fois des logements locatifs sociaux et moyens, comme le PRL, mais également des logements acquisitifs sociaux, modérés et moyens ! Les conditions de subsidiation sont identiques à celles du PRL.

Au 1^{er} septembre 2018, le bilan s'établit comme suit :

	AH	
Réceptionnés	824	+45
En construction	595	+349
PU octroyé	186	-203
En attente de PU/PL	382	+21
Projet en cours	2064	+82
En cours d'étude/achat à finaliser	1697	+141
En attente	263	-48
Total	6011	+287
Objectif	6720	0
Gap	-709	-287



Réalisation : Tableau de Bord du Référent bruxellois du Logement (01/09/2018)

En 5 ans, le Programme Alliance Habitat a atteint près de 21% (+4% depuis février 2018) de son objectif (logements réceptionnés et en construction). Son rythme de production s'accélère et est donc légèrement supérieur à celui du Plan Régional du Logement.

Pour 3 opérateurs (Citydev, Fonds du Logement et CLTB) le programme est rempli. Les mesures prises par ce Gouvernement pour faciliter l'acquisition d'immeubles vides et de projets privés clés sur porte ont permis à la SLRB de d'ores et déjà identifier¹ 89% de l'objectif qui lui était assigné. Attention toutefois, les 11% restant seront probablement les plus difficiles à identifier car la disponibilité de foncier public pouvant être développé en logements devient très réduite et les nouvelles prospections vers le privé donnent un résultat de plus en plus marginal.

Le cas des logements produits au sein des CQD paraît plus problématique. En effet, seuls 274 logements, soit 46% de l'objectif fixé à l'outil CQD (600 logements), sont aujourd'hui identifiés. Toutefois, comme relevé dans le numéro précédent de ce Monitoring des Logements Publics, la fixation de cet objectif de production de 600 logements via les CQD s'est accompagnée un an plus tard d'une diminution de moitié du budget qui leur était accordé. Il serait dès lors assez logique d'adapter au prorata l'objectif en le ramenant à 300 logements. Dans ce cas de figure, les CQD atteignent actuellement 91% de l'objectif qui leur a été dédié par le Programme Alliance Habitat.

Ce budget n'a cependant pas été complètement perdu pour la politique du logement car, en contrepartie et pour le même montant budgétaire, le Gouvernement a mis en place un nouvel outil, le Contrats de Renovation urbaine (CRU) qui produit également des logements mais qui sont comptabilisés par les opérateurs dans leurs productions propres.

¹ Connaître la ou les parcelle(s) sur la(les)quelle(s) le projet se concrétisera

2.3. Synthèse par opérateur et par programme

Au niveau des opérateurs, dans le détail et pour les 2 missions combinées, la situation actuelle recense :

	SLRB (01/09/2018)		Citydev (01/09/2018)	Fonds du Logement (1/09/2018)		SFAR (01/09/2018)	CLTB (1/09/2018)	CQD (1/09/2018)
	PRL	AH	AH	PRL	AH	PRL	AH	AH
Réceptionnés	1559	32	783	165	0	218	9	
En construction	380	159	122	205	269	84	45	
Total atteint	1939	191	905	370	269	302	54	0
PU octroyé	193	0	43	68	80	133		63
En attente de PU	502	267	50	15	64			1
Projet en cours**	494	1408			534		75	47
En cours d'étude/ achat à finaliser		1469			65			163
En attente	352	237		30	26	74		
Total	3480	3572	998	483	1038	509	129	274
Objectif	4000	4000	1000	500	1000	500	120	600
Gap	-520*	-428	-2	-17	38	9	9	-326
Gap (%)	-13	-10,7	-0,2	-3,4	3,8	1,8	7,5	-54,33

*ne tient pas compte des logements à produire aux Dames Blanches à WSP

**procédure d'élaboration lancée

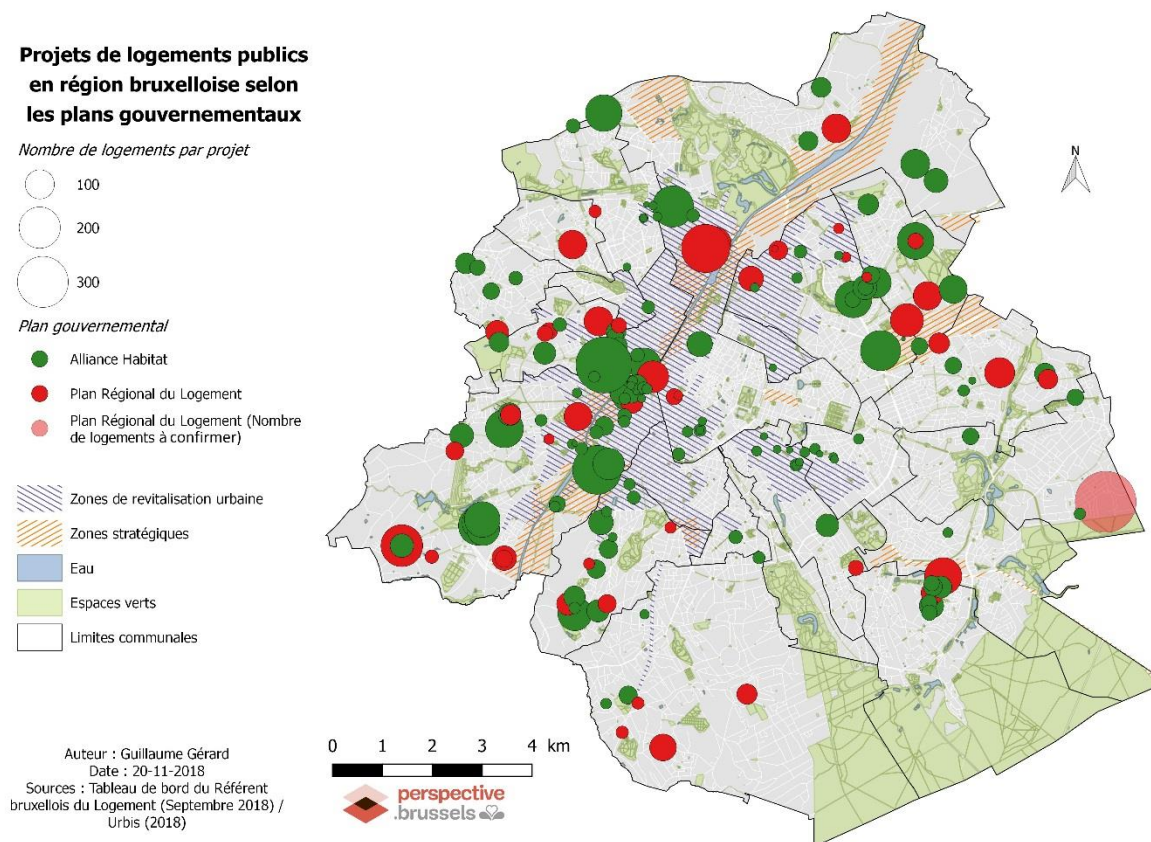
Réalisation : Tableau de Bord du Référent bruxellois du Logement (01/09/2018)

3. DYNAMIQUE SPATIALE DES PROJETS PUBLICS DE LOGEMENTS

L'objectif poursuivi ici est de fournir une première approche de la dynamique spatiale des projets de logements publics. Celle-ci est présentée sous différents angles dans le but de mieux connaître l'action publique en matière de construction de nouveaux logements publics et sa dynamique sur le territoire régional.

3.1. Spatialisation du Plan régional du Logement et du programme Alliance-Habitat

Figure 1 : Projets de logements publics selon les plans gouvernementaux



Réalisé avec Brussels Urbis ®© Distribution & Copyright CIRB et QGIS

Lancé dans un premier temps, le Plan régional du Logement se caractérise par des projets de taille relativement importante, davantage localisés dans les communes de la 2^e couronne bruxelloise et répartis aussi bien à l'ouest qu'à l'est de la Région. Cela s'explique par le mécanisme de montage de projet mis en place qui prévoit uniquement la mise à disposition, aux opérateurs publics de logements, de terrains vierges appartenant aux SISF, aux communes ou à la Régie Foncière régionale. Il importe de souligner qu'aucun opérateur public de logements, mobilisé dans le cadre du PRL, n'est soumis à un impératif zoné (EDRLR, ZRU) qui limite spatialement son champ d'action.

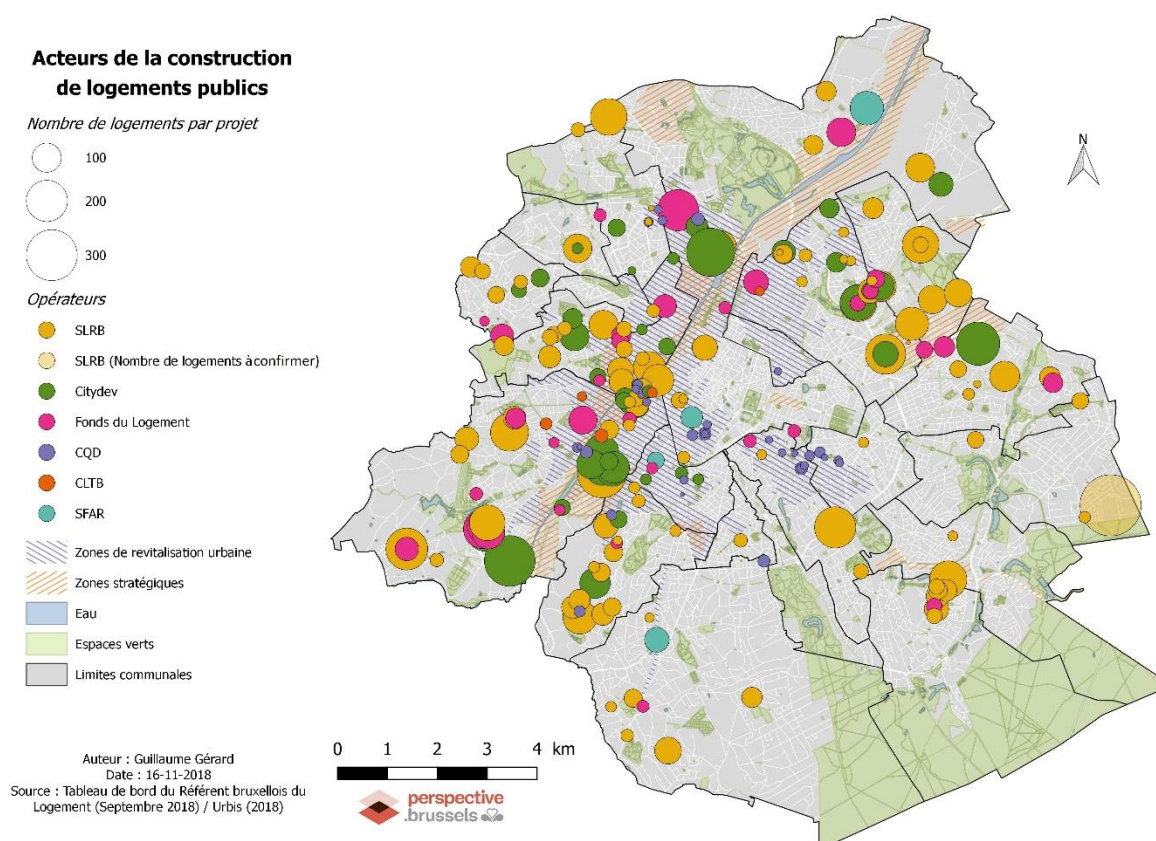
Les projets issus du programme Alliance Habitat sont, par contre, beaucoup plus nombreux et, sauf exception, de plus petite taille que ceux du Plan régional du Logement. Cela s'explique notamment par le fait que les « grands » terrains vierges avaient déjà été mobilisés pour le Plan régional du Logement mais également dans le mécanisme de montage des projets mis en place qui a été complété par des possibilités d'acquisitions d'immeubles vides et d'achat clés sur portes. La difficulté de trouver du foncier public disponible peut donc être en partie contournée par des acquisitions effectuées directement sur le marché privé.

De manière plus nette que pour le Plan régional du Logement, les projets de l'Alliance Habitat concernent également les communes du centre et de la 1^{ère} couronne. Contrairement au PRL, deux opérateurs de l'Alliance Habitat, Citydev (jusqu'il y a peu) et les Contrats de Quartiers durable, sont contraints d'agir dans des zones de discrimination positive en faveur du logement, à savoir la ZRU ou l'EDRLR. Cette contrainte se marque clairement sur la figure 2 (voir point 3.2). La zone du canal apparaît très distinctement avec les développements prévus dans les quartiers Biestebroeck, Heyvaert et de la Gare de l'Ouest. La deuxième couronne est cependant une nouvelle fois sollicitée. La concentration des projets, certes de taille petite et moyenne, autour du Square des Archiducs à

Watermael-Boitsfort apparaît clairement mais l'influence des programmes prévus aux sein des zones stratégiques se marquent également, notamment le long de la moyenne ceinture est (Josaphat, Mediapark et Casernes). Le quartier de la rue des Trèfles à Anderlecht est encore à mettre en évidence.

3.2. Spatialisation de l'ensemble des projets de logements publics selon l'opérateur et la taille des projets

Figure 2 : Projets de logements publics selon les opérateurs



Réalisé avec Brussels Urbis © Distribution & Copyright CIRB et QGIS

La figure 2 recense l'ensemble des projets en cours, en élaboration ou en réflexion auprès des acteurs régionaux de logements publics à Bruxelles. Sont donc également pris en compte, en plus des projets du Plan régional du Logement et du programme Alliance-Habitat tels que comptabilisés aux chapitres 2 et 3.1, les projets confiés en mission déléguée² par le Gouvernement à Citydev et au Fonds du Logement.

Les aires d'activités des différents opérateurs apparaissent. La SLRB est le plus gros acteur public de construction de logements à Bruxelles et possède des projets répartis presque uniformément sur le territoire régional. Chaque commune (sauf Saint-Josse-ten-Noode) en compte au moins un. Ceci étant, la SLRB concentre malgré tout un grand nombre de projets dans la zone du canal et dans les anciens quartiers industriels.

Citydev.brussels a, jusqu'il y a peu, été cantonné dans la ZRU (et l'ancien EDRLR), la quasi-totalité de ces projets s'y trouvent donc localisés à l'exception d'un projet à WSL, sur un ensemble de parcelles appartenant à la Régie foncière régionale, actuellement en cours de réflexion.

² Demande du Gouvernement de construction de logements, indépendante du PRL ou de l'AH, auprès d'un opérateur public de logements

Le Fonds du Logement quant à lui est potentiellement actif sur l'ensemble de la Région mais la majorité de ses projets se trouvent dans la zone du canal et à l'ouest de celle-ci, notamment à Anderlecht et Laeken.

En ce qui concerne les acteurs plus petits, les projets des CQD se développent de manière obligatoire au sein de la ZRU ou de l'ancien EDRLR, le CLTB tire parti des opportunités qui se présentent et la SFAR est principalement active selon un axe Nord-Sud parallèle au canal.

Acronymes

AH : Programme Alliance Habitat

Citydev : Société de Développement de la Région Bruxelloise

CLTB : Community Land Trust Brussels

CQD : Contrat de Quartiers durables

CRU : Contrat de Rénovation urbaine

EDRLR : Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation

FdL : Fonds du Logement

Finance.brussels : Société régionale d'Investissement de Bruxelles

PU : Permis d'Urbanisme

PE : Permis d'Environnement

PRL : Plan régional du Logement

RbL : Référent bruxellois du Logement

SFAR : Filiale de Finance.brussels destinée à la construction de logements sociaux et moyens

SLRB : Société Régionale du Logement Bruxellois

WSL : Woluwe-Saint-Lambert

WSP : Woluwe-Saint-Pierre

ZRU : Zone de Rénovation Urbaine

