


THEME 5 : Développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens

	Liste des mesures annoncées dans l'accord de Gouvernement	Action	Stade d'avancement Février 2014					Info / Commentaire Février 2014
			Non initiée	Délaissée	Annoncée	En projet	En cours de réalisation	
37	Les <u>efforts</u> pour développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens (via le Fonds du logement et la SDRB) seront <u>poursuivis</u> .	Création de logements						<p>Le soutien au Fonds du Logement et à la SDRB s'est bien confirmé pendant les 5 dernières années de la législature. La mesure est donc dorénavant considérée comme réalisée.</p> <p>Fonds du Logement</p> <p>L'Alliance Habitat (adopté à Liège en septembre 2013) prévoit notamment de confier au Fonds du logement la mission de développer 1.000 logements acquisitifs selon la méthode construction/rénovation/vente (CRV) mais sans délai annoncé.</p> <p>A noter : Un projet d'arrêté est actuellement soumis au Conseil Consultatif du Logement pour avis. Il vise à garantir que les logements produits par le Fonds du Logement pour la vente ne puissent être détournés de leur destination sociale. Ces logements seront vendus aux ménages qui entrent dans les conditions du logement social. En cas de revente par les propriétaires endéans les 10 ans, un certain nombre de conditions devront être respectées.</p> <p>Le gouvernement a également chargé le Fonds d'examiner une méthode alternative basée sur un démembrement du droit de propriété, via un droit de superficie ou d'emphytéose. Le contrat de gestion prévoit en outre que le Fonds a comme « <i>mission d'utilité publique de promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans les domaines dans lesquels il est actif. Ainsi le Fonds initiera ou participera aux réflexions et aux actions concernant des projets valorisant l'accès social à la location et à la propriété, notamment ceux mobilisant d'autres droits réels que celui de la propriété.</i> ».</p> <p>Cet aménagement permettra au Fonds de proposer des alternatives à la pleine propriété, notamment par la production de logements sur le modèle du CLT.</p> <p>Le budget global de ce volet s'élève à 192,750 millions d'euros.</p> <p>Citydev.brussels</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un contrat de gestion, attendu depuis très longtemps, a été conclu en octobre 2013 entre la Région et la SDRB pour une durée de 5 ans. Il prévoit entre autres : <ul style="list-style-type: none"> - Un nouveau nom pour la SDRB : citydev.brussels - La production de 1.000 logements par citydev.brussels, qui doit atteindre une capacité de production moyenne de 200 logements par an, soit 1.000 logements durant la période 2013-2017. <p>Aujourd'hui, citydev.brussels a acquis le foncier et lancé les marchés nécessaires à la</p>

THEME 5 : Développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens

								<p>production de 600 nouveaux logements d'ici 2015.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'arrêté de subsidiation de la mission de rénovation urbaine de la SDRB a été publié au Moniteur belge en octobre 2013. Il prévoit que des changements dans les conditions pour l'achat d'un logement. <p>Les principaux changements sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prix de vente moyen légèrement plus élevé (dorénavant 1.500 euros/m² pour 1.200 précédemment). - Les personnes qui achètent un logement pour y habiter elles-mêmes sont prioritaires pendant les douze premiers mois de la commercialisation. - Les logements de 3 chambres et plus sont réservés aux familles avec 2 enfants ou plus. - Le premier jour de vente, 5 % des logements sont réservés aux personnes handicapées (personnes dont le handicap a été reconnu par une autorité fédérale, régionale ou communautaire). - Les conditions de citydev.brussels sont valables pendant 20 ans. - Les conditions de revente et de mise en location des logements citydev.brussels ont également changé. <p>Les conditions d'accès demeurent en grande partie les mêmes.</p> <p><u>Production de logements moyens par la SLRB</u></p> <p>L'Alliance Habitat contient l'objectif suivant : la production de 1.000 logements moyens locatifs par la SLRB : 500 suivant les mêmes modalités que la formule actuelle du Plan régional du logement, et 500 sur des fonciers privés.</p>
38	La SDRB restera un des outils opérationnels les plus importants des politiques de la ville et agira en priorité dans les zones de revitalisation urbaine et dans les ZIR ou Zones leviers prioritaires et proches de la future ZRU.	Orientation politique						<p>Cette volonté est effectivement inscrite noir sur blanc dans l'arrêté de subsidiation de la mission de rénovation urbaine de la SDRB : « <i>La SDRB remplit sa mission prioritaire dans l'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, dans la zone de revitalisation urbaine, dans le périmètre des zones d'intérêt prioritaire, des zones d'intérêt régional, des zones leviers et des contrats de quartiers durables ainsi que, au cas par cas, dans des zones que le Gouvernement estime stratégiques.</i> »</p> <p>A préciser également : La SDRB s'attachera à développer des projets mixtes qui prennent en compte les besoins en équipements collectifs, en espace public et en affectation économique si le projet se situe dans des zones de mixité ou de forte mixité au PRAS. Il s'agit là d'une nouvelle mission confiée à Citydev.brussels</p>
39	Pour répondre aux demandes accrues, le Gouvernement <u>étudiera</u> la <u>possibilité de réinstaurer</u> la faculté pour les candidats-acquéreurs de logements de la SDRB de bénéficier des prêts du Fonds du logement.	Autre action : Etudier (envisager) la possibilité de réintroduire le cumul SDRB-Fonds du logement						<p>La mesure était déjà et reste atteinte depuis septembre 2011.</p> <p>A titre d'information :</p> <p>En 2011, 3 actes de crédit du Fonds du logement ont été passés pour des logements produits par citydev.brussels et 27 en 2012.</p> <p>Dans le premier trimestre de 2013, 51 demandes ont été introduites et 27 actes de crédit ont été passés.</p>
40	Suite à des appels à projets, la SDRB devra <u>accentuer ses collaborations</u> avec le secteur privé.	Autre action : Accentuer les partenariats SDRB- privé						<p>Même commentaire que dans les précédents baromètres du logement :</p> <p>En 2010 a été lancé un appel à projets pour « <i>mobiliser des promoteurs disposant d'un foncier sur lequel ils seraient à même de réaliser un projet conforme au cahier des charges de la SDRB, et vendu pour partie suivant les conditions de vente de la SDRB.</i> » Cependant, cet appel à projets n'a</p>

THEME 5 : Développer une offre de logements accessibles aux revenus moyens

								pas obtenu le succès escompté. Il a été donc décidé de privilégier pour le moment une politique d'acquisition classique.
41	La mise en place de nouveaux mécanismes devra être étudiée, comme la « location-achat » (acquisition différée) ou le « cofinancement » (prêt complémentaire).	Etude						<ul style="list-style-type: none"> • L'étude est terminée et la mesure est donc considérée comme réalisée. • Nouveaux mécanismes : Dans le contrat de gestion de citydev.brussels, il est prévu que citydev.brussels développera des formules d'accession à la sécurité résidentielle pour tous les ménages bruxellois répondant aux conditions d'accès définies par l'arrêté du 1er juin 2006, reposant sur toutes les innovations financières et juridiques dans le domaine : l'emphytéose, la superficie, la location-achat, les formules inspirées des Community land trusts (CLT) ou toute innovation allant dans ce sens. Citydev.brussels mènera dans ce cadre des projets pilotes dans le domaine du démembrement, de l'habitat solidaire et de la réaffectation de bureaux en logements et en commerces de proximité.
42	Afin de garder les jeunes familles sur le territoire bruxellois, la SDRB veillera à <u>mettre en vente</u> des logements qui atteignent un haut niveau de performance énergétique et qui comportent, dans la mesure du possible, un jardin ou une terrasse.	Orientation politique : La SDRB veillera à mettre en vente un type de logements particuliers						<ul style="list-style-type: none"> • Tous les logements publics construits doivent respecter les normes passives et tous les logements publics rénovés doivent respecter les normes basse énergie. • De plus, citydev.brussels est invitée à produire 100 logement « Zéro carbone » d'ici 2017.
Nombre de mesures par stade d'avancement			0	1	0	0	0	5



LEGENDE

Avancement de la mesure depuis la dernière évaluation du baromètre du logement, en septembre 2013.