

MONITORING DES PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS

Tableau de bord du Référent bruxellois
du Logement

MONITORING DU RÉFÉRENT LOGEMENT

N°1/MAI 2018

1. Contexte

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, d'autre part, par les communes dans le cadre de la politique des Contrat de Quartiers durables (CQD).

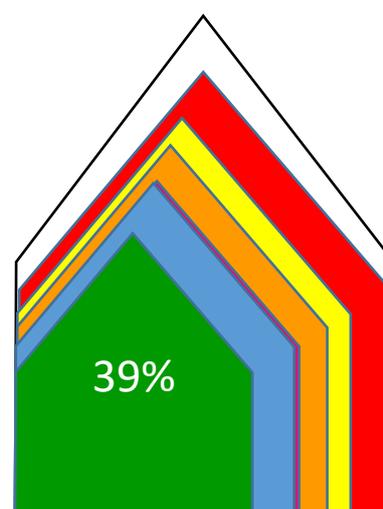
2. Plan régional du Logement (PRL) et Programme Alliance Habitat (AH) – Etat d'avancement

2.1 Plan régional du Logement

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.

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

	PRL
Réceptionnés	1937
En construction	728
PU octroyé	65
En attente de PU/PL	612
Projet en cours	621
En cours d'étude/achat à finaliser	0
En attente	470
Total	4433
Objectif	5000
Gap*	-567



* ne tient pas compte des logements à produire dans le cadre du projet Dames Blanches (WSP)

Sources : Tableau de Bord du Référent bruxellois du Logement (01/02/2018)

En 13 années d'existence, le PRL a atteint, de manière sûre, 54% de son objectif (logements réceptionnés et en construction). Un peu moins de 700 logements sont au stade du permis d'urbanisme (PU octroyé ou en cours d'instruction) mais un permis délivré ne signifie en rien que la construction du bâtiment peut démarrer, la SLRB vient récemment d'en faire une nouvelle fois l'expérience avec le projet Brel à WSL. Le PU délivré a été, pour la 2^e fois, cassé par le Conseil d'Etat... Il est d'ailleurs à souligner que près de 10% des logements sont dans une situation d'attente pour diverses raisons dont l'absence de décision politique ou la nécessité d'une modification d'un document planologique.

A noter toutefois que ce bilan ne tient pas compte des logements qui seront construits sur le terrain des Dames Blanches à WSP. En effet, la SLRB a finalisé l'élaboration d'un masterplan et le Gouvernement doit maintenant définir quelles suites donner à ce dossier et sous quelles formes, notamment le nombre de logements à y réaliser dans le cadre du Plan régional du Logement.

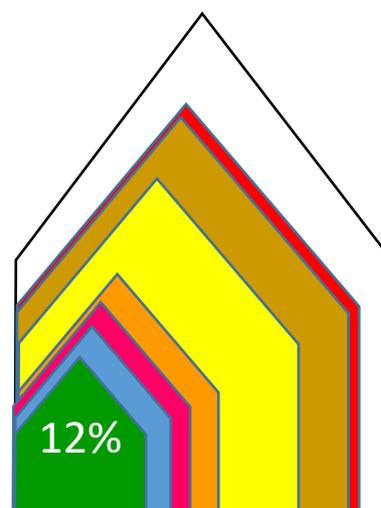
Une analyse plus fine montre que 1 973 logements sociaux sont construits ou en chantier soit 38,6% de l'objectif initial, alors que 692 logements moyens sont réceptionnés ou en construction pour un ratio de 46,1% des intentions de départ du Gouvernement. Il importe de souligner cependant que la SLRB assure un parfait équilibre en son sein par rapport à ces mêmes objectifs puisqu'elle a concrétisé 48% de son objectif en termes de logements sociaux et 47% de celui dévolu aux logements moyens.

2.2 Programme Alliance Habitat

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} février 2018, le bilan s'établit comme suit :

	AH
Réceptionnés	779
En construction	346
PU octroyé	389
En attente de PU/PL	361
Projet en cours	1982
En cours d'étude/achat à finaliser	1556
En attente	311
Total	5724
Objectif	6720
Gap	-996



Sources : Tableau de Bord du Référent bruxellois du Logement (01/02/2018)

En un peu moins de 5 ans, le Programme Alliance Habitat a atteint près de 17% de son objectif (logements réceptionnés et en construction). Son rythme de production est donc assez similaire à celui du PRL.

Pour 3 opérateurs (Citydev, Fonds du Logement et CLTB) le programme est rempli, ou presque. 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 identifier 85% de l'objectif qui lui était assigné et ce, malgré la difficulté à obtenir du foncier.

Le cas des logements produits au sein des CQD paraît plus problématique. En effet, seuls 240 logements, soit 40% de l'objectif fixé à l'outil CQD (600 logements), sont aujourd'hui identifiés. Toutefois, 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 80% 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 Rénovation urbaine (CRU) qui a comme principales différences de transcender les limites communales et de mettre prioritairement l'accent sur l'espace public plutôt que le logement. Les logements produits via ce nouvel outil ne bénéficient que d'un financement partiel de la part du CRU, sont proportionnellement moins nombreux et ne peuvent pas être comptabilisés dans le quota des CQD. D'ailleurs, les opérateurs les comptabilisent eux-mêmes dans leurs productions propres... (192 logements potentiels + autres projets à préciser).

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 (18/02/2018)		Citydev (01/02/2018)	Fonds du Logement (1/02/2018)		SFAR (01/01/2018)	CLTB (1/01/2018)	Communes (1/02/2018)
	PRL	AH	AH	PRL	AH	PRL	AH	AH
Réceptionnés	1559	32	738	134	0	218	9	
En construction	346	159	45	249	97	84	45	
Total atteint	1905	191	783	383	97	302	54	0
PU octroyé	65	0	110		199	133		80
En attente de PU	542	192	105	70	64			
Projet en cours***	621	1258			509		55	160
En cours d'étude/ achat à finaliser		1461			95			
En attente	352	285		44	26	74		
Total	3485	3387	998	497	990	509	109	240
Objectif	4000	4000	1000	500	1000	500	120	600
Gap	-515*	613**	-2	-3	-10	9	-11	-360

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

** à noter que depuis le 18/02/2018 (date arrêtée pour les données SLRB de ce tableau), la SLRB a encore réduit de moitié le gap la séparant de son objectif fixé par le Gouvernement

*** procédure d'élaboration lancée

Sources : Tableau de Bord du Référent bruxellois du Logement (01/02/2018)

2.4 Rythme futur de sortie ventilé par opérateur et par programme

Logements	SLRB (18/02/2018)		Citydev (01/02/2018)	Fonds du Logement (1/02/2018)		SFAR (01/01/2018)	CLTB (1/01/2018)	Communes (1/02/2018)
	PRL	AH	AH	PRL	AH	PRL	AH	AH
Réceptionnés avant 2009	58	-	-	33	-	0	-	-
Réceptionnés entre 2009 et 2014	1159	-	240	25	-	190	-	-
Réceptionnés entre 2014 et 2017	342	32	272	76		28	9	
Réception prévue en 2018 et 2019**	168	220	223	249	97	217	45	
Sous-total au terme de cette législature	1727	252	735	383	97	435	54	0
Réception prévue entre 2019 et 2024***	1109	1438	265	114	546	0	55	240
Réception prévue au-delà de 2024***	649	1697	0	0	347	74	0	
Logements restant à identifier (gap)	****515	613	0	3	10	0	11	360
Total	3485	3387	1000*	497	990*	509	109	240
Objectif	4000	4000	1000	500	1000	500	120	600

* non compris 1 933 logements en missions déléguées par le Gouvernement à Citydev (1 451) et au Fonds du Logement (482) hors PRL et AH

** sur base des projets en chantier

*** estimation du Référent bruxellois du Logement sur base des informations disponibles dans le tableau de bord au 1/02/2018

**** ne tient pas compte du nombre de logements à produire aux Dames Blanches à WSP

Sources : Tableau de Bord du Référent bruxellois du Logement (01/02/2018)

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

FdL : Fonds du Logement

Finance.brussels : Société régionale d'Investissement de Bruxelles

PU : Permis d'Urbanisme

PL : Permis de Lotir

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

