

Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Saïd Mastari	Directeur Service Immobilier
Aurore Malfait	Cheffe de service adjointe
Sébastien Poupez	Facilitateur Quartiers durables
Alain Vandevelde	Conseiller - Gestionnaire de projets

-
1. Missions & chiffres clés
 2. Méthode de production des logements
 3. Engagement en faveur du développement durable
 4. Eco-quartier « TREFLES »
 5. Quid de l'intérêt à intégrer la biodiversité dans les projets?
-

Mission et activités du Fonds du Logement

La mission du Fonds du Logement est de faciliter l'accès au droit au logement.

Le Fonds du Logement offre aux ménages à revenus faibles, modestes et moyens :

- des crédits hypothécaires à taux réduit
- des opérations de construction/rénovation-vente
- du logement locatif (aide locative)
- des aides pour la constitution d'une garantie locative
- des prêts verts.



		Production de logements
Contrats de gestion antérieurs:	de 1997 à 2007 En 2007 En 2008	50 logements par an 37 logements 24 logements
	Objectif	561 logements
	Situation fin 2020 >programme dépassé de 33 unités	564 logements mis en service 32 logements en chantier 8 logements en demande de PU
Plan logement	Objectif	500 logements
	Situation fin 2020 504 logements identifiés >programme dépassé de 4 unités	370 logements mis en service 81 logements en chantier 33 logements en projet ou dossier de soumission 20 acquisitions sur le marché privé
Programme CRV	Objectif	350 logements (+24 log. sans souci)
	Situation fin 2020 350 logements identifiés >programme réalisé	292 logements mis en service (+24 log. Sans souci) 38 logements en chantier 13 logements en attente de démarrage chantier 7 acquisitions sur le marché privé
Alliance Habitat	Objectif	1000 logements (développement FL et acquisition directe)
	Situation fin 2020 1001 logements identifiés >programme dépassé de 1 unité	120 logements mis en service 286 logements en chantier 36 logements en demande de PU 559 logements en projet ou dossier de soumission
Missions déléguées/centres d'hébergement	Situation fin 2020	3 dont 1 en service (équivalent 13+14+16 logements)

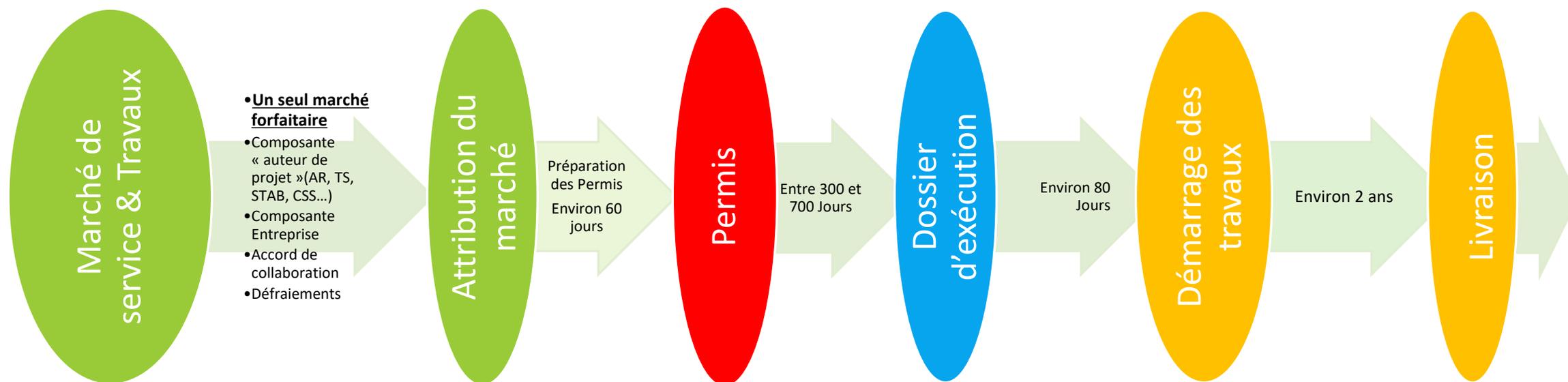
Nombre total de logements identifiés : 1.981 dont 838 mis en service et 532 en chantier

Méthode de production de logements



	Marchés "classiques" (services et Travaux en cours)	Marchés de conception-exécution en appel d'offre ouvert	Marchés de conception-exécution en appel d'offre restreint (2 phases)	Acquisitions directes sur le marché privé (appel à intérêt)	Dialogue compétitif
Nbre de logements	198	899	466	338	25
Nbre de Projets en cours	7	25	1	5	1
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> •Flexible pour les sites compliqués, rénovations (si beaucoup d'imprévus) •Adaptable par rapport aux modifications consécutives aux permis. 	<ul style="list-style-type: none"> •Très bonne maîtrise des coûts au départ et sur les prix de vente •Léger gain de temps (un seul marché) •Délais fixes (mise en concurrence.) 	<ul style="list-style-type: none"> •Très bonne maîtrise des coûts au départ et sur les prix de vente •Léger gain de temps (un seul marché) •Délais fixes (mise en concurrence.) 	<ul style="list-style-type: none"> •Prix fixes, sans révisions.> maitrise totale du budget. •Qualité des projets •Chantier immédiat >Gain de temps (procédures permis et dossier d'exécution) Elimination du risque « Permis» •Possibilité d'achat partiel dans un ensemble > mixité naturelle 	<ul style="list-style-type: none"> •Négociations successives >Très grande adaptabilité des offres.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> •Faible maîtrise des coûts et des délais. •Soumis à révision. 	<ul style="list-style-type: none"> •Négociations de suppléments (au délivré du PU ou si dépollution) •Peu d'adaptations possibles des offres •Soumis à révision. 	<ul style="list-style-type: none"> •Négociations de suppléments (au délivré du PU ou si dépollution) •Peu d'adaptations possibles des offres •Délai de procédure allongé. •Soumis à révision. 	<ul style="list-style-type: none"> •Moins bonne maîtrise des surfaces et donc du prix d'achat •Le Fonds ne prescrit RIEN > Aucune adaptabilité possible. •Pas de mixité vers les communes de la 2ème couronne 	<ul style="list-style-type: none"> •Délai de procédure allongé. •Soumis à révision.

Marché de conception – exécution en appel d’offre ouvert



Engagement en faveur de la durabilité

- Recherche d'une meilleure accessibilité financière pour un public à faibles revenus:
 - Logement modulaire
 - Logement compact
 - Droit démembré
 - ...
- Renforcer la maîtrise des fonciers publics pour une gestion à long terme de la ville
 - Mobiliser ces réserves foncières publiques pour promouvoir du logement accessible
 - Définir les capacités constructibles pour éviter les blocages au niveau du développement du projets
 - Coordonner et concerter les opérateurs publics.
- Renforcer la collaboration entre acteurs pour réaliser une mixité de fonctions.

Partenariats

■ Avec les Communes pour des marchés conjoints/partenariats:

- Sans-Souci, Ixelles
- Wiertz/Wavre, Ixelles
- Loutrier, Watermael-Boitsfort

■ Avec Bonnevie et le CLTB:

- L'Espoir, rue Fin, Molenbeek-St-Jean
- Vandenpeereboom - Etangs Noirs, Molenbeek-St-Jean
- Ninove-Mariemont, Molenbeek-St-Jean

■ Avec les ASBL: Projets ciblés destinés aux publics particuliers

- Le 8^{ème} jour
- La Braise (hébergement de personnes cérébro-lésées)
- La Clairière (hébergement de personnes handicapées mentales)
- La Parenthèse (hébergement de personnes victimes de violences conjugales)
- 1 toit, 2 âges (logement intergénérationnel)
- ...



Projet « L'Espoir », rue Fin Molenbeek

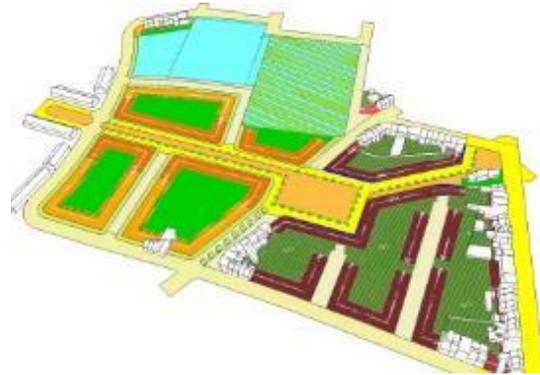
- Livré en 2010 : Bâtiment exemplaire
- Construction du 1er immeuble passif, R+3 en ossature bois de 14 logements
- Collaboration avec l'asbl Bonnevie, le Ciré et la Commune



Partenariat avec asbl : Bonnevie et Ciré



ANDERLECHT « Quartier des Trèfles »



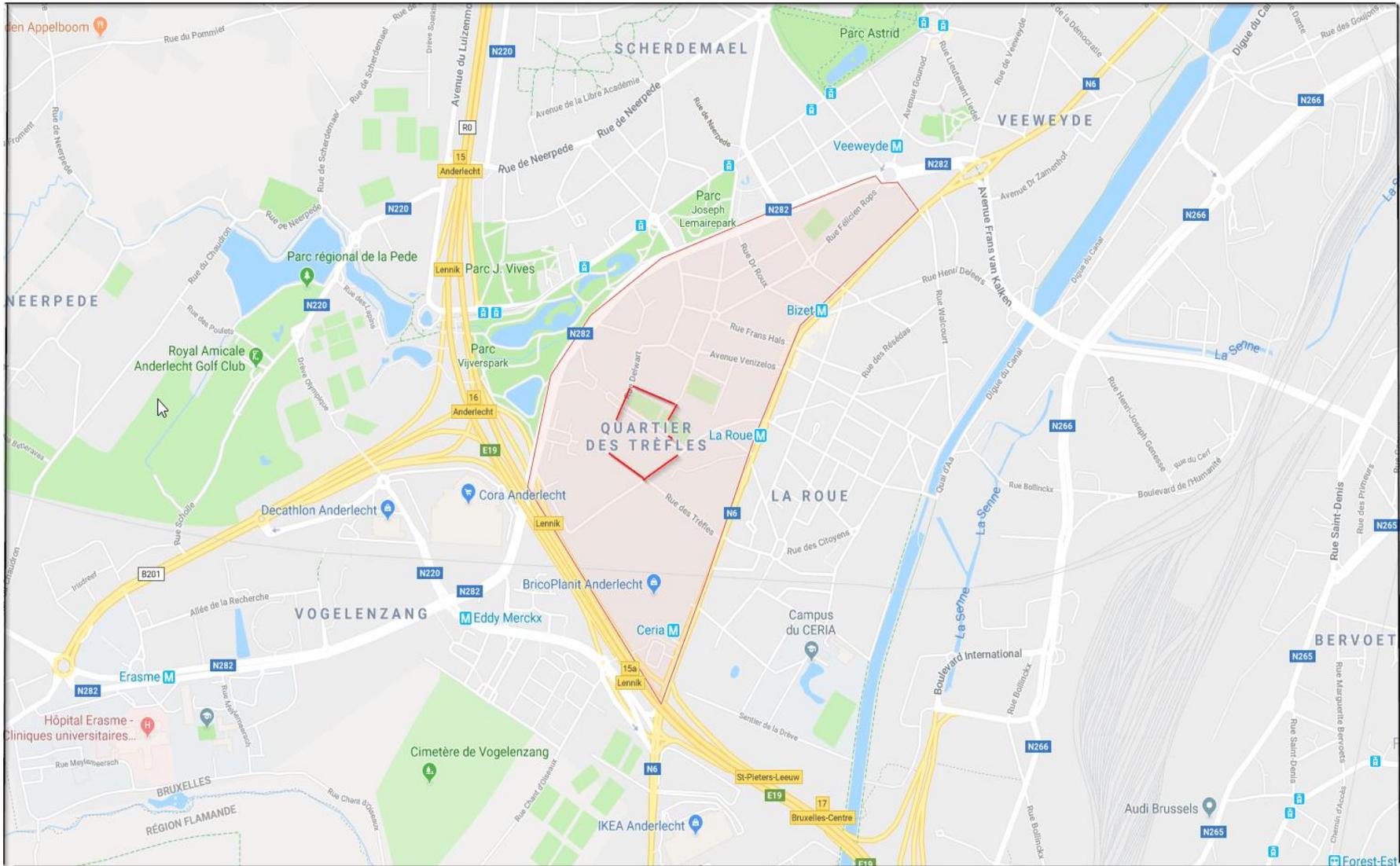
ALLIANCE HABITAT

1.000 LOGEMENTS ACQUISITIFS

Nbre	Type	Surf BH	Surf totale BH	coût/log non pondéré	coût total	prix vente/log	Prix total
100	1CH	65	6.500	179.706	17.970.588	198.000	19.800.000
400	2CH	85	34.000	235.000	94.000.000	245.000	98.000.000
400	3CH	102,5	41.000	283.382	113.352.941	275.000	110.000.000
100	4CH	120	12.000	331.765	33.176.471	307.000	30.700.000
1.000			85.000		235.000.000		258.500.000

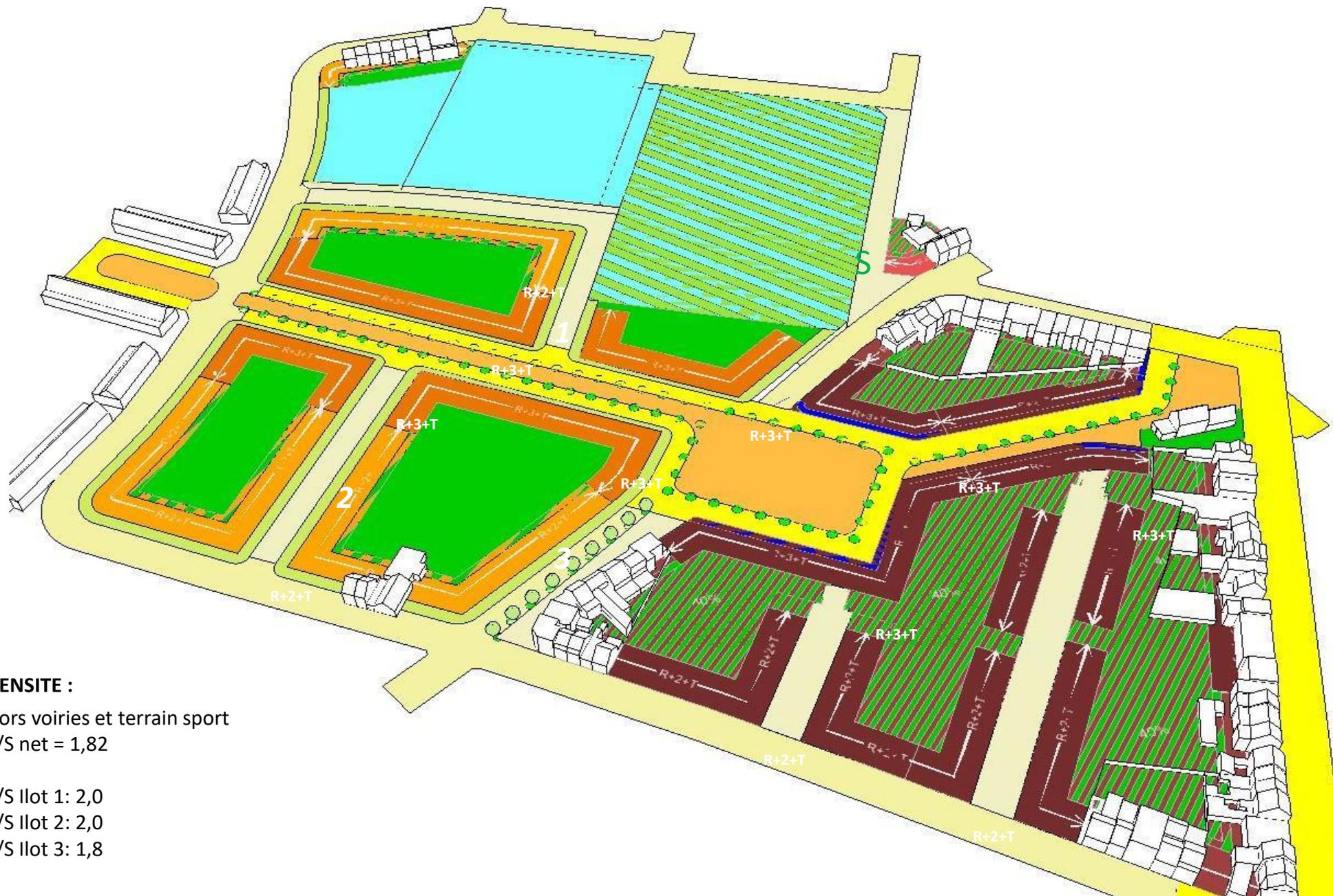
MIXITE DU PUBLIC CIBLE :

- 30 % de ménages aux revenus relevant des barèmes du logement social;
- 40 % de ménages aux revenus supérieurs à ceux du logement social et inférieurs à ceux du barème de revenus “modestes” (= 60 % du barème des revenus “moyens”);
- 30 % de ménages aux revenus “moyens”



ZONES PRINCIPALES

-  Zone d'habitat
-  Zone de mixité + arrière-bâtisse
-  40%
-  Zone de forte mixité + arrière-bâtisse
-  40%
-  Zone d'équipement
-  Zone de sport



DENSITE :

Hors voiries et terrain sport
P/S net = 1,82

P/S Ilot 1: 2,0
P/S Ilot 2: 2,0
P/S Ilot 3: 1,8

Programme: 466 logements + 1 crèche + équipements de proximité

- Marché en Appel d'offres restreint publié le 26 février 2019
- Marché composé de 3 lots
- Collaboration avec BE (Baromètre « quartier durable »)
- Concertation avec BUP, BMA, Commune d'Anderlecht
- Attribution du marché: 04/2021
- Début du chantier: 06/2022
- Fin du chantier: 06/2024

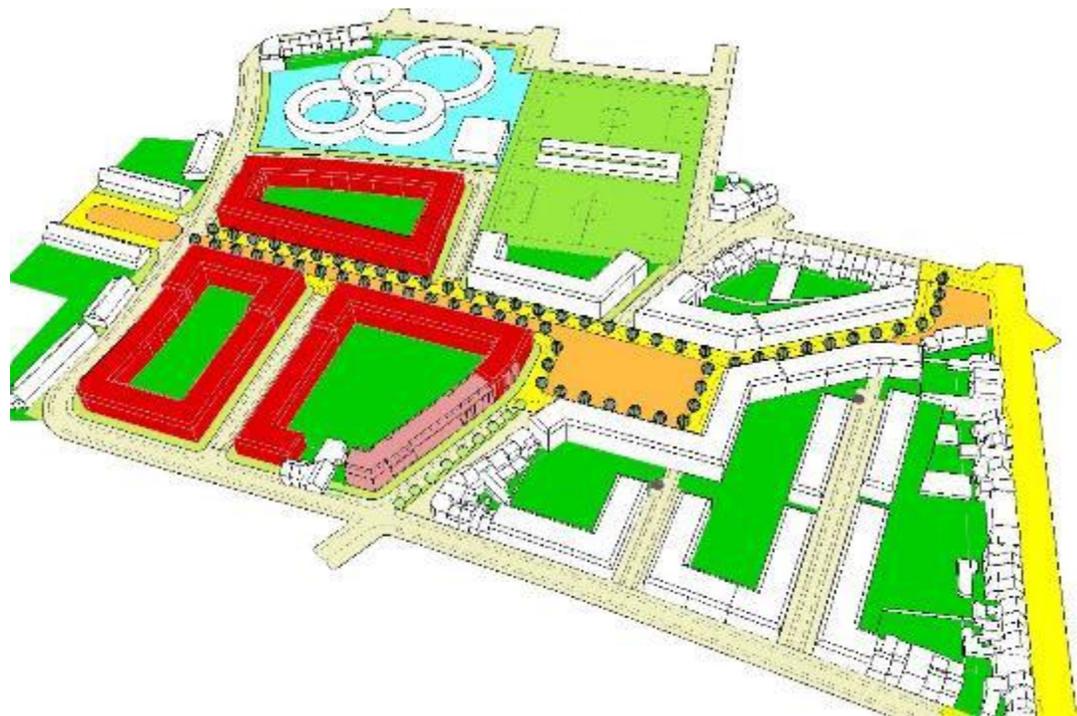
PROGRAMME LOGEMENTS DU FONDS :

Ilot 1: 18.661 m² (180 appartements)

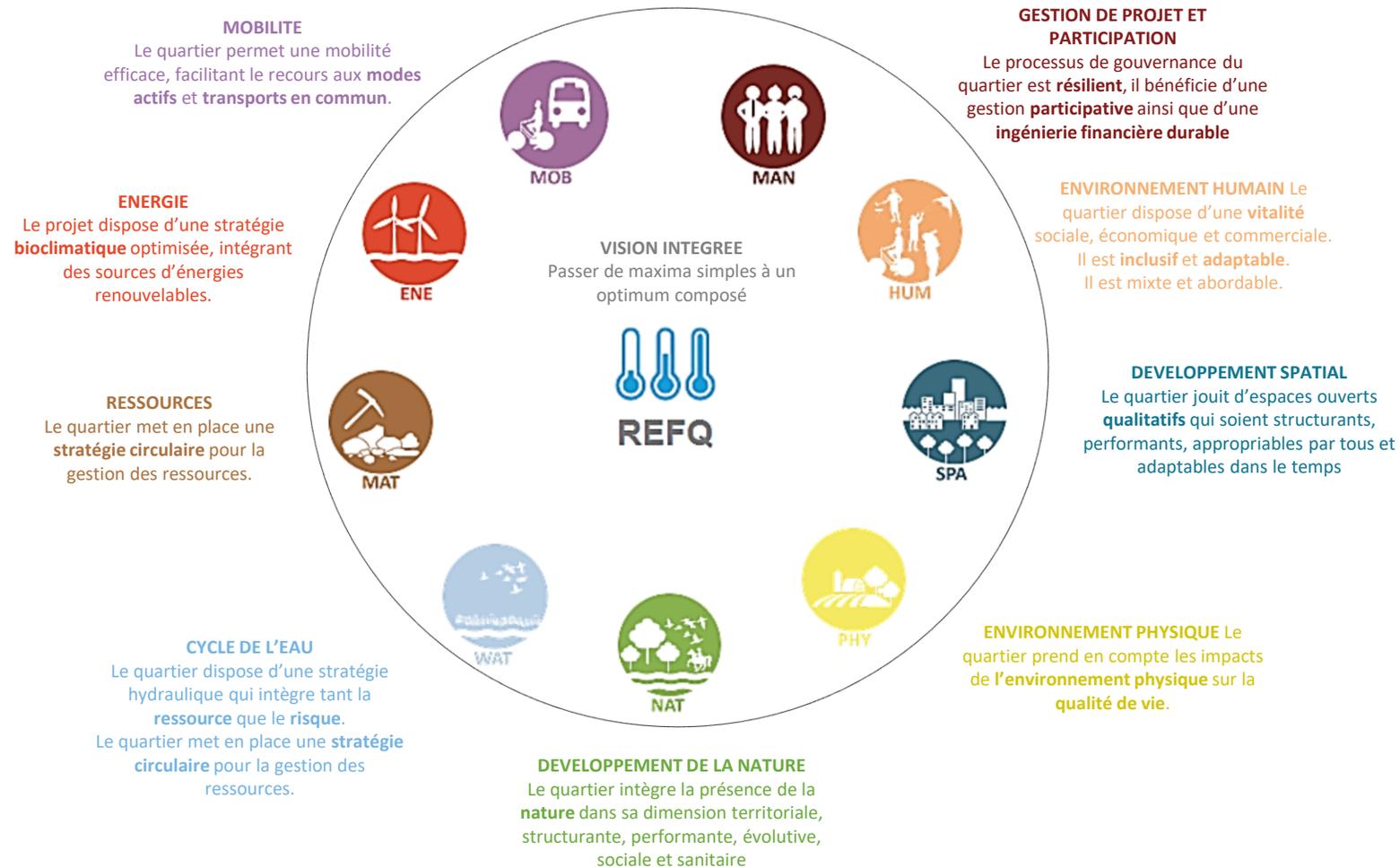
Ilot 2: 16.402 m² (158 appartements)

Ilot 3: 14.105 m² (128 appartements)

TOTAL : 49.168 m² (466 appartements)



LE RÉFÉRENTIEL QUARTIERS DURABLES



Objectifs du projet (développement de la nature)

➤ **Exigences minimales**

- Haies sur zones de recul
- Revêtement de sol (abords, espaces plantés,...): interdiction des matériaux modifiant la composition chimique du sol en place
- Intégration de dispositifs de sensibilisation des occupants
- Intégration de milieux semi naturels
- 75 % d'espèces indigènes.

➤ **Performances à optimiser**

- Maximum d'espaces végétalisés
- Renforcement du réseau écologique bruxellois
- Diversification des milieux semi naturels
- Optimisation de l'éco-potentiel
- Intégration de gîtes pour la faune
- Conception des espaces verts pour permettre une gestion différenciée
- Eclairage des espaces extérieurs.

Biodiversité proposée dans les offres reçues

➤ **Points positifs pour les 3 lots:**

- Toitures végétalisées partout (extensives et combinées à des panneaux photovoltaïques)
- Maximisation de la surface d'abords et jardins en pleine terre
- Végétalisation maximum des abords et jardins (pas de grandes surfaces artificielles inutiles)
- Plantation de min. 3 strates végétales au démarrage du projet (pelouses fleuries, haies ou arbustes, arbres hauts)
- Essences indigènes
- Gestion de l'eau pluviale via dispositifs paysagers (milieux favorables à la biodiversité)
- Installation de dispositifs favorables à la faune (nichoirs, tas de bois, hôtels à insectes etc...)
- Plan de gestion écologique différenciée et information/sensibilisation aux occupants prévu (mais pas encore détaillé)

➤ **Points à améliorer**

- Blocs d'immeubles trop fermés ne permettant pas de créer des couloirs écologiques au sol (maillage vert) et entre les 3 îlots du projet et les rues.
- Façades peu exploitées (plantes grimpantes)
- Dispositifs pour l'accueil de la faune à développer plus

Quid de l'intérêt à intégrer la biodiversité dans les projets urbains?

Intérêt général

- *Le respect de la nature et la non-altération de ses processus essentiels doivent être appliqués partout et en tous temps, Les populations de toutes les espèces doivent être conservées à un niveau suffisant pour en assurer la survie (charte mondiale de la nature, ONU, 1982)*
- La biodiversité est fortement mise sous pressions dans les campagnes à cause de l'agriculture et sylviculture intensive, l'étalement urbain, nuisibles (chats) et espèces invasives,... -> la ville devient un refuge pour nombre d'espèces...
- L'observation et la connexion avec la nature est source de bien-être
- La végétation protège contre la surchauffe en milieu urbain

Intérêt et enjeux de la biodiversité dans les projets du Fonds en tant que Promoteur immobilier social

- Promotion de l'installation de dispositifs spécifiques, incitants financiers à l'appui.
- Sensibilisation du public cible du Fonds à la biodiversité en ville.
- Valorisation des projets auprès des Autorités Urbanistiques.
- Valorisation des bâtiments (certifications environnementales,..) auprès des acquéreurs.
- Economie d'entretien escomptée (jardin moins coûteux que surface artificielle, gestion différenciée -> optimisation des coûts d'entretien).
- Dispositifs multifonction (toiture végétalisées et noues d'infiltration pour la gestion de l'eau ET biodiversité) -> optimisation des coûts
- Economie escomptée pour la gestion de la surchauffe (conception bioclimatique par la végétation)
- Approche intégrée de la biodiversité (à côté de l'approche performance...).

FONDS DU LOGEMENT
DE LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE

Rue de l'Été 73
1050 Ixelles
Tél 02 504 32 00
Fax 02 504 32 01

www.fondsdulogement.be

Service Production immobilière

Courriel: Production.Immo@wffl.be

