INTERVENTION DE MONSIEUR Y. LEMMENS, DIRECTEUR GENERAL DE LA SLRB, DANS LE CADRE DU MIDI DU CERCLE GAULOIS DU 16 MAI 2014.

LES DÉFIS DU LOGEMENT SOCIAL LOCATIF

I. PREAMBULE

A l'heure où la croissance démographique connaît un essor exponentiel, la demande de logements en Région de Bruxelles-Capitale ne tarit pas et ce besoin se révèle plus particulièrement criant pour les logements publics, seuls accessibles aux ménages défavorisés.

Plus que jamais, la construction de logements sociaux et moyens s'impose !
Conscient de cette réalité, le Gouvernement bruxellois a doté la SLRB de nouveaux moyens financiers afin qu'elle puisse continuer à produire de nouveaux logements.

En effet, la SLRB a mis sur les rails, 4332 logements dans le cadre du Plan Régional du Logement, initié en 2004 et prévoyant 5.000 unités de logements (3.500 sociaux et 1.500 moyens). Les deux autres opérateurs chargés par la Région de réaliser des logements publics dans le cadre du PRL ont lancé quant à eux 650 logements, pour la SRIB et 377 logements pour le Fonds du Logement.

Forte de son expertise de ces 10 années, la SLRB ambitionne de se positionner comme le développeur par excellence de logements publics de qualité et – *la crise du logement l'oblige*– en grand quantité !
Ceci passe d'abord par l'analyse des forces et faiblesses des procédures en cours et ensuite par l'établissement d'objectifs clairs à court, moyen et long termes.

II. PLAN REGIONAL DU LOGEMENT

A. BILAN

L'analyse du bilan du Plan Régional du Logement révèle une certaine lenteur dans les procédures qui peut être expliquée par plusieurs facteurs exogènes à la SLRB et qui mériteraient d'être améliorés.

- **Complexité des terrains**
  Les terrains proposés pour accueillir les projets du PRL réservent souvent de mauvaises surprises qui ont contribué au ralentissement des projets, à savoir, la pollution, la mauvaise qualité de sol, terrain inondable, présence de fondations, fouilles archéologiques,….

- **Echelle des projets**
  Le coût moyen par logement pour des projets de petite taille est sensiblement supérieur au coût moyen par logement pour l'ensemble des projets réalisés.

Ces projets demandent également le même suivi que les projets de grande taille et mobilisent autant d'investissement au niveau de l'équipe.
Ce constat confirme la théorie de l'économie d'échelle et devrait permettre de revoir la priorisation des projets en privilégiant de grands projets.

- **Financement des équipements collectifs**
  Le financement des équipements collectifs ne répond à aucune règle claire et cela provoque parfois un avancement « indécis » des projets en ce qui concerne le programme et le financement.

- **Participation citoyenne**
  La volonté d'inclure les riverains à différents stades des projets par le biais de la participation citoyenne, implique que certains projets soient adaptés (moins de logements, plus de parkings,…), ce qui a généré parfois une augmentation des délais et des coûts.

Malgré ces difficultés, nous pouvons affirmer que la SLRB a réussi à mettre sur les rails l'**ENSEMBLE** des projets dont elle a la charge exception faite de 4 projets connaissant un blocage important. Ainsi, ce sont :

- 13 bâtiments réceptionnés totalisant 1285 logements ;
- 5 chantiers en cours totalisant 173 Logements ;
- 3 dossiers en adjudication publique pour désigner un entrepreneur, cela représente 101 logements ;
- 4 projets en demande de permis d'urbanisme, pour un total de 210 logements ;
- 9 projets pour lesquels un architecte est désigné et qui est en cours de préparation du dossier de demande de permis d'urbanisme. Cela représente 304 logements ;
- 7 dossiers en cours de désignation d'un architecte, pour un total de 426 logements ;
- 16 Dossiers en préparation de l'étude de faisabilité, ce qui représente 752 logements ;
    - 8 dossiers PRL, ce qui représente 489 Logements.
    - 8 dossiers Alliance Habitat, ce qui représente 263 logements.
- 4 dossiers en attente représentant 768 logements ;
- 4 dossiers de partenariat SLRB/SDRB à l'étude représentant 313 logements.

A noter que, rien que ces derniers mois, pas moins de 15 marchés de services ont été publiés et ceci, grâce à la fois à l'application de nouvelles procédures internes qu'au renforcement de l'équipe PRL et à la réorganisation de celle-ci.

- **Marchés groupés**
  En effet, afin d'accélérer les procédures de désignation des architectes Auteurs de Projets et vu le nombre important de projets qui étaient en attente de lancement, la cellule Plan Logement a proposé au Conseil d'Administration, le principe de recourir de plus en plus aux avis de marchés groupés.

En effet, la charge de travail liée à la sélection des candidats peut s'avérer très importante, le nombre de candidatures dépassant souvent la trentaine, sans négliger l'autre élément à prendre en considération et qui est le délai de publicité de l'avis de marché (37 jours par projet).
Cette procédure consiste à regrouper dans un même avis de marché, plusieurs projets tout en définissant clairement les objectifs poursuivis et les spécificités de chaque projet. Ainsi et afin de se prémunir de la possibilité de désignation d'un seul bureau d'architecture, des critères de sélection pondérés sont inclus clairement dans l'avis de marché. D'où le choix de faire recourt à un appel d'offres restreint.

- **Etudes de faisabilité**
  Un autre élément qui a contribué à la bonne maîtrise des dossiers lancés a été la réalisation d'études de faisabilité urbanistique, technique et financière en amont de la publication des projets. Ces études de faisabilités définissent à la fois le programme, à savoir, le nombre de logements, le type de logements, leur répartition, la présence ou non de parkings, la nécessité de prévoir des abords et/ou voiries ainsi que le coût financier du projet. Souvent, plusieurs variantes sont possibles et le choix final revient au CA de la SLRB qui décide en connaissance de cause. Avant cela, les études de faisabilité sont présentées aux propriétaires des terrains, gestionnaires, administrations d'urbanisme communale et régionale.

- **Marchés-stock**
  Afin de rationaliser les démarches et de gagner du temps lors du lancement de nombreuses missions « connexes » à la conception des bâtiments (essais de sol géotechniques, sondages, missions de relevé,…), plusieurs marchés stock d'une durée de 3 ans ont été lancés.

- **Etablissement et numérisation des documents de suivi**
  La mise en place de documents-type de programmation, de suivi et de gestion et leur numérisation facilitent la maîtrise des procédures et des délais.

B. OBJECTIFS

Afin de rencontrer les besoins régionaux en matière de nouveaux logements, la SLRB aura pour enjeu, durant les prochaines années, de piloter le Plan Régional du Logement/Alliance Habitat, de manière efficace et qualitative.

La SLRB devra :

1. ***Augmenter sa capacité d'absorption des moyens financiers qui lui ont été confiés par le Gouvernement dans des délais réalistes.***
2. ***Développer des logements de qualité.***

C. MOYENS

1. *Augmenter sa capacité d'absorption des moyens financiers qui lui ont été confiés par le Gouvernement dans des délais réalistes*

Afin de répondre à cet enjeu, la SLRB devra mobiliser plusieurs moyens, à la fois humains et matériels mais devra surtout, être soutenue au niveau régional.
Car, comme le démontre l'analyse du bilan du PRL de ces dernières années, les principales causes de retard dans les projets sont liées à des **causes exogènes** à la SLRB. Il est donc important que toutes les parties impliquées dans les dossiers conjuguent leurs efforts et œuvrent de manière coordonnée à l'avancement de ceux-ci.

- **Simplification administrative**

  La SLRB devra bénéficier d'une « simplification » administrative aux étapes les plus cruciales de l'avancement des projets et qui constituent souvent une perte de temps. En effet, les procédures de demandes de permis d'urbanisme et d'environnement, les mesures imposées par l'Institut Bruxellois pour l'Environnement ou encore les délais d'intervention des intercommunales chargées des impétrants pourraient être simplifiées pour permettre la réalisation de logements publics dans des délais plus réalistes. Pour cela, des comités de pilotage ayant un certain pouvoir décisionnel et réunissant la SLRB et les institutions concernées seront mis en place.

- **Procédures**

  Depuis son démarrage en 2004, la cellule Plan Régional du Logement a fait recours à plusieurs types de montages pour la réalisation de ses projets. On citera, les Marchés Groupés, les PPP et les marchés successifs.
  Sans se prononcer sur une certaine exclusivité par rapport aux procédures à suivre, le CA de la SLRB a privilégié pour les derniers projets de faire usage des marchés successifs. Cela permet d'avoir un lien contractuel avec l'architecte Auteur de Projet et laisse au Maître d'Ouvrage une plus grande marge de manœuvre pour les choix architecturaux.
  Cela reste également le montage le moins coûteux vu que dans les marchés de promotion, la marge de bénéfice des promoteurs est plus élevée que dans un marché de travaux.

2. *Développer des logements de qualité*

Les projets qui seront développés pendant les prochaines années répondront au standard PRL déjà en vigueur. Ce standard de qualité selon les professionnels du secteur et qui s'aligne volontairement sur les mêmes critères aussi bien pour les logements sociaux que moyens.
Mais afin d'augmenter encore plus la qualité de nos logements, nous devrons tendre vers le perfectionnement de nos critères et procédures de manière à atteindre un ''label PRL'' !

Ainsi, plusieurs éléments devraient être revus et améliorés.

- **Habitabilité** :

Les critères d'habitabilité inclus dans les Cahiers de Charges en vigueur sont très complets et exigeants. Néanmoins, l'expérience nous a appris qu'il faudra approfondir quelques détails sur lesquels le RRU ne se prononce pas et qui, une fois tranchés pourraient apporter un plus au quotidien des habitants.

- **Urbanité**

Lors du choix des architectes auteurs de projets, nous mettons un point d'honneur à ce que l'intégration urbanistique des bâtiments soit prise en compte. Nous accordons en effet une grande importance à ce que les constructions s'inscrivent intelligemment dans le tissu urbain et à ce qu'elles intègrent dans la mesure du possible l'aménagement des abords et des voiries. Ainsi, des terrasses, jardins privatifs et collectifs sont prévus afin d'améliorer la qualité de vie des locataires.

Malgré cela, nous constatons encore des résistances de la part des riverains par rapport à l'insertion de nos logements.

Sans prétendre pouvoir résoudre ce problème récurrent à l'aide d'une baguette magique, nous pensons que préalablement à l'implantation de nouveaux logements, il serait utile de disposer d'analyses sociodémographique et socio-économique afin d'évaluer les besoins des quartiers en termes d'équipements publics, seuls capables de tisser les liens entre les riverains et les nouveaux habitants.

Ainsi, lorsque cela est jugé indispensable à la viabilité des logements, des espaces collectifs et de rencontre entre les locataires devront être aménagés.

- **Durabilité**

Pour tous les projets lancés après 2009, le standard passif est respecté.
Dès janvier 2015, tous les projets devront en principe être conformes à la réglementation PEB 2015.
Par ailleurs, il serait utile de profiter de notre expérience pour donner un retour aux décideurs sur les difficultés rencontrées par rapport à l'application du standard passif et si nécessaire, proposer des améliorations de certains aspects de la législation existante.
La durabilité s'exprime également à travers d'autres aspects des bâtiments, à savoir, le choix des matériaux et des techniques en fonction de leur durabilité dans le temps et leur facilité d'entretien.

- **Coût**

La maîtrise des coûts de construction est essentielle à la fois pour la Région, la SLRB, les propriétaires des terrains et/ou des gestionnaires afin de pouvoir assumer l'impact financier des projets mais elle est surtout importante pour les locataires sociaux et moyens pour qui le loyer représente une bonne partie du budget familial.

- **Densité**

  Alors que les besoins en logements augmentent, les réserves foncières régionales se font de plus en plus rares. Ce constat nous amène à nous interroger sur la densité que doivent atteindre nos projets.

  Il s'agit d'un sujet fort sensible, car évoquer des bâtiments hauts de logements sociaux renvoie directement à l'image des HLM en France alors que les tours de logements de haut-standing sont fort prisées. Ceci n'empêche pas que les pouvoirs régionaux s'attardent assez rapidement sur la question de manière à créer un cadre urbanistique favorable au développement de projets d'envergure sur des sites pouvant s'y prêter.

- **Accessibilité PMR**

  Conformément au contrat de gestion de la SLRB, chaque projet du Plan Régional du Logement a l'obligation d'intégrer l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, à savoir :

  75% de logements accessibles;

  20% de logements adaptables ;

  5% de logements adaptés.

- **Equipements** :

  Plusieurs projets incluent des locaux collectifs destinés exclusivement à l'usage des locataires, à savoir, des locaux communautaires, paramédicaux ou des locaux AVJ (aide à la vie journalière pour des locataires présentant un handicap lourd).

  Il s'agit dans ce cas de fonctions indissociables des logements et nécessaires à la viabilité de ceux-ci.

III. Rénovation et lutte contre les inoccupés : Bilan et AMBITIONS

A. DES PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT

Parallèlement au constat du manque de logements qu'avaient fait les premiers responsables politiques lors de la naissance de la Région de Bruxelles – Capitale, celui de la situation préoccupante de l'état global du patrimoine social a été tiré.

En réponse à cette problématique, les différents gouvernements ont dégagé des budgets toujours plus importants et formalisés par des quadriennaux d'investissement successifs votés à partir du début des années 2000.

Depuis 2002, ce sont ainsi plus de 900 millions d'euro de travaux qui ont été engagés pour des travaux de rénovation complète ou partielle des bâtiments.

Le dernier programme d'investissement 2014 – 2017, au montant ambitieux de 300 millions d'euro, entend poursuivre les différents objectifs repris au contrat de gestion entre la Région et la SLRB en matière de l'état du patrimoine social, à savoir :

- De rendre les logements conformes au Code du Logement.
- D'améliorer les performances énergétiques.
- De lutter contre les inoccupés.

Au regard de ces objectifs, il reste essentiel de dégager dans les années à venir de nouveaux financements pour poursuivre la mise à niveau du patrimoine du secteur.

En effet, les demandes du secteur pour le programme précité se sont élevées à 620 millions d'euros d'ici 2017.

B. DES DEMANDES JUSTIFIEES PAR LE CADASTRE DU PATRIMOINE

Durant la décennie 90, la sélection des projets, intégrés dans les programmes d'investissement, répondait à des critères de situation (bâtiments situés dans le pentagone et la première commune de Bruxelles) et d'état des logements (réhabilitations indispensables) en priorité.

Si tous les projets exécutés dans ce cadre étaient incontestablement justifiés, il n'en demeure pas moins qu'une véritable stratégie d'investissement basée sur la connaissance de l'état global du patrimoine régional est devenue incontournable.

La réponse à cet impératif a été donnée par la mise en œuvre d'un cadastre technique des logements sociaux qui a permis d'élaborer pour les années 2002 - 2005 le premier quadriennal d'investissement d'un montant de 200 millions d'euro.

Le programme « Cadastre « s'est affiné jusqu'à permettre d'établir un véritable diagnostic régional basé sur les cotes d'état techniques d'une vingtaine de composants essentiels pour la viabilité des logements.

Le cadastre technique, dont l'évolution se poursuit permet ainsi aux SISP et à la SLRB d'informer au mieux le pouvoir politique pour qu'il puisse définir ses priorités et justifier le caractère essentiel des budgets pour pérenniser la viabilité des immeubles sociaux.

C. UNE LUTTE INCONTESTABLE CONTRE LES INOCCUPES

L'inoccupation de longue durée des logements sociaux est l'aboutissement d'un processus de manque d'entretien et d'investissement récurrents.

Les chiffres récents démontrent néanmoins une activité importante du secteur en la matière et supportée en partie par les budgets pré-rappelés :

La rénovation de 1.039 logements a été assurée par les premiers quadriennaux suivie de 443 logements par le programme d'investissement 2010 – 2013 complétée par 325 logements dans le programme 2014 – 2017.

De plus, le financement de 907 logements inoccupés a été pris en charge par les fonds propres des sociétés locales.

Une partie de ces travaux programmés est en cours d'exécution ou d'étude, ce qui peut donner la fausse impression d'une stagnation du taux d'inoccupation, voire de son augmentation.

Par ailleurs, si l'éradication de l'inoccupation est un but essentiel à atteindre, la prévention du vide locatif irrémédiable doit aller de pair avec une politique d'entretien et de mise à niveau programmée des biens immobiliers sociaux.

Il y a donc lieu d'insister sur l'importance d'une stratégie globale de pérennisation de leur patrimoine que doivent établir les sociétés locales soutenues par les financements régionaux récurrents.

D. LA MISE EN PLACE DE STRATEGIES D'ACCELERATION DE L'EXECUTION DES PROJETS

Plusieurs mesures ont permis d'accélérer les processus d'utilisation des financements.

Le contrat de gestion en vigueur entre la SLRB et les sociétés locales (SISP) a ainsi confirmé ou prévu des mesures telles que :

- La création du Pôle d'expertise de la SLRB qui d'une part aide les SISP à définir au mieux leurs projets et diminuer ainsi leurs délais de gestation, et d'autre part la prise en maîtrise d'ouvrage déléguée qui décharge en partie le secteur.
- L'établissement des plannings initiaux globaux d'avancement des investissements fixant des termes impératifs dans le processus d'évolution des dossiers sous peine de sanctions mais a contrario avec l'octroi d'incitants financiers en cas de respect de délais.
- L'élaboration et l'actualisation annuelles des plans stratégiques d'investissement et d'entretien soutenus par le cadastre technique qui sont du ressort des SISP.

CONCLUSION

Ce bref exposé ci-dessus ne peut parcourir l'ensemble des défis au niveau du logement social que notre Ville-Région connaîtra dans les prochaines années. Le travail ne manquera pas !
Nos citoyens sont en attente de solutions pratiques, qui sont autant de réponses à leurs besoins quotidiens.
Le Gouvernement et la SLRB ont décidé de mettre en place les actions concrètes dans cette matière cruciale qu'est le logement, en prévoyant simultanément les moyens financiers pour la construction de logements neufs, la rénovation du parc ancien et l'éradication des inoccupés dans le secteur du logement social.

De nouvelles politiques et de nouvelles synergies devront être implémentées, et les partenariats avec le privé devront être renforcés. Le logement est l'affaire de tous et constitue toujours un levier économique puissant pour la Région, ses habitants et ses entrepreneurs.

Les défis sont immenses, mais les Pouvoirs Publics sont bien présents pour les relever …

Merci pour votre attention.