



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

n°/nr. **7** – AVRIL / APRIL 2025

#### **PUBLICATION RÉALISÉE PAR**

Yves Van de Castele, Référent bruxellois du Logement avec l'aide de Martin Mercenier pour l'encodage des données, la mise à jour du Tableau de Bord et la cartographie.

#### **COMITÉ DE RELECTURE**

perspective.brussels : Antoine de Borman, Xavier Dehaibe, Marion Pourbaix, Frédéric Raynaud, Jorge Puttemans  
Expert extérieur : Pol Zimmer

#### **CARTOGRAPHIE RÉALISÉ AVEC**

Limites communales et de secteurs statistiques, SPF Finances

#### **SOURCES 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**

Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Photo de couverture : «Wavre» © Marc DETIFFE

#### **MISE EN PAGE**

perspective.brussels (PATERMO Patricia)

#### **TRADUCTION**

Traduit du français vers le néerlandais par ONELINER

#### **ÉDITEUR RESPONSABLE**

Antoine de Borman, Directeur général de perspective.brussels  
Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles.

#### **POUR PLUS D'INFORMATION**

analyse\_territoriale@perspective.brussels

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

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

#### **PUBLICATIE OPGESTELD DOOR**

Yves Van de Castele, Brusselse Referent Huisvesting, met de hulp van Martin Mercenier voor de gegevensinvoer, de update van de boordtabel en de cartografie.

#### **HERLEESCOMITE**

perspective.brussels : Antoine de Borman, Xavier Dehaibe, Marion Pourbaix, Frédéric Raynaud, Jorge Puttemans  
Extern expert : Pol Zimmer

#### **CARTOGRAFIE GEPRODUCEERD MET**

Gemeentegrenzen en statistische sectoren, FOD Financiën

#### **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)

#### **FOTOCREDITS**

Woningfonds van het Brusselse Gewest  
Omslagfoto : «Wavre» © Marc DETIFFE

#### **LAY-OUT**

perspective.brussels (PATERMO Patricia)

#### **VERTALING**

Vertaald van het Frans naar het Nederlands door ONELINER

#### **VERANTWOORDELIJKE UITGEVER**

Antoine de Borman, algemeen directeur van perspective.brussels  
Naamsestraat 59 – 1000 Brussel.

#### **VOOR MEER INFORMATIE**

territoriale\_analyse@perspective.brussels

De hier voorgestelde resultaten worden louter ter informatie gegeven.  
Ze hebben geen juridisch karakter.

Reproductie toegelaten mits bronvermelding

# MONITORING DES PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS À BRUXELLES

## MONITORING VAN DE PUBLIEKE WOONPROJECTEN IN BRUSSEL

n°/nr. **7** – AVRIL / APRIL 2025





# INTRODUCTION

## INLEIDING

Ce septième numéro du Monitoring des Projets de Logements publics en Région de Bruxelles-Capitale présente les résultats actualisés au 1er janvier 2024 des données du Tableau de Bord du Référent bruxellois du Logement. La précédente publication datant de 2022, les chiffres repris dans cet opus présentent donc la dynamique de deux années de productions de logements publics (2022 et 2023). Le lecteur ne s'y laissera pas surprendre et attendra sans doute avec impatience le 8e numéro de ce Monitoring des Logements Publics qui paraîtra dans la seconde moitié de 2025 et présentera les chiffres actualisés au 1er janvier 2025.

Il reprend les principaux chiffres et enseignements des différentes politiques mises en place, en particulier ceux liés à l'état d'avancement du Plan régional du Logement (PRL) et du Programme Alliance Habitat (AH). Il analyse l'état des lieux de la production en fonction du niveau de revenu des bénéficiaires et ce, par rapport aux objectifs de base fixés par le Gouvernement pour le PRL et l'AH. Il présente encore les dynamiques de productions de logements publics en dehors des deux plans précités.

Ces chiffres constituent une vision coordonnée des tableaux de bord spécifiques des différents organismes publics concernés : Citydev, Community Land Trust Brussels (CLTB), Fonds du Logement, outils de la revitalisation urbaine via la Direction de la Rénovation urbaine de urban.brussels, SFAR (filiale de Finance.brussels destinée à la construction de logements sociaux et moyens) et SLRB. Que ces différents partenaires soient très sincèrement remerciés pour leur collaboration efficace et indispensable à la réalisation de cet état d'avancement.

Au-delà de l'état des lieux du PRL et de l'AH, ce septième opus présente :

- › un état des lieux global de la production de logements publics à Bruxelles,
- › une spatialisation des logements réceptionnés depuis le lancement du 1er plan gouvernemental (PRL) en 2004,
- › un bilan des logements publics réceptionnés en 2022 et 2023 et de ceux attendus pour 2024,
- › des chiffres de production de logements publics subventionnés par la Région en dehors du PRL et de l'AH.

In dit zevende nummer van de Monitoring van de publieke woonprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden de op 1 januari 2024 bijgewerkte resultaten van de gegevens van de boordtabel van de Brusselse Referent Huisvesting voorgesteld. Aangezien de vorige publicatie dateert van 2022, geven de cijfers in dit werk dus de dynamiek weer van twee jaar productie van openbare woningen (2022 en 2023). De lezer weet wellicht al wat te verwachten, en kijkt ongetwijfeld vol ongeduld uit naar het 8e nummer van deze Monitoring van de publieke woonprojecten, dat verschijnt in de tweede helft van 2025 en de geactualiseerde cijfers op 1 januari 2025 zal presenteren.

Dit nummer bevat de belangrijkste cijfers en lessen die zijn getrokken uit de verschillende uitgevoerde beleidsmaatregelen, in het bijzonder die in verband met de stand van zaken van het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en van het programma Alliantie Wonen (AW). Het gaat dieper in op de referentiestaat van de productie naargelang van het inkomstenniveau van de begunstigden en dit ten opzichte van de door de Regering vastgestelde basisdoelstellingen voor het GHP en de AW. Het presenteert eveneens de dynamiek van de productie van openbare woningen buiten de twee voornoemde plannen.

Deze cijfers bieden een gecoördineerde visie op de specifieke boordtabellen van de verschillende betrokken openbare instanties : Citydev, Community Land Trust Brussels (CLTB), Woningfonds, instrumenten voor de stedelijke herwaardering via de directie Stadsvernieuwing van urban.brussels, SFAR (filiaal van Finance.brussels voor de bouw van sociale woningen en woningen voor middeninkomens) en BHGM. Deze verschillende partners worden heel oprecht bedankt voor hun doeltreffende en onontbeerlijke medewerking bij de realisatie van deze stand van zaken.

Naast een overzicht van het GHP en de AW presenteert dit zevende nummer:

- › een algemene stand van zaken met betrekking tot de productie van openbare woningen in Brussel,
- › een ruimtelijke weergave van de opgeleverde woningen sinds de lancering van het eerste regeringsplan (GHP) in 2004,
- › een balans van de openbare woningen die in 2022 en 2023 werden opgeleverd en de in 2024 verwachte woningen,
- › productiecijfers voor door het Gewest gesubsidieerde openbare woningen buiten het GHP en de AW.



↑ Projet / Project Malherbe - Fonds du Logement / Woningfonds © Serge BRISON



↑ Projet / Project Malherbe - Fonds du Logement / Woningfonds © Serge BRISON

# 1. ÉTAT DES LIEUX DE LA PRODUCTION (CONSTRUCTION ET ACHAT AU PRIVÉ) DE LOGEMENTS PUBLICS A BRUXELLES (01/01/2024)

## 1. STAND VAN ZAKEN MET BETREKKING TOT DE PRODUCTIE (BOUW EN AANKOOP OP DE PRIVÉMARKT) VAN OPEN BARE WONINGEN IN BRUSSEL (01/01/2024)

### **Franchissement de la barre des 6.500 logements publics construits en 15 ans**

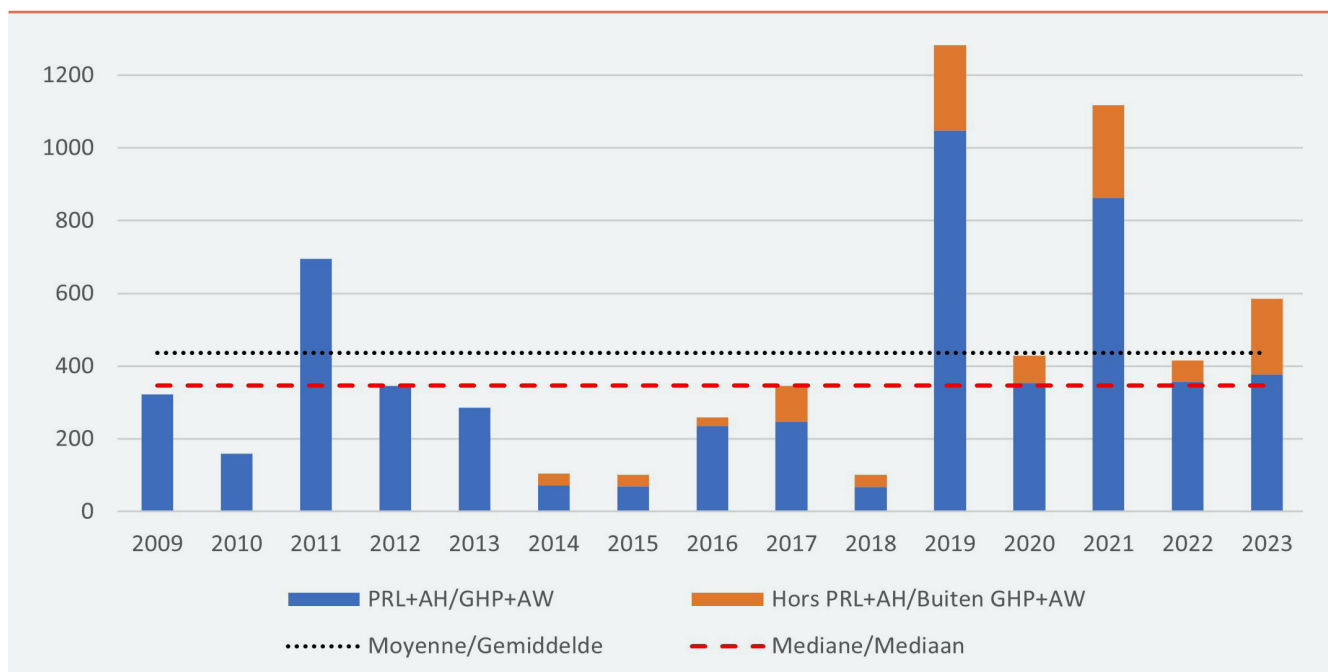
La figure 1 totalise annuellement la production (réception de projets développés par les opérateurs régionaux de logements et acquisitions sur le marché privé faites par ces mêmes opérateurs) de logements publics depuis les premières concrétisations du Plan Régional du Logement (voir infra) en 2009. En 15 ans, ce ne sont pas moins de **6.550 nouveaux logements** publics qui ont été construits par les différents opérateurs régionaux de logement. La **moyenne** annuelle de production est de **437 logements/an**, toutes catégories (locative, acquisitive) et finalité (sociale, modérée, moyenne) confondues.

Les années 2019 et 2021 sont les plus prolifiques puisque plus de 1000 nouveaux logements publics sont réceptionnés en 1 an. A l'inverse, on constate la production d'une petite centaine de logements en 2014, 2015 et 2018. Les valeurs élevées de 2019 et 2021 tirent vers le haut la moyenne calculée, la **médiane** sur 15 ans quant à elle est de **346 logements/an**.

### **Overschrijding van de kaap van 6.500 gebouwde openbare woningen in 15 jaar**

Figuur 1 toont de totale jaarlijkse productie (oplevering van projecten ontwikkeld door de gewestelijke huisvestingsoperatoren en aankopen op de privémarkt door diezelfde operatoren) van openbare woningen sinds de eerste concretisering van het Gewestelijk Huisvestingsplan (zie hieronder) in 2009. In 15 jaar tijd zijn er niet minder dan **6.550 nieuwe openbare woningen** gebouwd door de verschillende gewestelijke huisvestingsoperatoren. De **gemiddelde** jaarlijkse productie is **437 woningen/jaar**, voor alle categorieën (huur- en koopwoningen) en doeleinden (sociale, bescheiden en middelgrote woningen) samen.

De jaren 2019 en 2021 zijn het productiefst, met meer dan 1.000 nieuwe openbare woningen opgeleverd in één jaar tijd. Omgekeerd stellen we in 2014, 2015 en 2018 een productie vast van een klein honderdtal woningen. De hoge cijfers voor 2019 en 2021 tillen het berekende gemiddelde op, terwijl de **mediaan** over 15 jaar **346 woningen/jaar** bedraagt.

**FIGURE 1** Production annuelle de logements publics régionaux en RBC (2009-2023)**FIGUUR 1** Jaarlijkse productie van publieke woningen en het BHG (2009-2023)

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2024)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB, SFAR

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2024)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, SFAR

Comme le montre la figure 1, ces chiffres reprennent non seulement les logements produits dans le cadre des deux grands plans gouvernementaux (Plan régional du Logement (PRL) et Programme Alliance Habitat (AH)) mais également ceux repris dans les différentes missions déléguées par le Gouvernement à ses opérateurs. Ce dénombrement ne reprend donc pas les logements produits par les communes, CPAS et Régions communales.

### Une production territoriale surtout existante à l'Ouest et au Nord de la Région.

On constate une grande disparité spatiale existante entre l'Ouest et le Nord, d'une part, et le cadran Sud-Est de la Région bruxelloise, d'autre part (voir figure 2). La très grande majorité des logements réceptionnés et en chantier sont situés à l'Ouest du Canal ainsi qu'à Haren et Evere. Cette même zone concentre également la totalité, ou presque, des projets de plus de 100 logements.

Le cadran Sud-Est se caractérise par le peu de projets qui s'y concrétisent et qui sont majoritairement de petite taille. Seuls les projets « Akarova » à Ixelles et « Stockel » à Woluwe-St-Lambert ont atteint ou dépassé la centaine de logements produits.

Zoals figuur 1 laat zien, omvatten deze cijfers niet alleen woningen die zijn geproduceerd in het kader van de twee grote regeringsplannen (Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en het programma Alliantie Wonen (AW)), maar ook woningen die zijn opgenomen in de verschillende opdrachten die de Regering aan haar operatoren heeft gedelegeerd. Deze inventarisatie bevat dus niet de woningen die zijn geproduceerd door de gemeenten, de OCMW's en de gemeentebedrijven.

### Geografisch gezien vooral productie in het westen en het noorden van het Gewest.

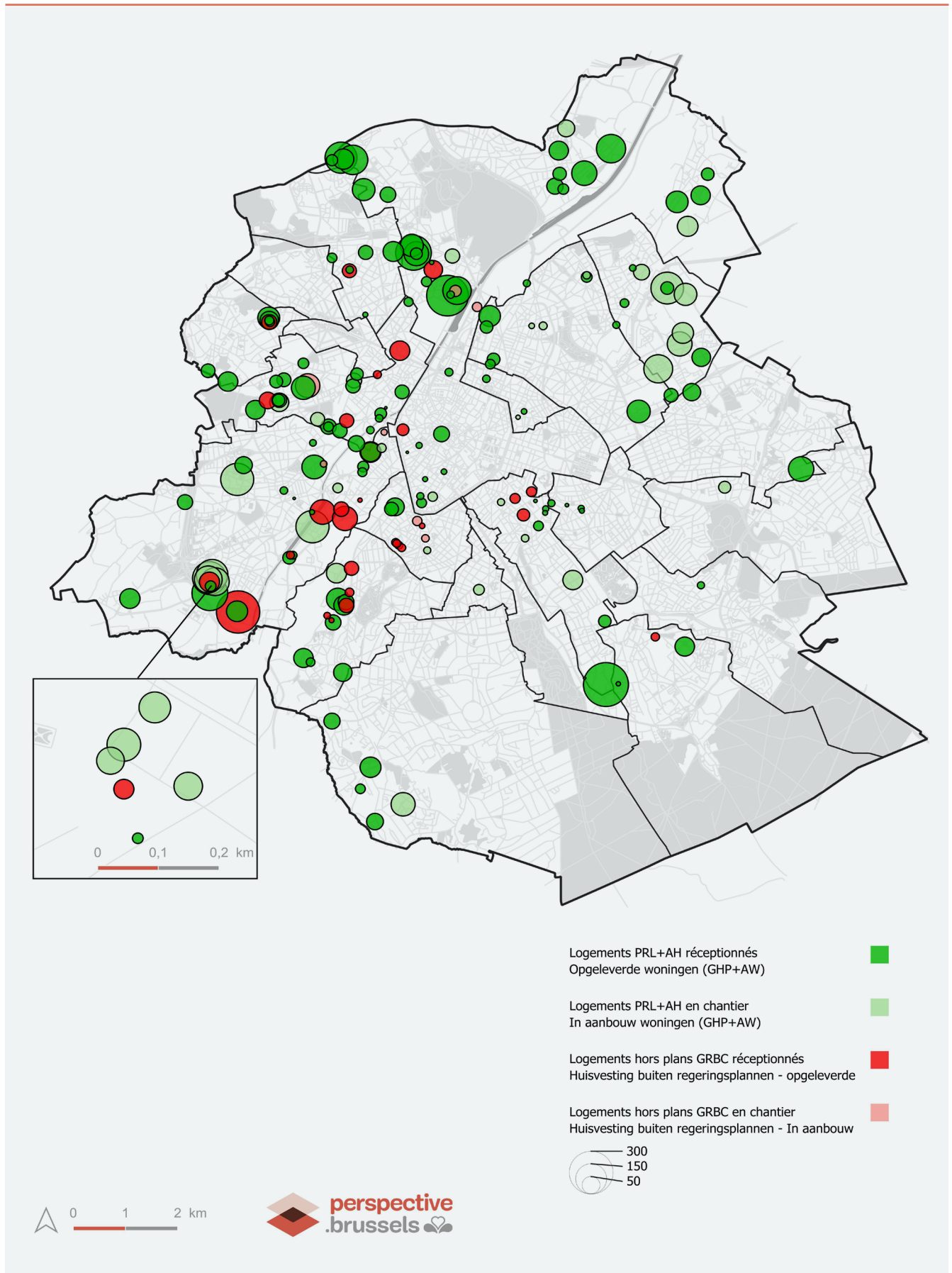
We stellen een grote ruimtelijke ongelijkheid vast tussen het westen en het noorden enerzijds en het zuidoostelijke kwadrant van het Brussels Gewest anderzijds (zie figuur 2). De overgrote meerderheid van de opgeleverde woningen en van woningen in aanbouw bevindt zich ten westen van het kanaal, evenals in Haren en Evere. In datzelfde gebied zijn ook alle, of bijna alle, projecten van meer dan 100 woningen geconcentreerd.

Het zuidoostelijke kwadrant wordt gekenmerkt door het kleine aantal projecten die daar vorm krijgen en die doorgaans kleinschalig zijn. Alleen het project 'Akarova' in Elsene en het project 'Stockel' in Sint-Lambrechts-Woluwe hebben het aantal van honderd opgeleverde woningen bereikt of overschreden.



**FIGURE 2** Carte des logements publics réceptionnés depuis 2009 et en chantier au 01/01/2024 dans le cadre des plans gouvernementaux (PRL + AH) et en dehors de ceux-ci

**FIGUUR 2** Kaart van de openbare woningen opgeleverd sinds 2009 en in aanbouw op 01/01/2024 in het kader van de regeringsplannen (GHP + AW) en buiten deze plannen om



La Ville de Bruxelles est la commune sur laquelle le plus de logements ont été réceptionnés depuis 2009 (date de réception des premiers logements dans le cadre du PRL) avec près de 2.000 logements et ce, sans tenir compte des logements réalisés par son CPAS et sa régie communale. Anderlecht arrive en deuxième position avec un peu moins de 1.500 logements réceptionnés sur son territoire.

Mais, si l'on tient compte des logements en chantier Anderlecht atteint près de 2.500 logements (bâties ou en construction) ce qui représente 28% du total global à l'échelle de la Région. Pour rappel, le Monitoring des Projets de Logements Publics à Bruxelles n°6 (au 01/01/2022) avait déjà mis en évidence que la Commune d'Anderlecht concentrait 25% des logements en projet par les différents opérateurs régionaux.

Quatre communes dépassent la barre des 500 logements publics réceptionnés ou en construction. Il s'agit de Molenbeek-Saint-Jean avec près de 900 logements, Evere (1ère commune de l'Est de la Région) avec 720 logements (dont une très grande majorité sont en construction), Ixelles (commune disposant au 01/01/2021 du plus faible taux de logements à finalité sociale de toute la Région) et Forest.

Aucun logement n'a été depuis le 01/01/2009 réceptionné à Ganshoren et à Woluwe-St-Pierre.

Aucun logement n'est actuellement en chantier dans les Communes d'Auderghem, Berchem-Ste-Agathe, Etterbeek, Ganshoren, Koekelberg, Watermael-Boitsfort et Woluwe-St-Lambert. Anderlecht et Evere en comptent respectivement près de 1.000 et un peu moins de 600.

La densité bâtie existante et, en corollaire, la quasi absence de disponibilité foncière publique expliquent le peu de logements réceptionnés ou en construction dans des communes comme Etterbeek, Koekelberg, Saint-Gilles et Saint-Josse.

La même logique ne s'applique évidemment pas pour des communes de seconde couronne disposant encore de réserves foncières publiques non bâties telles que les deux Woluwe, Watermael-Boitsfort, Ganshoren, Uccle ou Auderghem.

Rappelons cependant que la présence de terrains vierges n'est pas le seul moyen de créer des logements neufs actuellement. En effet, tant les derniers numéros de l'Observatoire des Fonctions Urbaines, de l'Observatoire des Permis Logements, de l'Observatoires des bureaux et de l'Observatoire des Activités Productives, mettent en évidence l'importance de la production de logements supplémentaires via des mécanismes de conversion En fonction des années, cela représente entre 20 et 25% des logements autorisées.

L'ensemble des résultats chiffrés au 1er janvier 2024 est détaillé dans la figure ci-après, par commune.

De Stad Brussel is de gemeente waar de meeste woningen werden opgeleverd sinds 2009 (opleveringsdatum van de eerste woningen in het kader van het GHP), met bijna 2.000 woningen, zelfs zonder rekening te houden met de woningen die werden geproduceerd door haar OCMW en haar gemeentelijke regie. Anderlecht volgt op de tweede plaats, met iets minder dan 1.500 opgeleverde woningen op zijn grondgebied.

Als we echter rekening houden met de woningen in aanbouw, telt Anderlecht bijna 2.500 woningen (gebouwd of in aanbouw), wat overeenkomt met 28% van het algemene totaal voor het Gewest. Ter herinnering: de Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel nr. 6 (op 01/01/2022) had al aangetoond dat de gemeente Anderlecht 25% van de door de verschillende gewestelijke operatoren geplande woningen voor haar rekening nam.

Vier gemeenten overschrijden de kaap van 500 opgeleverde openbare woningen of openbare woningen in aanbouw. Het gaat om Sint-Jans-Molenbeek met bijna 900 woningen, Evere (1e gemeente in het oosten van het Gewest) met 720 woningen (waarvan de overgrote meerderheid in aanbouw is), Elsene (gemeente met het laagste aandeel woningen met een sociaal oogmerk in het hele Gewest op 01/01/2021) en Vorst.

Sinds 01/01/2009 is er geen enkele woning opgeleverd in Ganshoren en in Sint-Pieters-Woluwe.

In de gemeenten Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, Etterbeek, Ganshoren, Koekelberg, Watermaal-Bosvoorde en Sint-Lambrechts-Woluwe zijn er momenteel geen woningen in aanbouw. Anderlecht en Evere tellen er respectievelijk bijna 1.000 en iets minder dan 600.

De bestaande bebouwingsdichtheid en, bijgevolg, het feit dat er bijna geen beschikbare openbare bouwgrond beschikbaar is, verklaren waarom er zo weinig woningen zijn opgeleverd of in aanbouw zijn in gemeenten als Etterbeek, Koekelberg, Sint-Gillis en Sint-Joost.

Dezelfde redenering is uiteraard niet van toepassing op gemeenten uit de tweede kroon, die nog beschikken over onbebouwde openbare grondreserves, zoals de twee Woluwes, Watermaal-Bosvoorde, Ganshoren, Ukkel en Oudergem.

We wijzen er wel op dat de aanwezigheid van braakliggende terreinen vandaag niet de enige manier vormt om nieuwe woningen tot stand te brengen. De meest recente nummers van het Overzicht van stedelijke functies, het Overzicht van de huisvestingsvergunningen, het Overzicht van het kantorenpark en het Overzicht van de productieactiviteiten wijzen allemaal op het belang van extra woningproductie via conversiemechanismen. Afhankelijk van het jaar vertegenwoordigt dit tussen 20% en 25% van de vergunde woningen.

Alle becijferde resultaten op 1 januari 2024 zijn terug te vinden in de onderstaande figuur, per gemeente.



↑ Projet / Project Saule - Fonds du Logement / Woningfonds © Serge BRISON



↑ Projet / Project Steyls bloc A - Fonds du Logement / Woningfonds © Serge BRISON

**FIGURE 3** Nombre de logements réceptionnés depuis 2009 et en chantier au 01/01/2024 par commune**FIGUUR 3** Aantal opgeleverde woningen sinds 2009 en aantal woningen in aanbouw op 01/01/2024 per gemeente

Commune / Gemeente	PRL+AH GHP + AW		Hors PRL+AH Buiten GHP en AW		Total Totaal		Total général/ Algemeen totaal
	Réceptionnés Opgeleverd	En chantier In aanbouw	Réceptionnés Opgeleverd	En chantier In aanbouw	Réceptionnés Opgeleverd	En chantier In aanbouw	
Anderlecht	805	962	677	13	1 482	975	2 457
Auderghem Oudergem	8				8	0	8
Berchem-Ste-Agathe St-Agatha-Berchem	195		36		231	0	231
Bruxelles-Ville Stad-Brussel	1 921	161	77	35	1 998	196	2 194
Etterbeek	20				20	0	20
Evere	130	590			130	590	720
Forest Vorst	347	64	94		441	64	505
Ganshoren					0	0	0
Ixelles Elsene	372	97	57		429	97	526
Jette	207		31	14	238	14	252
Koekelberg	25				25	0	25
Molenbeek-St-Jean St-Jans-Molenbeek	530	124	150	94	680	218	898
St-Gilles St-Gillis	122	8	46	9	168	17	185
St-Josse-ten-Noode St-Joost-ten-Node	14	3			14	3	17
Schaerbeek Schaarbeek	250	24	13		263	24	287
Uccle Ukkel	170	90			170	90	260
Watermael-Boitsfort Watermaal-Bosvoorde	63		11		74	0	74
Woluwe-St-Lambert St-Lambrechts-Woluwe	151				151	0	151
Woluwe-St-Pierre St-Pieters-Woluwe		23			0	23	23
<b>Région de Bruxelles-Capitale Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>	<b>5 330</b>	<b>2 146</b>	<b>1 192</b>	<b>165</b>	<b>6 522</b>	<b>2 311</b>	<b>8 833</b>

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2024)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB, SFAR

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2024)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, SFAR

## Bilan des logements réceptionnés en 2022 et 2023 et prévisions 2024/2025

2022, une année moyenne et 2023 nettement supérieure à celle-ci, des années 2024/2025 annoncées exceptionnelles

Les analyses de production de logements de la suite de ce Monitoring différencient les logements encore en chantier, de ceux réceptionnés.

Au total, **1.001 logements** publics ont été réceptionnés par les différents opérateurs régionaux de logements pour les années 2022 (**415**) et 2023 (**586**). Ces deux années sont nettement supérieures à la médiane (voir figure 1), 2023 étant même la 4<sup>e</sup> meilleure année de la période. Ce chiffre est cependant plus de deux fois inférieur aux résultats de l'année 2021. Cette dernière était cependant exceptionnelle, notamment grâce aux réceptions 2020 postposées en 2021 par la crise sanitaire.

À noter que Citydev, en 2023, a également achevé la construction de 293 kots étudiants à Anderlecht (projet « CityCampus »). Toutefois, ceux-ci ne sont pas pris en considération dans cette analyse car ils ont été confiés en gestion à une entreprise privée.

La ventilation par opérateur est reprise dans la figure ci-après.

## Overzicht van de in 2022 en 2023 opgeleverde woningen en prognoses 2024/2025

2022, een gemiddeld jaar, en 2023, een veel beter jaar, en naar verwachting uitzonderlijke jaren 2024/2025

De analyses van de woningproductie in het vervolg van deze Monitoring maken een onderscheid tussen woningen die nog in aanbouw zijn en reeds opgeleverde woningen.

In totaal zijn **1.001 openbare woningen** opgeleverd door de verschillende gewestelijke huisvestingsoperatoren voor de jaren 2022 (**415**) en 2023 (**586**). Deze twee jaren liggen ruim boven de mediaan (zie figuur 1), waarbij 2023 het op drie na beste jaar van de periode is. Dit cijfer ligt echter meer dan twee keer lager dan de resultaten voor 2021. Dat laatste jaar was wel uitzonderlijk, vooral dankzij de opleveringen van 2020 die door de gezondheids crisis zijn uitgesteld tot 2021.

Merk op dat Citydev in 2023 ook de bouw van 293 studentenkoten in Anderlecht heeft voltooid (project « CityCampus »). Die studentenkoten zijn echter niet meegenomen in deze analyse, omdat het beheer ervan is toevertrouwd aan een private onderneming.

De uitsplitsing naar operator wordt weergegeven in de onderstaande figuur.

**FIGURE 4** Bilan des logements publics régionaux réceptionnés au cours des années 2022 et 2023 (nombre de logements)  
**FIGUUR 4** Overzicht van de gewestelijke openbare woningen opgeleverd in 2022 en 2023 (aantal woningen)

Institution Instelling	Sociaux Sociaal	Modérés Bescheiden	Moyens Middenklasse	Locatif Huurwoning	Acquisitif Koopwoning	Total Totaal
Citydev	0	0	210	0	210	210
CLTB CLTB	11	0	0	0	11	11
Fonds du Logement Woningfonds	0	224	0	149	75	224
Revitalisation urbaine Stadsherwaardering	0	62	0	62	0	62
SFAR	0	0	0	0	0	0
SLRB BGHM	466	0	28	494	0	494
<b>Total / Totaal</b>	<b>477</b>	<b>286</b>	<b>238</b>	<b>705</b>	<b>296</b>	<b>1 001</b>

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2024)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB, SFAR

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2024)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, SFAR

Le bilan des années 2022 et 2023 constate une nette prédominance du logement social (47% des logements réceptionnés). Cette tendance, relevée pour la première fois en 2021, semble donc se prolonger dans le temps. Le déséquilibre, mis en évidence dans les numéros précédents du Monitoring, entre réception de logements locatifs et acquisitifs, s'accroît encore pour les années 2022 et 2023. En effet, 70% des logements réceptionnés ont été mis en location (contre 60% en 2021). En conséquence et de manière assez logique, la SLRB a produit la moitié de l'ensemble des logements réceptionnés en 2022 et 2023, toutes catégories confondues ce qui représente 70% des logements locatifs.

Au regard du nombre de logements qui sont en chantier au 01/01/2024, plus de 2.250 logements (voir infra), le nombre de logements neufs qui devraient être réceptionnés au cours des années 2024 et 2025 devrait battre tous les records.

À elle seule, la SLRB annonce (16/01/2025 – audition au Parlement bruxellois) la réception de plus de 400 logements en 2024 et près de 1.000 logements en 2025. À noter que les acquisitions en « clés-sur-portes » qui représentent la très grande majorité des logements réceptionnés par la SLRB depuis 2021, devraient en 2024 être à parts égales avec les logements développés en interne à la SLRB. En 2025, 75% des logements réceptionnés par la SLRB pourraient même être le résultat de développements propres pour seulement 25% issus d'une procédure d'achat « clés-sur-portes ».

#### **47% des logements réceptionnés depuis leur lancement pour les deux grands plans gouvernementaux, le Plan régional du Logement et le Programme Alliance Habitat**

Si l'on se concentre sur les résultats des seuls grands plans, **5.492 logements** ont été réceptionnés dans le cadre du Plan régional du Logement (3.064 représentant 61% de l'objectif) et du Programme Alliance Habitat (2.428 pour 36% de l'objectif). À cet égard, les années 2022 (357 logements) et 2023 (377 logements) sont parfaitement situées dans la moyenne de **367 logements/an** entre 2009 et 2023.

Le fait que moins de 50% de l'objectif annoncé, ait été réceptionné après 19 années de l'annonce du premier plan (PRL fin 2004) montre que la difficulté de réalisation effective de logements publics dépasse largement la disponibilité de crédits budgétaires suffisants et nécessite de comprendre les freins et mécanismes de blocage.

Le système d'achat « clés-sur-portes » offre des pistes intéressantes. Certes, le coût des logements est sensiblement plus élevé que par les mécanismes classiques mais l'efficacité de mise à disposition de ces logements dans un temps court, au bénéfice des usagers, permet à la SLRB d'assurer plus rapidement sa finalité sociale. Soulignons également que dans le cadre de ce système d'achat, la SLRB acquiert non seulement les briques mais aussi le foncier (25 à 30% du prix total), rendant sans pertinence la comparaison avec les projets développés par la SLRB, en interne, sur des terrains publics.

Het overzicht voor 2022 en 2023 toont een duidelijk overwicht van sociale huisvesting (47% van de opgeleverde woningen). Deze trend, die in 2021 voor het eerst werd opgemerkt, lijkt zich dus door te zetten. De wanverhouding tussen de oplevering van huur- en koopwoningen, die in eerdere nummers van de Monitoring werd benadrukt, tekent zich in 2022 en 2023 nog duidelijker af. 70% van de opgeleverde woningen wordt immers te huur gesteld (vergeleken met 60% in 2021). Als gevolg daarvan, en vrij logisch, heeft de BGHM de helft van alle in 2022 en 2023 opgeleverde woningen geproduceerd, alle categorieën samen, wat neerkomt op 70% van de huurwoningen.

Gezien het aantal woningen in aanbouw op 01/01/2024, meer dan 2.250 (zie hieronder), zou het aantal nieuwe woningen dat naar verwachting in 2024 en 2025 wordt opgeleverd, alle records moeten breken.

De BGHM alleen al heeft (op 16/01/2025 - hoorzitting in het Brussels Parlement) de oplevering van meer dan 400 woningen in 2024 en bijna 1.000 woningen in 2025 aangekondigd. Merk op dat sleutel-op-de-deur-aankopen, goed voor de overgrote meerderheid van de woningen die de BGHM sinds 2021 heeft opgeleverd, in 2024 in gelijke verhouding zouden moeten staan tot de woningen die de BGHM intern heeft ontwikkeld. Tegen 2025 zou 75% van de door de BGHM opgeleverde woningen zelfs het resultaat kunnen zijn van eigen ontwikkelingen, tegenover slechts 25% afkomstig van een procedure voor een sleutel-op-de-deur-aankoop.

#### **47% van de woningen opgeleverd sinds de lancering van de twee grote regeringsplannen, het Gewestelijk Huisvestingsplan en het programma Alliantie Wonen**

Als we ons focussen op de resultaten van louter de grote plannen, werden er **5.492 woningen** opgeleverd in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan (3.064, goed voor 61% van het streefdoel) en van het programma Alliantie Wonen (2.428, goed voor 36% van het streefdoel). In dit opzicht zijn de jaren 2022 (357 woningen) en 2023 (377 woningen) perfect in lijn met het gemiddelde van **367 woningen/jaar** tussen 2009 en 2023.

Het feit dat 19 jaar na de aankondiging van het eerste plan (GHP eind 2004) minder dan 50% van het aangekondigde streefdoel is bereikt, toont aan dat de moeilijkheid om daadwerkelijk openbare woningen tot stand te brengen, veel verder gaat dan de beschikbaarheid van voldoende begrotingskredieten en inzicht vereist in de belemmeringen en blokkerende mechanismen.

Het systeem van sleutel-op-de-deur-aankopen biedt interessante mogelijkheden. Toegegeven, de kostprijs van de woningen is aanzienlijk hoger dan via de traditionele mechanismen, maar de efficiëntie waarmee deze woningen in korte tijd beschikbaar worden gemaakt voor de gebruikers, betekent dat de BGHM haar sociaal oogmerk sneller kan waarmaken. Merk ook op dat de BGHM bij dit aankoopstelsel niet alleen de bakstenen, maar ook de grond verwerft (25 tot 30% van de totale prijs), waardoor een vergelijking met

Grâce aux achats « clés-sur-portes » et ce pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, les réceptions faites dans le cadre de l'Alliance Habitat sont supérieures en nombre à celles du Plan régional du Logement. Ce mécanisme ne semble, par contre, pas permettre un rééquilibrage spatial des projets de logements à l'échelle de la Région, aucune acquisition de ce type n'étant localisée dans le cadran Sud-Est. L'importance du prix du foncier constitue très probablement un facteur explicatif déterminant à ce stade.

Par ailleurs, comme nous le verrons plus loin, 2024 et 2025 s'annoncent comme des années fastes pour le programme Alliance Habitat avec 1.803 logements en chantier au 01/01/2024.

Enfin, pour rappel, Citydev ayant terminé sa partie du Programme Alliance Habitat en 2020, aucun logement n'a été réceptionné par cet opérateur dans le cadre de l'Alliance Habitat en 2022 et 2023. Les logements Citydev réceptionnés au cours de ces deux années (210 + 293 kots étudiants confiés en gestion à un opérateur privé) sont repris dans la comptabilité générale des opérateurs publics<sup>1</sup> (voir point 3).

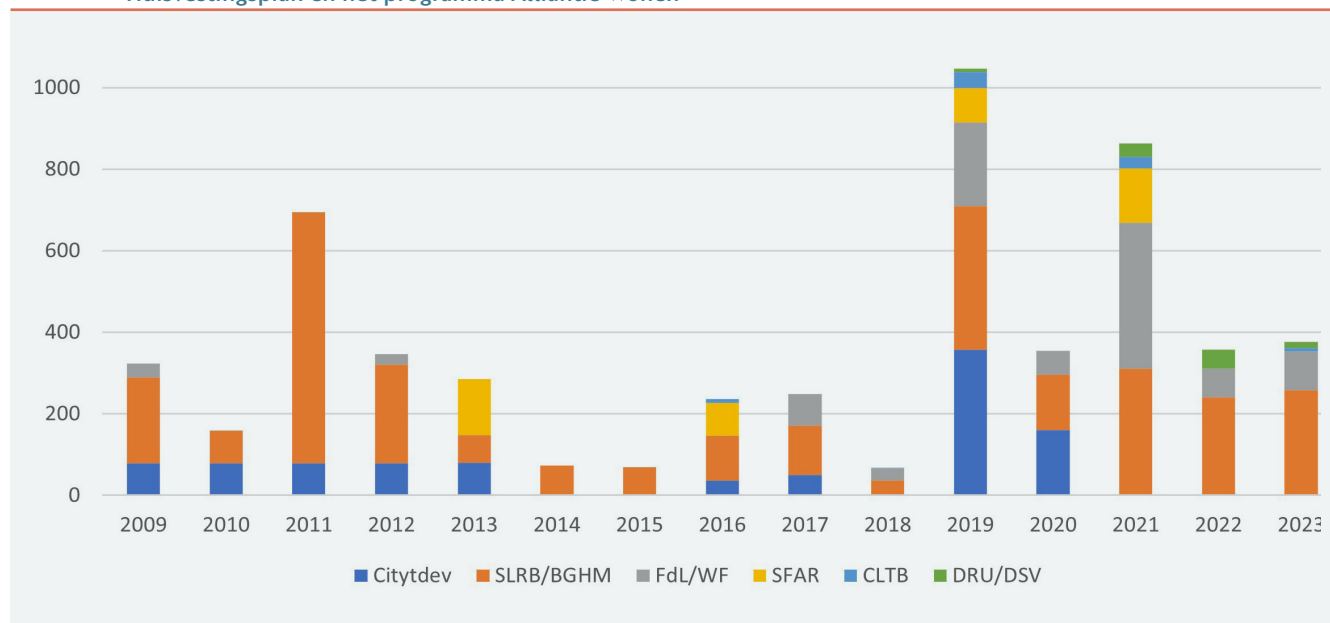
projets que la BGHM elle-même développe sur des terrains publics, cela devient irréaliste. Grâce à l'achat de clés-sur-portes, le nombre de livraisons dans le cadre de l'Alliance Habitat pour la 3<sup>e</sup> année a dépassé le nombre de livraisons dans le cadre du Plan régional de l'Habitat. Ce mécanisme ne semble pas permettre d'équilibrer spatialement les projets de logements à l'échelle de la Région, aucune acquisition de ce type n'étant localisée dans le quadrant Sud-Est. L'importance du prix du foncier constitue très probablement un facteur explicatif déterminant à ce stade.

Comme nous le verrons plus loin, 2024 et 2025 s'annoncent comme des années fastes pour le programme Alliance Habitat avec 1.803 logements en chantier au 01/01/2024.

Enfin, pour rappel, Citydev ayant terminé sa partie du Programme Alliance Habitat en 2020, aucun logement n'a été réceptionné par cet opérateur dans le cadre de l'Alliance Habitat en 2022 et 2023. Les logements Citydev réceptionnés au cours de ces deux années (210 + 293 kots étudiants confiés en gestion à un opérateur privé) sont repris dans la comptabilité générale des opérateurs publics<sup>1</sup> (voir point 3).

**FIGURE 5** Logements réceptionnés annuellement par opérateur régional de logement dans le cadre du Plan régional du Logement et du programme Alliance Habitat

**FIGUUR 5** Jaarlijks opgeleverde woningen per gewestelijke huisvestingsoperator in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en het programma Alliantie Wonen



Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2024)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB, SFAR

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2024)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, SFAR

<sup>1</sup> Le lecteur sera attentif au fait que jusqu'en 2013, les logements produits par Citydev n'étaient soumis à des contraintes de revente, notamment au niveau de la plus-value possible, que pendant une période de 10 ans. Depuis 2013, ces contraintes s'étalent sur une période de 20 ans.

<sup>1</sup> We wijzen de lezer erop dat de door Citydev geproduceerde woningen tot in 2013 slechts voor een periode van 10 jaar onderworpen waren aan beperkingen voor doorverkoop, met name op het vlak van de mogelijke meerwaarde. Sinds 2013 gelden deze beperkingen voor een periode van 20 jaar..

## 2. LOGEMENTS PUBLICS RÉGIONAUX PRODUITS DANS LE CADRE DU PLAN RÉGIONAL DU LOGEMENT ET DU PROGRAMME ALLIANCE HABITAT

### 2. GEWESTELIJKE OPENBARE WONINGEN GEPRODUCEERD BINNEN HET GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN EN HET PROGRAMMA ALLIANTIE WONEN

Face à l'augmentation de la liste d'attente pour obtenir un logement social (seule manière d'exprimer, au moins partiellement, la demande en logements abordables publics) le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé en 2004 de lancer un premier grand plan de construction de nouveaux logements publics, le Plan régional du Logement.

Une petite dizaine d'années plus tard, en 2013, conscient de l'accélération de l'augmentation de cette même liste d'attente, le Gouvernement décide de programmer un second grand plan de construction, l'Alliance Habitat. Au contraire du PRL limité à la SLRB, le Fonds du Logement et la SFAR et produisant uniquement des logements locatifs, ce programme s'adresse à l'ensemble des opérateurs régionaux (Citydev et le CLTB en plus de la SLRB et du FdL), mobilise les communes par l'intermédiaire des Contrats de Quartier Durable et vise à la réalisation de logements destinés à la location mais également à l'acquisition. L'Alliance Habitat ne se limite également pas aux terrains publics mais acquiert des biens sur le marché privé.

Geconfronteerd met een groeiende wachtlijst voor een sociale woning (de enige manier om, althans gedeeltelijk, de vraag naar betaalbare openbare huisvesting uit te drukken) besloot de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in 2004 om een eerste groot plan voor de bouw van nieuwe openbare woningen, het Gewestelijk Huisvestingsplan, te lanceren.

Bijna tien jaar later, in 2013, en geconfronteerd met de steeds snellere groei van diezelfde wachtlijst, beslist de Regering een tweede groot bouwplan te programmeren, de Alliantie Wonen. In tegenstelling tot het GHP, dat beperkt is tot de BGHM, het Woningfonds en de SFAR en uitsluitend huurwoningen produceert, richt dit programma zich tot alle gewestelijke operatoren (Citydev en de CLTB naast de BGHM en het Woningfonds), mobiliseert het programma AW de gemeenten via de Duurzame Wijkcontracten en beoogt het niet alleen de totstandbrenging van huurwoningen, maar ook van koopwoningen. De Alliantie Wonen beperkt zich ook niet tot openbare terreinen, maar verwerft ook onroerende goederen op de private markt.



↑ Projet / Project Steyls bloc A - Fonds du Logement / Woningfonds © Serge BRISON



## 2.1 Plan régional du Logement (PRL)

Lancé fin 2004, le Plan régional du Logement (PRL) 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, dont 70% de logements sociaux), le Fonds du Logement (500) et la SFAR (filiale de finance.brussels) pour 500 logements. L'ensemble de ces logements est destiné à la location. Pour les logements produits par la SLRB, le subsidie régional atteint 50% dans le cas d'un logement social et 33,33% pour un logement moyen. La SLRB finance également et dans les mêmes conditions de subsidiation, les logements construits par la SFAR. Le Fonds du Logement, quant à lui, a reçu une enveloppe forfaitaire de 100 millions d'euros pour mener à bien sa mission.

### 203 nouveaux logements réceptionnés en 2 ans – un net ralentissement

Malgré ce résultat quelque peu mitigé (quoique attendu – voir Monitoring des Projets de Logements Publics n°6 page 11), le total des logements réceptionnés dans le cadre du Plan régional du Logement a **franchi la barre symbolique des 60%** par rapport à l'objectif de 2004 de mise sur le marché de 5 000 nouveaux logements publics. Le ralentissement constaté pour les logements réceptionnés se marque également au niveau des logements en chantier. En effet, au cours des années 2022 et 2023, seuls 189 nouveaux logements ont été mis en chantier.

La SLRB a réceptionné 4 projets pour un total de 128 logements (110 sociaux et 18 moyens). Parmi eux, citons le projet « Citycampus » (en collaboration avec Citydev) à Anderlecht pour 70 logements sociaux à lui seul. Les 18 logements moyens, construits sur une parcelle communale, viennent enrichir le patrimoine de la Régie communale anderlechtoise. Les deux derniers projets concernent des bâtiments de taille plus réduite sur les territoires des Communes de Koekelberg et Uccle.

De son côté, le Fonds du Logement a réceptionné une septantaine de logements sur les territoires des Communes de Jette (projet « Saule ») et Anderlecht (projet « Birmingham-Ensor-Malherbe »).

Enfin, le dernier projet non-abouti de la SFAR, situé à la Chaussée d'Alseberg à Uccle, comptant une septantaine de logements est revenu dans l'actualité communale et régionale pour se retrouver à nouveau confronté à l'opposition de la commune et des riverains. Il est par conséquent catégorisé « en attente ».

## 2.1 Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP)

Het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP), dat eind 2004 werd gelanceerd, voorziet in de bouw van 5.000 nieuwe openbare woningen (3.500 sociale woningen en 1.500 middelgrote woningen) en vertrouwt deze taak toe aan 3 openbare operatoren: de BGHM (4.000, waarvan 70% sociale woningen), het Woningfonds (500) en SFAR (een dochtermaatschappij van finance.brussels), eveneens voor 500 woningen. Al deze woningen zijn bedoeld voor verhuur. Voor de woningen geproduceerd door de BGHM bedraagt de gewestelijke subsidie 50% voor een sociale woning en 33,33% voor een middelgrote woning. De BGHM financiert ook, en onder dezelfde subsidievoorwaarden, de door SFAR gebouwde woningen. Het Woningfonds ontving van zijn kant een budget van 100 miljoen euro om zijn opdracht tot een goed einde te brengen.

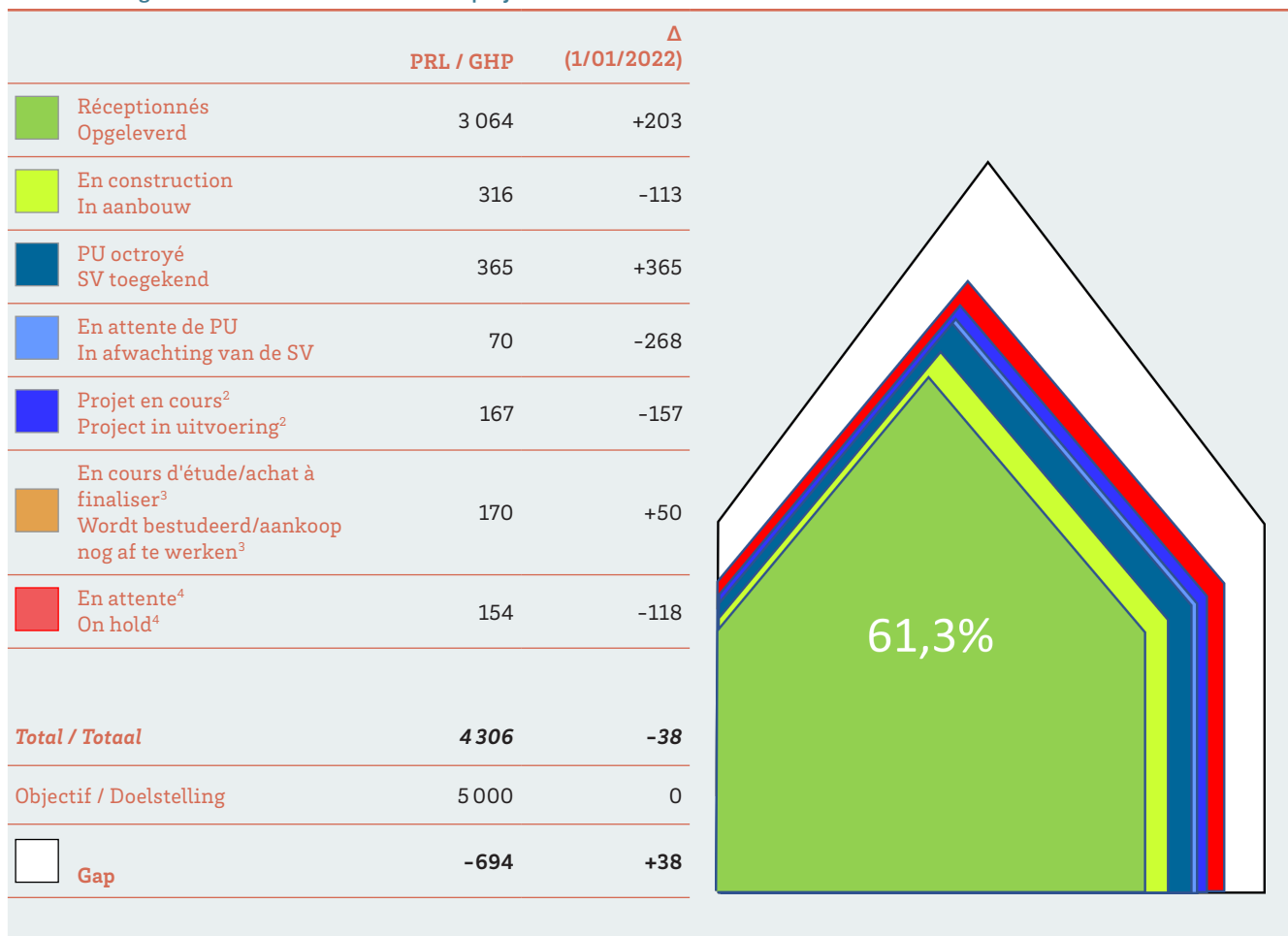
### 203 nieuwe woningen opgeleverd in 2 jaar – een duidelijke vertraging

Ondanks dit enigszins gemengde resultaat (hoewel het werd verwacht – zie de Monitoring van de publieke woonprojecten nr. 6 op pagina 11), overschreed het totale aantal woningen dat werd opgeleverd in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan, **de symbolische grens van 60%** in vergelijking met de doelstelling van 2004 om 5.000 nieuwe openbare woningen op de markt te brengen. De vertraging in het aantal opgeleverde woningen doet zich ook voor in het aantal woningen in aanbouw. In 2022 en 2023 werd immers slechts voor 189 nieuwe woningen de bouwfase opgestart.

De BGHM heeft 4 projecten opgeleverd met een totaal van 128 woningen (110 sociale en 18 middelgrote woningen). Hiertoe behoort het project 'Citycampus' (in samenwerking met Citydev) in Anderlecht, dat alleen al 70 sociale woningen biedt. De 18 middelgrote woningen, gebouwd op een gemeentelijk perceel, verrijken het patrimonium van de Gemeentelijke regie van Anderlecht. De laatste twee projecten betreffen eerder kleinschalige gebouwen op het grondgebied van de gemeenten Koekelberg en Ukkel.

Van zijn kant heeft het Woningfonds een zeventigtal woningen opgeleverd op het grondgebied van de gemeenten Jette (project « De Wilgen ») en Anderlecht (project « Birmingham-Ensor-Malherbe »).

Tot slot is het laatste, onvoltooide, project van SFAR, aan de Alsebergsesteenweg in Ukkel, met zo'n zeventig woningen, weer in het gemeentelijke en gewestelijke nieuws gekomen omdat het opnieuw wordt geconfronteerd met het verzet van de gemeente en omwonenden. Het wordt bijgevolg ondergebracht in de categorie « on hold ».

**FIGURE 6** Bilan général du PRL au 1<sup>er</sup> janvier 2024**FIGUUR 6** Algemene overzicht van het GHP op 1 januari 2024

Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2024) – Sources : SLRB, Fonds du Logement, SFAR

Realisatie: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2024) – Bronnen: BGHM, Woningfonds, SFAR

## Soixante-sept pour cent de l'objectif atteint

Le PRL a atteint, 67,6% (contre 65,8% en 2022) de son objectif en logements réceptionnés (61,3% soit une augmentation de +4,1 points de pourcentage par rapport à 2022) et en chantier (6,3% (-2,3 points de pourcentage)), au total cela représente 3380 logements. Cette augmentation limitée était attendue vu l'absence de projet s'étant vu délivrer un permis d'urbanisme en 2021.

<sup>2</sup> Projet actif au sein d'un opérateur immobilier public quel que soit son état d'avancement mais préalable à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

<sup>3</sup> Projet en réflexion quant à sa faisabilité technique, urbanistique ou financière au sein d'un opérateur immobilier public.

<sup>4</sup> Projet en attente au sein d'un opérateur immobilier public. 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'État, etc.)

## Zevenenzestig procent van het streefdoel is bereikt

Het GHP heeft 67,6% (ten opzichte van 65,8% in 2022) van zijn streefdoel bereikt in termen van opgeleverde woningen (61,3%, d.w.z. een stijging van 4,1 procentpunten ten opzichte van 2022) en woningen in aanbouw (6,3% (-2,3 procentpunten)), wat neerkomt op een totaal van 3.380 woningen. Deze beperkte stijging was verwacht omdat er in 2021 geen bouwvergunningen werden verleend voor projecten.

<sup>2</sup> Project actief bij een openbare vastgoedbeheerder ongeacht de voortgang ervan, maar voorafgaand aan het indienen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

<sup>3</sup> Project waarover wordt nagedacht betreffende de technische, stedenbouwkundige of financiële haalbaarheid bij een openbare vastgoedbeheerder

<sup>4</sup> Project 'on hold' bij een openbare vastgoedbeheerder. De wachttijd kan voortvloei uit een vereiste wijziging in een stedenbouwkundig document of uit diverse onzekerheden (technische of financiële structuur, afwezigheid van een beleidsbeslissing, weigering van de buurtbewoners, beroep bij de Raad van State, enz.)

Par contre, il faut souligner que 365 logements ont obtenu leur permis d'urbanisme ce qui augure des années 2024 et 2025, meilleures en nombre de mises en chantier et de réceptions provisoires. Il importe de souligner qu'à lui seul, le projet « Erasmus » de la SLRB à Anderlecht représente plus de la moitié des logements de cette catégorie (206 logements, tous sociaux).

Rappelons qu'un permis délivré ne signifie pas que la construction du bâtiment puisse réellement démarrer : des obstacles imprévus peuvent se présenter, comme l'introduction d'un recours (au Gouvernement ou au Conseil d'Etat) par exemple. En l'espèce, même si, stricto sensu, l'introduction d'un tel recours n'empêche pas un chantier de démarrer, peu d'opérateurs prennent le risque de se lancer dans une opération qui pourrait être interrompue par la décision du Conseil d'Etat, indemnités à la clé pour l'entrepreneur...

### **Une réduction importante des logements « en attente »**

Le nombre de logements catégorisé « en attente » a été réduit d'un peu moins de la moitié par rapport au 01/01/2022. Il ne représente plus que 3,1% des logements identifiés<sup>5</sup>. Tant le Fonds du Logement que la SLRB continuent à « purger » leur base de données des projets potentiels dont la faisabilité est fort compromise. Ces opérateurs recentrent l'enveloppe budgétaire sur les projets dont la concrétisation semble plus réaliste.

Signalons dans les cas particuliers que le projet de la SLRB « Houlette-Demey III » à Auderghem, a quitté la catégorie « en attente » vers celle des projets « en cours d'étude ». Ceci s'est cependant accompagné d'une diminution sévère du nombre de logements planifiés (de 94 à 50 logements sociaux). A contrario, le projet « Cognassiers » du Fonds du Logement à Berchem-Sainte-Agathe (8 logements) est quant à lui venu s'ajouter à la catégorie « en attente ». En effet, le permis d'urbanisme obtenu a fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat introduit par la commune.

Aan de andere kant moet worden opgemerkt dat 365 woningen hun stedenbouwkundige vergunning hebben gekregen, wat veel goeds voorspelt voor 2024 en 2025 wat betreft het aantal opgestarte bouwprojecten en voorlopige opleveringen. Het is belangrijk om op te merken dat het project 'Erasmus' van de BGHM in Anderlecht alleen al meer dan de helft van de woningen in deze categorie voor zijn rekening neemt (206 woningen, allemaal sociale woningen).

We herinneren eraan dat een afgegeven vergunning niet betekent dat daadwerkelijk met de bouw van het gebouw kan worden begonnen: er kunnen zich onvoorziene obstakels voordoen, zoals bijvoorbeeld het instellen van beroep (bij de Regering of de Raad van State). Ook al verhindert een dergelijk beroep strikt genomen de start van de bouwwerkzaamheden niet, toch nemen maar weinig operatoren het risico nemen om van start te gaan met een dergelijke operatie, die zou kunnen worden onderbroken door de beslissing van de Raad van State, met mogelijke schadevergoedingen voor de aannemer tot gevolg ...

### **Een aanzienlijke vermindering van het aantal woningen 'on hold'**

Het aantal woningen in de categorie « on hold » is bijna gehalveerd ten opzichte van 01/01/2022. Het vertegenwoordigt nu slechts 3,1% van de geïdentificeerde woningen<sup>5</sup>. Zowel het Woningfonds als de BGHM blijven hun database « zuiveren » van potentiële projecten waarvan de haalbaarheid sterk in het gedrang komt. Deze operatoren heroriënteren het budget naar de projecten met een meer realistische kans op concrete verwezenlijking.

We wijzen er in de bijzondere gevallen op dat het project « Houlette-Demey III » van de BGHM in Oudergem de categorie « on hold » heeft verlaten en nu onder de 'momenteel onderzochte' projecten valt. Dit ging echter gepaard met een drastische vermindering van het aantal geplande woningen (van 94 naar 50 sociale woningen). Anderzijds is het project « Kweepereboom » van het Woningfonds in Sint-Agatha-Berchem (8 woningen) toegevoegd aan de categorie « on hold ». Tegen de verkregen stedenbouwkundige vergunning is immers beroep aangetekend bij de Raad van State door de gemeente.

<sup>5</sup> Un logement identifié est un futur logement dont la localisation est connue.

<sup>5</sup> Een geïdentificeerde woning is een toekomstige woning waarvan de locatie bekend is.

## 694 logements non identifiés sur l'ensemble du Plan

L'écart de 694 logements par rapport à l'objectif des 5.000 logements du PRL est uniquement le fait de la SLRB. Notons que cet opérateur dispose d'un important potentiel de réserve de logements identifiés au sein de l'AH (voir infra) et que des transferts de projets d'un programme à l'autre sont, dès lors, possibles.

### Le retard persistant dans l'identification des logements moyens se creuse encore

Pour rappel, dans sa décision initiale (2004) de lancer la production de nouveaux logements publics dans le cadre du Plan régional du Logement, le Gouvernement a établi la répartition suivante : 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<sup>6</sup>, l'objectif de 1.500 logements moyens devait être atteint par la SLRB (1.200 logements) et la SFAR (300 logements).

Le tableau ci-après présente, tous opérateurs confondus, le bilan actuel du Plan régional du Logement en termes de logements sociaux/moyens. Ce bilan présente des disparités entre catégories de logements. Seuls 90 logements sociaux sont encore à identifier (représentant 2,6% du PRL) pour 604 moyens. Le manque d'identification de ces derniers se creuse d'année en année, puisque 40% (36% en 2022, 38% en 2020 et 33% en 2019) des logements à identifier ne le sont toujours pas à ce jour. Ce gap est évidemment calculé par rapport aux lignes directrices du PRL approuvées par le GRBC en 2004. Force est de constater qu'actuellement la demande pour le logement moyen locatif est peu soutenue. Ces dernières années plus d'une centaine de logements moyens ont d'ailleurs été requalifiés en logements sociaux, faute de candidats locataires aux loyers demandés.

Enfin, il est à noter que le taux de réalisation (réceptionnés + en chantier) est nettement supérieur pour les logements sociaux (76%) par rapport aux logements moyens (48%). Ce constat, identique pour l'Alliance Habitat (voir point suivant), est toutefois quelque peu à nuancer en fonction des catégories de logements produits et projetés en dehors de ces deux programmes (voir infra).

<sup>6</sup> Le Plan régional du Logement n'a pas prévu de logements de la catégorie « modérée ». Or, selon le Code bruxellois du Logement, les logements mis en location par le FdL appartiennent à la catégorie des logements modérés. Toutefois, la population bénéficiaire des logements en aide locative du Fonds du Logement doit répondre, à quelques euros près (de 2€/an pour un isolé à 5€/an pour un ménage avec deux revenus), aux mêmes conditions de revenus que le logement social SLRB

## 694 niet-geïdentificeerde woningen in het hele Plan

Het tekort van 694 woningen ten opzichte van het streefcijfer van 5.000 woningen in het GHP is uitsluitend toe te schrijven aan de BGHM. We wijzen erop dat deze operator beschikt over een grote potentiële reserve aan geïdentificeerde woningen binnen de AW (zie hieronder) en dat overdrachten van projecten van het ene programma naar het andere bijgevolg mogelijk zijn.

### De hardnekkige achterstand bij de identificatie van middelgrote woningen blijft nog toenemen

Ter herinnering, in haar oorspronkelijke beslissing (2004) om de productie van nieuwe openbare woningen te lanceren in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan, stelde de Regering de volgende doelstelling voorop: 3.500 sociale woningen en 1.500 middelgrote woningen. Rekening houdend met de door het Woningfonds geproduceerde woningen die tot de categorie sociale woningen behoren<sup>6</sup>: moest het streefdoel van 1.500 middelgrote woningen worden bereikt door de BGHM (1.200 woningen) en SFAR (300 woningen).

De onderstaande tabel toont voor alle operatoren samen het huidige overzicht van het Gewestelijk Huisvestingsplan op het vlak van sociale woningen/middelgrote woningen. Dit overzicht toont verschillen tussen woningcategorieën. Slechts 90 sociale woningen moeten nog worden geïdentificeerd (wat neerkomt op 2,6% van het GHP), tegenover 604 middelgrote woningen. Het gebrek aan identificatie van deze laatste neemt van jaar tot jaar toe, aangezien 40% (36% in 2022, 38% in 2020 en 33% in 2019) van de te identificeren woningen tot op vandaag nog steeds niet is geïdentificeerd. Deze kloof is uiteraard berekend op basis van de richtsnoeren van het GHP zoals goedgekeurd door de BHR in 2004. We moeten wel vaststellen dat de vraag naar middelgrote huurwoningen momenteel vrij zwak is. In de afgelopen jaren zijn meer dan honderd middelgrote woningen trouwens heringedeeld als sociale woningen, omdat er een gebrek was aan kandidaat-huurders die de gevraagde huurprijzen konden betalen.

Merk tot slot op dat het realisatiepercentage (opgeleverd + in aanbouw) veel hoger is voor sociale woningen (76%) dan voor middelgrote woningen (48%). Deze vaststelling, die eveneens opgaat voor de Alliantie Wonen (zie volgend punt), moet echter enigszins worden genuanceerd, in functie van de categorieën van geproduceerde en geplande woningen buiten deze twee programma's (zie hieronder).

<sup>6</sup> Het Gewestelijk Huisvestingsplan heeft niet voorzien in woningen in de categorie van de 'bescheiden' woningen. Volgens de Brusselse Huisvestingscode behoren de door het Woningfonds verhuurde woningen echter tot de categorie van bescheiden woningen. De bevolking die in aanmerking komt voor woningen met huurhulp van het Woningfonds moet echter aan dezelfde inkomensvoorwaarden voldoen als voor de sociale woningen van de BGHM, op een paar euro na (van € 2/jaar voor een alleenstaande tot € 5/jaar voor een huishouden met twee inkomens).

Le taux différent de subsidiation octroyée par la Région en fonction du caractère social (50% de subsides) ou moyen (33% de subsides) du logement produit peut expliquer une certaine frilosité des SISP et des pouvoirs locaux à augmenter leur parc de logement moyen, ces derniers ne trouvant tout simplement pas preneur.









En conséquence, la mise en discussion des objectifs de départ du PRL quant aux nombres de logements sociaux et moyens à produire, permettrait une adaptation de ceux-ci (augmentation du nombre de logements sociaux et diminution équivalente des logements moyens) par rapport à la demande actuelle.

Het feit dat het Gewest verschillende subsidiepercentages toekent naargelang de geproduceerde woningen sociale woningen (50% subsidie) of middelgrote woningen (33% subsidie) zijn, kan een zekere terughoudendheid van de OVM's en de lokale besturen verklaren om hun voorraad aan middelgrote woningen uit te breiden, aangezien die gewoonweg geen huurders vinden.

De discussie over de oorspronkelijke doelstellingen van het GHP met betrekking tot het aantal te produceren sociale en middelgrote woningen zou dus een aanpassing mogelijk maken (een verhoging van het aantal sociale woningen en een gelijkwaardige verlaging van het aantal middelgrote woningen) aan de huidige vraag.

**FIGURE 7 Bilan du PRL ventilé par segment d'accessibilité financières (1<sup>er</sup> janvier 2024)**

**FIGUUR 7 Overzicht van het GHP uitgesplitst per segment van financiële toegankelijkheid (1 januari 2024)**

PRL / GHP	Sociaux <sup>7</sup> Sociale woningen <sup>7</sup>	Moyens <sup>8</sup> Middenklasse <sup>8</sup>	Total Totaal	%
 Réceptionnés Opgeleverd	2 430	634	3 064	61,3
 En construction In aanbouw	230	86	316	6,3
 PU octroyé SV toegekend	297	68	365	7,3
 En attente de PU In afwachting van de SV	70	0	70	1,4
 Projet en cours Project in uitvoering	167	0	167	3,3
 En cours d'étude/achat à finaliser Wordt bestudeerd/aankoop nog af te werken	122	48	170	3,4
 En attente On hold	94	60	154	3,1
<b>Total / Totaal</b>	<b>3 410</b>	<b>896</b>	<b>4 306</b>	<b>86,1</b>
Objectif / Doelstelling	3 500	1 500	5 000	100,0
 <b>Gap</b>	<b>-90</b>	<b>-604</b>	<b>694</b>	<b>13,9</b>

Calculs : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2024)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, SFAR

Berekeningen: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2024)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, SFAR

<sup>7</sup> Logement social : accessible aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas, au 01/01/2024, 27.499,10 € pour un isolé ; 30.554,58 € pour un ménage disposant d'un seul revenu et 34.919,57 € pour un ménage disposant de plusieurs revenus. Ces revenus sont augmentés de 2.618,96 € par enfant à charge.

<sup>8</sup> 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.

<sup>7</sup> Sociale woning : toegankelijk voor huishoudens met op 01/01/2024 een netto belastbaar inkomen tot € 27.499,10 voor een alleenstaande, € 30.554,58 voor een huishouden met één inkomen en € 34.919,57 voor een huishouden met meerdere inkomens. Deze inkomens worden verhoogd met € 2.618,96 euro per kind ten laste.

<sup>8</sup> Middelgrote huurwoning : toegankelijk voor gezinnen waarvan het belastbare netto-inkomen tussen 150 en 200% van het voor de sociale woning beoogde toelatingsplafond moet liggen afhankelijk van de gezinssamenstelling..

## 2.2 Programme Alliance Habitat (AH)

Lancé par le Gouvernement bruxellois au dernier trimestre de 2013, le Programme Alliance Habitat prévoit de réaliser 6.720 logements publics supplémentaires. La SLRB et le Fonds du Logement sont chargés de produire respectivement pour la SLRB 4.000 logements (tous locatifs, dont 3 000 sociaux) et pour le Fonds 1 000 logements modérés (tous acquisitifs et revendus à prix coûtant). Le programme prévoit par ailleurs la production de logements par Citydev (1.000 logements moyens acquisitifs), le Community Land Trust Brussels (CLTB - 120 logements sociaux acquisitifs) et les communes via les outils de la politique de revitalisation urbaine (600 logements). L'Alliance Habitat vise donc à la production de logements locatifs sociaux et moyens (comme le PRL), mais également des logements acquisitifs sociaux, modérés et moyens.

En termes de financement, les conditions sont identiques pour la SLRB (subside régional de 50% dans le cas d'un logement social et 33,33% pour un logement moyen) à celles inscrites dans le PRL. Les logements produits et à revendre par le Fonds du Logement représentent une charge d'un peu moins de 44,5 millions d'euros pour la Région (différentiel de taux entre la captation sur les marchés des capitaux et les taux offerts aux particuliers). Citydev réalise ses opérations dans le cadre de son plan pluriannuel d'investissement. Les logements produits dans le cadre des programmations de la rénovation urbaine sont financés par les budgets liés à cette politique. Enfin, pour sa mission dans le cadre de l'AH, le CLTB bénéficie d'un subside annuel de 2 millions d'euros.

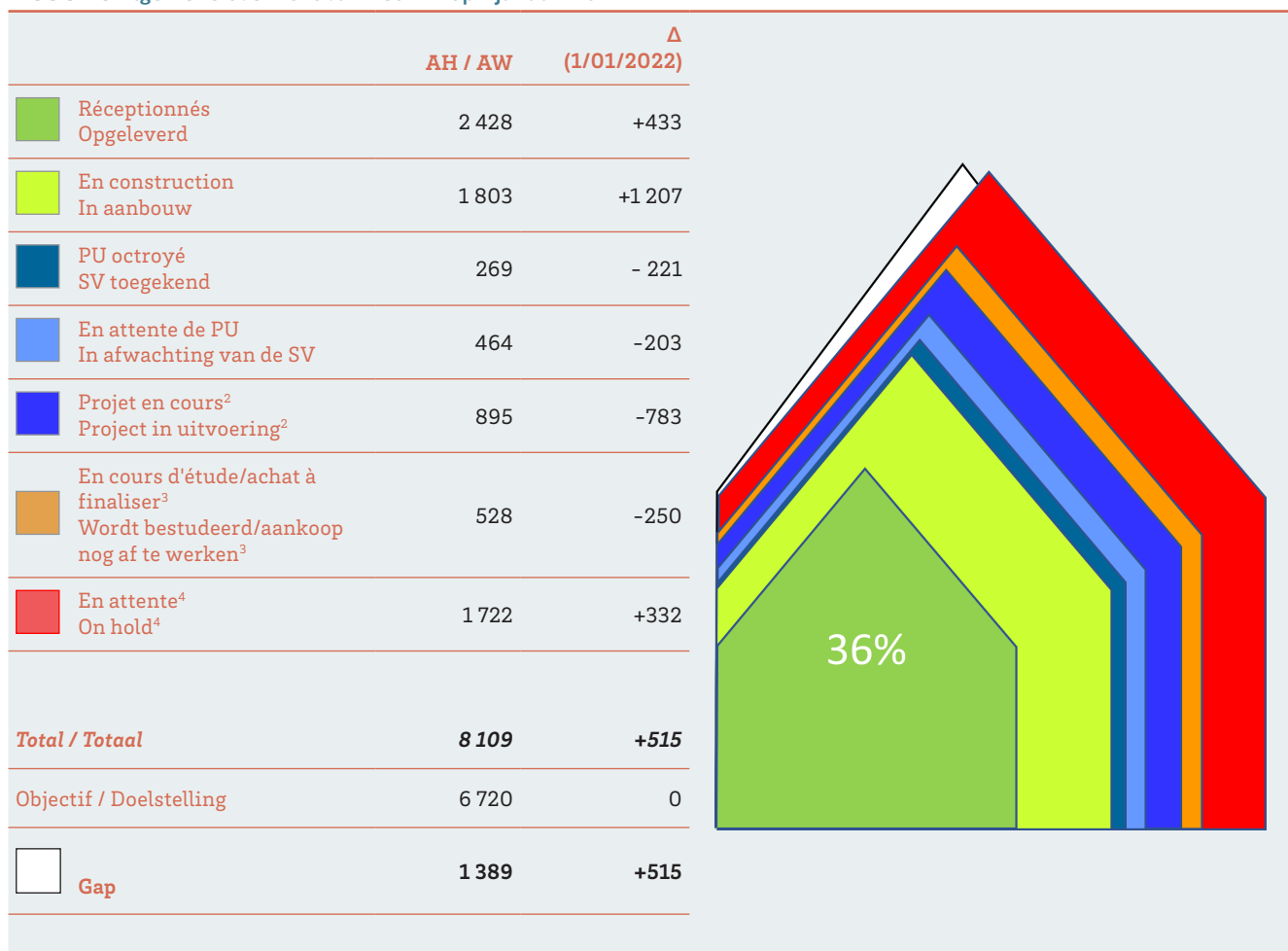
Pour rappel, Citydev a terminé en 2020 sa part du Programme. De leur côté, la SLRB, le CLTB et le Fonds du Logement ont identifié tous les projets leur permettant d'assumer leur part respective du Programme Alliance Habitat. Seule la part assignée aux communes via les Contrat de Quartier Durable (CQD) est aujourd'hui encore incomplète. Le déficit se résorbe toutefois d'année en année.

## 2.2 Programma Alliantie Wonen (AW)

Het programma Alliantie Wonen, dat in het laatste kwartaal van 2013 door de Brusselse Regering werd gelanceerd, plant de totstandkoming van 6.720 extra openbare woningen. De BGHM en het Woningfonds zijn verantwoordelijk voor de productie van respectievelijk 4.000 woningen voor de BGHM (allemaal huurwoningen, waarvan 3.000 sociale woningen) en 1.000 bescheiden woningen voor het Woningfonds (allemaal koopwoningen en doorverkocht tegen kostprijs). Het programma voorziet ook in de productie van woningen door Citydev (1.000 middelgrote koopwoningen), de Community Land Trust Brussels (CLTB - 120 sociale koopwoningen) en de gemeenten via beleidsinstrumenten voor stedelijke herwaardering (600 woningen). De Alliantie Wonen beoogt dus de productie van sociale en middelgrote huurwoningen (net als het GHP), maar ook van sociale, bescheiden en middelgrote koopwoningen.

Wat de financiering betreft, zijn de voorwaarden voor de BGHM (gewestelijke subsidie van 50% voor sociale woningen en van 33,33% voor middelgrote woningen) identiek aan die van het GHP. De door het Woningfonds geproduceerde en door te verkopen woningen vertegenwoordigen een uitgave van iets minder dan € 44,5 miljoen voor het Gewest (verschil in tarieven bij het aantrekken van fondsen op de kapitaalmarkt en de tarieven die aan de particulieren worden aangeboden). Citydev voert zijn activiteiten uit in het kader van zijn meerjareninvesteringsplan. De woningen die in het kader van de programma's voor stedelijke herwaardering worden gebouwd, worden gefinancierd door de budgetten die met dit beleid samenhangen. Tot slot ontvangt de CLTB een jaarlijkse subsidie van € 2 miljoen voor zijn opdracht in het kader van de AW.

Ter herinnering: Citydev heeft zijn deel van het programma in 2020 voltooid. Van hun kant hebben de BGHM, de CLTB en het Woningfonds alle projecten geïdentificeerd die hen in staat stellen hun respectieve aandeel in het programma Alliantie Wonen op zich te nemen. Alleen het deel dat aan de gemeenten is toegewezen via de Duurzame Wijkcontracten (DWC), is vandaag nog onvolledig. Het tekort wordt echter elk jaar kleiner.

**FIGURE 8** Bilan général de l'AH au 1<sup>er</sup> janvier 2024**FIGUUR 8** Algemene overzicht van het AW op 1 januari 2024

Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2024) – Sources: SLRB, Fonds du Logement, SFAR

Bron: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2024) – Bronnen: BGHM, Woningfonds, SFAR

### Le taux de réalisation du Programme Alliance Habitat progresse de 25 points de pourcentage en 2 ans

En 10 ans, le Programme Alliance Habitat a atteint 63% (contre 38% au 01/01/2022) de son objectif (logements réceptionnés et en construction). Le constat déjà posé dans les Monitorings précédents se vérifie encore une fois, l'AH avance plus rapidement (+25 points en 2022/2023) que le PRL (+1,8 points en 2 ans).

Trois éléments sont à mettre en évidence :

- › un certain ralentissement dans la réception des logements en 2022 et 2023. En effet, si le résultat global de l'Alliance Habitat est très positif il est essentiellement dû aux projets en chantiers (voir infra). Un peu plus de 215 logements/an ont été réceptionnés en 2022 et 2023, ce qui est quelque peu inférieur à la moyenne de l'AH (240 logements réceptionnés annuellement) et nous ramène aux chiffres recensés durant la crise sanitaire ;

### Het voltooiingspercentage van het programma Alliantie Wonen is in 2 jaar tijd met 25 procentpunten gestegen.

In 10 jaar heeft het programma Alliantie Wonen 63% (vergeleken met 38% op 01/01/2022) van zijn streefdoel (opgeleverde woningen en woningen in aanbouw) gehaald. De vaststelling die reeds bij vorige uitgaven van de Monitoring werd gedaan, geldt ook nu: de AW gaat sneller vooruit (+25 punten in 2022/2023) dan het GHP (+1,8 punten in 2 jaar).

Drie elementen springen eruit:

- › een zekere vertraging in de oplevering van woningen in 2022 en 2023. Het algemene resultaat voor Alliantie Wonen is dan wel zeer positief, maar dit is voornamelijk te danken aan de projecten in aanbouw (zie hieronder). In 2022 en 2023 werden iets meer dan 215 woningen per jaar opgeleverd, wat iets lager is dan het gemiddelde van de AW (jaarlijks 240 woningen opgeleverd) en ons terugbrengt naar de cijfers die tijdens de gezondheids crisis werden opgetekend;

- › parmi les logements réceptionnés, la très grande proportion de logements résultant d'un achat « clés-sur-portes ». Sur les 371 logements réceptionnés par la SLRB en 2022 et 2023 dans le cadre de l'Alliance Habitat, 312 (soit 84%) sont issus d'une procédure d'achat « clés-sur-portes ». De son côté, 100% des logements réceptionnés (75) par le Fonds du Logement proviennent d'acquisitions sur le marché privé ;
- › le nombre très important de logements en chantier (1 803) qui laisse augurer des années 2024, 2025 et 2026 nettement supérieures à la moyenne en termes de réception de logements. Remarquons cependant que ce sont les logements développés en interne par les opérateurs qui sont largement majoritaires parmi ceux-ci (>65%). Par exemple, en 2025, le Fonds du Logement réceptionnera les 3 lots du projet « Trèfles » (462 logements au total) à Anderlecht dont les terrains ont été acquis il y a près de 10 ans à un promoteur privé. La SLRB réceptionnera plusieurs projets de grande taille tel que le projet « Prins » également à Anderlecht, pour 170 logements.

### **SLRB : mise à disposition rapide de nouveaux logements (371) grâce aux achats « clés-sur-portes » et quelques étapes importantes franchies par des projets développés sur des terrains publics**

Au cours des années 2022 et 2023, la SLRB a réceptionné 15 projets totalisant 371 logements, pratiquement tous sociaux, dont 312 ont été acquis « clés-sur-portes ». Parmi ceux-ci citons :

- › « Evereast », 54 logements sociaux en face du Décathlon mais aussi « Conscience » (12 logements sociaux) à Evere ;
- › « Les Pierreries » (82 logements sociaux) et « Rommelaere-Depaire » (38 logements sociaux) à Laeken ;
- › « Les Sources » (39 logements sociaux) et « Bervoets » (38 logements sociaux) à Forest.

En développement propre, ce sont 59 logements qui ont été réceptionnés par la SLRB au cours de ces deux années, notamment les deux projets développés en ossature bois, « Dries » à Watermael-Boitsfort (3 logements sociaux) et « Pavillon bois » à la Cité Modèle à Laeken (20 logements sociaux).

Le nombre de logements SLRB en construction au 01/01/2024 est important (1.215 logements) et dépasse tous les chiffres précédemment relevés. Seule la moitié des logements en chantier est issue d'un mécanisme d'achats « clés-sur-portes ». Les années 2024 et surtout 2025 devraient être excellentes pour la mise à disposition par la SLRB de nouveaux logements sociaux et moyens.

- › het zeer grote aandeel woningen binnen de opgeleverde woningen dat het resultaat is van een sleutel-op-de-deur-aankoop. Van de 371 woningen die in 2022 en 2023 door de BGHM zijn opgeleverd in het kader van de Alliantie Wonen, zijn er 312 (84%) het resultaat van een sleutel-op-de-deur-aankoop. 100% van de woningen die zijn opgeleverd (75) door het Woningfonds, is op zijn beurt het resultaat van aankopen op de particuliere markt;
- › het zeer hoge aantal woningen in aanbouw (1.803), wat suggereert dat de jaren 2024, 2025 en 2026 veel hoger dan gemiddeld zullen zijn in termen van oplevering van woningen. We wijzen er wel op dat binnen die woningen de intern door de operatoren ontwikkelde woningen de overgrote meerderheid uitmaken (>65%). Zo zal het Woningfonds in 2025 de 3 percelen van het project « Klaver » (462 woningen in totaal) in Anderlecht opleveren, waarvan de terreinen bijna 10 jaar geleden werden aangekocht van een privéontwikkelaar. De BGHM zal meerdere grootschalige projecten opleveren, zoals het project « Prins », eveneens in Anderlecht, voor 170 woningen.

### **BGHM: snelle terbeschikkingstelling van nieuwe woningen (371) dankzij sleutel-op-de-deur-aankopen en een aantal belangrijke mijlpalen die zijn bereikt door projecten die worden ontwikkeld op openbare terreinen**

In de loop van 2022 en 2023 heeft de BGHM 15 projecten opgeleverd voor in totaal 371 woningen, bijna allemaal sociale woningen, waarvan er 312 het resultaat zijn van sleutel-op-de-deur-aankopen. We noemen er een paar:

- › « Evereast », 54 sociale woningen tegenover Decathlon, maar ook « Conscience » (12 sociale woningen) in Evere;
- › « Les Pierreries » (82 sociale woningen) en 'Rommelaere-Depaire' (38 sociale woningen) in Laeken;
- › « Les Sources » (39 sociale woningen) en « Bervoets » (38 sociale woningen) in Vorst.

Wat de eigen ontwikkeling betreft, heeft de BGHM in deze twee jaar 59 woningen opgeleverd, waaronder de twee houtskeldebouwprojecten « Dries » in Watermaal-Bosvoorde (3 sociale woningen) en « Houten paviljoen » in de Modelwijk in Laeken (20 sociale woningen).

Het aantal BGHM-woningen in aanbouw op 01/01/2024 is aanzienlijk (1.215 woningen) en overtreft alle voorafgaande cijfers. Slechts de helft van de woningen in aanbouw zijn het resultaat van sleutel-op-de-deur-aankopen. De jaren 2024 en vooral 2025 zouden topjaren moeten zijn voor de terbeschikkingstelling van nieuwe sociale en middelgrote woningen door de BGHM.



Pointons quelques projets emblématiques en chantier (liste non exhaustive) :

- › À Anderlecht, le « Lot 5 City-Dox » acquis en « clés-sur-portes » auprès du promoteur Atenor et comprenant 171 logements sociaux mais également le projet « Prins » (170 logements sociaux) développés sur un terrain communal.
- › Sur le territoire de la commune d'Evere, les projets « Renoir » pour 166 logements (133 sociaux et 33 moyens) et, grâce au mécanisme de l'achat « clés-sur-portes », les projets « Bordet » (80 logements sociaux) et « Haecht 1037 » (40 logements sociaux).
- › Dans les communes où les projets sont moins fréquents, les projets « Général Jacques » pour 61 logements sociaux, dans un immeuble existant acquis et rénové par la SLRB) à Ixelles et « Gay » à Woluwe-Saint-Pierre pour 23 logements moyens sur des parcelles communales.

La SLRB a obtenu 6 permis d'urbanisme en 2022 et 2023 pour un total de 207 logements. Ce sont majoritairement des projets de taille moyenne entre 30 et 40 logements. À titre d'exemple, citons le projet « Vervloet » à Uccle pour 37 logements (29 sociaux et 8 moyens).

Toutefois, des permis d'urbanisme prévoyant 452 logements (-170 logements par rapport au 01/01/2022) sont en cours d'instruction. Cette baisse importante laisse planer une incertitude sur la poursuite du rythme actuel de production. Parmi ces demandes de permis d'urbanisme, mettons en évidence le projet « Petite-île » à Anderlecht, le plus important de la SLRB (254 logements sociaux). Soulignons également l'arrivée dans cette catégorie du projet « Orée » à Woluwe-Saint-Pierre qui a fait l'objet de nombreux blocages par le passé. Enfin, à Schaerbeek, la tour « Evenepoel » est à l'instruction pour 42 logements sociaux. Elle vient compléter les 3 barres de logements sociaux déjà présents sur le site et sera située en bordure directe du MediaPark. Enfin, la mise à l'instruction de la demande de permis d'urbanisme liée à la phase I de Josaphat (130 logements sociaux) est également à noter.

En ce qui concerne les « projets en cours », on dénombre un potentiel de 836 logements (-308 par rapport au 01/01/2022) en cours de développement à la SLRB. Parmi ceux-ci se retrouve le projet « Antares » pour 108 logements sociaux à Woluwe-Saint-Lambert, premier projet rentré dans le cadre de la procédure Public Housing Partnership (PHP). Cette procédure, complémentaire de l'achat « clés-sur-portes », se traduit par un appel permanent au secteur privé mais ce, dès la conception du projet. Le partenariat entre la SLRB et l'opérateur est donc présent dès le lancement du projet. Les négociations concernent tant le prix que les typologies de logement (nombre de logements 1, 2 et 3 chambres et +). Cette procédure PHP est donc l'inverse du « clés-sur-portes » où l'acquisition se concrétise une fois le permis d'urbanisme du bâtiment obtenu et devenu inattaquable au niveau juridique (délai de recours dépassé).

We noemen enkele iconische projecten in aanbouw (niet-uitputtende lijst) :

- › In Anderlecht: het project « City-Dox 5 », dat sleutel-op-de-deur werd aangekocht van ontwikkelaar Atenor, met 171 sociale woningen, maar ook het project « Prins » (170 sociale woningen), ontwikkeld op een terrein van de gemeente.
- › Op het grondgebied van de gemeente Evere: de projecten « Renoir » voor 166 woningen (133 sociale en 33 middelgrote woningen) en, dankzij het systeem van sleutel-op-de-deur-aankopen, de projecten « Bordet » (80 sociale woningen) en « Haecht 1037 » (40 sociale woningen).
- › In gemeenten waar projecten minder frequent voorkomen, zijn er de projecten « Generaal Jacques » voor 61 sociale woningen, in een bestaand gebouw dat door de BGHM is aangekocht en gerenoveerd) in Elsene en het project « Gay » in Sint-Pieters-Woluwe voor 23 middelgrote woningen op gemeentelijke percelen.

De BGHM heeft in 2022 en 2023 6 stedenbouwkundige vergunningen gekregen voor 207 woningen in totaal. Het gaat hoofdzakelijk om middelgrote projecten met tussen de 30 en 40 woningen. Een voorbeeld is het project « Vervloet » in Ukkel met 37 woningen (29 sociale en 8 middelgrote woningen).

Bouwvergunningen voor 452 woningen (-170 woningen in vergelijking met 01/01/2022) worden nog onderzocht. Deze aanzienlijke daling doet enige onzekerheid rijzen over de vraag of het huidige productietempo zal aanhouden. Van die aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning lichten we het project « Klein Eiland » uit, het grootste van de BGHM (254 sociale woningen). We vermelden ook de komst in deze categorie van het project « Orée » in Sint-Pieters-Woluwe, dat in het verleden meermaals werd tegengehouden. Tot slot wordt in Schaerbeek de toren « Evenepoel » onderzocht om er 42 sociale woningen in onder te brengen. Die toren zal een aanvulling vormen op de 3 blokken met sociale woningen die al op de site aanwezig zijn en zal direct grenzen aan het Mediapark. Ten slotte wordt ook de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor fase I van Josaphat (130 sociale woningen) onderzocht.

Wat de « lopende projecten » betreft, tellen we een potentieel van 836 woningen (-308 in vergelijking met 01/01/2022) die in ontwikkeling zijn bij de BGHM. Hiertoe behoort het project « Antares » voor 108 sociale woningen in Sint-Lambrechts-Woluwe, het eerste project in het kader van de Public Housing Partnership (PHP)-procedure. Deze procedure, die een aanvulling is op de sleutel-op-de-deur-aankoop, betekent dat de particuliere sector al van bij de ontwerpfase van het project continu wordt ingeschakeld. Het partnerschap tussen de BGHM en de operator is dus aanwezig vanaf de start van het project. De onderhandelingen hebben betrekking op zowel de prijs als het type woning (aantal woningen met 1, 2, 3 en meer slaapkamers). Deze PHP-procedure is dus het tegenovergestelde van de sleutel-op-de-deur-procedure, waarbij de aankoop plaatsvindt zodra de stedenbouwkundige vergunning voor het gebouw is verkregen en juridisch onaantastbaar is geworden (de beroepstermijn is voorbij).

Dans ce cas, toutefois, la SLRB est dans l'impossibilité d'adapter le projet en fonction de ses besoins, principalement en terme de typologie de logement.

La diminution des « projets en cours » s'explique d'une part, par les projets passés au stade d'instruction des demandes de permis d'urbanisme, mais également par l'abandon de projets difficilement réalisables ou encore, leur mise en attente pour des questions de disponibilités financières. Enfin, certains projets sont à présent considérés par la SLRB comme une réserve pour le futur (citons par exemple, le terrain rue de Verdun à Haren, acquis en 2017).

Enfin, mettons en évidence l'augmentation pour la 4e année consécutive des projets « en attente » qui atteignent 1.662 logements. Ce chiffre reste cependant assez peu pertinent dans le cadre de ce monitoring car il recense tous les projets potentiels de la SLRB. Or, elle en a classé nombre d'entre eux en réserve pour le futur. Ces projets ne sont donc pas/plus actifs actuellement au sein de la SLRB.

### Fonds du Logement : la mise en chantier des 463 logements des projets «Trèfles»

L'évènement le plus marquant des années 2022 et 2023 pour le Fonds du Logement est la mise en chantier des 463 logements acquisitifs des projets « Trèfles I (178 logements), II (156 logements) et III (127 logements). Il s'agit du plus gros projet du programme AH, tous opérateurs confondus, sur un terrain acquis par le Fonds du Logement en 2016 à un promoteur privé.

Le Fonds du Logement a également inauguré à Molenbeek-Saint-Jean, le chantier du projet « Vandepereboom 2 » pour 36 logements acquisitifs.

In dat geval is de BGHM echter niet in staat om het project aan te passen aan haar behoeften, voornamelijk op het gebied van woningtypologie.

De afname van 'lopende projecten' wordt gedeeltelijk verklaard door de projecten die zijn overgegaan tot de fase van het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunning, maar ook door het opgeven van projecten die moeilijk uit te voeren waren of door het feit dat ze on hold werden gezet wegens problemen op het vlak van financiële middelen. Verder worden sommige projecten nu door de BGHM beschouwd als een reserve voor de toekomst (bijvoorbeeld het terrein in de Verdunstraat in Haren, aangekocht in 2017).

Tot slot wijzen we erop dat er voor het 4e jaar op rij een stijging is van het aantal projecten « on hold », nu goed voor 1.662 woningen. Dit cijfer is echter niet erg relevant voor deze monitoring, aangezien het alle potentiële BGHM-projecten omvat. De BGHM heeft er echter een heel aantal geclassificeerd als reserve voor de toekomst. Deze projecten zijn dus niet of niet langer actief binnen de BGHM.

### Woningfonds: start van de bouwwerkzaamheden voor de 463 woningen van de projecten «Klaver».

De opvallendste gebeurtenis voor het Woningfonds in 2022 en 2023 is de start van de bouw van de 463 koopwoningen van de projecten « Klaver I » (178 woningen), II (156 woningen) en III (127 woningen). Dit is het grootste project binnen het programma AW, alle operatoren samen genomen, op een terrein dat het Woningfonds in 2016 heeft gekocht van een private ontwikkelaar.

Het Woningfonds heeft in Sint-Jans-Molenbeek ook de eerste steen gelegd van het project « Vandepereboom 2 » voor 36 koopwoningen.



↑ Projet / Project Trèfles / Klaver – Fonds du Logement / Woningfonds © Serge BRISON

D'autre part, en 2023, le Fonds du Logement a réceptionné les derniers logements acquis « clés-sur-portes » dans le projet « Steyls Delva 2 » à Laeken, 95 logements caractérisés par une mixité entre 20 locatifs (dans le cadre du PRL) et 75 acquisitifs dans le cadre de l'AH.

Enfin, tout comme la SLRB et Citydev, le Fonds du Logement est partie prenante dans la phase 1 du projet Josaphat (23 logements acquisitifs) dont l'instruction du permis d'urbanisme a débuté en 2023.

### Politique de revitalisation urbaine : la barre des 100 logements réceptionnés franchie

Le bilan au 01/01/2024 intègre les différentes politiques de rénovation/revitalisation urbaine, à savoir, les logements publics générés par les Contrats de Quartiers Durables (CQD) depuis 2013 mais également ceux créés par les axes 1 et 2 de la Politique de la Ville (PdV), par les immeubles isolés ainsi que ceux planifiés dans les Contrats de Rénovation Urbaine (CRU) et dont l'opérateur public n'est pas régional<sup>9</sup>.

Depuis le lancement du Programme Alliance Habitat, 103 logements ont été réceptionnés au travers des différentes politiques de la revitalisation urbaine à Bruxelles. Cette faible augmentation sur 2 ans (+14 logements), notamment dans le cadre du CQD Biestebroek à Anderlecht est à nuancer en raison des 63 logements en chantier qui se concrétiseront probablement en 2024 et 2025 et, d'autre part, par la complexité des projets développés dans le cadre de CQD à la programmation beaucoup plus large que la seule production de logements. Parmi les logements en chantier, citons les 15 logements locatifs modérés au sein du CQD Pogge à Schaerbeek (projet « Fermettes Jérusalem » et « Angle Haacht/Berger »), les 14 logements locatifs du projet « Abricotier » initié par le CQD Marolles dans le Pentagone ou encore les 8 logements locatifs du projet « Pôle Rabelais » dans le cadre du CQD Athénée à Ixelles.

Mettons également en évidence, la mise en chantier des 6 premiers logements produit par la Régie Foncière Régionale dans le cadre du CRU5 à la rue de la Bougie à Anderlecht.

Au 01/01/2024, 39 logements ont obtenu leur permis d'urbanisme permettant leur construction en 2024. Le projet « Projet Kaai » du CQD Biestebroek à Anderlecht est à pointer dans ce cadre mais également 10 logements au sein du CRU3 et 6 logements pour le CRU5.

Anderzijds heeft het Woningfonds in 2023 de laatste woningen die sleutel-op-de-deur zijn aangekocht, opgeleverd in het project « Steyls Delva 2 » in Laken, 95 woningen die gekenmerkt worden door een mix van 20 huurwoningen (in het kader van het GHP) en 75 koopwoningen in het kader van de AW.

Tot slot is het Woningfonds, net als de BGHM en Citydev, belanghebbende in fase 1 van het Josaphat-project (23 koopwoningen), waarvoor het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunning is aangevangen in 2023.

### Beleid voor stedelijke herwaardering: de mijlpaal van 100 opgeleverde woningen is bereikt

Het overzicht op 01/01/2024 omvat de verschillende beleidslijnen inzake stedelijke vernieuwing/herwaardering, met name de openbare woningen die sinds 2013 worden gegenereerd door de Duurzame Wijkcontracten (DWC), maar ook de woningen die worden gecreëerd door de krachtlijnen 1 en 2 van het Stadsbeleid (SB), door geïsoleerde gebouwen en de gebouwen die zijn gepland in de Stadsvernieuwingscontracten (SVC) en waarvoor de publieke operator niet gewestelijk is<sup>9</sup>.

Sinds de lancering van het programma Alliantie Wonen zijn er 103 woningen opgeleverd in het kader van de verschillende beleidslijnen voor de stedelijke herwaardering in het Brussels Gewest. Deze lichte stijging over 2 jaar (+14 woningen), in het bijzonder in de context van het DWC Biestebroek in Anderlecht, moet worden genuanceerd om reden van de 63 woningen in aanbouw die waarschijnlijk in 2024 en 2025 zullen worden opgeleverd, en ook wegens de complexiteit van de projecten die worden ontwikkeld in het kader van DWC's met een veel bredere programmering dan enkel woningproductie. Tot de woningen in aanbouw behoren onder meer de 15 bescheiden huurwoningen van het DWC Pogge in Schaerbeek (projecten « Fermettes Jeruzalem » en « Hoek Haacht/Berger »), de 14 huurwoningen van het project « Abrikozenboom » van het DWC Marollen in de Vijfhoek en de 8 huurwoningen van het project « Pool Rabelais » van het DWC Atheneum in Elsene.

We wijzen ook op de start van de bouw van de 6 eerste woningen die worden geproduceerd door de Gewestelijke Grondregie in het kader van het SVC 5 in de Waskaarsstraat in Anderlecht.

Op 01/01/2024 hadden 39 woningen hun stedenbouwkundige vergunning gekregen voor hun bouw in 2024. Het « Kaaiproject » van het DWC Biestebroek in Anderlecht moet in deze context worden vermeld, evenals 10 woningen in het SVC 3 en 6 woningen voor het SVC 5.

<sup>9</sup> Les logements CRU réalisés par Citydev, la SLRB et le FdL sont comptabilisés dans les bilans de chaque opérateur.

<sup>9</sup> De SVC-woningen die zijn gerealiseerd door Citydev, de BGHM en het Woningfonds, worden opgenomen in de overzichten van elke operator.

### **CLTB : aucune réception mais près de 30 logements en chantier**

Il n'y a eu aucune réception de logements produit par le CLTB dans le cadre du Programme Alliance Habitat en 2022 et 2023. En revanche, près de 30 logements sont en construction. Il s'agit des projets « Transvaal » à Anderlecht (15 logements) et « Chaussée d'Anvers » sur le territoire de la Ville de Bruxelles (14 logements). Signalons que le propriétaire du projet « Liedts » à Schaerbeek (en chantier) n'a plus souhaité se séparer de ses 6 logements au profit du CLTB.

Toutefois, si nous tenons compte des 10 logements du projet « Gray » à Ixelles en cours d'instruction de permis d'urbanisme, le CLTB atteint pratiquement 100% de l'objectif (120 logements) qui lui était assigné par l'Alliance Habitat.

### **Bilan au regard des objectifs fixés : toujours un déficit de logements moyens**

En ventilant les logements produits, programmés et identifiés selon le niveau de revenu des bénéficiaires, le Programme Alliance Habitat fixe comme objectif la mise sur le marché de :

- › 3.720 logements sociaux ou assimilés sociaux, locatifs ou acquisitifs (3.000 SLRB, 600 revitalisation urbaine et 120 CLTB) ;
- › 1.000 logements modérés acquisitifs (FdL) ;
- › 2.000 logements moyens, pour moitié locatifs (SLRB) et pour l'autre moitié acquisitifs (Citydev).

### **CLTB: geen enkele oplevering, maar bijna 30 woningen in aanbouw**

In 2022 en 2023 was er geen enkele oplevering van woningen die door de CLTB zijn geproduceerd in het kader van het programma Alliantie Wonen. Er zijn wel bijna 30 woningen in aanbouw. Het gaat om het project « Transvaal » in Anderlecht (15 woningen) en het project « Antwerpsesteenweg » in Brussel (14 woningen). We willen erop wijzen dat de eigenaar van het project « Liedts » in Schaerbeek (in aanbouw) zijn 6 woningen niet langer wenste te verkopen aan de CLTB.









Als we echter rekening houden met de 10 woningen in het project « Gray » in Elsene, waarvoor de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning momenteel wordt onderzocht, heeft de CLTB bijna 100% van de door Alliantie Wonen vooropgestelde doelstelling (120 woningen) gehaald.

### **Overzicht in het licht van de gestelde doelen: nog steeds een tekort aan middelgrote woningen**

Door de geproduceerde, geplande en geïdentificeerde woningen op te splitsen volgens het inkomensniveau van de begunstigen, stelt het programma Alliantie Wonen zich tot doel het volgende op de markt te brengen:

- › 3.720 sociale of daarmee gelijkgestelde huur- of koopwoningen (3.000 BGHM, 600 stedelijke herwaardering en 120 CLTB);
- › 1.000 bescheiden huurwoningen (Woningfonds);
- › 2.000 middelgrote woningen, voor de helft huurwoningen (BGHM), voor de helft koopwoningen (Citydev).

**FIGURE 9** Bilan AH en termes de logements sociaux/modérés/moyens (sans distinction entre le locatif et l'acquisitif), tous opérateurs confondus au 01/01/2024**FIGUUR 9** Overzicht AW in termen van sociale/bescheiden/middelgrote woningen (zonder onderscheid tussen huur- en koopwoningen) voor alle operatoren samen op 01/01/2024

AH / AW	Sociaux <sup>10</sup> Sociale woningen <sup>10</sup>	Modérés <sup>11</sup> Betaalbare woningen <sup>11</sup>	Moyens <sup>12</sup> Middenklassewoningen <sup>12</sup>	Total Totaal	%
 Réceptionnés Opgeleverd	876	481	1 071	2 428	36,1
 En construction In aanbouw	1 224	497	82	1 803	26,8
 PU octroyé SV toegekend	120	23	126	269	4,0
 En attente de PU In afwachting van de SV	460	0	4	464	6,9
 Projet en cours Project in uitvoering	672	0	223	895	13,3
 En cours d'étude/ achat à finaliser Wordt bestudeerd/aan- koop nog af te werken	428	0	100	528	7,9
 En attente On hold	1 398	60	264	1 722	25,6
<b>Total / Totaal</b>	<b>5 178</b>	<b>1 061</b>	<b>1 870</b>	<b>8 109</b>	<b>120,7</b>
Objectif / Doelstelling	3 720	1 000	2 000	6 720	100
 <b>Gap</b>	<b>1 458</b>	<b>61</b>	<b>-130</b>	<b>1 389</b>	<b>20,7</b>

Réalisation : Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2024)

Sources : SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB

Realisatie: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2024)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB

<sup>10</sup> En ce compris les 120 logements acquisitifs sociaux dont les conditions d'accès sont similaires aux logements locatifs sociaux.

<sup>11</sup> 1.000 logements acquisitifs modérés accessibles aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas 61.049 € pour un isolé ou un ménage monoparental et 77.699 € pour tout autre ménage. Ces revenus sont augmentés de 5.000 € par personne à charge. <https://fonds.brussels/fr/acheter>

<sup>12</sup> 1.000 logements locatifs moyens (voir supra) et 1.000 logements acquisitifs moyens accessibles aux ménages dont les revenus nets imposables ne dépassent pas 68.661,37 € 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 6.407,73 € pour la 1ère personne à charge et de 3.204,60 € pour les suivantes.

<https://www.citydev.brussels/fr/conditions-et-obligations-pour-%C3%AAtre-propri%C3%A9taire>

<sup>10</sup> Met inbegrip van de 120 sociale koopwoningen waarvan de toegangsvoorwaarden vergelijkbaar zijn met die van de sociale huurwoningen.

<sup>11</sup> 1.000 bescheiden koopwoningen, toegankelijk voor huishoudens met een netto belastbaar inkomen tot € 61.049 euro voor een alleenstaande of een eenoudergezin en tot € 77.699 euro voor alle andere huishoudens. Dit inkomen wordt verhoogd met € 5.000 euro per persoon ten laste.

<https://fonds.brussels/nl/woning-kopen>

<sup>12</sup> 1.000 middelgrote huurwoningen (zie supra) en 1.000 middelgrote koopwoningen, toegankelijk voor gezinnen waarvan het belastbare netto-inkomen niet meer bedraagt dan € 68.661,37 voor een gezin met meerdere inkomens, maar zonder persoon ten laste (inkomen van een koppel = 1/2 inkomen van de echtgenoot met het laagste inkomen + het totale inkomen van de andere echtgenoot). Deze inkomens worden verhoogd met € 6.407,73 voor de eerste persoon ten laste en met € 3.204,60 voor de volgende personen ten laste.

<https://www.citydev.brussels/nl/voorwaarden-om-eigenaar-te-worden>

À la lecture de ce tableau, il apparaît que l'effort qui reste à produire dans le cadre de l'AH se concentre sur le logement moyen (à ce jour, 130 logements moyens non identifiés). Notons, toutefois, qu'il s'agit uniquement de logements moyens locatifs (via la SLRB). La SLRB a toutefois « dans ses tiroirs » (en attente de financement ou en réserve de développement futur) des projets permettant la mise sur le marché de près de 1 500 logements sociaux de plus que l'objectif qui lui a été assigné par le Programme Alliance Habitat. Cette situation, conséquence des projets rentrés dans le cadre de la stratégie d'acquisition de la SLRB offre des potentialités pour, d'une part, en transférer vers des logements moyens et d'autre part, compenser le déficit constaté en la matière au niveau du Plan Régional du Logement.

Uit deze tabel blijkt duidelijk dat de inspanningen die nog moeten worden geleverd in het kader van de AW, zich toespitsen op middelgrote woningen (tot nu toe zijn 130 middelgrote woningen nog niet geïdentificeerd). Merk wel op dat het enkel gaat om middelgrote huurwoningen (via de BGHM). De BGHM heeft echter nog projecten 'in de lade liggen' in afwachting van financiering of als reserve voor toekomstige ontwikkelingen) waarmee ze bijna 1.500 sociale woningen meer op de markt kan brengen dan het streefdoel dat het programma Alliantie Wonen aan haar had toegewezen. Deze situatie, die een gevolg is van de projecten die deel uitmaken van de aankoopstrategie van de BGHM, biedt de mogelijkheid om een aantal ervan over te dragen naar middelgrote woningen en om daarnaast het tekort te compenseren dat op dit vlak is vastgesteld in het Gewestelijk Huisvestingsplan.



↑ Projet / Project Malherbe - Fonds du Logement / Woningfonds © Serge BRISON

### 3. LOGEMENTS PUBLICS RÉGIONAUX PRODUITS EN DEHORS DU PLAN RÉGIONAL DU LOGEMENT ET DU PROGRAMME ALLIANCE HABITAT

### 3. GEWESTELIJKE OPENBARE WONINGEN GEPRODUCEERD BUITEN HET GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN EN HET PROGRAMMA ALLIANTIE WONEN

Parallèlement aux objectifs qui leur sont fixés dans le cadre des plans régionaux PRL et AH, certains opérateurs produisent également du logement public en dehors de ces plans. Cette production est réalisée dans le cadre de missions spécifiques déléguées par le Gouvernement via des objectifs fixés dans les Contrats de gestion ou de « commandes » du Gouvernement. C'est le cas pour Citydev et le Fonds du Logement.

Depuis 2021, c'est aussi le cas pour la SLRB qui a réactivé le mécanisme des « prêts long terme » (PLT) afin de faciliter les acquisitions directement effectuées par les SISF. De manière indirecte, c'est aussi le cas du CLTB pour tous les logements qui dépassent son quota inscrit dans le cadre de l'Alliance Habitat, mais qui bénéficient d'un subside régional à l'acquisition de fonciers ou de bâtiments.

Depuis 2016<sup>13</sup>, en dehors du PRL et de l'AH, 1.322 logements ont été mis sur le marché et 2.340 logements sont en cours de développement par les différents opérateurs régionaux, soit plus de 3.650 logements au total.

**Le Fonds du Logement** travaille actuellement à la concrétisation de plusieurs projets destinés à la location ou à l'acquisition par son public-cible.

- › Au niveau de son programme « aide locative » :
  - depuis 2016, 64 logements ont été construits ou rénovés via l'aide locative et ont intégré le parc locatif du Fonds du Logement ;
  - le projet « Wavre » à Ixelles comptabilisant 16 logements a été réceptionné en 2023 ;
  - 8 logements sont en projet mais actuellement « en attente » suite à un recours au Conseil d'Etat (projet « Cognassier » à Berchem-Sainte-Agathe)

Tegelijk met de doelstellingen die aan hen zijn toegewezen in het kader van de gewestelijke plannen GHP en AW, produceren bepaalde operatoren ook openbare huisvesting buiten die plannen om. Deze productie komt tot stand in het kader van specifieke opdrachten die door de Regering worden gedelegeerd via doelstellingen die zijn vastgelegd in de beheersovereenkomsten of « bestellingen » van de Regering. Dit is het geval voor Citydev en het Woningfonds.

Sinds 2021 is dit ook het geval voor de BGHM, die het mechanisme van « langetermijnleningen » (LTL) opnieuw heeft geactiveerd om rechtstreekse aankopen door de OVM's te vergemakkelijken. Indirect is dit ook het geval bij de CLTB voor alle woningen die het quotum in het kader van de Alliantie Wonen overschrijden, maar die wel profiteren van de gewestelijke subsidie voor de aankoop van terreinen of gebouwen.

Sinds 2016<sup>13</sup> zijn er, buiten het GHP en de AW om, 1.322 woningen op de markt gebracht en worden er 2.340 woningen ontwikkeld door de verschillende gewestelijke operatoren, in totaal dus meer dan 3.650 woningen.

**Het Woningfonds werkt** momenteel aan de concrete uitvoering van verschillende projecten voor verhuur of aankoop door zijn doelgroep.

- › Op het vlak van zijn programma « huurhulp » :
  - sinds 2016 zijn er 64 woningen gebouwd of gerenoveerd via de huurhulp. Ze zijn deel gaan uitmaken van de huurwoningen van het Woningfonds;
  - het project « Waver » in Elsene, met 16 woningen, werd in 2023 opgeleverd;
  - 8 wooneenheden zijn gepland maar staan momenteel « on hold » na een beroep bij de Raad van State (project « Kweepereboom » in Sint-Agatha-Berchem).

<sup>13</sup> Début du recensement par le Référent Logement

<sup>13</sup> Begin van de inventarisering door de Referent Huisvesting

- › Au niveau de l'aide à l'acquisition :
  - depuis 2016, ce ne sont pas moins de 354 logements qui ont ainsi été vendus par le Fonds du Logement à son public-cible, constitué en très grande majorité par des ménages dans les conditions d'accès au logement social ;
  - 13 logements acquisitifs sont « en projet » via le mécanisme de la construction-rénovation-vente (CRV). Le projet « Saint Job » à Uccle est actuellement en attente suite à une procédure judiciaire introduite par le Fonds du Logement ;
  - 30 autres logements destinés à être vendus à des asbl pour personnes handicapées sont également en projet. Parmi ceux-ci, le projet « Vandervelde » à Woluwe-Saint-Lambert a obtenu son permis d'urbanisme mais fait actuellement l'objet de procédures en recours.

**Citydev**, de son côté, développe, à des stades d'avancement très diversifiés, un peu plus de 2.200 logements acquisitifs supplémentaires. Parmi les projets qui ont évolué en 2022 et 2023, soulignons que :

- › 210 logements et 293 kots étudiants ont été réceptionnés au sein de 4 projets à Anderlecht : « NovaCity Lot 1 » (63 logements), CityGate I (35 logements Place des Goujons et 97 logements Marchandises) à et « City Campus » (293 kots dont la gestion a été confiée à une société privée) ainsi que 2 projets à Forest acquis via des charges d'urbanisme en nature : « Forest Village I (4 logements) et II (7 logements) » ;
- › 4 projets totalisant 123 logements ont vu leur chantier débiter : « BAT-Lavoisier » (93) à Molenbeek-Saint-Jean, « Vandenschriek » (14) à Jette, « Mairesse Garden » (9) à St Gilles et « The Quay » (7) acquis sous le régime des charges d'urbanisme à Anderlecht ;
- › 3 projets ont été déposés chez urban.brussels dans le cadre de l'instruction de leur permis d'urbanisme : 306 nouveaux logements devraient donc obtenir leur PU en 2024/2025 dont le projet « StarCity » à Haren et celui à octroyer dans le cadre de la phase I de l'urbanisation du site Josaphat à Schaerbeek ;
- › Le premier projet qui sera vendu sous forme d'emphytéose (« Flora II », à Woluwe-Saint-Lambert), pour un total de 135 logements est entré dans la catégorie des « projets en cours ». Une demande de permis d'urbanisme sera introduite au plus tard en 2025.
- › Enfin, Citydev a été chargé en 2023 par le Gouvernement de développer un projet d'environ 80 logements moyens acquisitifs sur la partie la moins riche en biodiversité, du marais Wiels à Forest.

- › Op het vlak van de hulp bij aankoop:
  - sinds 2016 heeft het Woningfonds op die manier niet minder dan 354 woningen verkocht aan zijn doelgroep, waarvan de overgrote meerderheid bestaat uit huishoudens die voldoen aan de toelatingsvoorwaarden voor sociale huisvesting;
  - 13 koopwoningen zijn 'gepland' via het mechanisme bouw-renovatie-verkoop (BRV). Het project 'Sint-Job' in Ukkel is momenteel on hold als gevolg van een gerechtelijke procedure aangespannen door het Woningfonds;
  - er zijn ook nog eens 30 woningen gepland die bestemd zijn voor verkoop aan vzw's voor personen met een handicap. Het gaat onder meer om het project 'Vandervelde' in Sint-Lambrechts-Woluwe, dat een stedenbouwkundige vergunning heeft gekregen, maar waartegen momenteel beroepsprocedures aan de gang zijn.

**Citydev** ontwikkelt op zijn beurt, in zeer uiteenlopende stadia van vooruitgang, iets meer dan 2.200 extra koopwoningen. Wat betreft de projecten die vooruitgang hebben geboekt in 2022 en 2023, wijzen we op het volgende:

- › 210 woningen en 293 studentenkoten werden opgeleverd binnen 4 projecten in Anderlecht: « NovaCity 1 » (63 woningen), « CityGate 1 » (35 woningen Grondels en 97 woningen Goederen) en « City Campus » (293 koten waarvan het beheer werd toevertrouwd aan een private onderneming), alsook 2 projecten in Vorst die werden verworven via stedenbouwkundige lasten in natura: 'Vorst Dorp I (4 woningen) en II (7 woningen) »;
- › van 4 projecten, goed voor in totaal 123 woningen, werd de bouwfase opgestart: « BAT-Lavoisier » (93) in Sint-Jans-Molenbeek, « Vandenschriek » (14) in Jette, « Mairesse Garden » (9) in Sint-Gillis en « The Quay » (7), verworven onder het stelsel van stedenbouwkundige lasten in Anderlecht;
- › 3 projecten zijn ingediend bij urban.brussels in het kader van het onderzoek van hun stedenbouwkundige vergunning: 306 nieuwe woningen zouden dus hun SV moeten krijgen in 2024-2025, waaronder het project «StarCity» in Haren en het project dat zal worden toegekend in het kader van fase I van de verstedelijking van de Josaphat-site in Schaerbeek;
- › Het eerste project dat zal worden verkocht in de vorm van erfpacht (« Flora II » in Sint-Lambrechts-Woluwe), voor een totaal van 135 woningen, werd opgenomen in de categorie « lopende projecten ». Er zal uiterlijk in 2025 een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden ingediend.
- › Tot slot heeft Citydev in 2023 van de Regering de opdracht gekregen om een project van ongeveer 80 middelgrote koopwoningen te ontwikkelen op het deel van het moeras Wiels in Vorst met de minst rijke biodiversiteit.



La **SLRB** a réactivé son mécanisme de prêt long terme (PLT) afin de répondre à plusieurs demandes émanant de la SISP Foyer du Sud pour l'aider à financer l'acquisition d'un certain nombre de logements situés sur le territoire de la commune de Saint Gilles. Ces acquisitions ne bénéficient donc pas de subsides régionaux comme dans le programme Alliance Habitat. Après les 30 logements achetés en 2021, la SISP Foyer du Sud a acquis en 2022 un bâtiment auprès de la Régie foncière de Saint-Gilles pour un total de 10 logements supplémentaires. À noter qu'il n'en résulte aucun accroissement du nombre total de logements publics à Saint-Gilles, ces transactions étant réalisées entre un organisme communal et régional.

Enfin, le **CLTB** a déjà identifié 94 logements en plus de ceux fixés par l'AH. Le projet « Navez » à Schaerbeek, acheté en « clés-sur-portes » a été réceptionné en 2023 (8 logements). De leur côté, les projets « Tivoli » à Laeken (21 logements) et « Abbé Cuylits » à Anderlecht (9 logements) sont entrés en phase de chantier.

Signalons par ailleurs que certaines communes ont une volonté de développer leur patrimoine immobilier, qu'il soit géré par une Régie communale ou par un CPAS. À titre indicatif, les travaux de l'Observatoire des Permis logement recensent une production annuelle d'une cinquantaine de logements par les Pouvoirs locaux (communes, CPAS, Régie foncière communale) hors subvention régionale (CQD, CRU, PdV). Toutefois, nous n'en avons pas encore une vision exhaustive et nous ne connaissons pas le niveau de revenus des publics bénéficiaires, raisons pour lesquelles ils ne sont pas repris dans cette publication.

De **BGHM** heeft haar mechanisme voor langetermijnleningen (LTL) opnieuw geactiveerd naar aanleiding van een aantal verzoeken van de OVM Foyer du Sud om de aankoop van een aantal woningen op het grondgebied van de gemeente Sint-Gillis te helpen financieren. Deze aankopen komen dus niet in aanmerking voor gewestelijke subsidies zoals in het programma Alliantie Wonen. Na de aankoop van 30 woningen in 2021 kocht de OVM Foyer du Sud in 2022 1 gebouw van de Grondregie van Sint-Gillis, voor in totaal 10 extra woningen. Merk op dat dit niet leidt tot een toename van het totale aantal openbare woningen in Sint-Gillis, aangezien deze transacties plaatsvinden tussen een gemeentelijke en een gewestelijke instantie.

Tot slot heeft de **CLTB** al 94 extra woningen geïdentificeerd boven op de door de AW vastgestelde woningen. Het project « Navez » in Schaerbeek, sleutel-op-de-deur aangekocht, werd opgeleverd in 2023 (8 woningen). Het project « Tivoli » in Laken (21 woningen) en het project « Pastoor Cuylits » in Anderlecht (9 woningen) zijn ook de bouwfase ingegaan.

Verder moeten we er ook op wijzen dat sommige gemeenten hun vastgoedpatrimonium willen ontwikkelen, ongeacht of dit nu door een gemeentelijke regie of een OCMW wordt beheerd. Bij wijze van indicatie kan worden vermeld dat volgens de werkzaamheden van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen de lokale overheden (gemeenten, OCMW, gemeentelijke Grondregie) jaarlijks een vijftigtal woningen produceren, buiten de gewestelijke subsidies (DWC, SVC, SB) om. Wij beschikken echter nog niet over een volledig overzicht daarvan en we kennen het inkomensniveau van de begunstigde doelgroepen niet. Daarom zijn ze niet in deze publicatie opgenomen.

# SYNTHÈSE

## SAMENVATTING

### **2002 et 2023, entre stabilité et petite déception, tout en permettant de franchir la barre des 6.500 logements réceptionnés depuis la mise en place des plans régionaux.**

Depuis la réception du premier projet de logements réalisé dans le cadre du Plan régional du Logement en 2009, 6 500 nouveaux logements ont été mis sur le marché par des opérateurs régionaux publics. Le nombre de logements actuellement en chantier devrait permettre de dépasser les 7 000 unités lors du prochain bilan au 01/01/2025.

Les années 2022 et 2023 furent des années dans la moyenne au niveau du nombre de logements réceptionnés alors que, en fonction des logements en chantier en 2021, l'année 2022 devait se révéler meilleure. La grande taille des projets explique en partie la durée des chantiers parfois supérieure à 2 ans. Les achats « clés-sur-portes » en baisse expliquent également une partie du nombre de création de logements quelque peu décevant par rapport aux attentes formulées dans le numéro 6 de ce Monitoring. Notons par ailleurs que les logements de cette catégorie se sont plutôt concrétisés de manière significative en 2023.

### **Une répartition inégale des logements réceptionnés ou en chantier**

Comme l'illustre la carte à la figure 2, la répartition des projets réceptionnés et en construction est spatialement assez inégale au sein du territoire régional. En effet, ils sont nettement plus nombreux dans un arc de cercle allant d'Evere à Forest et peu nombreux dans le cadran Sud-Est de la Région. Si l'on s'intéresse au nombre de logements par projet, ce déséquilibre est encore plus significatif. Les acquisitions réalisées par les opérateurs via un mécanisme de « clés-sur-portes » tendent à renforcer ce déséquilibre territorial.

### **Une production de logements régulière au sein des programmes gouvernementaux**

Le Plan régional du Logement (PRL) et le Programme Alliance Habitat (AH) avancent à un rythme plutôt régulier. En additionnant les logements réceptionnés et ceux actuellement en construction, le PRL atteint 67,6% de taux de réalisation en 19 années d'existence, tandis que l'AH dépasse les 63% de réalisation 10 ans après son lancement.

### **2002 en 2023, tussen stabiliteit en lichte tegenvallende resultaten, waarbij de mijlpaal van 6.500 opgeleverde woningen sinds de invoering van de gewestelijke plannen wel wordt gehaald.**

Sinds de oplevering van het eerste woningproject in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan in 2009, zijn er 6.500 nieuwe woningen op de markt gebracht door gewestelijke openbare operatoren. Het aantal woningen dat momenteel in aanbouw is, zou tegen het tijdstip van het volgende overzicht op 01/01/2025 meer dan 7.000 eenheden moeten bedragen.

De jaren 2022 en 2023 scoorden gemiddeld wat betreft het aantal opgeleverde woningen, terwijl 2022 naar verwachting beter had moeten zijn, gelet op het aantal woningen in aanbouw in 2021. De grootschaligheid van de projecten vormt een gedeeltelijke verklaring voor de duur van de bouwwerkzaamheden, die soms meer dan 2 jaar kan bedragen. De daling van de sleutel-op-de-deur-aankopen verklaart ook een deel van het ietwat tegenvallende aantal nieuwbouwwoningen, vergeleken met de verwachtingen die werden geformuleerd in nummer 6 van deze Monitoring. Merk op dat er in 2023 wel een significant aantal woningen uit deze categorie tot stand kwam.

### **Een ongelijke verdeling van opgeleverde woningen of woningen in aanbouw**

Zoals de kaart in figuur 2 laat zien, zijn de opgeleverde projecten en de in aanbouw zijnde projecten geografisch gezien vrij ongelijk verdeeld over het gewestelijk grondgebied. Ze zijn veel talrijker in een cirkelboog die van Evere naar Vorst gaat, en weinig talrijk in het zuidoostelijke kwadrant van het Gewest. Als we kijken naar het aantal woningen per project, is deze wanverhouding nog duidelijker. De aankopen door de operatoren via een systeem van sleutel-op-de-deur-aankopen hebben de neiging om dit territoriale onevenwicht nog verder te versterken.

### **Een regelmatige woningproductie binnen de regeringsprogramma's**

Het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en het programma Alliantie Wonen (AW) vorderen in een vrij gestaag tempo. Als we de opgeleverde woningen en de woningen die momenteel in aanbouw zijn, bij elkaar optellen, heeft het GHP in de 19 jaar van zijn bestaan een realisatiepercentage van 67,6% bereikt, terwijl de AW 10 jaar na de lancering meer dan 63% heeft gerealiseerd.

Ces dernières années, l'Alliance Habitat progresse en effet nettement plus rapidement (+25 points de pourcentage en 2 ans) que le Plan régional du Logement (+1,8 points de pourcentage en 2 ans). Les diverses mesures gouvernementales de ces dernières années (notamment celles relatives aux acquisitions d'immeubles vides et à l'achat de logements «clés-sur-portes») expliquent cette réussite plus spectaculaire du programme Alliance Habitat. Ce mode d'acquisition est devenu très majoritairement dominant à la SLRB et largement présent au Fonds du Logement. À noter que les logements dont la réception est attendue en 2024 et 2025 proviennent davantage de projets développés par ces opérateurs plutôt que via un mécanisme d'acquisition sur le marché privé.

La figure ci-après reprend la situation par programme et par opérateur au 01/01/2024. Ce tableau montre clairement la dynamique de production du Programme Alliance Habitat. Cette dynamique est largement soutenue par la SLRB qui a un taux de réalisation de presque 50% par rapport à son objectif. Un autre constat assez encourageant pour le futur, les PU octroyés à la SLRB sont également repartis à la hausse et dépassent les 570 logements.

La progression des productions du Fonds du Logement est quant à elle tout aussi remarquable. La mise en chantier des 3 projets « Trèfles » à Anderlecht permet au Fonds d'avoir (quasi) atteint l'objectif que lui avait assigné le Gouvernement en 2013.

Le lecteur attentif constatera que le nombre de logements réceptionnés par le CLTB a diminué. Cette anomalie comptable est uniquement due à une requalification plus fine des logements CALICO entre les différents partenaires (Pass'Âges, Angela D, Diogène, Fairground et le CLTB). Il n'empêche, le CLTB se rapproche très fort de l'objectif qui lui est assigné dans le cadre de l'AH.

Enfin, en ce qui concerne les outils mis en œuvre par la revitalisation urbaine, le nombre de logements « en chantier » est stable, ce qui garantit les réceptions prochaines. La baisse constatée du nombre de logements liés à des projets en cours d'études s'explique par la difficulté récurrente d'assurer une bonne transition entre les programmes de CQD adoptés par le GRBC et leur concrétisation. De nombreux projets sont abandonnés faute de financement, de soutien de partenaires ou plus simplement, d'acquisition du bâtiment ou de terrain.

In de afgelopen jaren is de Alliantie Wonen aanzienlijk sneller gegroeid (+25 procentpunten in 2 jaar) dan het Gewestelijk Huisvestingsplan (+1,8 procentpunten in 2 jaar). De verschillende overheidsmaatregelen van de afgelopen jaren (met name die met betrekking tot de aankoop van leegstaande panden en de sleutel-op-de-deur-aankopen) verklaren dit meer spectaculaire succes van het programma Alliantie Wonen. Deze aankoopwijze is zeer overheersend geworden bij de BGHM en is sterk aanwezig bij het Woningfonds. Er moet worden opgemerkt dat de woningen die naar verwachting in 2024 en 2025 zullen worden opgeleverd, eerder afkomstig zijn van projecten die door deze operatoren zijn ontwikkeld dan van een aankoopmechanisme op de private markt.










De onderstaande figuur toont de situatie per programma en per operator op 01/01/2024. Deze tabel laat de productiedynamiek van het programma Alliantie Wonen duidelijk zien. Deze dynamiek wordt breed ondersteund door de BGHM, die bijna 50% van haar doelstelling heeft gerealiseerd. Een andere vaststelling die vrij bemoedigend is voor de toekomst, is dat de SV's die zijn toegekend aan de BGHM, ook weer zijn gaan toenemen, tot meer dan 570 woningen.

De stijging van de productie van het Woningfonds is op haar beurt ook erg opmerkelijk. Met de start van bouwphase van de 3 « Klaver »-projecten in Anderlecht heeft het Fonds (bijna) het doel bereikt dat de Regering in 2013 had vooropgesteld.

Opmerkelijke lezers zullen vaststellen dat het aantal door de CLTB opgeleverde woningen is gedaald. Deze boekhoudkundige anomalie is uitsluitend te wijten aan een meer gedetailleerde herindeling van de CALICO-woningen tussen de verschillende partners (Pass'Âges, Angela D, Diogène, Fairground en CLTB). Toch is de CLTB heel dicht bij het bereiken van het doel dat eraan werd toegekend in het kader van de AW.

Wat ten slotte de instrumenten van de stedelijke herwaardering betreft, is het aantal woningen « in aanbouw » stabiel, wat de nakende opleveringen garandeert. De vastgestelde daling van het aantal woningen die gekoppeld zijn aan projecten in onderzoek, wordt verklaard door de terugkerende moeilijkheid om te zorgen voor een soepele overgang tussen de door de BHR aangenomen DWC's en hun concrete verwezenlijking. Veel projecten worden afgebroken door een gebrek aan financiering, ontoereikende steun van partners of simpelweg door het uitblijven van de aankoop van het gebouw of het terrein.

**FIGURE 10** Bilan détaillé de la production de logements par opérateur et programme (01/01/2024)**FIGUUR 10** Gedetailleerde overzicht van de woningproductie per operator en programma (01/01/2024)

	SLRB / BGHM (01/01/2024)		Citydev (01/01/2024)	Fonds du Logement Woningfonds (01/01/2024)		SFAR (01/01/2024)	CLTB (01/01/2024)	Outils DRU SVC-tool (01/01/2024)
	PRL GHP	AH AW	AH AW	PRL GHP	AH AW	PRL GHP	AH AW	AH AW
 Réceptionnés Opgeleverd	2 157	767	1 000	472	481	435	77	103
 En construction In aanbouw	316	1 215	0	0	497	0	28	63
<b>Total atteint</b> <b>Total atteint</b>	<b>2 473</b>	<b>1 982</b>	<b>1 000</b>	<b>472</b>	<b>978</b>	<b>435</b>	<b>105</b>	<b>166</b>
 PU octroyé SV toegekend	365	207	0	0	23	0	0	39
 En attente de PU In afwachting van de SV	37	452	0	33	0	0	11	1
 Projet en cours Project in uitvoering	167	836	0	0	0	0	3	56
 En cours d'étude/ achat à finaliser Wordt bestudeerd/ aankoop nog af te werken	170	401	0	0	0	0	0	127
 En attente On hold	67	1 662	0	13	60	74	0	0
<b>Total / Totaal</b>	<b>3 279</b>	<b>5 540</b>	<b>1 000</b>	<b>518</b>	<b>1 061</b>	<b>509</b>	<b>119</b>	<b>389</b>
Objectif / Doelstelling	4 000	4 000	1 000	500	1 000	500	120	600
 <b>Gap*</b>	<b>-721</b>	<b>1 540</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>61</b>	<b>9</b>	<b>-1</b>	<b>-211</b>
 <b>Gap (%)</b>	<b>-18,0</b>	<b>38,5</b>	<b>0</b>	<b>3,6</b>	<b>3,0</b>	<b>1,8</b>	<b>-0,8</b>	<b>-35,2</b>

Réalisation: Monitoring des Logements Publics à Bruxelles (Réfèrent bruxellois du Logement – perspective.brussels) (01/01/2024)

Sources: SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU, SFAR, CLTB

Realisatie: Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – perspective.brussels) (01/01/2024)

Bronnen: BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, SFAR, CLTB

## Plus de 3 600 logements en développement via les missions déléguées par le Gouvernement

En plus du PRL et de l'AH, plus de 3.600 logements sont en projet au sein des différents opérateurs immobilier publics (dont 80% chez Citydev). Au sein de ces projets, la dynamique de développement est assez similaire à ceux concernés par les deux plans gouvernementaux.

### Points d'attention et enjeux pour le futur

Tout le monde le répète à l'envie : le secteur du logement domine largement la production immobilière à Bruxelles (voir Perspective – Observatoire des Fonctions Urbaines, 2024). En revanche, le segment du logement abordable public et privé ne répond pas aux besoins de la population. L'offre en logement public ou privé à finalité sociale ne permettra probablement jamais de répondre pleinement aux besoins de la population, lesquels augmentent constamment (paupérisation, augmentation du coût des logements, qualité des logements du parc ancien, etc.). Il est cependant important pour les acteurs publics de logement de continuer à produire et à acquérir des logements neufs ou à rénover afin de les mettre à disposition des populations les plus précaires. Augmenter l'offre de logement en la matière est fondamental.

En fonction de l'augmentation de l'incidence foncière sur le coût d'un logement (25 à 30% du montant global d'un logement), il semble recommandé que les Pouvoirs Publics conservent le foncier dont ils sont propriétaires. Dans ce cadre, le logement acquisitif sous emphytéose de longue durée offre quasi les mêmes avantages pour les acquéreurs que ceux de la pleine propriété. Plus encore, cela permettrait aux opérateurs publics de devenir plus actifs en seconde couronne et aux acquéreurs d'accéder à la propriété dans des communes bruxelloises qui ne leur sont plus, ou très difficilement, financièrement accessibles.

À l'heure d'écrire ces lignes, le Gouvernement bruxellois est toujours en affaires courantes. Le principal enjeu pour le futur Gouvernement en matière de logement sera d'assurer aux opérateurs la poursuite du financement nécessaire aux développements de leurs projets encore à mener dans le cadre du Plan Régional du Logement et du Programme Alliance Habitat. L'assurance de financement devra également être apportée pour les logements confiés par missions déléguées par le Gouvernement à l'un ou l'autre des opérateurs publics régionaux. Ceci est particulièrement important pour assurer la crédibilité du dispositif mis en place dans certains PAD où les Pouvoirs Publics ont peu de maîtrise foncière et où un minimum de 25% de logements à finalité sociale a été imposé au sein de tout projet de plus de 2 000 m<sup>2</sup>. Le logement social étant prioritaire pour l'acquisition de ces 25%, il faudra lui permettre d'assurer financièrement la bonne mise en œuvre de ces dispositifs.

## Meer dan 3.600 woningen in ontwikkeling via door de Regering gedelegeerde opdrachten

Naast het GHP en de AW zijn er meer dan 3.600 woningen gepland door de verschillende publieke vastgoedbeheerders (waarvan 80% bij Citydev). Binnen deze projecten is de ontwikkelingsdynamiek vrij vergelijkbaar met die van de projecten in het kader van de twee regeringsplannen.

### Aandachtspunten en uitdagingen voor de toekomst

Iedereen herhaalt het keer op keer : de huisvestingssector domineert grotendeels de vastgoedproductie in Brussel (zie Perspective - Overzicht van stedelijke functies, 2024). Aan de andere kant voldoen de openbare en particuliere betaalbare woningen niet aan de behoeften van de bevolking. Het aanbod van openbare of private woningen met een sociaal oogmerk zal waarschijnlijk nooit volledig kunnen voldoen aan de behoeften van de bevolking, die voortdurend toenemen (verarming, stijgende woonkosten, kwaliteit van de woningen in de oude woningvoorraad, enz.). Het is echter belangrijk dat de openbare huisvestingsactoren woningen blijven bouwen en nieuwe of te renoveren woningen blijven aankopen om ze beschikbaar te maken voor de meest kwetsbare bevolkingsgroepen. Het is van fundamenteel belang om het woningaanbod ter zake te vergroten.

Gelet op de stijgende impact van de grondkosten op de prijs van een woning (25 tot 30% van het totale bedrag van een woning), lijkt het aanbevolen dat de overheidsinstanties de gronden behouden waarvan zij eigenaar zijn. In deze context bieden koopwoningen in de vorm van erfpacht op lange termijn bijna dezelfde voordelen voor de kopers als woningen in volle eigendom. Bovendien kunnen de overheidsactoren op die manier actiever worden in de tweede kroon en kunnen kopers toegang krijgen tot eigendom in Brusselse gemeenten die voor hen financieel niet langer, of slechts met grote moeite, toegankelijk zijn.

Op het moment van schrijven is de Brusselse Regering nog steeds in lopende zaken. De belangrijkste uitdaging voor de toekomstige Regering op het gebied van huisvesting zal zijn om ervoor te zorgen dat de operatoren de verdere financiering blijven krijgen die ze nodig hebben voor de ontwikkeling van hun projecten die ze nog moeten realiseren in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan en het programma Alliantie Wonen. Er zal ook financiering moeten worden gegarandeerd voor woningen waarvan de productie door de Regering via gedelegeerde opdrachten wordt toevertrouwd aan een van de gewestelijke overheidsactoren. Dit is vooral belangrijk om de geloofwaardigheid te waarborgen van de regeling die wordt ingevoerd in bepaalde RPA's waar de overheid weinig gronden in bezit heeft en waar een minimum van 25% woningen met een sociaal oogmerk is opgelegd voor elk project van meer dan 2.000 m<sup>2</sup>. Aangezien sociale huisvesting prioriteit heeft bij de aankoop van deze 25%, moet ervoor worden gezorgd dat de financiële middelen beschikbaar zijn voor de correcte uitvoering van deze regelingen.

Conjointement à l'objectif de financement des projets, le futur Gouvernement devra également être attentif à assurer une meilleure répartition spatiale des projets de logements publics, sociaux en particulier, au sein du territoire régional.

Cela passera par la réalisation de projets sur du foncier public. Cela vise prioritairement les terrains dont la Région a acquis le foncier et planifié leur développement dans le cadre d'un PAD au sein de communes à faible taux de logements à finalité sociale. Des projets de logements publics sont ainsi programmés à USquare (Ixelles), Mediapark (Schaerbeek) et Josaphat (Schaerbeek). La concrétisation de ces logements coûtera moins cher que des acquisitions directes sur le marché privé dès lors que le foncier est déjà dans les mains d'un Pouvoir Public. Cela contribuera également à l'équilibre socio-économique des nouveaux quartiers projetés.

Ce souhait d'une meilleure répartition spatiale des projets passera également par la poursuite de la politique d'acquisition sur le marché privé mais qui devrait davantage être orientée vers le cadran Sud-Est de la région.

Au regard de ces différents objectifs, la mise en réserve de terrains potentiels au sein de la SLRB pour y développer de futurs projets offrira des opportunités à saisir en temps utiles.

Naast de doelstelling om projecten te financieren, zal de toekomstige Regering ook moeten zorgen voor een betere ruimtelijke spreiding van de publieke woonprojecten, in het bijzonder de sociale, binnen het gewestelijk grondgebied.

Daarvoor is het vereist om projecten te realiseren op openbare gronden. Dit betreft in de eerste plaats de terreinen waarvan het Gewest de grond heeft aangekocht en de ontwikkeling heeft gepland in het kader van een RPA binnen gemeenten met weinig woningen met een sociaal oogmerk. Zo worden publieke woonprojecten geprogrammeerd in USquare (Elsene), Mediapark (Schaerbeek) en Josaphat (Schaerbeek). De concrete verwezenlijking van deze woningen zal minder duur zijn dan directe aankopen op de private markt, aangezien de grond al in handen is van een overheidsinstantie. Dit zal ook bijdragen aan het sociaal-economische evenwicht van de geplande nieuwe wijken.

Dit streven naar een betere ruimtelijke spreiding van de projecten betekent ook dat het aankoopbeleid op de private markt moet worden voortgezet, maar dit moet meer worden toegespitst op het zuidoostelijke kwadrant van het Gewest.

Met het oog op deze verschillende doelstellingen biedt het feit dat de BGHM potentiële terreinen aanhoudt als reserve om er toekomstige projecten te ontwikkelen, kansen die tijdig moeten worden aangegrepen.

## Acronymes

**AH** : Programme Alliance Habitat

**BMA** : Bouwmeester Maître Architecte

**Citydev** : Société de Développement de la Région Bruxelloise

**CLTB** : Community Land Trust Brussels

**CQD** : Contrat de Quartiers durables

**CRU** : Contrat de Rénovation urbaine

**CRV** : Construction/rénovation/vente

**DPR** : Déclaration de Politique régionale

**FdL** : Fonds du Logement

**Finance.brussels** : Société régionale d'Investissement de Bruxelles

**IBSA** : Institut Bruxellois de la Statistique et de l'Analyse

**PPAS** : Plan Particulier d'Affectation du Sol

**PU** : Permis d'Urbanisme

**PE** : Permis d'Environnement

**PdV** : Politique de la Ville

**PHP** : Public Housing Partnership

**PRL** : Plan régional du Logement

**RbL** : Référent bruxellois du Logement

**SABH** : Société Anonyme Bruxelloise des Habitations

**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

**ZEMU** : Zone d'entreprise en milieu urbain

**ZRU** : Zone de Rénovation Urbaine

## Acroniemen

**AW** : Programma Alliantie Wonen

**BBP** : Bijzonder Bestemmingsplan

**BGHM** : Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

**BISA** : Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse

**BRH** : Brusselse referent huisvesting

**BMA** : Bouwmeester Maître Architecte

**BRV** : Bouw/renovatie/verkoop

**Citydev** : Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

**CLTB** : Community Land Trust Brussels

**DWC** : Duurzaam Wijkcontract

**Finance.brussels** : Gewestelijke investeringsmaatschappij voor Brussel

**GBV** : Gewestelijke Beleidsverklaring

**GHP** : Gewestelijk Huisvestingsplan

**MV** : Milieuvergunning

**NVBW** : Naamloze Vennootschap Brusselse Woningen

**OGSO** : Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving

**OVM** : Openbare Vastgoedmaatschappij

**PHP** : Public Housing Partnership

**SB** : stadsbeleid

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

**SV** : Stedenbouwkundige Vergunning

**SVC** : Stadsvernieuwingscontract

**SVG** : Stadsvernieuwingsgebied

**WF** : Woningfonds

