



LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PUBLICS

COLLOQUE ANNUEL DE LA SLRB
22/11/2017

L'expérience des communes bruxelloises



BRULOCALIS

ASSOCIATION VILLE & COMMUNES DE BRUXELLES
VERENIGING STAD & GEMEENTEN VAN BRUSSEL

22/11/2017

Olivier EVRARD



LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PUBLICS

L'EXPERIENCE DES COMMUNES



22/11/2017

Olivier EVRARD



SOMMAIRE

- Le parc de logements communaux
- Les projets communaux
- Les plans régionaux
- Pistes de solutions



1. LES LOGEMENTS COMMUNAUX





LES POUVOIRS LOCAUX : DES OIP PAS COMME LES AUTRES

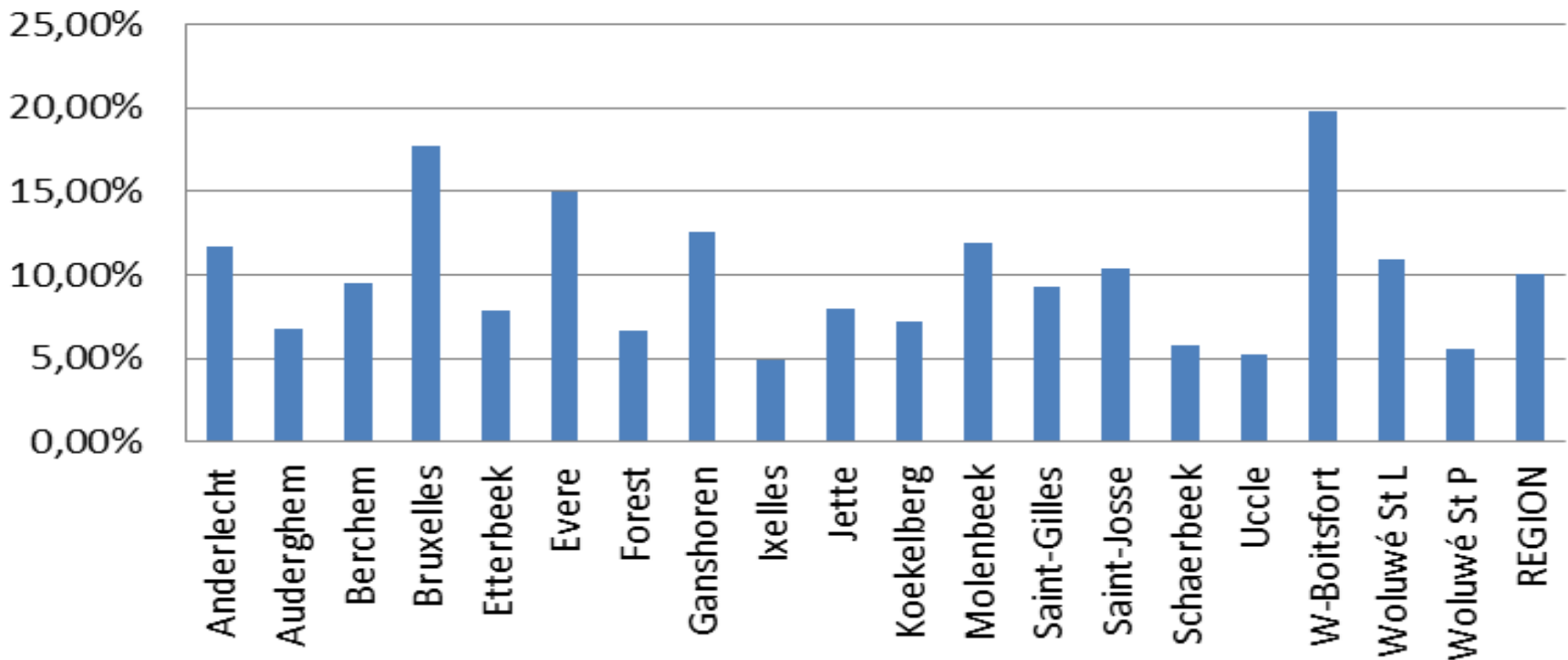
- +/- 9.000 logements
- Nombreuses missions
→ Vision transversale
- Autonomie communale
→ Diversité
- Partenariats avec la
Région





LOGEMENTS « A CARACTERE SOCIAL »

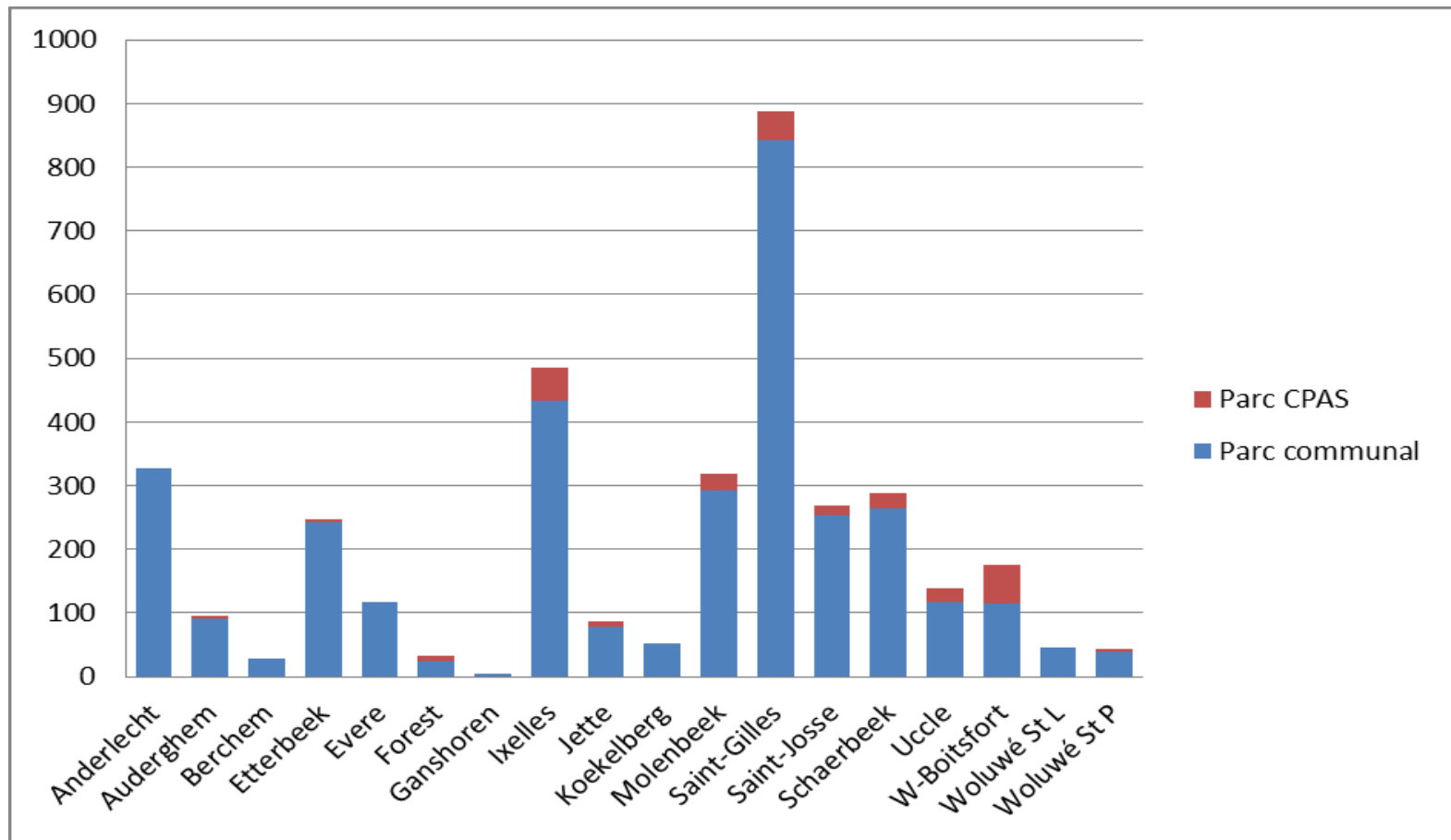
Emprise publique





LOGEMENTS COMMUNAUX (HORS VILLE)

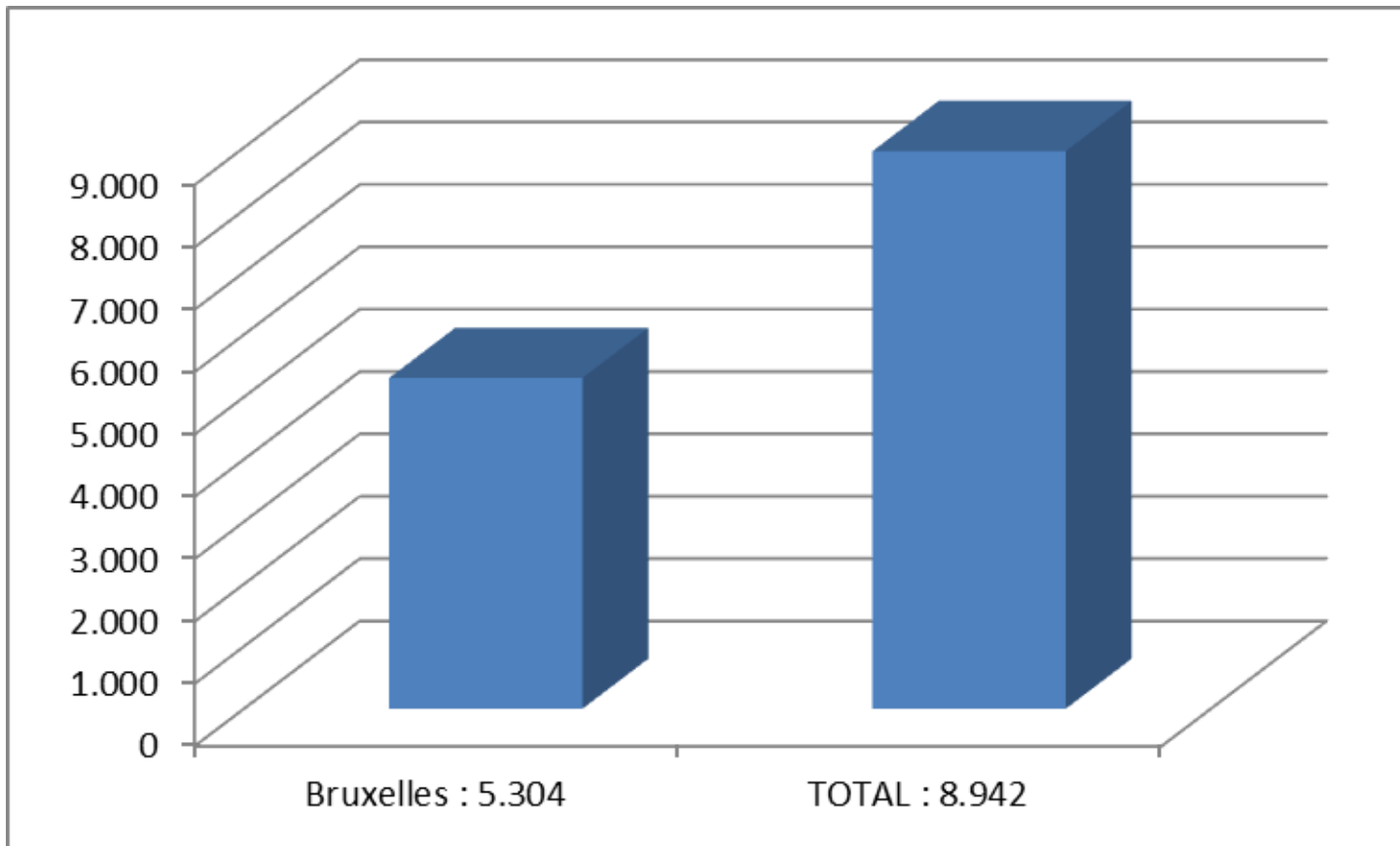
ESTIMATION 2014





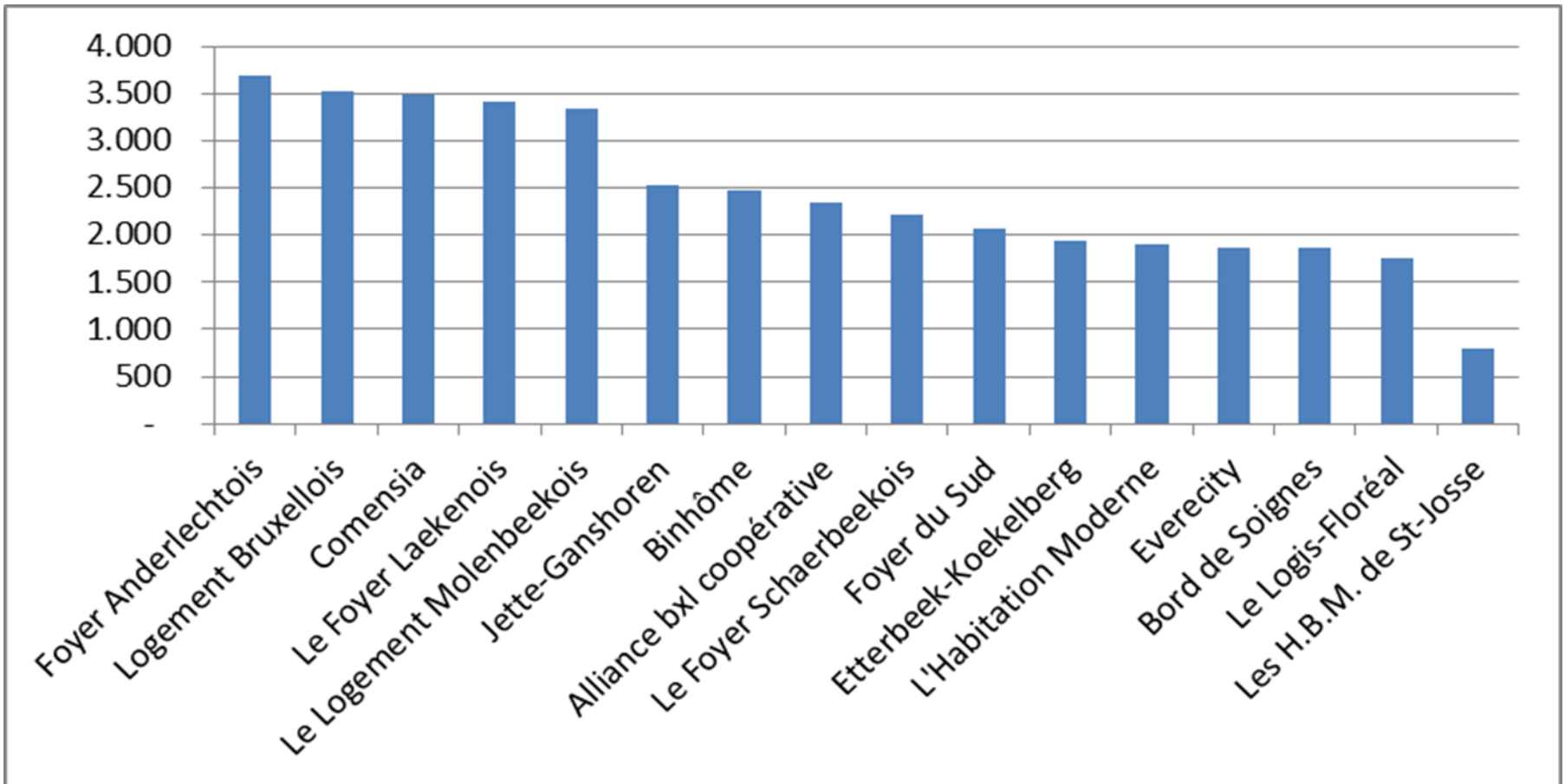
RAPPORT VILLE DE BRUXELLES / TOTAL

ESTIMATION 2014





COMPARAISON AVEC LES SISP





2. LES PROJETS COMMUNAUX





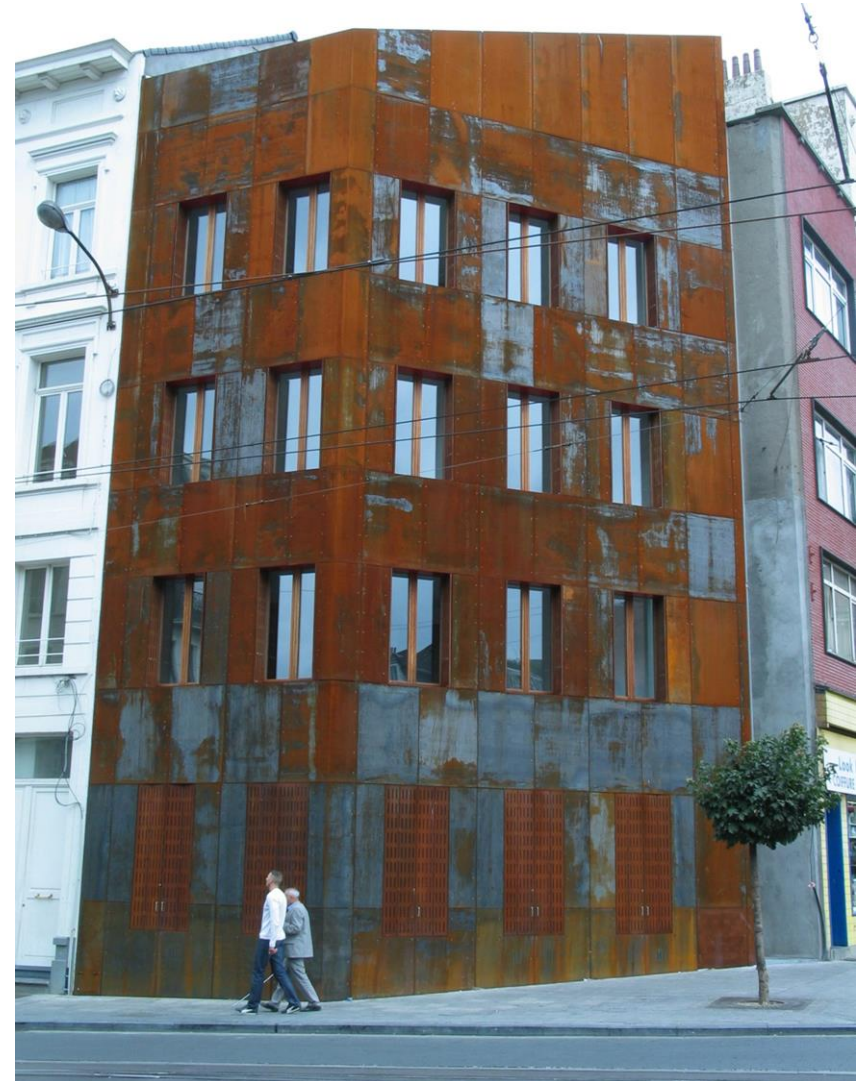
RENOVATION URBAINE

- **Immeubles abandonnés**
acquisition
- **Immeubles isolés**
rénovation
- **Contrats de quartiers durables**
1722 logements construits ou rénovés
depuis 1994
- **Nouvelle ordonnance Revitalisation urbaine**



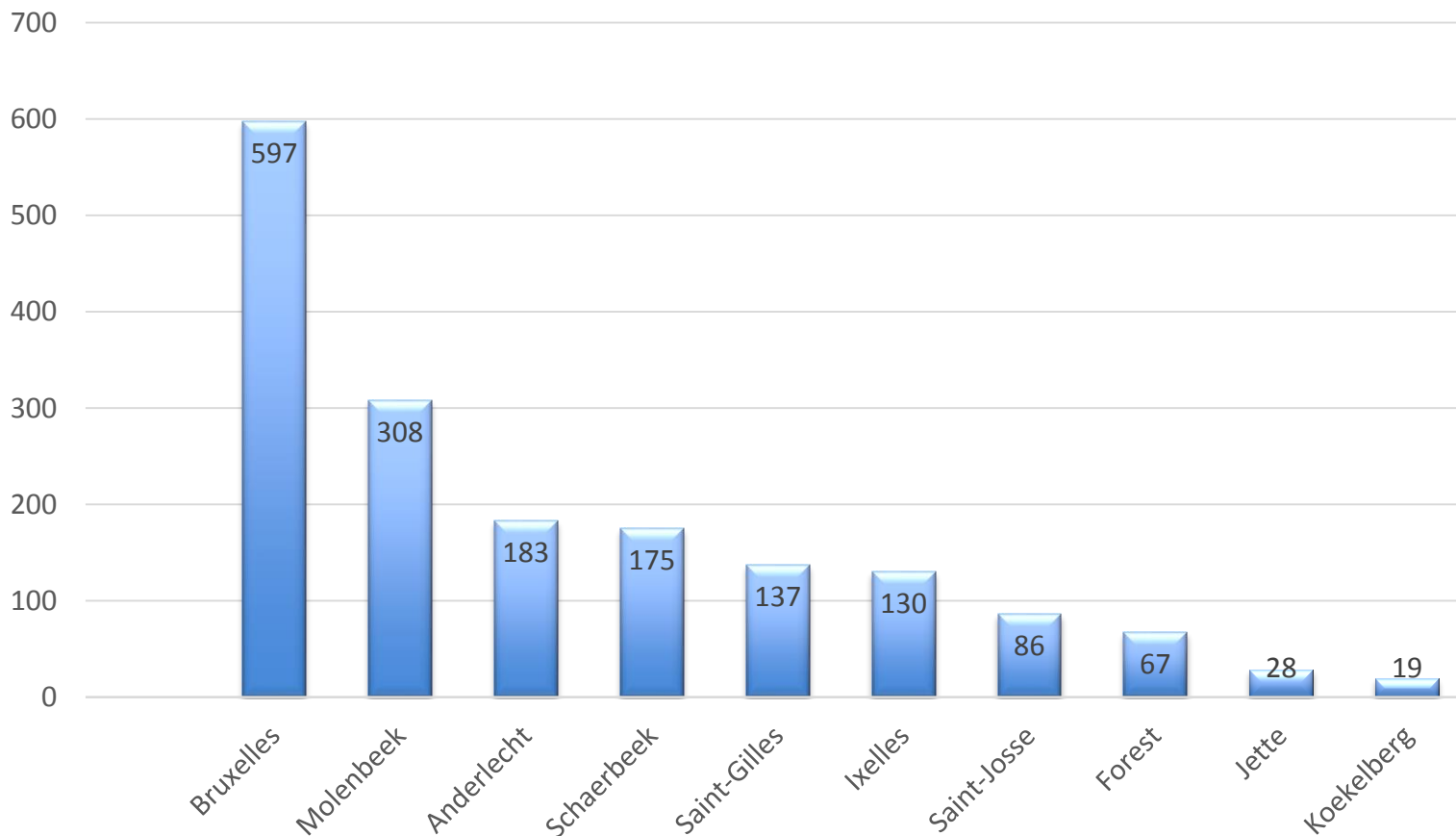
SUBVENTIONNEMENT

- Logement locatif
- Encadrement des loyers
- Conditions d'accès
- Limitation des possibilités de vente
- CDQD : uniquement en ZRU





LOGEMENTS CONTRATS DE QUARTIER





QUELQUES PROJETS PARTICULIERS

- Schaerbeek : la socialisation du parc locatif
- Saint-Josse : une cité d'artistes à vocation sociale
- Etterbeek : le droit de superficie
- Bruxelles :
 - Le plan 1000 logements
 - Le nouveau plan logement



3. LES PLANS REGIONAUX





PLAN REGIONAL DU LOGEMENT

- Objectif : 5000 logements locatifs – dont 3500 logements sociaux
- Mise à disposition de terrains appartenant aux communes et CPAS ou aux SISP
- Gestion par les communes et CPAS ou par les SISP



PRL : LOGEMENTS RÉCEPTIONNÉS

Sociaux	Moyens	Total	Propriétaire	Gestionnaire
0	65	65	Foyer Jettois	Commune de Jette (LS + LM)
30	0	30	Assam/Sorelo	Assam/Sorelo
80	0	80	Foyer Jettois	Foyer Jettois
70	30	100	Habitation Moderne	Habitation Moderne
142	0	142	Foyer Laekenois	Foyer Laekenois
58	0	58	Logement Molenbeekois	Logement Molenbeekois
58	0	58	H.F.B	H.F.B
232	84	316	Commune d'Ixelles	Foyer Ixellois (LS) / Commune d'I.
124	76	200	Commune d'Anderlecht	Foyer Anderlechtois / Commune
25	0	25	Foyer Bxl + SNCB	Foyer Bruxellois
34	34	68	RBC	SUL (LS) / Commune d'Uccle (LM)
75	0	75	Cité Moderne	Cité Moderne
68	0	68	Foyer Laekenois	Foyer Laekenois
5	0	5	HBM	HBM
25	0	25	Foyer Schaerbeekois	Foyer Schaerbeekois
38	6	44	CPAS Uccle + SUL	SUL/CPAS
15	0	15	Emma	Foyer Schaerbeekois
4	0	4	Foyer Bruxellois	Foyer Bruxellois
84	0	84	Régie Foncière	Foyer Schaerbeekois
8	0	8	Foyer Bruxellois	Foyer Bruxellois
54	35	89	SLRB	Foyer Molenbeekois (LS + LM)



PRL : EN COURS DE CHANTIER

Sociaux	Moyens	Total	Propriétaire	Gestionnaire
126	0	126	CityDev	Foyer Laekenois
36	0	36	Régie Foncière Régionale	Foyer Anderlechtois
6	0	6	Foyer Bruxellois	Foyer Bruxellois
35	24	59	Commune de Forest	Foyer Forestois (LS) / Commune de Forest
0	59	59	Régie Communale	Commune de W-Boitsfort

PRL : PERMIS DÉLIVRÉS

Sociaux	Moyens	Total	Propriétaire	Gestionnaire
8	0	8	Foyer Schaerbeekois	Foyer Schaerbeekois
88	20	108	Régie Foncière Régionale	Les locataires réunis (LS) / Commune de Schaerbeek
9	0	9	Foyer Schaerbeekois	Foyer Schaerbeekois
26	0	26	Logement Molenbeekois	Logement Molenbeekois
26	0	26	EvereCity	EvereCity
25	0	25	Commune de Koekelberg	Foyer Koekelbergeois (LS° / CPAS)
0	60	60	CityDev	Commune d'Anderlecht
31	0	31	Logement Molenbeekois	Logement Molenbeekois
25	0	25	Foyer Ixellois	Foyer Ixellois
15	0	15	SLRB	SUL



ALLIANCE HABITAT

- Objectif : 6720 logements,
 - dont 4000 logements locatifs,
 - dont 3000 logements sociaux
- Appel à projets à l'attention des SISF, Communes et CPAS en vue de subventionner des projets sur des terrains leur appartenant
- SLRB : maître de l'ouvrage
- Subvention et prêt sur 30 ans
- Nombre de projets avec des partenaires publics :
 - 25 projets
 - 1118 logements



4. CONCLUSIONS





PRINCIPALES DIFFICULTES

- Rareté du foncier
- Nombreux besoins : logements, équipements, espaces verts,...
- Délivrance des permis d'urbanisme
- Intégration des projets dans leur environnement
- Délais des appels à projets : trop courts
- Alliance Habitat : taux d'intérêt de la partie non subsidiée
- Logements moyens : locatif ou acquisitif ?



PISTES DE SOLUTION

- Vision d'ensemble, stratégie intégrée
- Coordination
- Complémentarité des acteurs et des plans
- Délais réalistes
- Mixité des fonctions et répartition équilibrée
- Projets ouverts sur les quartiers
- Diversité des moyens d'action
 - Ne pas se limiter à l'acquisition de terrains publics (depuis 2015)
 - Allocation-loyer
 - Extension de certains programmes à des communes hors ZRU
 - AIS,...

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



BRULOCALIS

ASSOCIATION VILLE & COMMUNES DE BRUXELLES
VERENIGING STAD & GEMEENTEN VAN BRUSSEL

Olivier EVRARD

Conseiller juridique

olivier.evrard@brulocalis.brussels

www.brulocalis.brussels