



**MONITORING DES PROJETS DE
LOGEMENTS PUBLICS À BRUXELLES**
**MONITORING VAN DE PUBLIEKE
WOONPROJECTEN IN BRUSSEL**

n°/nr. **3** - JUILLET / JULI 2019

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

Yves Van de Castele, Référent bruxellois du Logement

COMITE DE RELECTURE

Cabinet de la Ministre Céline Fremault : Anne-Stéphanie Renson
perspective.brussels : Christophe Soil, Marion Pourbaix, Annabelle Guerin
Bruxelles Logement : Beverly Bernard

SOURCE DES DONNÉES

Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)
Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (FdL)
SFAR – finance.brussels
Citydev – Service de la Rénovation urbaine
Community Land Trust Brussels (CLTB)
urban.brussels – Direction de la Rénovation urbaine (DRU)

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

Photo de couverture : SFAR – projet La Roue – arch. P. Blondel
© perspective.brussels

MISE EN PAGE

Kaligram sprl

TRADUCTION

Traduit du français vers le néerlandais par dhaxley Translations

POUR PLUS D'INFORMATION

yvandecastele@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Christophe Soil, Directeur général de perspective.brussels –
Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information.
Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

STUDIE UITGEVOERD DOOR

Yves Van de Castele, Brussels referent huisvesting

HERLEESCOMITE

Kabinet van minister Céline Fremault: Anne-Stéphanie Renson
perspective.brussels: Christophe Soil, Marion Pourbaix, Annabelle Guerin
Brussel Huisvesting: Beverly Bernard

GEGEVENSBRONNEN

Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)
Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (WF)
SFAR – finance.brussels
Citydev – Dienst voor stadsvernieuwing
Community Land Trust Brussels (CLTB)
urban.brussels – Directie Stadsvernieuwing (DSV)

FOTO-CREDITS

Coverfoto: SFAR – projet La Roue – arch. P. Blondel
© perspective.brussels

LAY-OUT

Kaligram bvba

VERTALING

Vertaald van het Frans naar het Nederlands door dhaxley Translations

VOOR MEER INFORMATIE

yvandecastele@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Christophe Soil, algemeen directeur van perspective.brussels – Naamsestraat
59 – 1000 Brussel.

De hier voorgestelde resultaten zijn enkel ter informatie.
Ze hebben geen wettelijk karakter.

Reproductie toegelaten op voorwaarde van bronvermelding

MONITORING DES PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS À BRUXELLES

MONITORING VAN DE PUBLIEKE WOONPROJECTEN IN BRUSSEL

n°/nr. **3** - JUILLET / JULI 2019



INTRODUCTION

INLEIDING

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 est actualisée deux fois par an.

Ce troisième numéro du Monitoring des Logements publics à Bruxelles présente une actualisation des données en date du 1^{er} mars 2019. Il approfondit également l'état des lieux, par plan ou programme, de la production en fonction du revenu des bénéficiaires et ce, par rapport aux objectifs de base fixés par le Gouvernement. Ces chiffres regroupent les tableaux de bord individuels des différents organismes publics concernés : SLRB, Citydev, Fonds du Logement, CLTB, SFAR et des Contrats de Quartier Durables par l'intermédiaire de la Direction de la Rénovation urbaine de urban.brussels. Que ces différents partenaires soient très sincèrement remerciés pour leur collaboration efficace et indispensable à la réalisation de cet état d'avancement.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft de Brusselse referent huisvesting de opdracht gegeven een overzicht te maken en bij te houden van de openbare huisvestingsprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De minister van Huisvesting wilde dit overzicht publiceren met daarin de belangrijkste cijfers en conclusies, met name die in verband met de stand van zaken van het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en van het Programma Alliantie Wonen (AW). Die publicatie is beschikbaar op de website van perspective.brussels en wordt twee keer per jaar bijgewerkt.

Dit derde nummer van Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel geeft de gegevens weer zoals die zijn bijgewerkt per 1 maart 2019. Het gaat ook dieper in op de referentiesituatie, per plan of programma, van de productie in functie van de inkomsten van de begunstigen en dit ten aanzien van de door de regering vastgestelde basisdoelstellingen. De cijfers groeperen de individuele overzichten van de verschillende betrokken openbare instanties: BGHM, Citydev, Woningfonds, CLTB, SFAR en van de Duurzame Wijkcontracten door toedoen van de Directie Stadsvernieuwing van urban.brussels. De verschillende partners worden heel oprecht bedankt voor hun doeltreffende en onontbeerlijke medewerking bij het realiseren van deze stand van zaken.

PLAN RÉGIONAL DU LOGEMENT ET PROGRAMME ALLIANCE HABITAT - ÉTAT D'AVANCEMENT (1/03/2019)

GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN EN PROGRAMMA ALLIANTIE WONEN - STAND VAN ZAKEN (1/03/2019)

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 est destiné à la location. Le subsidie régional atteint 50 % dans le cas d'un logement social et 33,33 % pour un logement moyen.

Globalement, l'état d'avancement du Plan régional du Logement a évolué de manière assez significative depuis le dernier état des lieux du 1^{er} septembre 2018. 190 nouveaux logements ont été réceptionnés par les Maîtres d'Ouvrage et sont déjà occupés pour certains.

Le Fonds du Logement a ainsi réceptionné 3 projets pour un total de 163 logements dont 124 dans le cadre du PRL : Dormont à Berchem-Ste-Agathe pour 61 logements (37 PRL), Pléiades (reconversion d'un immeuble de bureaux des années 80) à Woluwe-St-Lambert pour un total de 49 logements (34 PRL) et Reine-Destouvelles à Schaerbeek pour 53 logements.

Le projet Midi A1 de la SFAR à St-Gilles a également été terminé. Un total de 30 logements moyens a ainsi été mis à disposition de la commune de St-Gilles.

La SLRB, enfin, a réceptionné les 36 logements sociaux du projet Itterbeek à Anderlecht.

Il est encore à souligner que, en plus de la réception de ce nombre important de logements, la quantité de logements en construction a également augmenté de 26 unités ! La SFAR a inauguré le chantier de construction des 133 logements du projet Chemin Vert à NOH. De son côté la SLRB a démarré les chantiers Neep à Koekelberg (25 logements), Lemaire à Molenbeek (31 logements pour personnes âgées), Candries toujours à Molenbeek (26 logements) et Corbeau à Schaerbeek (9 logements).

1. Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP)

Het Gewestelijk Huisvestingsplan ging eind 2004 van start en voorziet de bouw van 5 000 nieuwe openbare woningen (3 500 sociale woningen en 1 500 middenklassewoningen) en vertrouwt die taak toe aan 3 openbare operatoren: de BGHM (4 000), het Woningfonds (500) en SFAR, dochteronderneming van finance.brussels (eveneens voor 500 woningen). Al deze woningen zijn bestemd voor verhuur. De gewestelijke subsidie bedraagt 50% in het geval van een sociale woning en 33,33% voor een middenklassewoning.

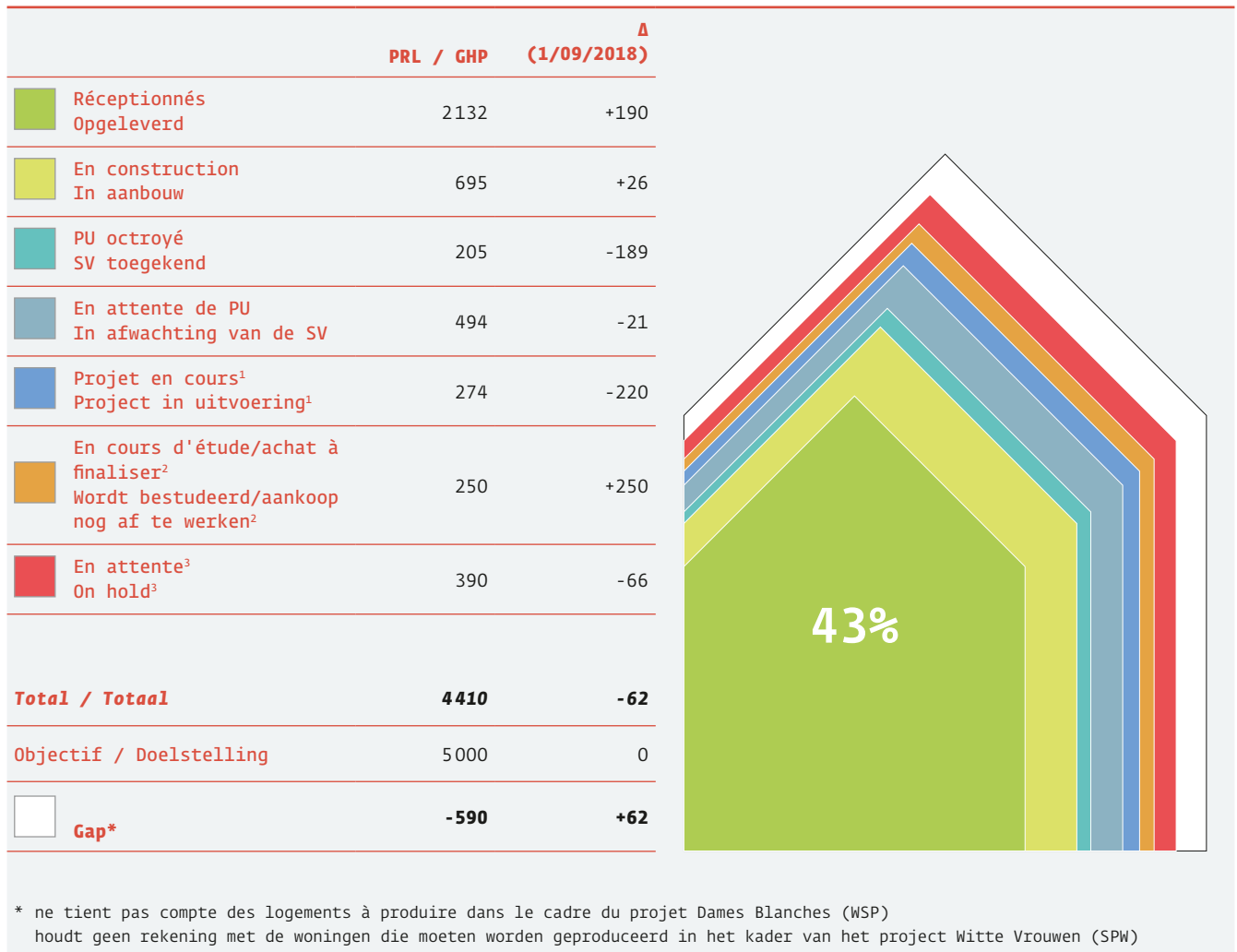
Globaal gesproken is de stand van zaken van het Gewestelijk Huisvestingsplan vrij aanzienlijk geëvolueerd sinds de laatste stand van zaken op 1 september 2018. 190 nieuwe woningen zijn opgeleverd aan de Bouwheren en sommige daarvan zijn reeds bewoond.

Het Woningfonds heeft aldus 3 projecten aanvaard voor een totaal van 163 woningen, waarvan 124 in het kader van het GHP: Dormont in Sint-Agatha-Berchem voor 61 woningen (37 GHP), Pléiades (reconversie van een kantoorgebouw uit de jaren 80) in Sint-Lambrechts-Woluwe voor een totaal van 49 woningen (34 GHP) en Reine-Destouvelles in Schaerbeek voor 53 woningen.

Het project Midi A1 van SFAR in Sint-Gillis is eveneens voltooid. Een totaal van 30 middenklassewoningen is aldus ter beschikking gesteld van de gemeente Sint-Gillis.

De BGHM, tot slot, heeft de 36 sociale woningen aanvaard van het project Itterbeek in Anderlecht.

Het dient nog benadrukt dat, naast de oplevering van dit grote aantal woningen, tevens de hoeveelheid woningen in aanbouw met 26 eenheden is gestegen! De SFAR heeft de bouwplaats ingehuldigd van de 133 woningen van het project Groenweg in NOH. Van haar kant is de BGHM gestart met de bouwplaatsen Neep in Koekelberg (25 woningen), Lemaire in Molenbeek (31 woningen voor senioren), Candries in Molenbeek (26 woningen) en Corbeau in Schaerbeek (9 woningen).

FIGURE 1 Plan régional du Logement – bilan général au 1^{er} mars 2019**FIGUUR 1** Gewestelijk Huisvestingsplan – algemene balans op 1 maart 2019

Réalisation : Tableau de Bord du Référent bruxellois du Logement (01/03/2019)

Bron: Overzicht Brusselse referent huisvesting (01/03/2019)

1. Projet actif au sein d'un opérateur public de logement quel que soit son état d'avancement mais préalable à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.
2. Projet en réflexion quant à sa faisabilité technique, urbanistique ou financière au sein d'un opérateur public de logement.
3. Projet en attente au sein d'un opérateur public de logement. L'attente peut résulter de changement nécessaire dans un document urbanistique ou d'incertitudes diverses (montage technique ou financier, absence de décision politique, refus des riverains, recours au Conseil d'Etat, etc.)

1. Project actief binnen een openbare huisvestingsoperator ongeacht de tand van zaken ervan, maar voorafgaand aan het indienen van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.
2. Project waarover wordt nagedacht betreffende de technische, stedenbouwkundige of financiële haalbaarheid binnen een openbare huisvestingsoperator.
3. Project on hold binnen een openbare huisvestingsoperator. De wachttijd kan voortvloeien uit de nodige wijziging in een stedenbouwkundig document of uit diverse onzekerheden (technische of financiële montage, afwezigheid van beleidsbeslissing, weigering van de buurtbewoners, beroep bij de Raad van State, enz.)

Dès lors, le PRL a actuellement atteint, 56.5 % de son objectif (logements réceptionnés (42,6 %) et en construction (13,9 %)). Cette augmentation de 4,5 % en 6 mois est très significative mais devrait se ralentir au prochain état des lieux car, même si un peu plus de 700 logements sont au stade du permis d'urbanisme (PU octroyé ou en cours d'instruction), seuls 205 d'entre eux se sont vus leurs permis délivrés. 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 8 % des logements projetés se retrouvent dans la catégorie « en attente », cette catégorie est cependant en baisse de 66 unités. Parmi les dossiers ayant quitté cette catégorie, citons le projet du Fonds du Logement « Vandervelde » à Woluwe-Saint-Lambert, en collaboration avec l'asbl La Clairière. Le projet « La Braise » du même opérateur avec l'asbl du même nom, a fait lui, le chemin inverse, de « projet en cours » vers la catégorie « en attente » en raison des multiples incertitudes quant à la faisabilité urbanistique de ce projet qu'il reste à lever.

Du côté de la SLRB, 5 projets ont quitté la catégorie « en attente » dont les emblématiques projets « Van Overbeke » à Ganshoren pour 97 logements (78 sociaux) et Houlette III à Auderghem pour 94 logements sociaux, soit une diminution de 69 logements par rapport au projet initial.

La réévaluation du potentiel de logements réalisables pour Houlette III explique en très grande partie l'augmentation du nombre de logements encore à identifier dans le cadre du Plan régional du Logement qui atteint maintenant près de 600 unités. Rappelons que cette comptabilité 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.

Dans sa décision initiale (2004) de lancer la production de nouveaux logements publics dans le cadre du Plan régional du Logement, le Gouvernement a spécifié, à l'intérieur de l'objectif global de 5 000 logements, une répartition de 3 500 logements sociaux et 1 500 logements moyens. En considérant les logements produits par le Fonds du Logement comme appartenant à la catégorie des logements sociaux (la population bénéficiaire devant répondre aux mêmes conditions de revenu que le logement social SLRB), l'objectif de 1 500 logements moyens devait être atteint par la SLRB (1 000 logements) et la SFAR (500 logements). Or, dès à présent, la moitié des logements construits par la SFAR ont été pris en gestion par une SISF en tant que logements sociaux. L'objectif de 1 500 logements moyens ne pourra donc jamais être atteint c'est pourquoi, pour tenir compte de la réalité de la production, le tableau ci-après considère pour le Plan régional du Logement, un objectif de 3 750 logements sociaux (3 500 initiaux + 250 SFAR) et 1 250 logements moyens (1 500 initiaux - 250 SFAR).

Derhalve heeft het GHP momenteel 56,5% van zijn doelstelling (woningen opgeleverd (42,6%) en in aanbouw (13,9%)) gehaald. Deze stijging met 4,5% in 6 maanden is zeer sterk, maar zou vertraagd moeten worden bij de volgende stand van zaken want, ook al zitten iets meer dan 700 woningen in de fase van de stedenbouwkundige vergunning (SV toegekend of in behandeling), slechts 205 onder hen hebben een vergunning gekregen. Ter herinnering: wanneer de vergunning is afgeleverd betekent dit nog niet dat kan worden gestart met de constructie van het gebouw, aangezien een beroep bij de Raad van State nog altijd mogelijk is.

Tot slot moet worden benadrukt dat bijna 8% van de geplande woningen zich in de categorie "on hold" bevindt, terwijl die categorie nochtans met 66 eenheden is gedaald. Onder de dossiers die deze categorie hebben verlaten, melden we het project van het Woningfonds "Vandervelde" in Sint-Lambrechts-Woluwe, in samenwerking met de vzw La Clairière. Het project "La Braise" van dezelfde operator met de vzw met dezelfde naam, heeft dan weer de omgekeerde weg afgelegd, van "lopend project" naar de categorie "on hold" omwille van het feit dat er nog vele onzekerheden betreffende de stedenbouwkundige haalbaarheid van dit project dienen verholpen te worden.

Wat de BGHM betreft hebben 5 projecten de categorie "on hold" verlaten waaronder de vlaggenschipprojecten "Van Overbeke" in Ganshoren voor 97 woningen (78 sociale woningen) en Houlette III in Oudergem voor 94 sociale woningen, hetzij een vermindering met 69 woningen ten opzichte van het oorspronkelijke project.

De herbeoordeling van het potentieel aan realiseerbare woningen voor Houlette III verklaart in zeer grote mate de verhoging van het aantal woningen die nog moeten worden geïdentificeerd in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan dat nu bijna 600 eenheden haalt. We herinneren eraan dat deze berekening nog altijd geen rekening houdt met het project "Witte Vrouwen", aangezien de Regering geen standpunt heeft ingenomen met betrekking tot de uitvoering van het masterplan dat in 2017 is uitgewerkt door de BGHM.

Bij haar oorspronkelijke beslissing (2004) om de productie van nieuwe openbare woningen te lanceren in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan, heeft de Regering binnen de globale doelstelling van 5 000 woningen, een verdeling van 3 500 sociale woningen en 1 500 middenklassewoningen gespecificeerd. Overwegende dat de door het Woningfonds geproduceerde woningen behoren tot de categorie sociale woningen (waarbij de begunstigde bevolking moet beantwoorden aan dezelfde inkomensvoorwaarden als bij de sociale woning van de BGHM), moest de doelstelling van 1 500 middenklassewoningen worden gehaald door de BGHM (1 000 woningen) en SFAR (500 woningen). Maar vanaf heden zijn de helft van de door de SFAR gebouwde woningen beheerd door een OVM als sociale woningen. De doelstelling van 1 500 middenklassewoningen zal dus nooit kunnen worden gehaald. Daarom



↑ SFAR – projet La Roue/project Het Rad – arch. P. Blondel ©perspective.brussels

Il est dès lors amusant de constater que le nombre de logements non identifiés est identique, en valeur absolue, pour les logements sociaux et les logements moyens. De manière relative, le retard est beaucoup plus interpellant pour ces derniers puisqu'un peu moins du quart de l'objectif en logements moyens n'est tout simplement pas identifié actuellement (sans tenir compte des logements qui seront construits aux Dames Blanches), pour seulement 8 % des logements sociaux.









Enfin, il est à noter que le taux de réalisation (réceptionnés + en construction) est nettement supérieur pour les logements sociaux (+/- 60 %) que pour les logements moyens (+/- 50 %). Par contre, dans les deux catégories, à peu près 5 % des logements projetés se retrouvent dans la classe « en attente »

neemt onderstaande tabel, rekening houdend met de realiteit van de productie, voor het Gewestelijk Huisvestingsplan een doelstelling van 3 750 sociale woningen (3 500 oorspronkelijk + 250 van de SFAR) en 1 250 middenklassewoningen (1 500 oorspronkelijk - 250 van de SFAR) in aanmerking.

Het is derhalve grappig vast te stellen dat het aantal niet-geïdentificeerde woningen identiek is, in absolute waarde, met betrekking tot de sociale woningen en de middenklassewoningen. In zekere zin is de vertraging heel wat dwingender voor de middenklassewoningen aangezien iets minder dan een kwart van de doelstelling inzake middenklassewoningen momenteel gewoon niet is geïdentificeerd (zonder rekening te houden met de woningen die zullen worden gebouwd voor het project Witte Vrouwen), tegenover slechts 8% van de sociale woningen.

Tot slot dient gemeld dat het uitvoeringspercentage (opgeleverd + in aanbouw) duidelijk hoger is voor de sociale woningen (+/- 60%) dan voor de middenklassewoningen (+/- 50%). Daarentegen is het zo dat in beide categorieën nagenoeg 5% van de geplande woningen zich in de klasse "on hold" bevinden

FIGURE 2 Plan régional du Logement - bilan logements sociaux/moyens au 1^{er} mars 2019
FIGUUR 2 Gewestelijk Huisvestingsplan - balans sociale/middenklasse woningen op 1 maart 2019

	Sociaux⁴ Sociale woningen⁴	Moyens⁵ Middenklassewoningen⁵
 Réceptionnés Opgeleverd	1 720	412
 En construction In aanbouw	491	204
 PU octroyé SV toegekend	91	114
 En attente de PU In afwachting van de SV	552	50
 Projet en cours Project in uitvoering	179	95
 En cours d'étude/achat à finaliser Wordt bestudeerd/aankoop nog af te werken	230	20
 En attente On hold	192	60
Total / Totaal	3 455	955
Objectif / Doelstelling	3 750	1 250
 Gap*	-295	-295
* ne tient pas compte des logements à produire dans le cadre du projet Dames Blanches (WSP) houdt geen rekening met de woningen die moeten worden geproduceerd in het kader van het project Witte Vrouwen (SPW)		

Réalisation : Tableau de Bord du Référent bruxellois du Logement (01/03/2019)
 Bron: Overzicht Brusselse referent huisvesting (01/03/2019)

- 4 Logement social : accessible aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas 22 959,44 € pour un isolé ; 25 510,50 € pour un ménage disposant d'un seul revenu et 29 154,90 € pour un ménage disposant de plusieurs revenus. Ces revenus sont augmentés de 2 186,61 € par enfant à charge.
- 5 Logement locatif moyen : accessible aux ménages dont les revenus nets imposables doivent être compris entre 150 et 200 % du plafond d'admission prévu pour le logement social en fonction de la composition du ménage.

- 4 Sociale woning: toegankelijk voor gezinnen waarvan het netto belastbare inkomen niet meer bedraagt dan € 22 959,44 voor een alleenstaande; € 25 510,50 voor een gezin met één enkel inkomen en € 29 154,90 voor een gezin met meerdere inkomens. Deze inkomens worden verhoogd met € 2 186,61 per kind ten laste.
- 5 Middenklasse-huurwoning: toegankelijk voor gezinnen waarvan het netto belastbare inkomen moet liggen tussen 150 en 200 % van het toelatingsplafond voorzien voor de sociale woning in functie van de samenstelling van het gezin.

2. Programme Alliance Habitat (AH)

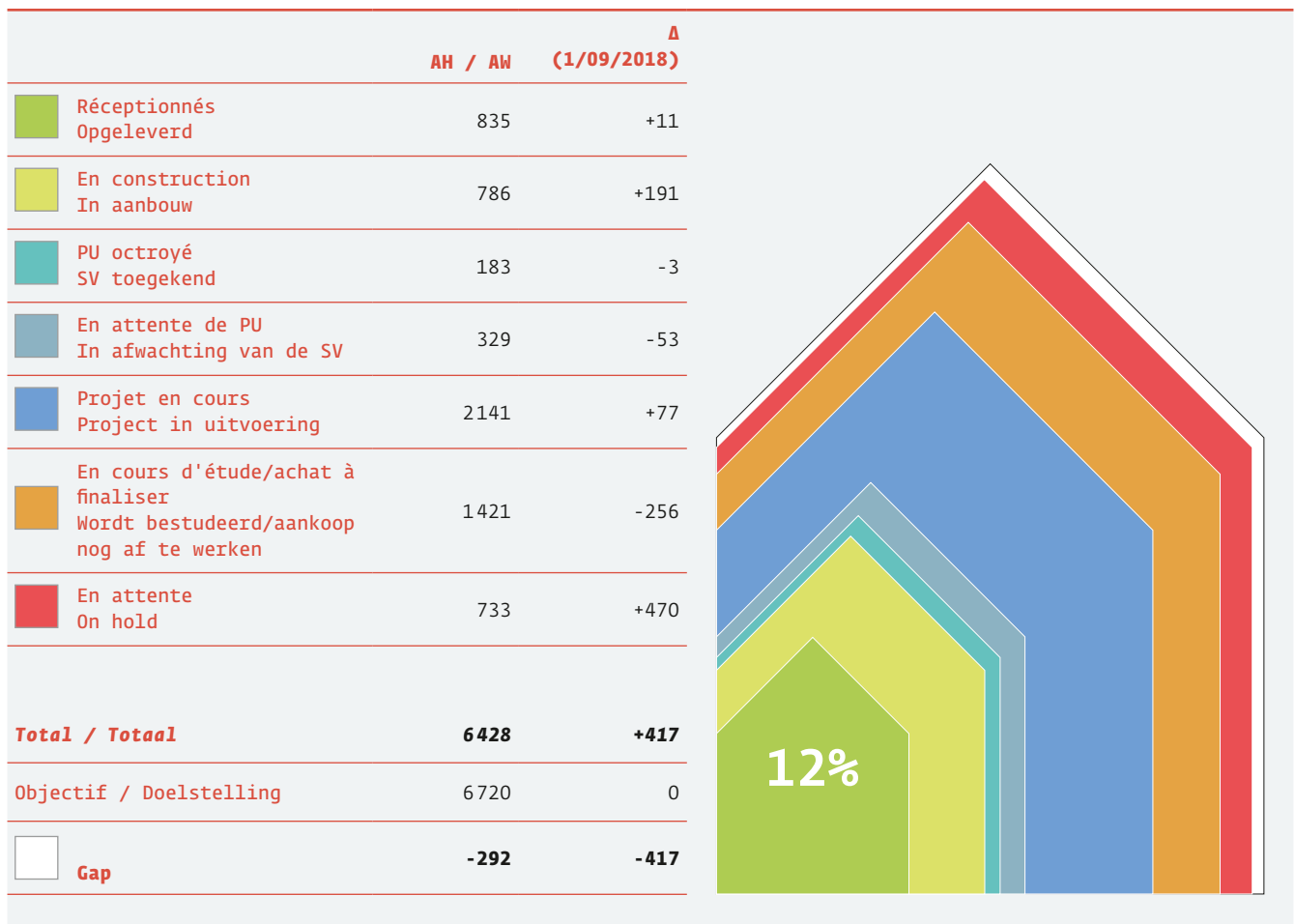
Initié par le Gouvernement au dernier trimestre de 2013, le Programme Alliance Habitat a inscrit l'ambition de réaliser 6 720 nouveaux logements publics. Il mobilise, en plus de la SLRB (4 000 logements, tous locatifs, dont 3 000 sociaux) et du Fonds du Logement (1 000 logements modérés acquisitifs), Citydev (1 000 logements moyens acquisitifs), le Community Land Trust Brussels (CLTB) (120 logements sociaux acquisitifs) et les communes via l'outil des Contrats de Quartiers Durables (CQD) (600 logements). 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.

2. Programma Alliantie Wonen (AW)

Het Programma Alliantie Wonen is door de Regering opgestart in het laatste kwartaal van 2013 en had de ambitie om 6 720 nieuwe openbare woningen te realiseren. Het mobiliseert, naast de BGHM (4 000 woningen, allemaal huurwoningen, waaronder 3 000 sociale woningen) en het Woningfonds (1 000 betaalbare koopwoningen), Citydev (1 000 middenklassewoningen voor verkoop), de Community Land Trust Brussels (CLTB) (120 sociale koopwoningen) en de gemeenten door middel van de Duurzame Wijkcontracten (DWC) (600 woningen). De Alliantie Wonen beoogt dus tegelijkertijd sociale en middenklassewoningen voor verhuur te produceren, zoals het GHP, maar eveneens sociale, betaalbare en middenklassewoningen voor verkoop! De subsidiëeringsvoorwaarden zijn dezelfde als bij het GHP.

FIGURE 3 Programme Alliance Habitat – bilan général au 1^{er} mars 2019

FIGUUR 3 Programma Alliantie Wonen – algemene balans op 1 maart 2019



Réalisation : Tableau de Bord du Référent bruxellois du Logement (01/03/2019)

Bron: Overzicht Brusselse referent huisvesting (01/03/2019)

En un peu plus de 5 ans, le Programme Alliance Habitat a atteint plus de 24 % (+3 % depuis septembre 2019) de son objectif (logements réceptionnés et en construction). Son rythme de production se maintient donc après la progression de 4 % enregistrée lors entre février et septembre 2018 (cf. 2^e numéro du Monitoring des logements publics). Au niveau global du Programme, 3 chiffres sont à mettre en évidence :

- > Tout d'abord, la progression du nombre de logements en construction (+191 en 6 mois), traduction chiffrée du temps nécessaire pour concrétiser des projets de logements publics car ce sont les premiers logements lancés dans le cadre du Programme Alliance Habitat qui sont en construction actuellement... Pour rappel, cette catégorie avait déjà enregistré une augmentation de 349 unités entre février et septembre 2018.
- > Ensuite, la progression très importante du nombre de logements identifiés (+417 en 6 mois), cette progression étant presque entièrement due à la SLRB sur base des logements planifiés dans les zones stratégiques et dont elle n'avait pas encore tenu compte dans sa comptabilité. Grâce à cela, 95,65 % des logements devant être produits par le Programme Alliance Habitat sont aujourd'hui identifiés soit 7 % de plus que pour le Plan régional du logement.
- > Enfin, et de manière assez corrélée, le nombre de logements dans la catégorie « en attente » explose également car bien souvent, les logements planifiés dans les zones stratégiques nécessitent préalablement l'approbation d'un plan urbanistique et/ou réglementaire avant de pouvoir commencer leur procédure d'élaboration, ils sont donc « en attente ».

Au niveau des projets gérés par la SLRB et qui ont avancé significativement au cours de ces 6 derniers mois, pointons les 20 logements sociaux modulaires en structure bois à la Cité Modèle, le projet Philanthropie à Bruxelles-Ville pour 15 logements sociaux et les 30 logements moyens du projet Gay à Woluwe-Saint-Pierre dont les demandes de permis d'urbanisme sont à l'instruction.

Cet opérateur a également décidé d'abandonner ou de momentanément abandonner un certain nombre de projets pour un total de 587 logements ! Les explications sont multiples. Un projet de 80 logements en PPP a été abandonné faute de pouvoir conclure les négociations, un autre de 226 logements suite à la revente au privé du bâtiment de bureaux visé, ou encore 2 projets pour un total de 48 logements abandonnés soit en raison d'une faisabilité non concluante ou d'un coût trop élevé.

En revanche, dans le même temps, plus de 600 nouveaux logements potentiels ont été identifiés dont pas moins de 300 dans les zones stratégiques Casernes, Gare de l'Ouest et Hermann Debroux.

In iets meer dan 5 jaar heeft het Programma Alliantie Wonen meer dan 24% (+3% sinds september 2019) van zijn doelstelling (woningen opgeleverd en in aanbouw) gehaald. Zijn productietempo wordt dus gehandhaafd na de vooruitgang met 4% die tussen februari en september 2018 is genoteerd (cf. 2^e nummer van Monitoring van de publieke woonprojecten).

Wanneer we het Programma in zijn geheel beschouwen dienen er 3 cijfers in de verf gezet te worden:

- > Vooreerst de vooruitgang van het aantal woningen in aanbouw (+191 in 6 maanden), een becijferde omzetting van de tijd die nodig is voor het concretiseren van de publieke woonprojecten, want het zijn de eerste woningen in het kader van het Programma Alliantie Wonen, die nu in aanbouw zijn... Ter herinnering: deze categorie had reeds een verhoging met 349 eenheden genoteerd tussen februari en september 2018.
- > Vervolgens de zeer grote vooruitgang van het aantal geïdentificeerde woningen (+417 in 6 maanden), waarbij die vooruitgang bijna volledig toe te schrijven is aan de BGHM op basis van de in de strategische zones geplande woningen en waarmee zij nog geen rekening had gehouden in haar berekening. Hierdoor zijn 95,65% van de woningen, die door het Programma Alliantie Wonen moesten worden geproduceerd, vandaag geïdentificeerd, hetzij 7% meer dan voor het Gewestelijk Huisvestingsplan.
- > Tot slot en daarmee vrij goed samenhangend, explodeert eveneens het aantal woningen in de categorie "on hold" want heel vaak hebben de in de strategische zones geplande woningen voorafgaandelijk de goedkeuring nodig van een stedenbouwkundig en/of regelgevend plan vooraleer met de uitwerkingsprocedures kan worden begonnen, ze zijn dus "on hold".

Wat de projecten betreft die door de BGHM worden beheerd en die de afgelopen 6 maanden een grote vooruitgang hebben gekend, stippen we de 20 sociale woningen aan met een modulaire houten structuur in de Modelwijk, het project Philanthropie in Brussel-stad voor 15 sociale woningen en de 30 middenklassewoningen van het project Gay in Sint-Pieters-Woluwe waarvan de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning in behandeling zijn.

Deze operator heeft eveneens beslist om een zeker aantal projecten voor een totaal van 587 woningen te schrappen of tijdelijk te schrappen! Hiervoor zijn meerdere redenen te geven. Een project van 80 woningen in PPS is geschrapt omdat de onderhandelingen niet konden worden afgerond, een ander project van 226 woningen ten gevolge van de private wederverkoop van het betreffende kantoorgebouw, of 2 projecten voor een totaal van 48 woningen geschrapt omwille van een niet toereikende haalbaarheid of een te hoge kostprijs.

Anderzijds zijn in diezelfde periode meer dan 600 potentiële nieuwe woningen geïdentificeerd waaronder niet minder dan 300 in de strategische zones Kazernes, Weststation en Hermann Debroux.

De son côté, Citydev a entamé les chantiers de construction de 140 logements au sein des projets M-Square et Nautica à Molenbeek ainsi que Vandergoten à Laeken. Le permis d'urbanisme a également été délivré pour le projet Go West, toujours à Molenbeek, pour 31 logements. Enfin, parmi les projets menés par Citydev en dehors du Programme Alliance Habitat, il importe de mettre en avant l'introduction de la demande de permis d'urbanisme du projet CityCampus, vaste projet de 638 logements étudiants dont 70 sociaux. Au niveau des logements issus des Contrats de Quartier Durables, la dynamique de production a également augmenté au cours de ces 6 derniers mois. Des chantiers (5) dans le cadre des CQD Chasse-Gray et Maelbeek pour un total de 18 logements ont débuté et des permis d'urbanisme (2) ont été octroyés dans le cadre des CQD Petite Senne et Bockstael pour 25 logements au total.

Pour terminer ce passage en revue des évolutions significatives des projets des différents opérateurs du Programme Alliance Habitat, il faut mettre en évidence l'acquisition de 42 logements supplémentaires dans le cadre des charges d'urbanisme en nature par Citydev et le Fonds du Logement.

De manière globale, pour 4 opérateurs (SLRB, Citydev, Fonds du Logement et CLTB) le programme est donc (quasi) rempli. Le cas des logements produits au sein des CQD paraît plus problématique. En effet, seuls 328 logements, soit 55 % de l'objectif fixé à l'outil CQD (600 logements), sont aujourd'hui identifiés. Toutefois, comme mis en évidence dans les numéros précédents, 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 auraient également atteint (et même dépassé) l'objectif qui leur a été dédié par le Programme Alliance Habitat. Rappelons que 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, les Contrats de Rénovation urbaine (CRU) qui produit également des logements mais qui sont comptabilisés par les opérateurs publics dans leurs productions propres.

Signalons enfin que si nous ne prenons pas en compte uniquement les logements initiés depuis 2013 par les CQD mais également ceux décidés antérieurement mais dont la concrétisation a été lancée depuis 2013 (depuis l'acquisition ou le choix d'un bureau d'études), le chiffre de 1013 logements est atteint.

Van haar kant heeft Citydev de bouwplaatsen aangevat van 140 woningen binnen de projecten M-Square en Nautica in Molenbeek evenals Vandergoten in Laken. De stedenbouwkundige vergunning is eveneens afgeleverd voor het project Go West, ook in Molenbeek, voor 31 woningen. Tot slot moet onder de projecten die door Citydev worden gevoerd buiten het Programma Alliantie Wonen nog de indiening van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vermeld worden van het project CityCampus, megaproject van 638 studentenwoningen waaronder 70 sociale woningen.

Op het vlak van woningen voortvloeiende uit de Duurzame Wijkcontracten is de afgelopen 6 maanden de productiedynamiek eveneens verhoogd. Er zijn bouwplaatsen (5) aangevat in het kader van de DWC's Chasse-Gray en Maelbeek voor een totaal van 18 woningen en er zijn stedenbouwkundige vergunningen (2) verleend in het kader van de DWC's Kleine Zenne en Bockstael voor 25 woningen in totaal.

Om dit overzicht van grote evoluties in de projecten van de verschillende operatoren van het Programma Alliantie Wonen te beëindigen, dient gewezen te worden op de aankoop van 42 bijkomende woningen in het kader van de stedenbouwkundige lasten in natura door Citydev en het Woningfonds.

Globaal gesproken is dus voor 4 operatoren (BGHM, Citydev, Woningfonds en CLTB) het programma (quasi) vervuld. De woningen geproduceerd binnen de DWC's lijken problematischer. Momenteel zijn immers slechts 328 woningen, hetzij 55% van de in de DWC vastgestelde doelstelling (600 woningen), geïdentificeerd. Maar, zoals in de voorgaande nummers verduidelijkt, is de vaststelling van deze productiedoelstelling van 600 woningen via de DWC's een jaar later gepaard gegaan met een halvering van het budget dat hun was toegekend. Het zou derhalve ook maar logisch zijn om pro rata de doelstelling aan te passen en dus te brengen op 300 woningen. In dat geval zouden de DWC's eveneens de doelstelling gehaald (en zelfs overschreden) hebben die hun was gesteld door het Programma Alliantie Wonen. We herinneren eraan dat dit budget evenwel niet volledig verloren was voor het huisvestingsbeleid want als tegenprestatie en voor hetzelfde budgettaire bedrag heeft de Regering een nieuwe tool opgezet, de Stadsvernieuwingscontracten (SVC) die eveneens woningen produceren maar die door de openbare operatoren bij hun eigen producties worden gerekend.

Tot slot melden we nog dat als wij niet alleen de woningen in aanmerking nemen die sinds 2013 gestart zijn door de DWC's maar eveneens diegene waartoe eerder is beslist maar waarvan de concretisering sinds 2013 is gelanceerd (sinds de aankoop of de keuze van een studie bureau), het cijfer van 1013 woningen wordt bereikt.

De manière transversale aux opérateurs mais en ventilant les logements selon le niveau de revenu des publics bénéficiaires, le Programme Alliance Habitat prévoit la mise sur le marché de :

- > 3 720 logements sociaux ou assimilés sociaux, locatifs ou acquisitifs (3 000 SLRB, 600 CQD et 120 CLTB) ;
- > 1 000 logements modérés, tous acquisitifs (FdL) ;
- > 2 000 logements moyens, pour moitié locatifs (SLRB), pour l'autre acquisitifs (Citydev).

Tous opérateurs confondus, le bilan actuel du Programme Alliance Habitat en termes de logements sociaux/modérés/moyens (sans distinction entre le locatif et l'acquisitif) est repris dans la figure 4.

De ce tableau, il apparaît globalement que l'effort restant à produire est à concentrer sur le logement moyen. Notons toutefois, qu'il s'agit uniquement de logements moyens locatifs (SLRB). Ce même opérateur a dans ses tiroirs 212 logements sociaux de plus que l'objectif qui lui a été assigné par le Programme Alliance Habitat ce qui occulte le déficit mis en évidence ci-avant au niveau des logements à réaliser au départ des CQD.









Op een transversale manier wat de operatoren betreft maar met een verdeling van de woningen volgens het niveau van inkomen van de begunstigten, voorziet het Programma Alliantie Wonen in het op de markt brengen van:

- > 3 720 sociale woningen of daarmee gelijkgestelde woningen, huurwoningen of koopwoningen (3 000 van BGHM, 600 van de DWC's en 120 van CLTB);
- > 1 000 betaalbare woningen, allemaal huurwoningen (WF);
- > 2 000 middenklassewoningen, voor de helft huurwoningen (BGHM), voor de helft koopwoningen (Citydev).

Alle operatoren samengeteld is de huidige balans van het Programma Alliantie Wonen in termen van sociale/betaalbare/middenklasse-woningen (zonder onderscheid tussen huur- en koopwoningen) samengevat in figuur 4.

Uit deze tabel blijkt globaal gesproken dat de nog te leveren inspanningen moeten worden geconcentreerd op de middenklassewoningen. We noteren echter dat het enkel gaat om middenklasse-huurwoningen (BGHM). Diezelfde operator heeft in zijn lades 212 sociale woningen meer dan de doelstelling die voor hem is toegewezen door het Programma Alliantie Wonen, wat het tekort verbergt dat hierboven wordt getoond op het vlak van woningen die moeten gerealiseerd worden vanaf de DWC's.

FIGURE 4 Programme Alliance Habitat – bilan logements sociaux/modérés/moyens au 1^{er} mars 2019
FIGUUR 4 Programma Alliantie Wonen – balans sociale/betaalbare/middenklasse woningen op 1 maart 2019

	Sociaux ⁶ Sociale woningen ⁶	Modérés ⁷ Betaalbare woningen ⁷	Moyens ⁸ Middenklassewoningen ⁸
 Réceptionnés Opgeleverd	42	10	783
 En construction In aanbouw	175	328	283
 PU octroyé SV toegekend	119	64	0
 En attente de PU In afwachting van de SV	269	0	60
 Projet en cours Project in uitvoering	1341	534	266
 En cours d'étude/ achat à finaliser Wordt bestudeerd/ aankoop nog af te werken	1227	0	194
 En attente On hold	497	26	210
Total / Totaal	3670	962	1796
Objectif / Doelstelling	3720	1000	2000
 Gap	-50	-38	-204

Réalisation : Tableau de Bord du Référent bruxellois du Logement (01/03/2019)
 Bron: Overzicht Brusselse referent huisvesting (01/03/2019)

- 6 En ce compris les 120 logements acquisitifs sociaux dont les conditions d'accès sont similaires aux logements locatifs sociaux.
- 7 1000 logements acquisitifs modérés accessibles aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas 45 000 € pour un isolé ; 55 000 € pour un ménage disposant d'un seul revenu et 70 000 € pour un ménage disposant de plusieurs revenus. Ces revenus sont augmentés de 5 000 € par enfant à charge.
- 8 1000 logements locatifs moyens (voir supra) et 1000 logements acquisitifs moyens accessibles aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas 64 199,50 € pour un ménage disposant de plusieurs revenus mais sans personne à charge (revenu d'un couple = ½ revenu du conjoint avec le revenu le moins élevé + totalité du revenu de l'autre conjoint). Ces revenus sont augmentés de 5 991,33 € pour la 1^{ère} personne à charge et de 2 996,35 € pour les suivantes.

- 6 Met inbegrip van de 120 sociale koopwoningen waarvan de toegangsvoorwaarden gelijkaardig zijn aan die van de sociale huurwoningen.
- 7 1000 betaalbare koopwoningen toegankelijk voor gezinnen waarvan het netto belastbare inkomen niet meer bedraagt dan € 45 000 voor een alleenstaande; € 55 000 voor een gezin met één enkel inkomen en € 70 000 voor een gezin met meerdere inkomens. Deze inkomens worden verhoogd met € 5 000 per kind ten laste.
- 8 1000 middenklasse-huurwoningen (zie supra) en 1000 middenklasse-koopwoningen toegankelijk voor gezinnen waarvan het netto belastbare inkomen niet meer bedraagt dan € 64 199,50 voor een gezin met meerdere inkomens maar zonder persoon ten laste (inkomen van een koppel = ½ inkomen van de echtgenoot/echtgenote met het laagste inkomen + het totale inkomen van de andere echtgenoot/echtgenote). Deze inkomens worden verhoogd met € 5 991,33 voor de 1^e persoon ten laste en met € 2 996,35 voor de volgende.

3. Synthèse par opérateur et par programme









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

3. Synthese per operator en per programma

Wat de operatoren betreft, ziet de huidige situatie er in detail en voor de 2 missies samen als volgt uit:

FIGURE 5 Synthèse par opérateur au 1^{er} mars 2019

FIGUUR 5 Synthese per operator op 1 maart 2019

	SLRB BGHM		Citydev	Fonds du Logement Woningfonds		SFAR	CLTB	CQD DWC
	PRL GHP	AH AW	AH AW	PRL GHP	AH AW	PRL GHP	AH AW	AH AW
 Réceptionnés Opgeleverd	1595	32	783	289	10	248	10	-
 En construction In aanbouw	427	159	217	81	328	187	43	39
Total atteint / Totaal bereikt	2022	191	1000	370	338	425	53	39
 PU octroyé SV toegekend	190	91	0	15	64	0	0	28
 En attente de PU In afwachting van de SV	534	319	0	68	0	0	0	10
 Projet en cours Project in uitvoering	244	1504	0	30	534	0	77	26
 En cours d'étude/ achat à finaliser Wordt bestudeerd/ aankoop nog af te werken	250	1196	0	0	0	0	0	225
 En attente On hold	178	707	0	0	26	74	0	0
Total / Totaal	3418	4008	1000	483	962	509	130	328
Objectif / Doelstelling	4000	4000	1000	500	1000	500	120	600
 Gap	-582*	8	0	-17	38	9	10	-272
Gap (%)	-14,5	0,2	0	-3,4	3,8	1,8	8,3	-45,33

* ne tient pas compte des logements à produire aux Dames Blanches à WSP
houdt geen rekening met de te produceren woningen voor het project Witte Vrouwen in SPW

Réalisation : Tableau de Bord du Référent bruxellois du Logement (01/03/2019)

Bron: Overzicht Brusselse referent huisvesting (01/03/2019)

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

NOH : Neder-over-Hembeek

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

SISP : Société Immobilière de Service Public

SLRB : Société Régionale du Logement Bruxellois

WSL : Woluwe-Saint-Lambert

WSP : Woluwe-Saint-Pierre

ZRU : Zone de Rénovation Urbaine

Acroniemen

AW: Programma Alliantie Wonen

Citydev: - Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

CLTB: Community Land Trust Brussels

DWC: Duurzaam Wijkcontract

SVC: Stadsvernieuwingscontract

RVOHR: Ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie

WF: Woningfonds

Finance.brussels: Gewestelijke investeringsmaatschappij voor Brussel

NOH: Neder-over-Heembeek

SV: Stedenbouwkundige Vergunning

MV: Milieuvergunning

GHP: Gewestelijk Huisvestingsplan

BRH: Brusselse referent huisvesting

SFAR: Dochteronderneming van Finance.brussels bestemd voor de bouw van sociale woningen en middenklassewoningen

OV: Openbare Vastgoedmaatschappij

BGHM: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

SLW: Sint-Lambrechts-Woluwe

SPW: Sint-Pieters-Woluwe

SVG: Stadsvernieuwingsgebied

