

Art. 23 # 67 décembre 2017

LOGEMENT SOCIAL

CHRONIQUE D'UNE DÉCENNIE

POUR PRESQUE

RIEN

INTRODUCTION	3
LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ILLUSTRÉE	4
LES ACTEURS : ERREURS DE CASTING	8
Qui sont les acteurs chargés de la réalisation du Plan régional du logement ?	8
La SLRB est-elle bien outillée pour répondre aux ambitions du PRL ?	9
Que viennent faire la SRIB et la SFAR dans cette galère ?	9
Le Fonds du logement, un troisième opérateur entre en scène. Pour faire quoi ?	10
Pourquoi ne pas appeler Citydev, ex-SDRB, à la rescousse ?	11
Qui sont les nouveaux élus appelés à booster l'Alliance Habitat ?	12
Quelles conséquences pour les contrats de quartier ?	12
Quelles sont les attentes vis-à-vis du CLT ?	13
Quelles relations le Gouvernement entretient-il avec les différents protagonistes ?	14
RECHERCHE TERRAINS DÉSESPÉRÉMENT...	15
Les logements prévus dans les plans régionaux ne sont pas tous construits, on est d'ailleurs bien loin du compte. Mais sait-on seulement où les construire ?	15
Est-ce que construire du logement social à Bruxelles c'est difficile, parce qu'on manque d'espaces disponibles ?	16
S'il y a des terrains à Bruxelles, où est le problème alors ?	17
Et les communes, elles en veulent, elles, des logements sociaux ?	18
Si certaines communes refusent de coopérer, pourquoi la Région n'intervient-elle pas ?	20
Riverains, commune : même combat ?	21
Pourquoi introduire du logement moyen dans les plans logement ?	22
Et l'achat de terrains pour parer les mauvaises volontés locales et régionales ?	23
SHOW ME THE MONEY	25
Y a-t-il assez d'argent pour construire les nouveaux logements ?	25
Les moyens financiers prévus pour l'exécution du Plan logement et de l'Alliance Habitat sont-ils garantis ?	25
Que coûte un nouveau logement social à une société immobilière de service public (SISP) ?	27
L'allocation de solidarité : un « cout caché » du PRL et de l'Alliance Habitat ?	28
DÉNOUEMENT : LA SITUATION EST GRAVE, PLUS GRAVE QUE PRÉVU, MAIS EST-ELLE DÉSESPÉRÉE ?	29

RBDH
Anne Bauwelinckx, Carole Dumont,
Anne-Sophie Dupont,
Laurence Evrard, Ambroise
Thomson, Werner Van Mieghem
Tel. : 02 502 84 63
Mail : info@rbdh.be
Website : www.rbdh.be

Graphiques
Ambroise Thomson

Mise en page et couverture
Élise Debouny

Impression
Nevelland, Drongen

E.R.
Werner Van Mieghem,
quai du Hainaut 29,
1080 Molenbeek

Cette publication est éditée à l'aide
de subsides de la Région de
Bruxelles-Capitale, Insertion par
le logement et avec le soutien de
la Fédération Wallonie-Bruxelles.

Les membres du RBDH et
nos abonnés reçoivent Art. 23
gratuitement. Vous pouvez vous
abonner à Art. 23 en envoyant
une demande au secrétariat RBDH
par courriel : info@rbdh.be

En 2005, le Gouvernement bruxellois lançait un vaste programme de relance pour la construction de logements sociaux, le Plan régional du logement dit aussi PRL. À l'époque déjà, la liste d'attente faisait grand bruit (23 343 candidats), sans sursaut aucun pourtant de la part du secteur. Début des années 2000, la production de nouveaux logements est en effet quasiment au point mort. L'annonce tombe alors, le Gouvernement s'engage à investir dans la création de 3 500 logements sociaux supplémentaires. Au passage, il décide, tant qu'à faire, de pousser le logement moyen, son enfant chéri, en ajoutant 1 500 unités. Son attrait pour la classe moyenne supérieure ne sera d'ailleurs jamais démenti par la suite.

Fin 2013, rebelote. C'est d'un deuxième plan logement dont il est question avec un nom qui, peut-être, veut marquer les esprits, l'Alliance Habitat. Le logement social classique, le locatif, y est encore représenté mais plus faiblement que dans la première édition. Les 70 % du PRL chutent à 44 %. 3 000 logements sociaux sont attendus pour un objectif global de 6 720 logements. Ce nouveau programme d'investissement vise cette fois à booster le logement public dans son ensemble, le social, le modéré, le moyen, le locatif certes, mais aussi l'acquisitif. Fait marquant, l'acquisitif social est pour la première fois encouragé pour mener des publics plus faiblement dotés vers la propriété.

Dix ans après les premières annonces, on n'en mène pas large. La production de logements publics n'a pas décollé. Tout au plus un léger frémissement. La promotion immobilière privée par contre se porte bien. Plus inquiétant à nos yeux ; le logement social dont le bilan est catastrophique. Le secteur s'en tire péniblement avec une progression annuelle

moyenne de 110 logements. Entre-temps, la liste d'attente a explosé (43 000 ménages).

Et pourtant, à écouter ceux qui sont à la manœuvre, les choses iraient bon train. On assiste à une multiplication d'annonces positives, à une indigestion de chiffres, lancés à tout va et toujours plus prometteurs les uns que les autres. On nous martèle que les moyens sont là et colossaux en plus, que le logement social est une priorité...

Mais ça déraile et ça déraile même beaucoup. C'est à la suite d'une énième campagne de séduction qu'il nous a semblé utile de réagir, d'évaluer ces deux plans logement et sans complaisance cette fois. Si tous les acteurs qui y participent sont conviés au bilan, c'est bien le secteur du logement social qui y occupe la place centrale.

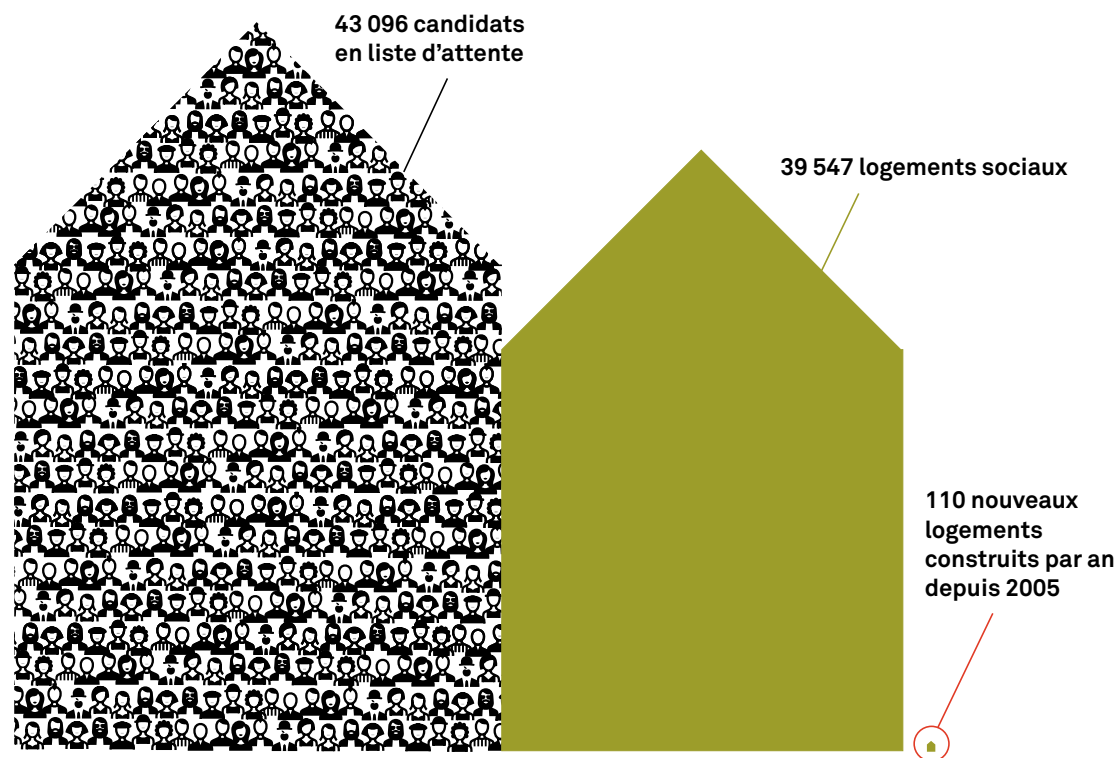
Encore le logement social ? Oui, parce que c'est la pièce maitresse des deux plans logement, parce qu'il incarne un enjeu essentiel pour Bruxelles, la défense d'un logement accessible pour tous, parce que malgré la relance, on construit moins de logements sociaux qu'avant le PRL et que les projets mettent de plus en plus longtemps à sortir de terre, parce que bizarrement quand nos politiques envisagent l'avenir de Bruxelles, c'est sans le logement social...

Éclairer certaines zones d'ombre entretenues savamment par nos dirigeants est une nécessité, débusquer les vraies raisons de l'échec de ces plans en est une autre. C'est ce que nous avons tenté de faire ici, au travers d'un bilan chiffré et de questions courtes, volontairement naïves, qui parlent des acteurs principaux des plans et de leurs déboires, des moyens financiers bel et bien là et pourtant sous-utilisés et des terrains, si difficiles à mobiliser.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ILLUSTRÉE

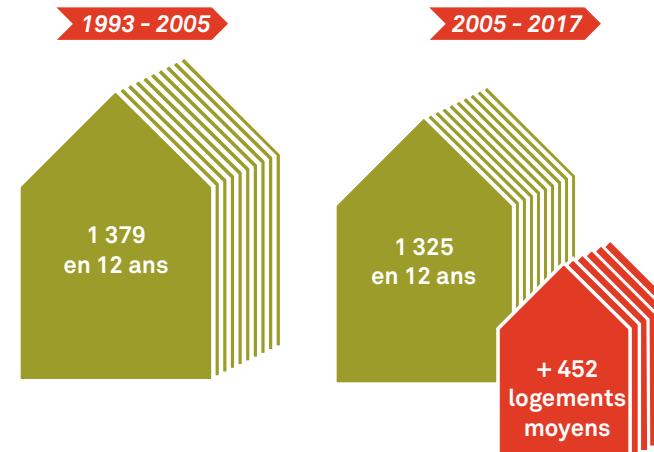
LISTE D'ATTENTE EN REGARD :

- DU NOMBRE ACTUEL DE LOGEMENTS SOCIAUX
- DE LA PRODUCTION ANNUELLE MOYENNE



Source : SLRB et calculs propres sur base des rapports annuels de la SLRB
cc : Thomas Helbig @ theNounProject

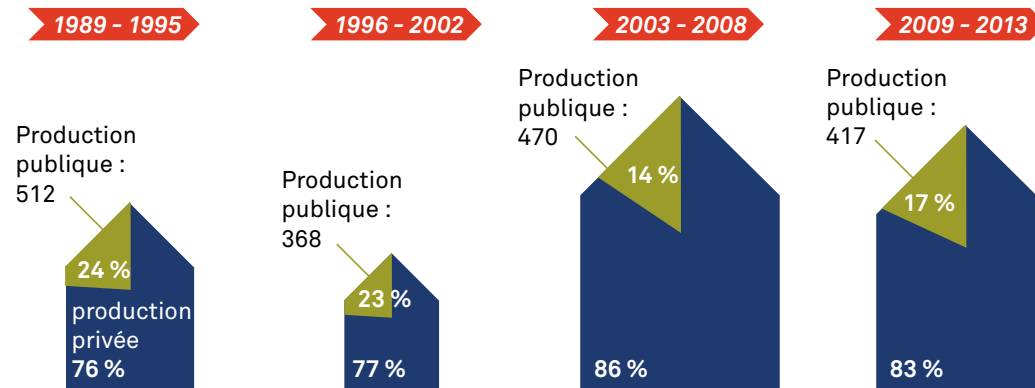
NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT ET APRÈS LE LANCEMENT DU PLAN RÉGIONAL DU LOGEMENT



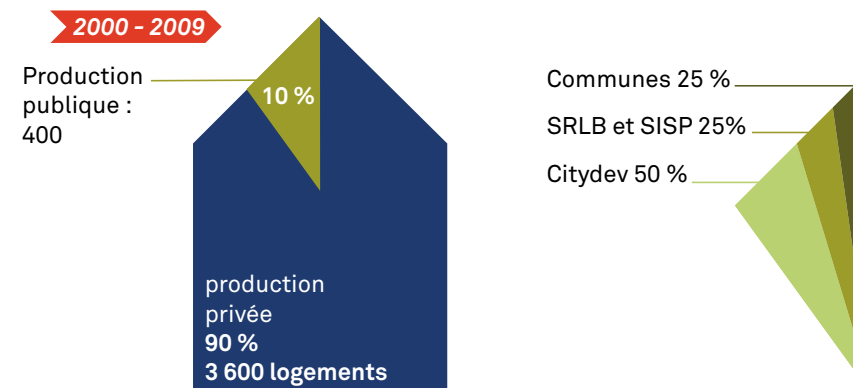
Source : rapports annuels SLRB

PRODUCTION DE LOGEMENTS PRIVÉS / PUBLICS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Source : P. Ananian, brussels.revues.org/1457



ZOOM SUR LA PRODUCTION PUBLIQUE 2000-2009

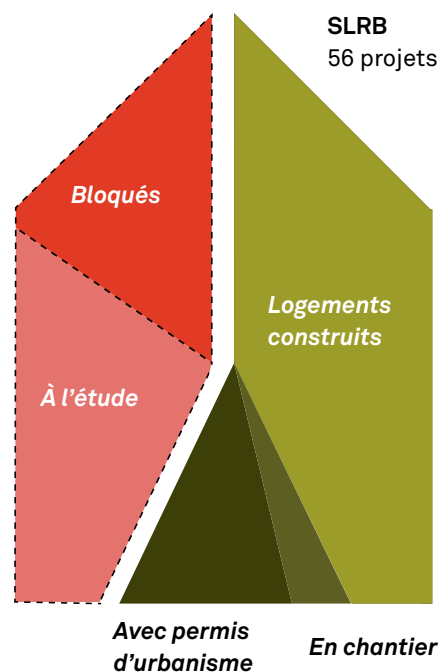
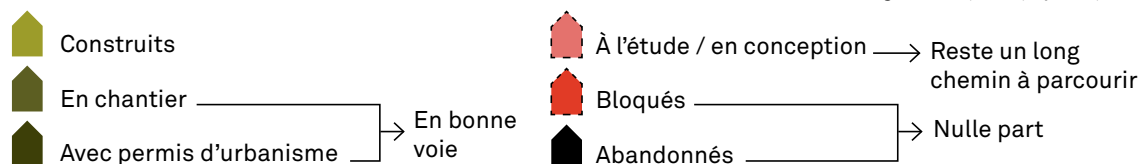


Source : PRDD, état des lieux, Bruxelles, 2011, p.254
N.B. Les logements du FDL ne sont pas mentionnés

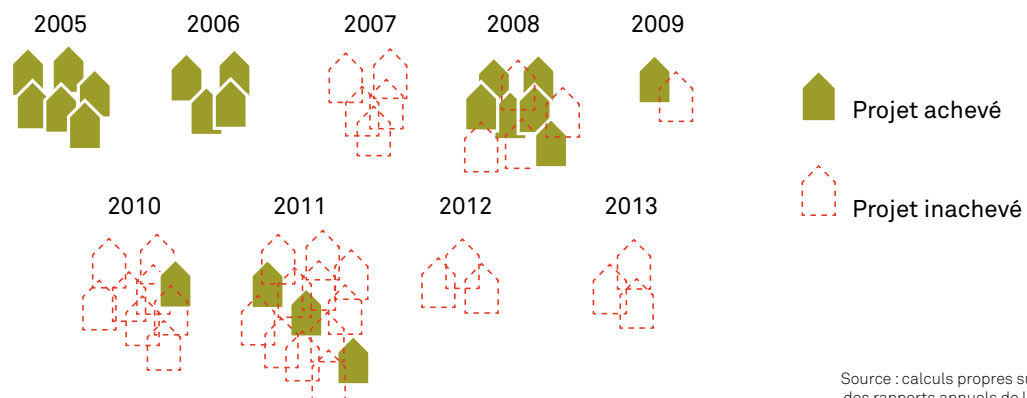
ÉTAT D'AVANCEMENT DU PRL PAR OPÉRATEUR APRÈS 12 ANS

OBJECTIF INITIAL : 5 000 LOGEMENTS EN 5 ANS

Source : calculs propres sur base des rapports annuels de chaque opérateur.
N.B. : Dames Blanches (estimé à 200 logements) repris en projet bloqué



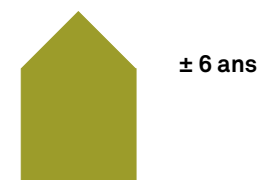
NOMBRE DE PROJETS ABOUTIS SELON LEUR ANNÉE DE LANCEMENT PRL -- PROJETS SLRB



Source : calculs propres sur base des rapports annuels de la SLRB

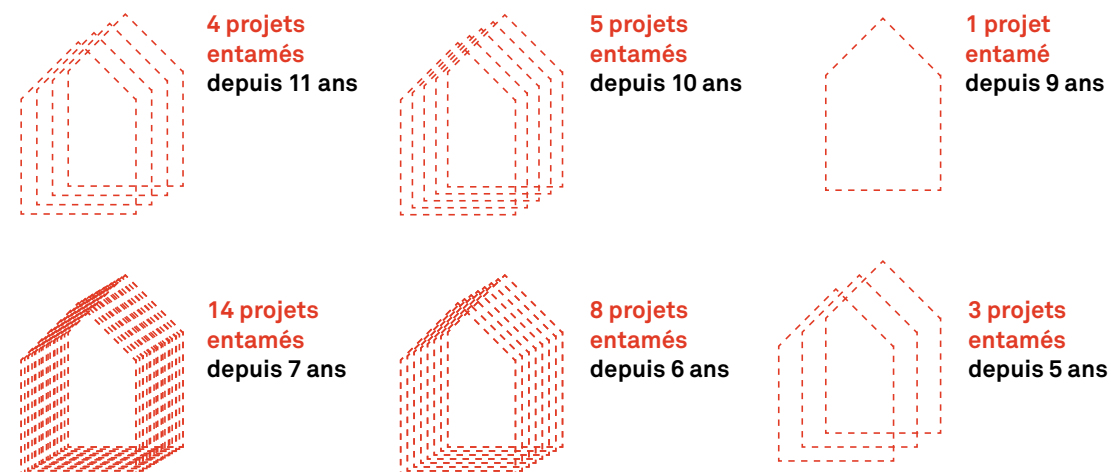
DÉLAI MOYEN DE RÉALISATION DES PROJETS ABOUTIS -- PRL / SLRB

Source : calculs propres sur base des rapports annuels de la SLRB



NOMBRE D'ANNÉES ÉCOULÉES DEPUIS LE LANCEMENT DES PROJETS -- PRL / SLRB

PROJETS NON ABOUTIS



POURCENTAGE DE TERRAINS IDENTIFIÉS PAR OPÉRATEUR DE L'ALLIANCE HABITAT

SLRB
Objectif 4 000 logements
63 % de terrains identifiés

Fond du Logement
Objectif 1 000 logements
94 % de terrains identifiés

CityDev
Objectif 1 000 logements
100 % de terrains identifiés

Contrats de Quartier
Objectif 600 logements
88 % de terrains identifiés

Community Land Trust
Objectif 120 logements
89 % de terrains identifiés

Sources : Infos FDLPRBC, questions / réponses,
15 juin 2017, pp. 150-152.
N.B. Chiffres basés sur les terrains, très peu de logements étant terminés (sauf CLT)

LES ACTEURS : ERREURS DE CASTING

Qui sont les acteurs chargés de la réalisation du Plan régional du logement ?

Plantons le décor. Initié fin 2004 et lancé en 2005, le Plan régional du logement vise la production de 5 000 logements (3 500 logements sociaux et 1 500 logements moyens) en 5 ans. C'est la SLRB, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, qui en est le maître d'ouvrage. En 2006, elle est rejointe dans l'aventure par la SRIB (la Société Régionale d'Investissement de Bruxelles) ou plus exactement sa filiale la SFAR, et, quelques années plus tard par le Fonds du Logement (FDL). Mais ne nous méprenons pas, c'est bien la SLRB qui reste l'acteur central pour le logement social. Des trois opérateurs, c'est elle qui doit répondre aux objectifs de production les plus ambitieux.

Finis l'indigestion d'acronymes, voyons maintenant qui se cache derrière. Qui est la SLRB ? La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, est un para-régional de type B. Ce n'est pas l'administration, ce n'est pas non plus une entreprise autonome. Elle a pour fonction principale, ou du moins historique, le contrôle et la tutelle administrative et financière sur les activités et la gestion des SISP (les sociétés immobilières de service public). Dès 1993, le Gouvernement liste parmi les missions de la SLRB, la construction et la rénovation d'habitations sociales, dans la mesure où les SISP n'exécutent pas, elles-mêmes cette tâche¹. Bien que concernée, à la marge donc, par l'accroissement du logement social, la SLRB ne présente aucune des caractéristiques d'un promoteur immobilier. Ce n'est pas un producteur de logement.

Aussi, la progression du parc social reposait essentiellement sur les SISP jusqu'en 2005 ; le Plan régional du logement va complètement changer la donne. Et celle-ci n'était pas bien conséquente. Le premier contrat de gestion, qui lie la Région au secteur (1993), impose un accroissement du parc de 300 nouveaux logements par an. À son évaluation, la cour des comptes relève que cet objectif n'est pas atteint. Pour les années 1994, 95 et 96, ce sont 779 logements sur les 900 (300 x 3) demandés qui sont produits² ! Loin de s'améliorer, on assiste à un tassement de la production au début des années 2000, pour être quasiment insignifiante à la veille du lancement du Plan logement. La moyenne annuelle avoisine les 100 nouveaux logements sociaux par an.

Et tout à coup, en 2005, on charge la SLRB de porter, seule, la production de 5 000 logements en 5 ans ! C'est beaucoup, c'est même énorme ! La production doit être décuplée ! Une révolution pour une telle structure.

--- 1. Ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

--- 2. Attention, la cour s'inquiète du manque de fiabilité des statistiques de la SLRB. Les rapports annuels font état d'un bilan encore moins flatteur : sur la même période, ce ne sont que 618 nouveaux logements qui sont renseignés.

--- 3. Intervention de Salma LASRI, Directrice Développement, Colloque SLRB 2017 : la production de logements publics : défis et solutions, 22 novembre 2017

--- 4. Cf. Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, séance plénière du 12-05-2006, compte rendu intégral, pp.477-478

--- 5. Intervention de Salma LASRI, Directrice Développement, Colloque SLRB 2017 : la production de logements publics : défis et solutions, 22 novembre 2017. Interrogé en 2009 sur le Plan logement, le Secrétaire d'État au logement de l'époque, C Doukeridis annonce 7 personnes (pour combien d'ETP ?) à la direction développement. Au total : 1 expert, 1 juriste, 2 architectes, 1 attaché, 1 contrôleur de chantiers et 1 secrétaire. Source : Questions et Réponses – Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale – 15 avril 2010 (n° 6), pp. 114-115

--- 6. Lettre d'orientation politique du logement, A-593/2 - 2017/2018, p. 708

--- 7. ISIS Consult, Mission d'étude comparative consacrée aux délais de production de logements sociaux, menée à la demande du conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, novembre 2017, p. 41

--- 8. Commission logement du 19 décembre 2006

La SLRB est-elle bien outillée pour répondre aux ambitions du PRL ?

Ne devient pas « promoteur immobilier » du jour au lendemain qui veut. En tout état de cause, la mue nécessaire de la SLRB pour répondre aux ambitions du Gouvernement, ne s'est pas faite du jour au lendemain. Ce « décalage » entre la structure et la mission se marque à plusieurs niveaux, et notamment dans la professionnalisation des équipes. À ce titre, l'évolution, à retardement, de la direction développement de la SLRB, LE service sur lequel repose le PRL, est terriblement parlante. Une seule personne le compose à l'entame du plan³. Les premiers engagements destinés à renforcer l'équipe n'interviendront qu'un an et demi plus tard⁴. En 2012, les forces vives se comptent toujours sur les doigts d'une main : 5 équivalents temps plein travaillent au développement⁵. C'est trop peu. Ces dernières années, les choses s'accélérent enfin puisque l'on dénombre aujourd'hui 28 collaborateurs en charge du Plan logement, mais aussi de l'Alliance Habitat.⁶

Cette lenteur dans l'ajustement des équipes aux missions est également soulevée par le bureau Isis Consult, qui s'est penché sur les délais de production des logements sociaux bruxellois : « Les équipes en charge du développement n'ont pas été adaptées au rythme des objectifs et des projets qui leur étaient confiés ; une des difficultés indéniables propres au secteur public et assimilé, c'est le temps requis pour ajuster tant la composition et la structuration des équipes que l'organisation et les outils utilisés. »⁷

Nous peinons à comprendre la démarche paradoxale du Gouvernement bruxellois : d'un côté, il charge la SLRB – qui rappelons-le n'est pas un opérateur immobilier – d'ambitions démesurées, de l'autre il attend plusieurs années pour lui fournir les moyens suffisants pour le bon aboutissement des objectifs décrétés. En 2005, la « direction développement » se résume à un architecte ! Prévoir le cadre humain suffisant faisait certainement partie des conditions premières pour assurer le succès du programme.

Que viennent faire la SRIB et la SFAR dans cette galère ?

Second paradoxe, pour dynamiser le PRL et combler les manquements et retards pris par la SLRB, le Gouvernement désigne, en 2006, un second maître d'ouvrage : la Société Régionale d'Investissement de Bruxelles (la SRIB) qui est, formellement, une société anonyme d'intérêt public. Ce choix ne manque pas d'étonner, car la SRIB ne présente pas non plus le profil de développeur immobilier, loin de là. C'est un opérateur purement financier, qui a pour mission principale d'assurer un soutien financier aux entreprises bruxelloises. Françoise Dupuis, alors Secrétaire d'État au logement, justifie l'intervention de la SRIB « par la capacité de celle-ci à monter des projets mixtes associant les pouvoirs publics et le secteur privé. Elle se prévaut, en outre, d'une bonne connaissance des milieux financiers »⁸.

Quoi qu'il en soit, la SRIB va développer une filiale spécifique en vue de produire les logements qui lui sont demandés, la SFAR (il faudra quelques mois avant que cette nouvelle soit créée). Celle-ci va se voir confier des terrains appartenant à la Régie foncière régionale et à la Ville de Bruxelles (ainsi qu'à son CPAS) pour produire 1 000 logements, sociaux et moyens (on ne sait rien de la répartition de ces deux types de logement)⁹. À ce jour, le bilan est désastreux : moins de la moitié des logements sera finalement livrée (8 projets pour un total de 435 logements). En cause notamment, la mauvaise qualité des terrains¹⁰. Et il n'y aura pas d'autres projets pour venir combler le déficit : la SFAR, c'est fini (la filiale est mise en liquidation) et le Gouvernement s'est tout bonnement abstenu des services de la SRIB pour le développement de l'Alliance Habitat...

Le Fonds du logement, un troisième opérateur entre en scène. Pour faire quoi ?

En 2010, le Gouvernement officialise un troisième partenaire pour venir à bout du fameux PRL, dont les attermolements et complications multiples ont alors déjà fait couler beaucoup d'encre : le Fonds du logement.

À la différence des deux institutions précédentes, le Fonds n'est pas un organisme public, c'est une société coopérative créée à l'initiative de la Ligue des Familles et du Gezinsbond. Son métier principal ? Octroyer des prêts hypothécaires pour soutenir l'accès à la propriété des familles modestes. D'autres activités coexistent ; elles restent cependant secondaires par rapport aux prêts : le Fonds construit ou achète des logements, les rénove et les revend (via des opérations dites « CRV », Construction-Rénovation-Vente) ou les loue (l'aide locative). Il avance également des garanties locatives depuis 1998.

Arrêtons-nous un instant sur l'aide locative. En 1989, le Fonds dispose d'un patrimoine propre constitué de 433 logements. Le premier Gouvernement bruxellois envisage de transférer ce patrimoine vers le secteur du logement social, pour permettre au Fonds de cibler ses actions vers le soutien à l'accès à la propriété.¹¹ Cette option ne sera finalement pas retenue. À l'inverse, le Fonds du logement, sous contrat de gestion depuis 1991, se voit imposer un objectif de production de 50 logements supplémentaires par an depuis 1997, pour accroître son parc de logements destiné à l'aide locative. Un objectif qui ne sera jamais atteint. Ainsi, en 2016, le FDL loue 1 140 logements, à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un plafond, le même que celui permettant l'accès au logement social. La différence se marque dans le mode de calcul du loyer : basé sur les revenus des locataires pour le logement social, les loyers des logements loués par le FDL sont fixés à partir de leur valeur locative. Ils sont donc généralement supérieurs aux premiers. Retenons encore que le Fonds a toujours plaidé pour un meilleur financement de l'aide locative, une mission qui repose exclusivement

-- - 9. Rapport annuel de la SRIB, 2016

-- - 10. Il s'agit des projets Paroisses à Haren, dont la localisation était incompatible à la fonction logement (202 logements y étaient envisagés) ; Bolivar dont la mauvaise qualité du terrain le rendait inconstructible (198 logements) et Alseberg, projet hypothéqué face à une forte opposition locale (83 logements). Sur les terrains Paroisse, voir les interventions de C. Doukeridis (commission logement du 13 octobre 2009, p.26) et M. Ouriaghli : www.ouri.be/a-la-ville/88-ouri-rgie-production/189

-- - 11. FDL 1898-2014, non paginé.

-- - 12. Pour plus de précision, voir les rapports annuels du FDL.

-- - 13. Les logements seront loués suivant les mêmes modalités que celles en vigueur pour l'aide locative. Signalons que l'idée d'inviter le FDL à participer au PRL est bien antérieure. En 2008 déjà, Françoise Dupuis songe à solliciter le Fonds pour produire 500 logements locatifs à destination de ménages à revenus moyens.

-- - 14. cf. www.citydev.brussels/docs/general/fr/20130930.pdf

sur les fonds propres du FDL (jusqu'au Plan logement du moins), une mission qui semble peser très lourd sur ses finances.¹²

En 2010 donc, dans le cadre du Plan logement, le Fonds est officiellement investi de la mission suivante : produire 500 logements locatifs dits modérés¹³. Les choses avancent plutôt vite pour ce qui est de la recherche (auprès des communes et autres propriétaires publics notamment), de l'identification et de l'acquisition des terrains sur lesquels les logements vont pousser. Et ce malgré l'absence de réserves foncières propres. En moins de deux ans, les 500 logements ont trouvé place. Pas de miracle non plus, la production prend du temps. Aussi, après 7 années de travail, 100 logements sont terminés, mais près de la moitié (235) sont toujours au stade du projet – entendez par là qu'ils n'ont toujours pas obtenu de permis d'urbanisme – ce qui présage encore de longues années avant le dénouement. Un bilan finalement très mitigé également.

Pourquoi ne pas appeler Citydev, ex-SDRB, à la rescousse ?

Au final, les trois opérateurs du Plan logement (la SLRB, la SFAR et le FDL) affichent un bilan peu glorieux. L'une des explications tient certainement à leur ADN propre. Aucune des trois entités n'a comme métier le développement immobilier. Elles ont mis le pied à l'étrier avec le Plan logement. Les démarrages ne pouvaient qu'être laborieux, malheureusement les suites l'ont été aussi...

Pourtant, à Bruxelles, un opérateur plutôt efficace réunit tous les attributs du partenaire idéal : il s'agit de Citydev, (SDRB jusqu'en 2013). Son expérience (l'organisme est créé en 1974) et la liste de ses compétences auraient justifié, à notre sens, une implication précoce dans le Plan logement. Rompu à l'exercice de la prospection et de l'acquisition foncière – il se présente lui-même comme « l'opérateur foncier majeur en Région de Bruxelles-Capitale »¹⁴ – Citydev remplit deux missions :

- proposer des emplacements et infrastructures pour amener et maintenir les entreprises dans la Région ;
- construire et vendre des logements neufs à des prix réduits, 30 % du prix étant subsidié par la Région, aux ménages disposant de revenus moyens (mission dont la SDRB est chargée depuis 1988).

Ajoutons à ce CV que Citydev maîtrise aussi à la perfection les mécanismes des PPP (partenariats public/privé) qui soutiennent toutes ses activités, au même titre que la SRIB finalement.

Bref, on a là, sous la main, un opérateur qui sait prospecter et acquérir du foncier (il dispose de 200 hectares de terrain), qui sait construire des logements (acquisitifs moyens), et qui sait travailler en PPP ! Cela n'a évidemment pas échappé aux parlementaires bruxellois, qui interrogent, dès

2006, la Secrétaire d'état au logement, Françoise Dupuis, sur ce non-recours à la SDRB. Ses réponses laissent perplexes : « *La SDRB n'est pas partie prenante pour l'instant. J'ai déjà assez de travail comme cela.* »¹⁵

Très progressivement, la SDRB sera impliquée, à la marge, dans le Plan logement via des partenariats noués avec la SLRB pour 4 projets¹⁶. C'est elle qui prend en charge la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble de ces projets, qui se composent pour partie de logements moyens acquisitifs, mais aussi de logements sociaux locatifs. Une très maigre contribution alors que cet opérateur, chevronné dans le domaine de l'acquisition foncière, aurait pu être, à minima, sollicité pour fournir des terrains à la SLRB, une tâche qui la fait terriblement suer ! (cf. *supra*).

Il faudra attendre le deuxième plan, l'Alliance Habitat, pour que Citydev fasse pleinement partie des acteurs en course.

Qui sont les nouveaux élus appelés à booster l'Alliance Habitat ?

En 2013, autre Gouvernement, nouveau plan, nouveaux budgets, nouveaux objectifs et nouveaux acteurs ! L'Alliance Habitat, ce sont 6 720 nouveaux logements publics sociaux, modérés et moyens, locatifs (4 000) et acquisitifs (2 720), projetés. Au niveau des intervenants, on part, cette fois-ci dès le démarrage avec plusieurs opérateurs : la SLRB et le FDL rempilent (pour la SRIB, c'est fini !); ils sont rejoints par Citydev, le Community Land Trust (CLT), et les communes¹⁷ (à la manœuvre pour ce qui est de la politique des contrats de quartier). (Cf. page 7)

Si nous saluons cet élargissement à Citydev, on peut regretter que l'effort qui est demandé à cet opérateur, reconnu comme particulièrement performant, soit si peu ambitieux. En effet, le contrat qu'il doit remplir est le suivant : produire 1 000 logements acquisitifs moyens entre 2013 et 2017, soit une production moyenne de 200 logements par an¹⁸. Que faisait-il avant cette nouvelle mission ? La même chose ! Aurait-il fait autrement s'il n'avait pas été associé à l'Alliance ? Probablement non. Il n'est ici nullement question de révolution. On ne fait finalement qu'entériner une pratique¹⁹ et des décisions antérieures²⁰. C'est vrai pour le rythme de production, ça l'est aussi pour le type de logements : CityDev se cantonne à la production de logements moyens acquisitifs.

Quelles conséquences pour les contrats de quartier ?

L'Alliance Habitat associe également les communes à la cause, via les programmes des contrats de quartier. Ceux-ci devront prévoir la création, ou plutôt la programmation, de 600 nouveaux logements, entre 2013 et 2017. L'exercice de comptabilisation s'avère difficile.

--- 15. Commission logement 19/12/2006

--- 16. Les projets Navez, Compas, Gryson et Tivoli, sont concernés, pour un total de 313 logements locatifs dont 250 sociaux et 63 moyens.

--- 17. Rappelons qu'elles sont déjà parties prenantes du PRL par les terrains qu'elles mettent à disposition de la SLRB, qui construit les logements.

--- 18. En 2013, au moment du lancement de l'Alliance Habitat, Citydev disposait du foncier et avait déjà lancé les appels d'offres et avis de marchés pour 600 logements. Cf. C. Doulkeridis, La feuille de route de l'Alliance Habitat, 22/10/2013.

--- 19. Entre 1990 et 2013, la SDRB a construit et vendu 3500 logements, soit en moyenne 140 par an, avec une nette accélération les dernières années : 166 unités en 2008 / 199 unités en 2009 / 316 unités en 2010. Cf. CityDev, 40 ans de développement urbain, 2014.

--- 20. Le contrat de gestion conclu entre Citydev et le Gouvernement quelques mois avant l'annonce de l'Alliance Habitat imposait déjà à l'opérateur un rythme de production de 200 logements par an. Cf. Contrat de Gestion entre le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, p. 21.

--- 21. Feuille de route de l'Alliance Habitat : www.doulkeridis.be/blog/2013/10/22/la-feuille-de-route-de-lalliance-habitat-presentee-en-commission

--- 22. En 2015, le Gouvernement a réformé l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine. A côté des contrats de quartiers durables, l'ordonnance instaure des contrats de rénovation urbaine, visant le développement de territoires au-delà des frontières communales. 5 CRU ont été lancés en 2016.

--- 23. Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, *Bulletin des questions écrites* n°30, 15 juin 2017, p. 151

--- 24. Entre 1994 et 2006, la moyenne avoisinait les 30 logements créés par contrat ; entre 2013 et 2016, elle ne s'élève plus qu'à 21 logements par contrat. A noter encore que cette dernière moyenne est calculée à partir de projets et que « les programmations établies par les communes prévoient souvent un nombre de logements nettement supérieur à ce qui sera produit réellement ». Cf. NOEL F., « La politique de revitalisation des quartiers : à la croisée de l'action urbanistique et sociale », dans : *Bruxelles [dans] 20 ans, Bruxelles, 2009*, p. 225

La feuille de route de l'Alliance Habitat, dévoilée en 2013, stipule que les « futures programmations [entendez donc les programmes 2013-2017] veilleront à intensifier la production de logements. D'ici 2017, le Gouvernement s'est donné les moyens pour la création de 600 nouveaux logements en s'appuyant sur le levier des contrats de quartier durable. »²¹ En suivant cette interprétation, 259 logements sont programmés pour les 12 contrats de quartier concernés (2013-2016), auxquels il faudra ajouter les logements produits dans le cadre des contrats de rénovation urbaine²², dont on ne sait rien aujourd'hui.

Par contre, interrogée sur l'état d'avancement de l'Alliance en juin 2017, la Ministre du logement, Céline Fremault, envisage les choses tout autrement : elle annonce 530 logements, sur la période 2013-2016, en tenant compte des logements réceptionnés, en travaux, à l'étude... issus des programmes lancés avant 2013.²³

Au-delà de la querelle de chiffres, deux éléments retiennent notre attention. Globalement, les contrats de quartier aboutissent toujours à la création de logements, mais la cadence diminue²⁴. En cause : les opportunités « logement » sur des territoires ayant fait l'objet de plusieurs interventions qui s'épuisent. On peine à comprendre comment renforcer la création de logement dans ces circonstances. D'autant que le nombre de contrats de quartier retenus chaque année diminue, lui aussi, pour laisser place aux nouveaux contrats de rénovation urbaine. La production de logements y apparaît bien moins prioritaire qu'elle ne l'était pour les contrats de quartier.

Mais l'impact de l'Alliance Habitat risque surtout de se marquer sur le type de logements créés, plutôt que sur le volume. Jusqu'alors, les logements produits étaient dans leur écrasante majorité des logements à finalité sociale (85 %), le solde étant constitué de logements libres ou conventionnés, de type « moyen ». L'Alliance vise le 50-50 (300 logements modérés et 300 logements moyens), un équilibre qui va bousculer les proportions actuelles, au détriment du logement social et modéré et au profit du logement moyen !

Quelles sont les attentes vis-à-vis du CLT ?

120 logements acquisitifs sociaux, destinés à un public précaire, viennent compléter la donne. Leur réalisation est confiée au Community Land Trust (CLT). 107 des 120 logements prévus sont sur les rails (répartis sur 7 projets), et le CLTb a des vues sur deux autres terrains pour finaliser l'objectif fixé. Le coût budgétaire annuel de ce volet est de 2 millions par an soit 8 millions au total, le programme et le financement étant assurés pour quatre années (2013-2017).

Le modèle prôné pour ces logements compte 4 principes de base : – la séparation du sol et du bâti : une fondation est propriétaire du sol et le bâti appartient au ménage, qui accède donc à un logement moins cher,

- le maintien perpétuel des biens accessibles aux revenus les plus bas, ceci grâce à des conditions anti-spéculatives de revente,
- une gestion tripartite : le CA est composé d'habitants CLT, de représentants des pouvoirs publics et de membres de la société civile,
- une implication des habitants dès les premières étapes du projet.

Cette initiative associative a enregistré ses premiers résultats : en 5 ans²⁵, les 9 premiers logements sont habités et 47 disposent d'un permis d'urbanisme. En 2016, l'évaluation du modèle CLT, réalisée par un bureau d'étude externe à la demande de la Ministre du logement, confirme ces résultats positifs. « *Il ressort clairement que le CLTB est une organisation performante en matière de production de logements.* »²⁶ Mais il rencontre les mêmes difficultés exogènes que tous les opérateurs aux différentes étapes du processus de production de logement (notamment pour l'obtention des permis d'urbanisme).

Quelles relations le Gouvernement entretient-il avec les différents protagonistes ?

Les portraits, objectifs et bilans des opérateurs en lice confirment le statut particulier de la SLRB. Elle reste la pièce centrale du puzzle, c'est sur elle que le Gouvernement fait reposer la plus grosse part des objectifs de production. Une marque de confiance ? Pas si sûr. Plusieurs indices laissent plutôt penser qu'on est face à l'opérateur le moins autonome de tous.

Il est assez évident qu'en 2005, au lancement du PRL, celui-ci est porté et piloté principalement par le Cabinet de la Secrétaire d'État au logement, F. Dupuis. La SLRB semble être peu associée au processus et aux orientations stratégiques adoptées, elle n'est finalement que le véhicule pour parvenir au but. Les choix principaux sont faits sans elle. Les Ministres se succèdent mais les traces de cette dynamique demeurent. Ainsi, chaque nouveau projet estampillé SLRB doit faire l'objet d'une décision du Gouvernement, avant de pouvoir être inscrit au Plan logement. Cette procédure implique des allers-retours et un coût en temps non négligeable, au minimum. Au pire, elle étaye la thèse d'un manque de confiance du Gouvernement envers son partenaire principal pour le bon aboutissement des plans logement. Les projets portés par le Fonds du logement ne sont pas soumis à cette notification préalable. Quant à Citydev, il ne s'est vu soumis à un contrat de gestion que très récemment (en 2013), après près de 40 années d'exercice. Quel contraste !

--- 25. Le CLTB débute son activité avant le lancement de l'Alliance : plateforme pour la création de l'ASBL lancée en 2010 ; et création de l'ASBL le 20 décembre 2012.

--- 26. CLTB, *Rapport annuel* 2016

RECHERCHE TERRAINS DÉSESPÉRÉMENT...

Les logements prévus dans les plans régionaux ne sont pas tous construits, on est d'ailleurs bien loin du compte. Mais sait-on seulement où les construire ?

Le Plan régional du logement, ce sont 79 projets répartis entre la SLRB, la SFAR et le Fonds du logement, pour un total de 4 476 unités. Le programme est bouclé, ce chiffre ne devrait donc plus vraiment évoluer, bien que la densité des projets puisse encore changer, mais rarement pour mettre plus de logements. La tendance est plutôt à la baisse, qu'à la hausse. « *On les aura ces 5 000 logements* » se réjouissait en 2005 la Ministre du logement. La réalité démontre le contraire.

Pourtant, à entendre les discours politiques d'avant 2014, c'était beau fixe pour le Plan logement, il était même question de dépasser largement la barre des 5 000²⁷. C'était sans compter des terrains identifiés à la hâte qui se sont avérés inconstructibles. La SFAR en a fait les frais, avec près de la moitié de ses projets qui sont tombés à l'eau. C'était sans compter les résistances locales qui allaient enterrer les densités rêvées par certains élus. On pense aux Dames-Blanches à Woluwé-Saint-Pierre, propriété de la SLRB, donc terrain social, qui devait accueillir plus de 500 logements (soit à peine 50 logements/ha, moitié moins que la moyenne régionale) et qui en accueillera la moitié peut-être ou moins encore, la priorité étant désormais donnée au logement moyen (locatif et acquisitif)²⁸.

L'Alliance Habitat n'a pas vraiment changé la donne. La SLRB continue de courir derrière les terrains. Les chiffres officiels les plus récents²⁹ montrent que sur les 4 000 logements qu'elle doit construire, il y en a environ 1 500, soit 40 % dont elle ne sait que faire : des logements sans projet, sans terrain. Les autres acteurs de l'Alliance Habitat, dont Citydev et le Fonds du logement n'ont pas ce problème, parce qu'ils achètent leurs propres terrains et ne sont pas tributaires de ceux qu'on accepte ou pas de mettre à leur disposition. La SLRB commence seulement à leur emboîter le pas depuis 2016, alors que ça fait plus de 10 ans que la captation de terrains publics, au profit du logement social, est un problème.

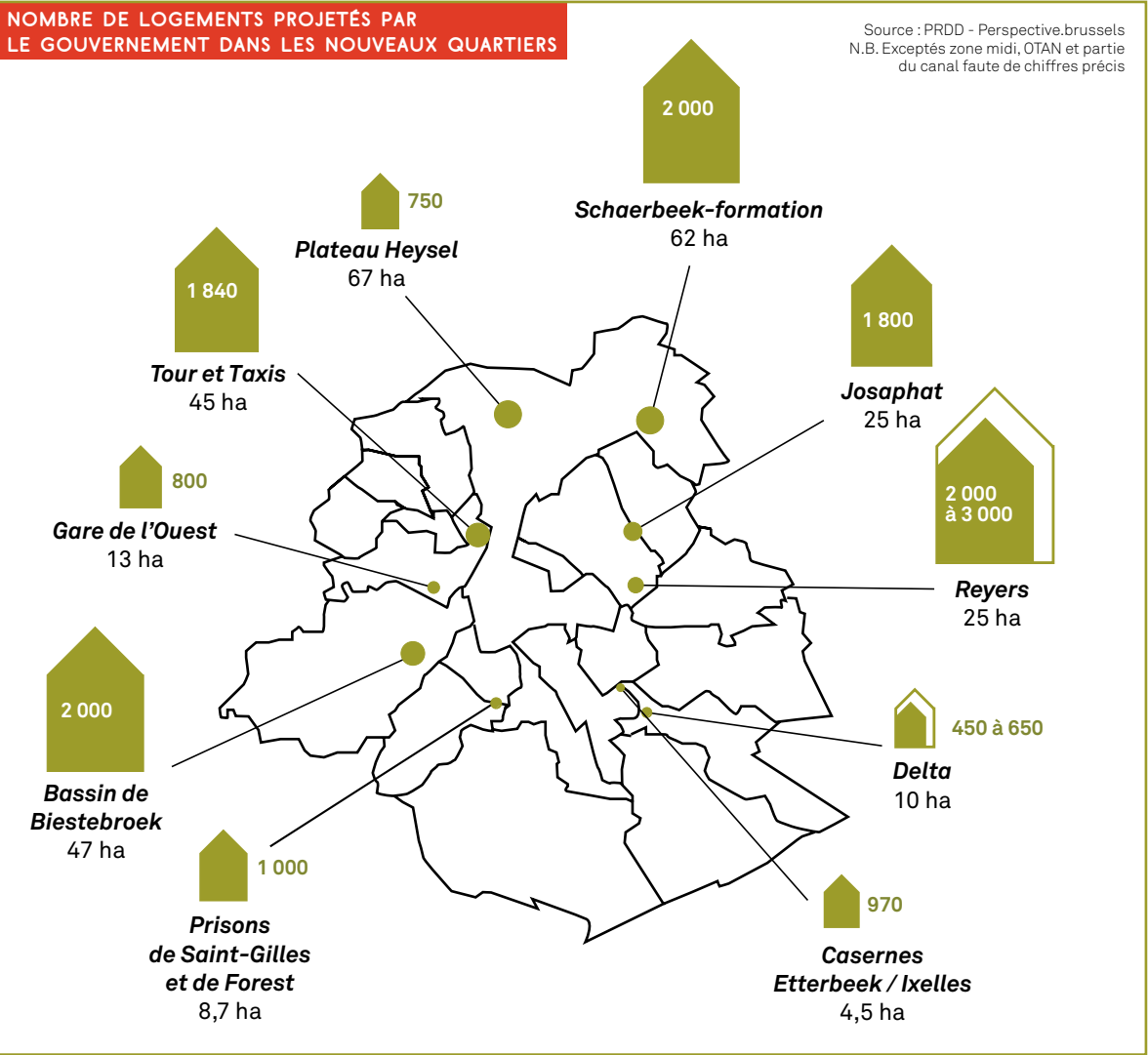
--- 27. www.doulkeridis.be/blog/2013/10/22/la-feuille-de-route-de-lalliance-habitat-presentee-en-commission/

--- 28. Interrogée en commission logement (18/05/2017) sur le masterplan en cours à ce moment-là aux Dames-Blanches, Céline Fremault confirme que « *la programmation qualitative est définie : 1/3 de logement locatif social, 1/3 de logement locatif moyen et 1/3 de logement acquisitif* ».

--- 29. Lettre d'orientation 2017-2018 du Gouvernement régional, chapitre logement, pp. 679-768.

Est-ce que construire du logement social à Bruxelles c'est difficile, parce qu'on manque d'espaces disponibles ?

Les frontières de Bruxelles ne sont pas extensibles, donc forcément, ça limite les opportunités, d'autant que le logement n'est pas la seule nécessité des Bruxellois. Mais cet argument-là, il faut quand même le relativiser, aussi parce que nos ministres en abusent pour justifier les déboires des plans logement. Des réserves foncières, il y en a, certaines sont propriétés de la Région, d'autres des communes et d'autres encore sont privées. Il est possible d'y mettre les logements manquants et même bien davantage.



Construire massivement du logement à Bruxelles, c'est bien une ambition du Gouvernement Vervoot II. Les ministres tablent sur la création de dix nouveaux quartiers, soit plusieurs centaines d'hectares de friches qui, selon les projections officielles, pourraient accueillir un potentiel de plus de 10 000 logements.

À l'échelle locale, il existe aussi des terrains de plus petite taille qui, agrégés, représentaient en 2007, pas moins de 122 ha³⁰. Ce sont ces terrains-là qui étaient pressentis en 2005 pour accueillir les logements du PRL. Certains appartiennent aux sociétés de logement social, mais globalement ce sont surtout des propriétés communales, presque toutes situées en deuxième couronne. Ces chiffres montrent que la rareté du foncier n'est peut-être pas le pire danger qui guette le logement social...

S'il y a des terrains à Bruxelles, où est le problème alors ?

La voilà la bonne question. Bruxelles a besoin de logements abordables, une tendance qui va en s'amplifiant. La Région compte de plus en plus d'habitants dont le profil socio-économique plaide pour la production de logements bon marché. Là-dessus, l'attitude des décideurs régionaux est totalement ambiguë, voire douteuse. Le logement social n'est pas une priorité. Le PS bruxellois a beau laisser penser le contraire, les décisions concrètes démentent de réelles ambitions pour le logement social. Il suffit de lire le PRDD (Plan régional de développement durable) pour s'en convaincre. Le PRDD, c'est le texte fondateur pour l'avenir de Bruxelles. C'est lui qui donne le ton pour les nouveaux quartiers à créer. Et on a beau chercher, on y trouve quasiment aucune exigence de création de logements sociaux³¹. Pas d'objectifs à atteindre, aberrant.

L'avenir de ces quartiers est au logement privé. Même les réserves foncières 100 % publiques comme le site de Josaphat à Schaerbeek devrait accueillir plus de 50 % de logements privés, peu accessibles et destinés à une classe moyenne supérieure. L'enjeu est là : nos décideurs s'évertuent, en vain, à tenter d'attirer cette classe moyenne volatile, plutôt qu'à prendre les problèmes sociaux à bras-le-corps.

La SLRB, qui est censée défendre la cause du logement social à Bruxelles, ne participe pas aux discussions sur l'avenir des grandes zones à urbaniser (les nouveaux quartiers). Le centre névralgique, c'est le bureau bruxellois de planification³², Perspective, placé sous la tutelle du Ministre-Président, qui défend le chemin tracé par le PRDD. Si on veut que le développement de la ville compte avec le logement social, il lui faut un porte-parole capable de s'imposer dans les négociations. La SLRB ne semble pas en mesure d'endosser ce rôle-là. Quand on l'interroge sur ces liens avec les grands ordonnateurs bruxellois et sur sa place dans le débat, elle répond évasivement « qu'elle attend d'être impliquée » ou encore « qu'elle est disponible (si on veut

--- 30. DE MOT L., LEVY S., Répertoire des terrains publics susceptibles d'accueillir du logement en Région de Bruxelles-Capitale, janvier 2007.

--- 31. À ce jour, seuls des logements sociaux sont envisagés sur le site de Josaphat, ainsi qu'au cœur de la nouvelle cité des médias à Reyers, soit respectivement 486 et 125 logements. Cela reste bien peu sur les 10 000 à venir.

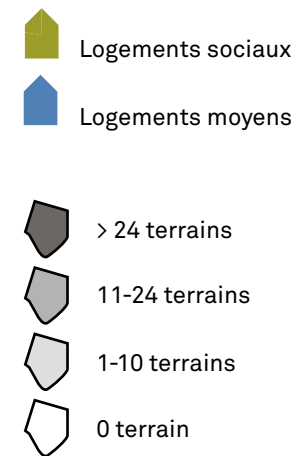
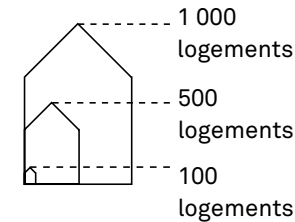
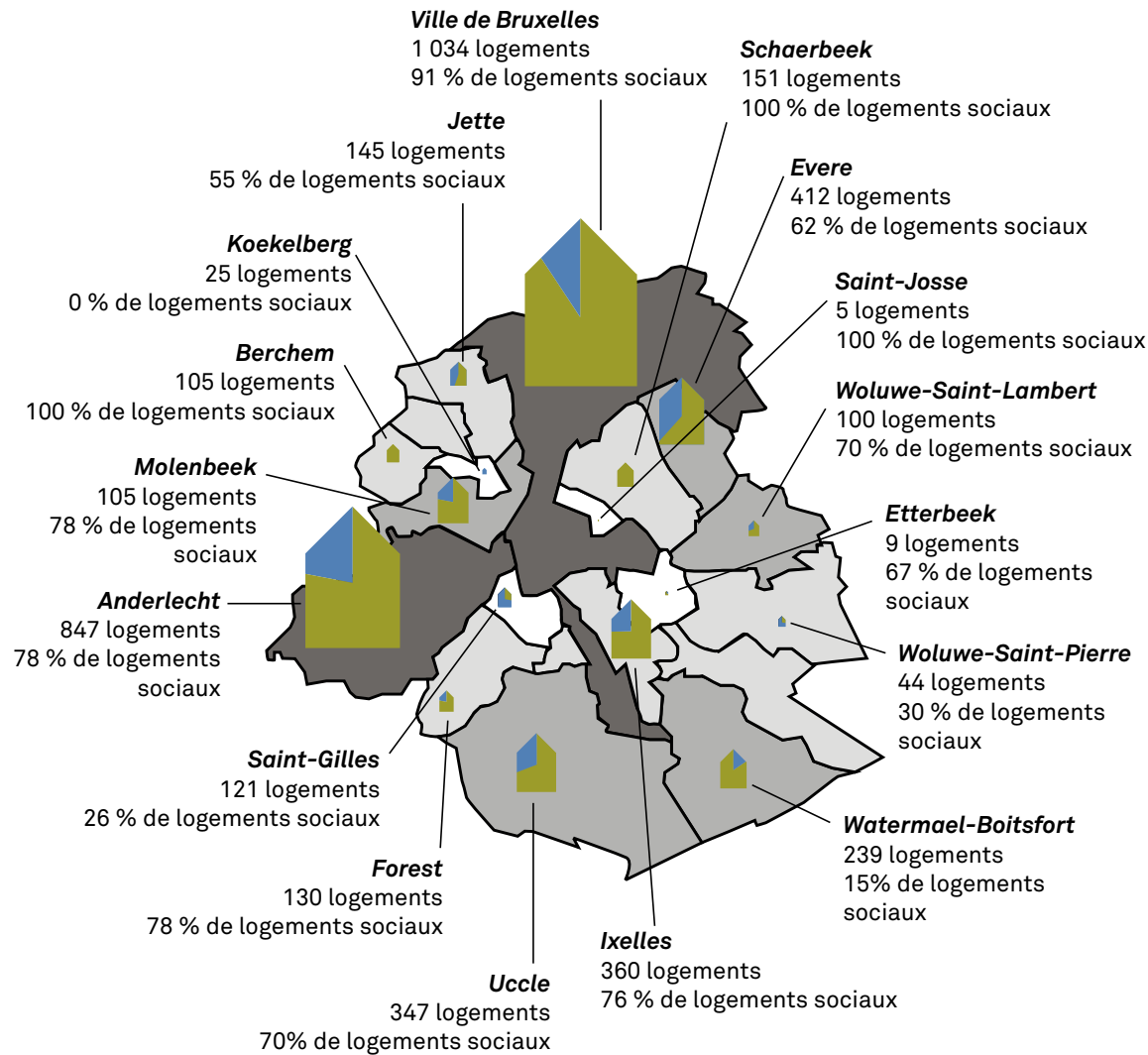
--- 32. « Centre d'expertise régional et initiateur de la stratégie de développement du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Perspective.brussels (Bureau bruxellois de la planification) est né de la fusion en 2016 de l'ADT (Agence de Développement Territorial), de l'Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse (SPRB - IBSA), de la Direction Études et Planification de Bruxelles Développement Urbain (SPRB), de l'équipe du bouwmeester Maître architecte, du Service École, du secrétariat de la Commission Régionale de Développement (CRD) et enfin du Référent logement. » Extrait du site de perspective.brussels.

bien d'elle?) pour contribuer à la mise en œuvre des zones prioritaires »³³. Bref, la SLRB ne semble pas avoir droit au chapitre et paraît s'en accommoder. Mais peut-elle faire autrement?

--- 33. Propos tirés des lettres d'orientation 2016-2017 et 2017-2018 adressées par le Gouvernement au Parlement bruxellois.

NOMBRE ET TYPE DE LOGEMENTS ACCUEILLIS DANS CHAQUE COMMUNE EN REGARD DE LEURS RESSOURCES FONCIÈRES
PRL / ALLIANCE HABITAT -- PROJETS À CHARGE DE LA SLRB ET DE LA SFAR

N.B. : Les projets bloqués ne sont pas mentionnés, ce qui explique qu'Auderghem et Ganshoren n'apparaissent pas



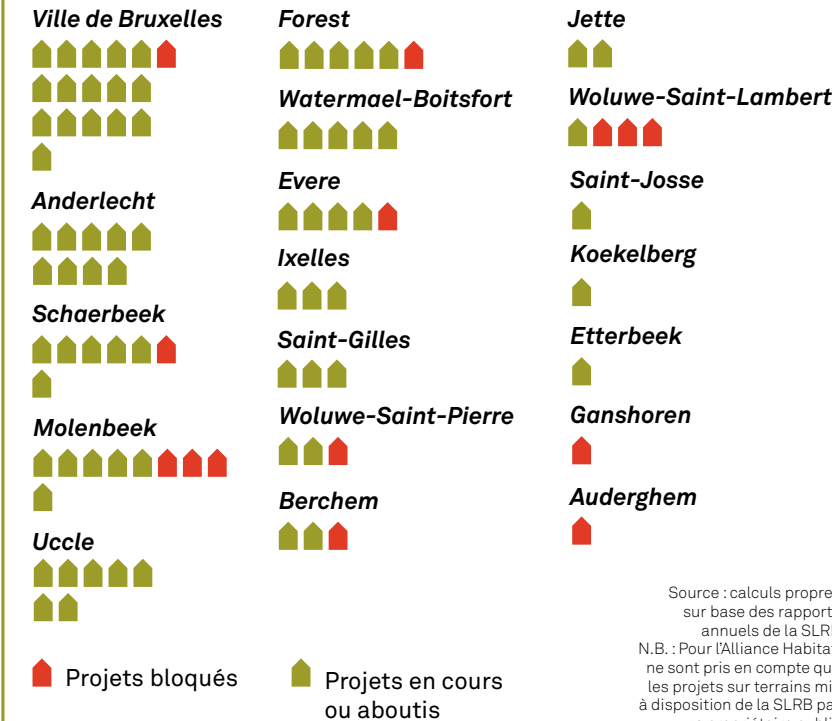
Sources : calculs propres sur base des rapports annuels de la SLRB
De Mot L., Lévy S., Répertoire des terrains publics susceptibles d'accueillir du logement en Région de Bruxelles-Capitale, janvier 2007.
N.B. : L'étude de Lévy ne tient pas compte des terrains de moins de 1 000 m², ni des grandes réserves régionales

Et les communes, elles en veulent, elles, des logements sociaux ?

Rien n'est moins sûr. Au niveau local, si on met en parallèle la propriété des terrains et leur mise à disposition pour le PRL, on constate que ce sont surtout les terrains des sociétés de logement social qui ont été fortement mobilisés, ceux des communes l'étant beaucoup moins. Lors du lancement de l'Alliance Habitat, fin 2013, l'appel à projets lancé aux communes pour identifier de nouveaux terrains a permis de dégager un potentiel pour à peine 1 000 logements (sur les 4 000).

Mais toutes les communes ne sont pas logées à la même enseigne, certaines sont plutôt bien représentées dans les plans logement. C'est le cas de la Ville de Bruxelles et d'Anderlecht qui accueillent, à elles deux, près de 2 000 logements (sur les 5 000) du PRL. Des communes qui certes ont du foncier (notamment à Neder-over-Hembeek et Haren pour la Ville de Bruxelles), mais qui ont aussi un taux de logement social élevé (dans le peloton de tête) et concentrent une part importante de la précarité (revenu médian parmi les plus faibles).

NOMBRE DE PROJETS PORTÉS PAR LA SLRB ET LA SFAR, VENTILÉ PAR COMMUNE
PRL / ALLIANCE HABITAT



Source : calculs propres sur base des rapports annuels de la SLRB
N.B. : Pour l'Alliance Habitat, ne sont pris en compte que les projets sur terrains mis à disposition de la SLRB par un propriétaire public

A contrario, certaines communes du sud-est de Bruxelles ont une implication plus marginale dans les programmes. Non seulement elles ne mobilisent pas leurs propres propriétés foncières pour accueillir du logement social, mais en plus elles résistent parfois avec acharnement à l'arrivée de nouveaux logements sur des terrains qui ne leur appartiennent même pas.

On pense d'abord à Woluwé-Saint-Pierre avec les 10 ha des Dames-Blanches, ou encore à Woluwé-Saint-Lambert³⁴ et au projet Brel qui piétine depuis 2007, emporté par deux recours successifs. Auderghem ne fait pas beaucoup mieux, avec un seul projet identifié en 2011 (Demey), bloqué depuis lors. Dans tous les cas, les terrains sont sociaux. Ils appartiennent aux sociétés locales de logement social et à la SLRB pour les Dames-blanches. Mais même sur des espaces qui logiquement devraient pouvoir être affectés à la production de logements sociaux, l'opposition reste forte. Et ce ne sont pas les communes où la densité résidentielle est la plus élevée, ni celles qui ont le parc social le plus développé³⁵.

La répartition des logements sociaux sur le territoire bruxellois n'est pas équilibrée. Les plans logement auraient dû être l'occasion de revoir cette distribution et de tendre vers plus d'équité entre communes de première et de seconde couronne. Accueillir des nouveaux logements sociaux, c'est aussi s'exposer à de nouvelles dépenses sociales qui devraient être assumées solidairement. Il n'en est rien.

Si certaines communes refusent de coopérer, pourquoi la Région n'intervient-elle pas ?

On se le demande. S'il y a bien un acteur qui devrait jouer le rôle de régulateur et imposer la marche à suivre, c'est bien le Gouvernement régional. Il pourrait par exemple fixer des quotas de logements sociaux à réaliser par commune, en fonction des logements qu'elles ont déjà ou pas, et en contrôler la réalisation. Mais on n'en est vraiment pas là. On a tendance à Bruxelles à jouer avec la marche arrière, car des quotas, il en était question sous l'ancienne législature : 15 % dans toutes les communes bruxelloises. Mais faute d'accord politique, le principe n'a pas jamais décollé.

Cette faiblesse régionale, on la doit au fait que les élus régionaux ont aussi un pied (ou plus) au niveau local et faire la synthèse des deux aboutit inévitablement à des compromis tièdes, des neutralisations en tout genre qui occupent beaucoup trop de temps et de place, au détriment d'une bonne politique sociale du logement. Dans les plans logement, ce défaut de régulation a des effets qui sautent aux yeux : projets abandonnés ou bloqués faute d'accord, projections de logements sociaux revus à la baisse au profit de logements moyens, terrains vendus au secteur privé plutôt que confiés à la SLRB³⁶...

-- -34. Contrairement aux 2 autres communes, Woluwé-Saint-Lambert a vu aboutir un projet de 100 logements (70 sociaux, 30 moyens) en 2011. C'est le projet Stockel.

-- -35. Woluwé-Saint-Lambert se démarque cependant de ses voisines par un taux de logement social et une densité plus élevés.

-- -36. Produire des logements sociaux aujourd'hui et demain. Partie 1 : le foncier et les finances, article 23, RBDH, n°58, 2014.

-- -37. Les finances des pouvoirs locaux à Bruxelles. Budgets 2016. BELFIUS.

-- -38. Accélérer la production de logements à caractère social en diversifiant les acteurs et les méthodes?, actes du colloque du 29 janvier 2016 organisé par l'université Saint-Louis, l'IRIB et la fondation pro rénovassistance.

-- -39. Accord de majorité 2014-2019.

-- -40. Mission d'étude comparative consacrée aux délais de production de logements sociaux, menée à la demande du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Isis consult, 2017, 135 pages.

Et pourtant, il y a un levier au moins que la Région pourrait activer pour redistribuer les cartes du logement social à Bruxelles. Son arme secrète : les dotations annuelles aux communes. Ces subventions représentent environ 1/3 des recettes communales³⁷. Le Gouvernement pourrait décider de conditionner une partie de ce financement à la création de logements sociaux. Récompenser les efforts, mais aussi sanctionner les mauvaises volontés. L'idée n'a rien d'original, elle est appliquée depuis plusieurs années, avec des fortunes diverses³⁸, par nos voisins flamands, wallons et par les Français.

Mais revenons à Bruxelles justement, où pour la première fois depuis 1998, les dotations régionales sont en plein chantier de rénovation. La première phase s'est achevée en juillet 2017 au Parlement bruxellois, avec entre autres de nouveaux moyens pour les communes et de nouvelles clefs de répartition un brin plus sociales.

Deuxième phase, toujours à venir : « la contractualisation d'objectifs avec les communes ». Tiens, tiens... « Sera instituée une intervention financière "nouvelles solidarités" constituant une tranche conditionnelle contractualisée. Cette intervention sera subordonnée à l'adhésion et à la mise en œuvre d'objectifs répondant aux enjeux partagés des communes et de la Région »³⁹. Du sur mesure pour le logement social ? Rien n'est moins sûr : sont visés les équipements collectifs, les crèches, les écoles... Aucune référence au logement.

Riverains, commune : même combat ?

On a parlé des élus locaux, mais pas encore des riverains pourtant souvent en première ligne dans la contestation. En soi, densifier un quartier est rarement vu d'un bon œil par les habitants, qu'il soit déjà fortement urbanisé ou au contraire plutôt aéré. Des pétitions contre la construction de logements, il y en a beaucoup. Cette mobilisation citoyenne a du bon, parce que des mauvais projets, il y en a aussi et parce que certains espaces convoités pour construire ne devraient peut-être pas accueillir du logement.

Ceci étant dit, il faut bien reconnaître que les riverains ne sont pas toujours animés par de nobles et justes considérations lorsqu'ils s'opposent à un projet, surtout lorsqu'il émane du PRL ou de l'Alliance Habitat. Le spectre du logement social et de ses locataires n'est jamais loin. La SLRB connaît bien le sujet. Une étude récente confirme les difficultés de la SLRB à faire accepter ce type de logements, là où d'autres acteurs comme Citydev, chantre du logement moyen acquisitif, « suscite moins de contradictions, voire de rejets dans le chef des riverains et des voisins lors des procédures d'enquêtes publiques. »⁴⁰

Pourtant, les logements sociaux de la SLRB ne sont pas des repoussoirs. Ils ressemblent, à s'y méprendre, à ceux de Citydev ou du Fonds du logement, ainsi qu'à beaucoup de projets privés d'ailleurs. Ils flirtent avec des logements moyens, l'atout « mixité sociale » de la SLRB, chargée de pourvoir – en plus

de ses missions sociales – aux besoins de la classe moyenne bruxelloise. Et puis, les projets de la SLRB, ce ne sont pas seulement des logements, ce sont aussi des espaces communautaires, récréatifs, des commerces, des crèches, de l'habitat innovant et même des écoles⁴¹... Mais les représentations sociales ont la vie dure et le logement social et ses locataires restent mal perçus.

La contestation ne s'arrête pas au stade de l'enquête publique. L'octroi du permis d'urbanisme (PU) peut susciter une nouvelle levée de boucliers dans le chef des riverains. Reste alors la possibilité d'un recours auprès du Conseil d'État contre le PU. Sept projets du PRL⁴² au moins ont fait l'objet d'un ou plusieurs recours. Ce qui est intéressant à relever, c'est que ce jusqu'au-boutisme est marqué socialement. On le retrouve essentiellement dans les quartiers plus privilégiés et plus verts de la Capitale.

Les objections sont multiples et portent en autres, sur le gabarit des constructions (non-alignement sur le bâti existant, perte d'ensoleillement...), la densité du projet, son impact sur la mobilité, le manque de places de parking... Jamais ouvertement sur la question du logement social ou presque... Un bel exemple cependant, le recours introduit par des riverains et la commune de Watermael-Boitsfort contre le projet Ernotte à Ixelles (234 logements sociaux, 89 moyens), où l'arrivée de logements sociaux supplémentaires a été soulevée par la commune de Watermael, qui craignait pour la mixité sociale du quartier⁴³. Le projet est ixellois, mais c'est la commune voisine qui conteste, le projet jouxtant les deux communes. Le Conseil d'État n'a pas suivi.

Alors riverains et élus locaux, même combat? Le nimby⁴⁴ a bon dos lorsqu'il donne de l'appui aux mandataires locaux pour repousser, retarder, modifier, voire empêcher un projet dont ils ne veulent pas. C'est alors main dans la main. Mais des passages en force qui balaient les mobilisations citoyennes, il y en a aussi à foison⁴⁵... mais rarement pour défendre du logement social. Et pour le coup, le point de vue citoyen devient portion négligeable.

Pourquoi introduire du logement moyen dans les plans logement?

Pour encourager les communes à céder des terrains à la SLRB, car une fois construits, les logements moyens sont mis en location par les communes. Contrairement au logement social, ce type de logement offre des perspectives de rentabilité, mais l'effet n'est cependant pas immédiat car la Région ne subsidie que 33 % du coût de construction. Le reste étant à charge du gestionnaire de logement qui doit le rembourser.⁴⁶

Ces logements moyens locatifs ne font cependant pas l'unanimité. Dans certaines communes, ils cherchent encore preneurs. À Anderlecht, à Lennik, des logements moyens neufs du PRL sont vides depuis 6 ans, faute de locataires capable d'en supporter le loyer. Par ailleurs, toutes les communes bruxelloises ne cherchent pas à agrandir leur parc locatif moyen. Les

-- -41. Projet « petite-île/citygate II » de l'Alliance Habitat.

-- -42. Ernotte à Ixelles, Archiducs à Watermael, Moensberg et Alseberg à Uccle, Brel à Woluwé-Saint-Lambert, Molenblok à Neder-over-Hembeek et Itterbeek à Anderlecht (Neerpède).

-- -43. www.raadvst-consetat.be : arrêt 188.828 du 16 décembre 2008.

-- -44. Le nimby – « not in my back yard/pas dans mon arrière-cour » - désigne l'attitude d'une personne ou d'un groupe de personnes qui refusent l'implantation ou l'extension dans leur environnement proche d'une infrastructure.

-- -45. www.ieb.be/Tour-de-passe-passe-pour-la-tour-Van-Maerlant, www.quartier-midi.be/, www.ieb.be/Enquetes-publiques-pendant-les-vacances-ca-suffit...

-- -46. Les logements sociaux sont eux loués par les SISP qui bénéficient d'un subside plus élevé (50%).

-- -47. Pour plus d'infos : www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/le_barometre_du_logement_rbdh.pdf

logements proposés par la SLRB paraissent moins attractifs que les logements moyens vendus par Citydev, tant pour les futurs habitants (classe moyenne qui cherche plutôt des solutions pour acheter à moindre prix que louer) que pour les communes (qui apprécient l'arrivée de nouveaux contribuables soumis au précompte immobilier).

Quoi qu'il en soit, les logements moyens ne se construisent pas plus vite que les logements sociaux. Parmi les 21 projets réceptionnés par la SLRB, 21 % sont moyens (le PRL prévoit globalement 30 % de logements moyens).

Nous regrettons, de notre côté, que la SLRB ait aussi à charge la production de logements moyens. Vu l'urgence sociale et compte tenu des entraves qu'elle doit surmonter pour faire aboutir ses projets, doit-elle être mobilisée pour faire autre chose que du social? Notre réponse est non. Chaque logement moyen construit, c'est une occasion perdue pour le logement social.

Et l'achat de terrains pour parer les mauvaises volontés locales et régionales?

Ça c'est une idée. Mais pour acheter, il faut d'abord prospecter et ce métier-là n'a jamais été investi par la SLRB. Elle se distingue en cela de ces deux homologues, Fonds du logement et Citydev qui acquièrent des terrains ou des bâtiments pour construire. L'un, le Fonds du logement, depuis 2010 et son entrée dans le PRL, l'autre, Citydev, depuis toujours.

Et pourtant, dès le début des années 1990, au moment où la SLRB est créée, l'acquisition est évoquée comme une des missions premières de la structure. En 2010, alors que la SLRB subit de plein fouet les déboires du Plan logement, le contrat de gestion qui la lie à la Région réaffirme la nécessité d'acheter du foncier et des immeubles pour accroître le parc de logements sociaux. Ces appels restent vains.

On comprend mal ce manque d'anticipation et de proactivité de la part d'une structure chargée de tirer à elle seule toute la production de logements sociaux. Conséquence de ce manque de clairvoyance pour le développement du secteur, une dépendance forte à l'égard de la Région, des communes et autres propriétaires publics qui, on l'a vu, ne lui a pas vraiment réussi. Autre corollaire : des terrains cédés au compte-goutte, entraînant une multitude de petits projets qui mettent des années à sortir de terre. Le PRL et l'Alliance Habitat, ce ne sont pas moins de 100 projets pour la SLRB, soit une moyenne de 80 logements par projet, certains chantiers ne dépassant pas les 10 unités.

Le sursaut intervient enfin en 2016. Il coïncide avec une décision du Gouvernement d'affecter plus explicitement une partie des subsides de l'Alliance Habitat à l'achat de bâtiments vides à reconvertir (bureaux, chancres...) ⁴⁷. C'est à partir de là, bien qu'en gestation depuis un certain temps, que la SLRB va se mettre à acheter. Au total, on dénombre

6 acquisitions, avec en toile de fond 587 logements projetés, quasiment tous sociaux. C'est cette nouvelle dynamique qui va permettre à la SLRB d'améliorer son score dans l'Alliance Habitat, avec 60 % d'espaces identifiés, loin derrière les autres cependant. Les acquisitions récentes représentent près 15 % de l'effort demandé à la SLRB.

Acquisitions	Communes	Logements sociaux	Logements moyens
Park residentie	Jette	32	
Luttre	Forest	71	
Campine	Molenbeek	22	6
Wetterenoise	Molenbeek	85	
Citygate	Anderlecht	277	
Verdun	Haren	100	

Sources : rapport d'activités 2016 de la SLRB, actualités SLRB et conseil des ministres 12/10/2017

C'est donc plutôt une bonne nouvelle que la SLRB se constitue des réserves foncières et immobilières propres, en tout cas dans un contexte où il n'existe pas d'organe régional « supra » pour le faire au bénéfice de tous. Aujourd'hui, SLRB, Fonds du logement, Citydev, chacun agit un peu dans son coin pour trouver les terrains nécessaires à la réalisation de ses objectifs. Cette prospection croisée crée inévitablement des concurrences malheureuses et inutiles entre les acteurs. On se souviendra que dans le cadre du PRL, le Fonds du logement toquait aux portes des communes pour leur acheter des terrains, entre temps et la SLRB tentait de capter ces mêmes réserves communales à titre gracieux.

SHOW ME THE MONEY

Y a-t-il assez d'argent pour construire les nouveaux logements ?

Oui, tant pour le Plan logement que pour l'Alliance Habitat, le Gouvernement bruxellois a prévu les ressources financières nécessaires, sous forme de subsides. Pour la production de logements sociaux, la Région subventionne la moitié du cout de la construction, et 33 % pour les logements moyens.

Pour le Plan logement de 2005, le Gouvernement consacre et met de côté, 540 millions d'euros. Cela représente donc un subside moyen de 108 000 euros par logement.

Pour l'Alliance Habitat de 2013, et plus particulièrement pour la construction des 3 000 logements sociaux et 1 000 logements moyens locatifs – dont 500 en partenariat public-privé (PPP) –, le Gouvernement a octroyé un budget de 594 millions d'euros de subsides, soit une moyenne de 148 500 euros par logement. Pour ce programme, nous pouvons détailler les subsides par type de logements, ventilés comme suit :

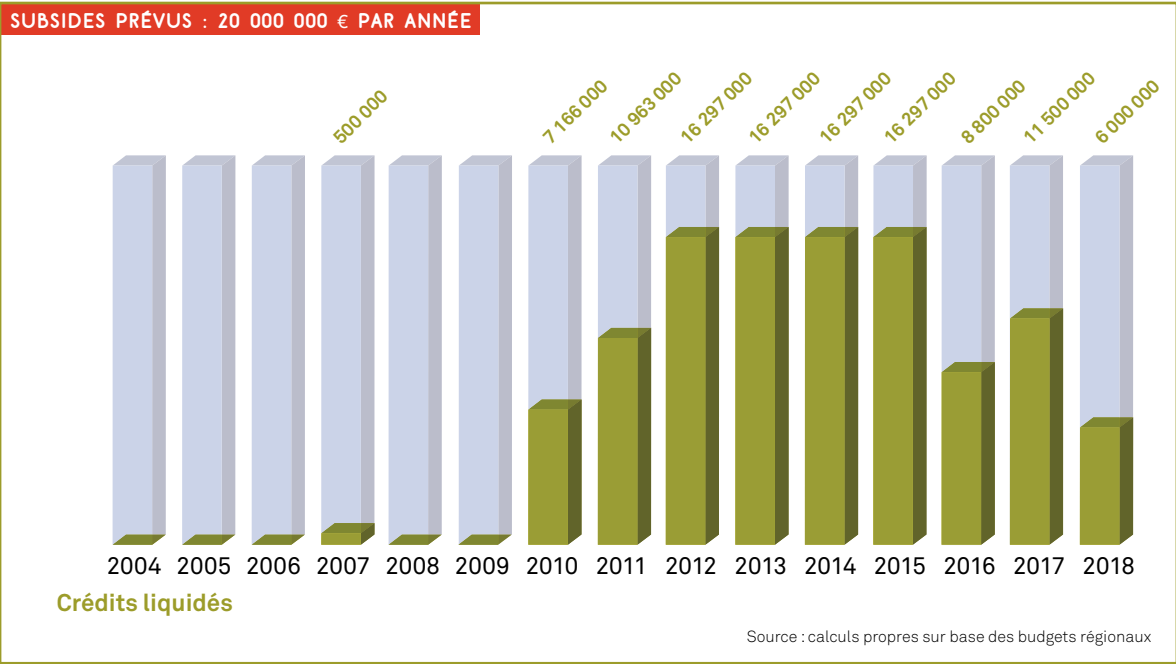
- pour les 3 000 logements sociaux : 469 millions d'euros de subventions ou 156 300 euros par logement;
- pour les 500 logements moyens : 65 millions d'euros de subventions ou 130 000 euros par logement ;
- pour les 500 logements moyens produits en PPP : 60 millions d'euros de subventions ou 118 600 euros par logement.

Les moyens financiers prévus pour l'exécution du Plan logement et de l'Alliance Habitat sont-ils garantis ?

Les sommes des subsides régionaux, 540 et 594 millions d'euros, soit un total de 1,134 milliards d'euros, sont des sommes qu'on appelle « engagées » dans le jargon. En d'autres termes, le Gouvernement bruxellois s'est effectivement engagé sur ces montants. Il devra donc impérativement les payer à la SLRB.

Cependant, les subventions ne sont payées que lorsque les projets sont réellement réalisés. Et c'est là que le bât blesse. Pour le Plan logement comme pour l'Alliance Habitat, il faut du temps avant que les projets ne soient mis en œuvre, beaucoup de temps.

En témoigne un aperçu des subsides prévus pour le Plan logement qui ont été effectivement payés (dans le jargon, les « crédits liquidés ») ainsi que les prévisions pour 2018. Au départ, c'était un budget de 20 millions d'euros de subsides annuels qui était envisagé.



Et ces retards ont un effet sur le cout des projets. Les prix de construction augmentent chaque année (matériaux, heures de travail, réglementation énergétique plus stricte...). En 2004 et 2013, lors de la définition du budget, la SLRB a prévu une marge pour absorber les surcouts (réserve de 10 % + indexation annuelle de 2 %). Mais cette marge est-elle suffisante pour combler les retards importants et des coûts de construction encore considérablement étendus à l'avenir ?

Ainsi, une grosse manne d'argent – 1,134 milliard d'euros – est « réservée » pour la réalisation du Plan logement et de l'Alliance Habitat, mais on ne sait pas si elle sera suffisante à l'avenir pour construire les 6 000 logements locatifs sociaux et 2 500 logements moyens prévus... Il faudra alors trancher : soit le Gouvernement bruxellois augmente les subsides prévus, soit moins de logements seront construits. Il y a bien sûr une troisième option, la meilleure : tout mettre en œuvre pour que les projets soient réalisés plus rapidement.

... 48. Ces pourcentages sont calculés sur le cout total d'un projet.

Que coûte un nouveau logement social à une société immobilière de service public (SISP) ?

Si c'est bien la SLRB qui se charge de construire et financer la plupart des projets du Plan logement et de l'Alliance Habitat, ce sont pourtant les SISP qui doivent payer la construction de ces nouveaux logements.

La moitié des coûts de construction (soit la moitié non subventionnée) est avancée par la SLRB et doit donc être remboursée par les SISP, avec intérêt, sur une période de 30 ans.

À côté de ce cout, les SISP associent d'autres dépenses à leurs logements : frais de gestion dus à la SLRB de 0,15 %, précompte immobilier (0,8 %), provisions pour entretien et réparations (0,50 %) et frais généraux (0,50 %) ⁴⁸. Toutes ces dépenses concourent à la définition du « loyer de base » du logement social.

Exemple concret : un projet de 5 millions d'euros pour la construction de 24 nouveaux logements sociaux, subventionnés à 50 %, terme de 30 ans :

Remboursement annuel à 2 %	= 110 880 euros par an ou 385 euros par logement et par mois
+ Frais de gestion SLRB	= 7 500 euros
+ Précompte immobilier	= 40 000 euros
+ Provisions	= 25 000 euros
+ Frais généraux	= 25 000 euros
Total	208 380 euros (4,2%) par an ou 723 euros par logement et par mois

En faisant le même calcul, théorique, sur base du budget prévu pour les 3 000 logements sociaux locatifs de l'Alliance Habitat, nous arrivons à un coût moyen estimé par logement à 1 060 euros par mois.

Remboursement annuel à 2 %	= 18 830 000 € ou 523 € par logement et par mois
+ Frais de gestion SLRB	= 1 488 000 euros
+ Précompte immobilier	= 7 936 000 euros
+ Provisions	= 4 960 000 euros
+ Frais généraux	= 4 960 000 euros
Total	38 174 000 euros (3,9%) par an, soit 1 060 euros par logement et par mois

L'allocation de solidarité : un « cout caché » du PRL et de l'Alliance Habitat ?

Nous avons vu plus haut qu'un nouveau logement social peut coûter à la SISP jusqu'à 1 000 euros par mois.

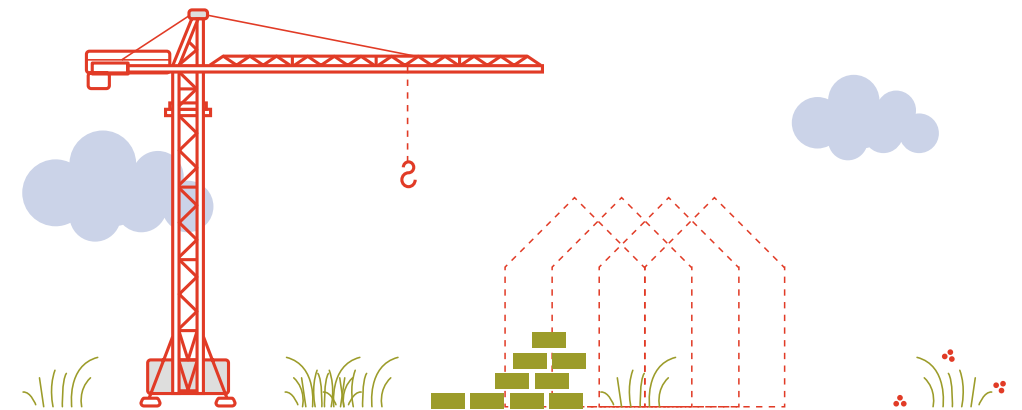
En pratique, toutefois, la société ne peut pas répercuter intégralement ce coût sur ses locataires sociaux. La plupart des locataires paient moins, beaucoup moins, pour leur logement social. Pourquoi ? Parce que le loyer réel est calculé sur base des revenus des locataires. Fin 2015, le loyer réel moyen dans le secteur était de 320 euros par mois.

Mais un subside est prévu pour corriger, en partie, ce *gap* : la différence entre le loyer de base (ce que le logement coûte à la SISP) et le loyer réel (ce que le locataire paye réellement) est comblée, à hauteur de 75 %, par le Gouvernement grâce à ce qu'on appelle *l'allocation de solidarité*⁴⁹. Dans le budget 2018, le gouvernement a prévu un budget de 28,6 millions d'euros pour alimenter cette allocation.

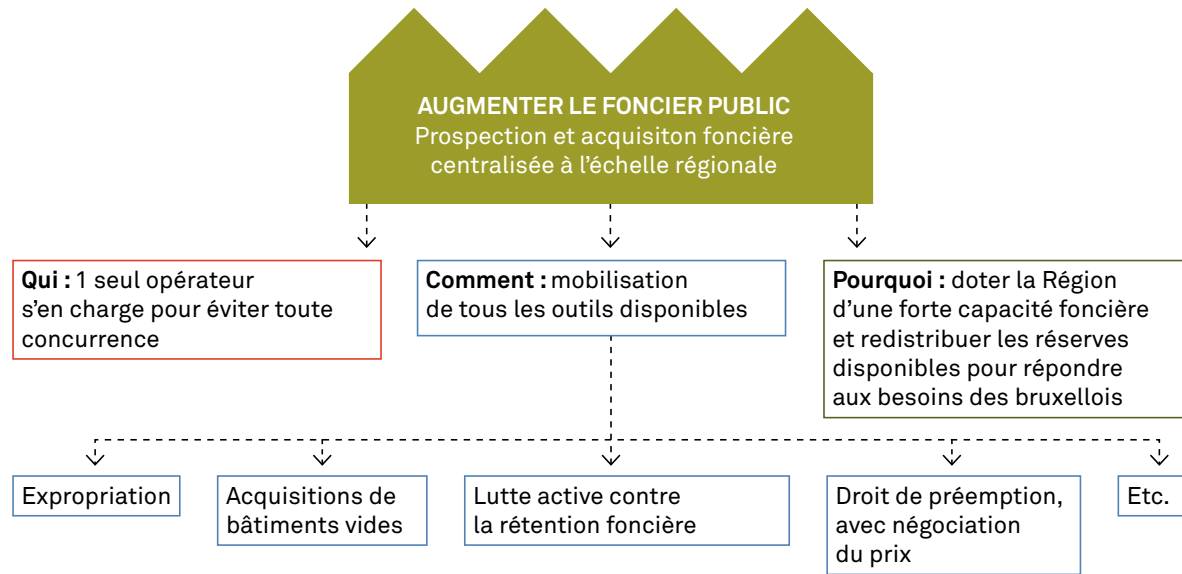
La construction de nouveaux logements sociaux augmentera (très) fortement cette allocation de solidarité à l'avenir. Elle relancera aussi, sans doute, le débat sur la réforme du calcul du loyer, qui pourrait mener à une augmentation des loyers sociaux.

... 49. Une remarque importante : étant donné que le Gouvernement n'intervient que pour 75 %, certaines SISP ont tendance à surévaluer les loyers de base (10 % maximum autorisés) pour générer davantage de revenus. La SLRB veille à ce que les SISP n'exagèrent pas et ne dépassent pas le seuil toléré.

DÉNOUEMENT : LA SITUATION EST GRAVE, PLUS GRAVE QUE PRÉVU, MAIS EST-ELLE DÉSESPÉRÉE ?



À la lecture du bilan des plans logement, un constat s'impose : il est plus que temps de renforcer les dispositifs et outils dont la Région dispose pour sauver le logement social. Des options fortes doivent être prises. Le RBDH en défend plusieurs de longue date. Nous les listons dans les lignes qui suivent, en guise de réponse à un bilan alarmant.



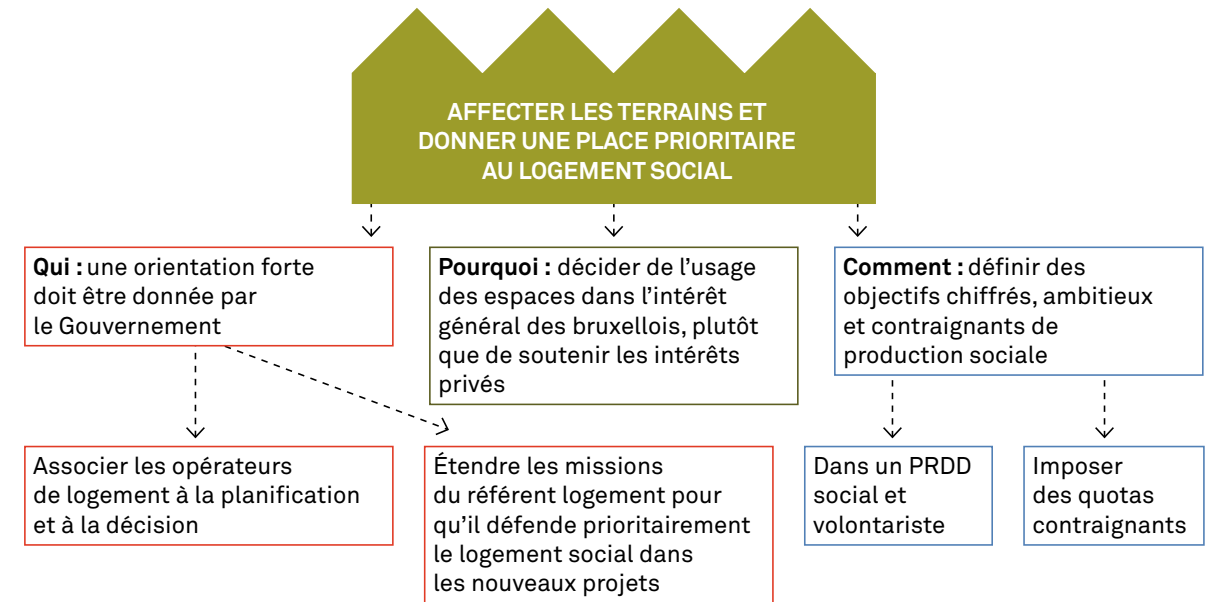
Cela relève probablement de l'évidence, pour rêver et concrétiser les plans logements pour Bruxelles, il faut des terrains. La maîtrise foncière, c'est l'enjeu premier. Mais les réserves publiques s'amenuisent. Il est donc impératif de développer une politique de maîtrise foncière globale, à l'échelle de la Région.

Celle-ci doit être pilotée par un seul opérateur efficace. Tous les acteurs en charge des plans logements sont aujourd'hui obligés de prospecter pour se procurer de nouveaux terrains. Ils vont inévitablement frapper aux mêmes portes et entrent en concurrence. Et que dire des risques d'inflation sur les prix des terrains convoités !

Les outils qui permettent d'optimiser le développement du territoire existent, ils sont mêmes plutôt variés et nombreux. À charge de la Région de les utiliser à bon escient.

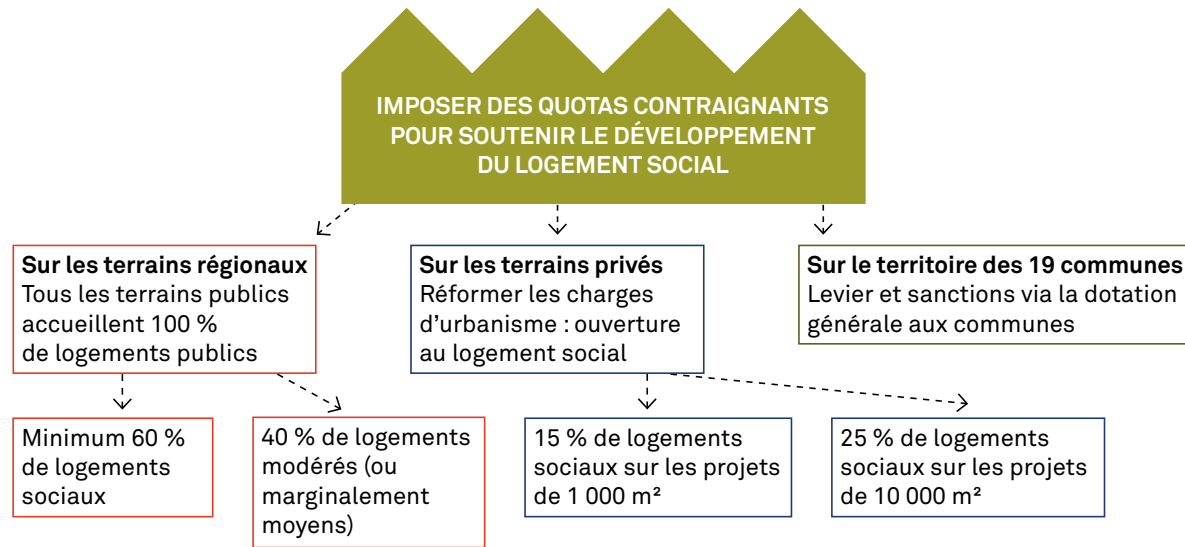
Arrêtons-nous un instant sur le droit de préemption. Voilà, sur papier, un bel outil de maîtrise foncière qui devrait, idéalement, permettre à la Région d'acquérir de nouveaux terrains pour y développer des projets dont les Bruxellois ont vraiment besoin et ainsi neutraliser des opérations immobilières privées qui négligent le bien commun. Le droit de préemption permet en effet aux pouvoirs publics, en cas de vente, d'avoir priorité sur tout autre candidat, dans un périmètre déterminé. Cependant, comme la vente est réalisée au prix du marché, sans négociation possible, le dispositif n'est pertinent que dans les zones où les terrains restent abordables... Pour accentuer son efficacité, le nouveau Gouvernement bruxellois promettait d'étudier « la possibilité de fixer des critères de prix au sein de périmètres identifiés afin de réguler les coûts du foncier »⁵⁰, mais il semble avoir abandonné l'idée.

⁵⁰ - Voir la « Déclaration de politique générale du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale », dans : Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, session ordinaire 2014, 20 juillet 2014, p.54



Une politique foncière est toujours subordonnée à un projet de ville. Planifier l'aménagement du territoire, en maîtriser le sol... mais pour y faire quoi ? C'est bien au Gouvernement bruxellois de répondre à cette question et de définir la trajectoire à suivre. Mais, en matière de logement, sa réponse est terriblement paradoxale : les effets d'annonce laissent croire que le logement social est une priorité (surenchère d'objectifs et budgets colossaux) mais les décisions concrètes, notamment celles qui dictent l'avenir des dix nouveaux quartiers, l'excluent totalement !

Le Ministre Président (PS) a la main. Toutes les compétences en matière d'aménagement du territoire lui sont dévolues. Tous les lieux et outils décisionnels sont sous sa tutelle (Perspective et le PRDD). Il pourrait y garantir une véritable place pour le logement social, conformément aux lignes toujours défendues publiquement par son parti... Mais les mesures qui relèvent du bon sens pour soutenir le développement du logement social ne sont toujours pas prises. Les opérateurs de logement ne sont pas associés à la planification, ils ne participent pas aux discussions sur l'avenir et l'urbanisation des dernières réserves foncières. Le Gouvernement crée une nouvelle fonction, celle du référent logement, mais celui-ci joue le rôle de « facilitateur logement », il tente de débloquer les projets qui s'enlisent... une compétence bienvenue... Mais pourquoi ne pas lui donner la mission de défendre la cause du logement social au sein des organes décisionnels ?



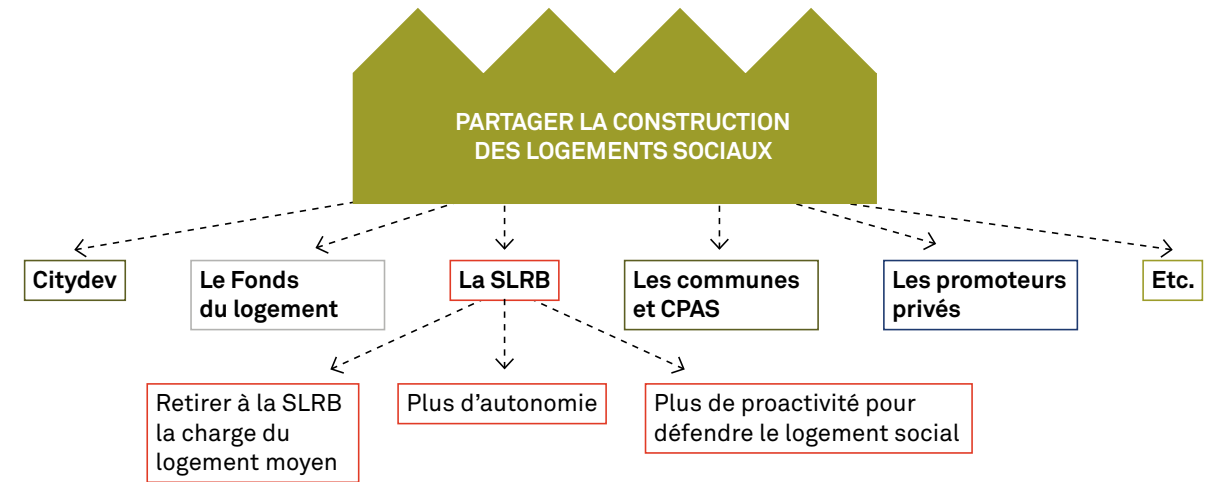
Encore une recommandation qui relève du bon sens : ne pas vendre les réserves foncières régionales aux promoteurs privés ! Il est essentiel de conserver les terrains publics dans le giron public, aussi pour s'épargner de consacrer les deniers publics à l'achat de terrains toujours plus chers. Tous les logements envisagés sur les terrains publics doivent être publics. Mais quel type de logement ? Les pages qui précèdent plaident en faveur d'une majorité de logements sociaux. C'est là que sont, et resteront, les premiers besoins. La production de logements moyens publics, par contre, ne répond pas à une demande aussi pressante. Les logements moyens ne trouvent pas tous preneurs, les locataires potentiels à qui ils sont adressés, peuvent se loger dans la Région, sans aide publique, vu leurs revenus aisés. Le public que ciblent ces logements, loués pratiquement aux prix du marché, c'est la classe moyenne supérieure⁵¹. La véritable classe moyenne a besoin de logements sociaux et modérés. Cette dernière catégorie existe sur papier, elle mériterait d'être plus investie.

Pour les projets privés, un outil existe pour y implanter des logements abordables : les charges d'urbanisme. Malheureusement, le dispositif actuel ne sert pas la cause du logement social. Les charges d'urbanisme peuvent être exigées en nature (réalisation d'équipements ou de logements encadrés ou conventionnés⁵² mais pas sociaux !) ou en espèces. Dans les faits, les promoteurs optent le plus souvent pour la charge financière, moins chère que la construction des logements.

Le RBDH plaide pour un renforcement de ce dispositif : imposer la construction de 15 % à 25 % de logements qui doivent être sociaux et faire varier la contrepartie en fonction de la taille, et donc de la rentabilité du projet.

... 51. TAYMANS M., VERDONCK M., VAN DROOGENBROECK N., « Évolution, caractéristiques et attentes de la classe moyenne bruxelloise », MRBC, Bruxelles, Les Cahiers de l'IBSA, n°3, décembre 2012, 52 pages.

... 52. Le logement encadré est le logement donné en location, acheté ou construit par ou pour un opérateur immobilier public ou une A.I.S.; le logement conventionné, lui, doit être attribué à des ménages disposants de revenus moyens



Pour ce qui est de la construction des logements sociaux, il est temps d'associer tous les opérateurs à l'effort ! Il est aussi temps de libérer la SLRB de la charge de production du logement moyen. Son utilité reste à prouver, mais ce qui est aujourd'hui certain, c'est qu'il ne doit pas faire dévier la SLRB de sa mission première : la production de logements sociaux !

Les efforts combinés permettront-ils une sortie de crise pour le logement social ? Pas sûr. Les opérateurs publics, même les plus performants, ont du mal à dépasser la production de 200 logements par an, les délais de production publics sont trop longs et surtout, ils ont tendance à s'étirer d'année en année. On ne compte plus les projets qui s'enlisent, qui doivent finalement être abandonnés, mais qui ont pourtant déjà coûté du temps et de l'argent, beaucoup d'argent ! A contrario, la production privée se porte bien. Pourquoi ne pas en profiter ? Le pragmatisme voudrait que le secteur public se tourne vers un plan B : acheter des logements construits ou en cours de construction. Bien entendu, le secteur public doit garder la main et imposer des garanties très strictes : des garanties de qualité, d'accessibilité sociale pérennisée mais surtout de prix ! Le Fonds du logement et même la SLRB s'engagent sur ce chemin en lançant des appels à intérêts destinés au secteur privé, pour l'achat de logement en chantier ou terminés.

BIBLIOGRAPHIE SÉLECTIVE

--- *Accélérer la production de logements à caractère social en diversifiant les acteurs et les méthodes ?*, actes du colloque du 29 janvier 2016 organisé par l'université Saint-Louis, l'IRIB et la fondation Pro Rénovassistance.

--- BERNARD N., « Le logement social à Bruxelles : à la fois irremplaçable et à dépasser », *Produire et financer des logements à Bruxelles*, actes de la 38^e école urbaine organisée par l'ARAU (Atelier de recherche et d'action urbaines), Bruxelles, 2008, p. 105 à 131.

--- CityDev, *40 ans de développement urbain*, 2014.

--- « Déclaration de politique générale du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale », dans : *Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale*, session ordinaire 2014, 20 juillet 2014.

--- DE MOT L., LEVY S., *Répertoire des terrains publics susceptibles d'accueillir du logement en Région de Bruxelles-Capitale*, janvier 2007.

--- DESSOUROUX C., BENSLIMAN R., BERNARD N., DE LAET S., DEMONTY F., MARISSAL P. ET SURKYN J., « Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux », *Brussels Studies* [En ligne], Notes de synthèse, n° 99, mis en ligne le 06 juin 2016.

--- FDL 1898-2014, Bruxelles, 2014.

--- *Les finances des pouvoirs locaux à Bruxelles. Budgets 2016*. BELFIUS, 2016.

--- Lettres d'orientation 2016 -2017 et 2017-2018 du Gouvernement régional.

--- *Mission d'étude comparative consacrée aux délais de production de logements sociaux, menée à la demande du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale*, Isis consult, 2017.

--- NOEL F., « La politique de revitalisation des quartiers : à la croisée de l'action urbanistique et sociale », dans : *Bruxelles [dans] 20 ans*, Bruxelles, 2009.

--- Plan Régional de Développement Durable (PRDD). Un territoire au service des bruxellois, Bruxelles 2016.

--- RBDH, *Le baromètre du logement*, juin 2017.

--- RBDH, *Panique au logement social* (la BD du RBDH), mars 2017.

--- RBDH, « Produire des logements sociaux aujourd'hui et demain. Partie 1 : le foncier et les finances », *art. 23*, n°58, 2014.

--- RBDH, « Produire des logements sociaux aujourd'hui et demain. Partie 2 : les rénovations et les fusions », *art. 23*, n°62, 2016.

--- TAYMANS M., VERDONCK M., VAN DROOGENBROECK N., « Évolution, caractéristiques et attentes de la classe moyenne bruxelloise », MRBC, Bruxelles, *Les Cahiers de l'IBSA*, n°3, décembre 2012.

PRINCIPAUX SITES CONSULTÉS

--- Parlement Bruxellois : www.parlement.brussels

--- SLRB : www.slrbrb.irisnet.be

--- SRIB : www.finance.brussels

--- Fonds du logement : www.fondsdulogement.be

--- CLTb : <https://communitylandtrust.wordpress.com>

--- Citydev : www.citydev.brussels

--- Revitalisation urbaine : <http://quartiers.brussels>

--- Bruxelles logement : <http://logement.brussels>

--- Perspective : <http://perspective.brussels>

--- Décisions du Conseil des Ministres : <http://be.brussels/a-propos-de-la-region/le-gouvernement-regional/decisions-du-conseil-des-ministres>

--- Conseil d'État : www.conseildetat.be

--- Céline Fremault, Ministre du logement : <http://celinefremault.be>

--- Christos Doukéridis, ancien secrétaire d'État au logement : www.doulkeridis.be