

Pour un logement public de qualité en Région de Bruxelles-Capitale

Rapport annuel 2021



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Table des matières

Avant-propos	3	La SLRB rénove	18	La SLRB encadre	29	La SLRB finance	40
La SLRB, un OIP bruxellois	4	1. Programmes quadriennaux d'investissements	19	1. Sociétés immobilières de service public	30	1. Recettes	41
1. Vision et missions	5	2. Cadastre technique	22	2. Audit externe des SISP	31	2. Dépenses	41
2. Contrats de gestion	6	3. Certification PEB	22	3. Délégués sociaux	32	3. Financement des investissements	42
3. Organes de gestion	7	4. Programme PLAGE	23	4. Inscription multiple	33	4. Rentabilité des SISP	43
4. Capital humain	9	5. Installations photovoltaïques sur le patrimoine des SISP	23	5. Réglementation locative et calcul du loyer	34	5. Budget 2021	44
5. Service interne des plaintes	13	6. Monitoring des prix	23				
La SLRB construit	14	La SLRB soutient	24	La SLRB inspire	36	Annexes	46
1. Bilan du Plan Régional de Logement et de l'Alliance Habitat	15	1. Action sociale	25	1. Plateforme Artemis	37	1. Plan Régional du Logement et Alliance Habitat : Etat des lieux au 31 décembre 2021	47
2. Inaugurations de nouveaux logements en 2021	17	2. Conseils Consultatifs des Locataires	26	2. Midis du logement social	37	2. Rapports candidats-locataires et inscriptions	51
3. Partenariats avec le secteur privé	17	3. Programme 101%	27	3. Publications	38		
		4. Appinest	28	4. Vidéos animées	38		
				5. Site web	39		
				6. Réseaux sociaux	39		

Avant-propos

Nous pouvons nous appuyer sur une année 2021 fantastique. Le gouvernement nous a fixé des objectifs ambitieux, et tant pour la rénovation que pour la construction de nouveaux logements, nous sommes en bonne voie pour les atteindre.

L'année passée, nos équipes ont réceptionné 300 nouveaux logements, en ont acquis 329 grâce aux collaborations fructueuses avec le secteur privé, finalisé les rénovations de 3.684 logements et 2.164 familles se sont vu attribuer un nouveau logement.

Grâce aux logements supplémentaires, nous pouvons offrir un logement aux familles sur la

liste d'attente, et avec les rénovations, nous nous assurons entre autres que la consommation énergétique des locataires soit la plus faible possible, ce qui est très important en cette période.

En 2021, la SLRB a donné un coup de main supplémentaire au secteur du logement social, entre autres via les audits et le travail des délégués sociaux. Ces efforts ont permis aux sociétés immobilières de service public (SISP) d'avoir une meilleure compréhension de la façon dont elles peuvent progresser.

Le service aux locataires est également amélioré grâce à l'application Appinest.

Notre Conseil d'administration estime très important que le logement social soit un tremplin pour les locataires. Nous voulons mettre l'accent sur l'accompagnement des locataires vers une vie meilleure qui leur permette de se développer et de participer pleinement à la société.

C'est la raison pour laquelle nous avons adapté l'organigramme de la SLRB et créé une direction à part entière pour le domaine sociétal. L'objectif est de poursuivre la rationalisation de la politique en la matière et d'optimiser le soutien offert aux SISP. Au sein de notre réseau régional également, nous sommes en train de créer des liens avec d'autres organisa-

tions pouvant jouer un rôle dans le soutien à nos locataires.

Malgré la crise sanitaire et le télétravail persistant, nous avons établi en 2021 les bases du travail social pour les années à venir, sans pour autant perdre de vue nos objectifs en matière de construction et rénovation.

Nous tenons à remercier l'ensemble de nos équipes qui continuent à soulever des montagnes au bénéfice des Bruxellois. Vous pouvez être fiers !



Bieke Comer,
Présidente



Raphaël Jehotte,
Vice-président, Administrateur délégué



Yves Lemmens,
Directeur général



Dorien Robben,
Directrice générale adjointe



La SLRB, un OIP bruxellois

1. Vision et missions
2. Contrats de gestion
3. Organes de gestion
4. Capital humain
5. Service interne des plaintes

1. Vision et missions

Notre vision

Être une institution ouverte, innovante et exemplaire, qui contribue de manière significative à l'accroissement et à l'amélioration de la qualité du logement public à Bruxelles.

Cette vision traverse le contrat de gestion liant la SLRB à la Région de Bruxelles-Capitale de 2021 à 2025.

La SLRB s'est fortement investie en 2021 pour intégrer cette vision porteuse et ambitieuse dans le secteur du logement social, par des approches novatrices, par son fonctionnement transparent et par une attention permanente portée à la qualité de vie des locataires.

Nos missions

La mise en œuvre de cet engagement est réalisée au travers des missions organiques décrites dans le Code bruxellois du Logement et de manière prioritaire en :

- Promouvant le logement social dans chacune des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale
- Mettant à disposition des SISP les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur objet
- Exerçant le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP
- Conseillant les SISP, en mettant à leur disposition des outils et des services centralisés et en favorisant les collaborations entre elles
- Réalisant la construction et la rénovation de logements sociaux, moyens et modérés
- Acquérant des biens immeubles, les aménageant, et les rénovant



2. Contrats de gestion

La vision de la SLRB se concrétise via les actions définies dans ses deux contrats de gestion : le premier lie le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à la SLRB, et le deuxième est conclu entre les 16 sociétés immobilières de service public (SISP) et la SLRB.

Les dispositions liées à ces deux niveaux de contrat sont définies dans le Code bruxellois du Logement.

Contrat de gestion de niveau 1

L'année 2021 était marquée par l'élaboration du nouveau contrat de gestion liant la Région et la SLRB pour la période de 2021 à 2025.

L'ambition de ce contrat de gestion? Accroître l'offre et la qualité des logements publics et faire de la SLRB une institution publique régionale de référence dont l'action est reconnue par les citoyens.

Les deux parties se sont engagées à mener des actions pour atteindre les objectifs repris dans la déclaration gouvernementale et dans le Plan d'Urgence Logement.

Ainsi, l'**engagement** de la SLRB pour les cinq prochaines années est double :

- Soutenir la mise en œuvre du droit à un logement décent pour chaque Bruxellois, tel que garanti par l'article 23 de la Constitution belge ;

- Contribuer à une Région bruxelloise plus inclusive par la création de quartiers forts et cohérents où les habitants, dans toute leur diversité, occupent une place centrale.

Les actions définies dans ce contrat de gestion sont structurées autour de trois domaines prioritaires :

- **Le domaine Qualité** regroupe l'ensemble des actions permettant d'améliorer le niveau de qualité et de performance énergétique des logements existants, d'accélérer la production de nouveaux logements et permettant d'améliorer la performance de la gestion financière du secteur. Ce domaine regroupe également les actions contribuant à renforcer la qualité des prestations, y compris financières, offertes par la SLRB aux SISP et à ses parties prenantes, et par les SISP aux locataires et candidats-locataires sociaux.
- **Le domaine Sociétal** associe le pilier de l'action sociale avec celui du bâti. Celui-ci regroupe les actions qui œuvrent à la mise en place de dynamiques d'inclusion et de cohésion sociale et qui mobilisent des partenaires publics, privés et associatifs pour permettre aux SISP de se concentrer sur leur métier immobilier de base (à savoir la mise à disposition de logements publics de qualité).

- **Le domaine Interne** regroupe un ensemble d'actions soutenant la poursuite de la transformation interne de la SLRB en un employeur moderne et exemplaire qui attire et développe les talents de ses agents.

La SLRB dispose de cinq ans pour atteindre les objectifs définis dans le Contrat de gestion.

Pour s'assurer de la réalisation de ses objectifs, la SLRB a développé en son sein la culture de

la gestion de projets et la mise en place d'un Project Management Office (PMO).

Ainsi chaque objectif du contrat de gestion est traduit en un ou plusieurs projets pour lesquels est désigné un chef de projet. Ce dernier organisera et conduira les différentes phases du projet dont il en assume entièrement le management.

La SLRB a réalisé une capsule vidéo sur son contrat de gestion avec le gouvernement afin d'expliquer ses priorités.



3. Organes de gestion

Contrat de gestion de niveau 2

C'est dans le courant de l'année 2021 qu'a débuté l'élaboration du contrat de gestion de niveau 2. La SLRB et les SISP s'engageront pour les cinq prochaines années (2022-2026) à mettre en œuvre ce contrat de gestion.

Pour l'écriture de ce nouveau contrat de gestion, la SLRB a fait appel à une société de consultation. Ce dernier a mis en place des workshops réunissant les deux parties.

Le contrat déclinera les objectifs régionaux au niveau local et s'articulera, tout comme le contrat de gestion de niveau 1, autour des domaines Qualité, Sociétal et Interne.

Domaine Qualité

- **Objectif 1** : Améliorer le niveau de qualité et la performance énergétique des logements existants
- **Objectif 2** : Contribuer à accélérer la production de nouveaux logements
- **Objectif 3** : Augmenter la performance de la gestion financière du secteur
- **Objectif 4** : Poursuivre le développement de la plateforme unique et partagée Artemis afin de renforcer la transversalité, la transparence, la simplification administrative et l'accès aux outils partagés

Domaine Sociétal

- **Objectif 5** : Mettre en œuvre une stratégie d'action sociale transversale et intégrée
- **Objectif 6** : Garantir une interactivité sociale et une mixité fonctionnelle qui renforce la qualité de vie au sein des quartiers
- **Objectif 7** : Stimuler l'innovation et le décloisonnement de la politique du logement social
- **Objectif 8** : Augmenter la qualité du service aux usagers

Domaine Interne

- **Objectif 9** : Développer une approche qualité en vue d'améliorer la performance des SISP
- **Objectif 10** : Développer une culture inter-SISP centrée sur la collaboration
- **Objectif 11** : Offrir des formations spécifiques et adaptées au besoin du secteur

Conseil d'administration

Au cours de l'année 2021, le Conseil d'administration de la SLRB s'est tenu à onze reprises et a examiné environ 255 dossiers.

Présidente

Bieke COMER (N)

Vice-président, Administrateur délégué

Raphaël JEHOTTE (F)

Administrateurs

Ariane DIERICKX (F) - jusqu'au 15 juillet 2021

Aissa DMAM (F)

Shadi FARKHOJASTE (F) - jusqu'au 18 novembre 2021

Erdem RESNE (F)

Ahmed SI M'HAMMED (F)

Simon WILLOCOQ (F)

Alessandro ZAPPALA (F)

Nazgul BALMUKHANOVA (N)

Ann CROECKAERT (N)

Brahim LHICHOU (N)

Emeline ROOBROEK (N)

Cécile VAN DE MOOSDYK (F) - à partir du 15 juillet 2021

Laetitia Nsimire KALIMBIRIRO (F) - à partir du 15 juillet 2021

Commissaires du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Kevin OPDECAM (N)

Pierre RUTTEN (F) - jusqu'au 1^{er} avril 2021

Xavier BODSON (F) - à partir du 1^{er} avril 2021

Secrétaire d'État chargée du Logement et de l'Égalité des Chances

(législature 2019-2024)

Nawal BEN HAMOU

Commissaire

Groupe Audit Belgium représenté par Werner CLAEYS

Directeur général

Yves LEMMENS (F)

Directrice générale adjointe

Dorien ROBBEN (N)

Comité de direction

Le Comité de direction exécute la politique définie par le Conseil d'administration et assure la direction de la SLRB, en vertu d'une délégation de compétence octroyée par le Conseil d'administration.

Outre les activités liées à la direction de l'institution, le Comité de direction a tenu 40 réunions au cours de l'année 2021. Au cours de ces réunions, le Comité de direction a examiné, en plus de la préparation des dossiers pour le Conseil d'administration, environ 270 dossiers dans le cadre de la délégation de compétence qui lui a été confiée par le Conseil d'administration. Le Comité de direction procède également aux auditions de parties dans le cadre de procédures prévues par le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution.

Les membres du Comité de direction participent également aux réunions plénières avec les SISP (Comité restreint de concertation) et les réunions liées aux acteurs sociaux du secteur (Comité de concertation sociale).

La composition du Comité de direction est prévue à l'article 19.2 des statuts de la SLRB. En 2021, la composition est la suivante :

Présidente

- Bieke COMER (N)

Vice-président, Administrateur délégué

- Raphaël JEHOTTE (F)

Directeur général

- Yves LEMMENS (F)

Directrice générale adjointe

- Dorien ROBBEN (N)

Rémunération des membres des organes de gestion

Groupe concerné	Nature	Montant
Présidente et Vice-Président, administrateur délégué	Jeton de présence	300 euros brut /séance Nombre de réunions donnant lieu à rémunération : maximum 40 par an
Administrateurs/ Administratrice	Jeton de présence	99,16 euros brut /séance du CA¹. Il n'y a pas d'indexation prévue de ce montant dans les statuts. Aucune révision de ce montant n'a été faite. Le montant est donc toujours de 99,16 euros. (article 19.6 des statuts). Nombre de réunions donnant lieu à rémunération : maximum 30 par an
Commissaires du Gouvernement	Jeton de présence	148,74 euros bruts /séance Nombre de réunions donnant lieu à rémunération : maximum 40 par an

Les données reprises dans le tableau tiennent compte des dispositions de l'arrêté d'exécution du 24 janvier 2019 conjoint du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et du Collège réuni de la Commission communautaire commune portant exécution de l'article 5, §1er de l'ordonnance conjointe à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune du 14 décembre 2017 sur la transparence des

rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.

Pour un détail des rémunérations 2021, vous pouvez consulter sur notre site internet le rapport annuel 2021 de la SLRB sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois via la rubrique [Transparence](#) ou via la Rubrique [Nos rapports](#) (publication au plus tard le 30 juin 2022).

¹ Le montant prévu à l'article 19.6. des statuts a été adopté par l'assemblée générale dans le cadre d'une modification des statuts de la SLRB, entrée en vigueur le 1er avril 2004 à la suite de l'adoption d'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 février 1994 modifiant les statuts de la Société du Logement de la Région Bruxelloise.

4. Capital humain

La SLRB croit en la connaissance et la valeur de ses collaborateurs. C'est pourquoi les employés reçoivent un cadre clair, suffisamment d'autonomie, de confiance et de responsabilité, ce qui augmente leur motivation, leur implication et leur satisfaction. Grâce à tout cela, ils obtiennent de meilleurs résultats. Nous avons donc naturellement décidé d'évoluer vers une institution plus humaine, moderne, innovante et performante, soucieuse du bien-être de ses collaborateurs et pleinement engagée dans le développement de leurs talents.

Pour y parvenir, une vision partagée, une structure et une culture organisationnelles claires, une politique stratégique du personnel, une communication transparente et une gestion approfondie du changement du personnel sont essentielles. En effet, ce sont des leviers nécessaires afin de concrétiser les ambitions de notre institution et, par extension, du secteur.

Utilisant les principes des New Ways of Working (NWOW), le changement de culture de ces dernières années se déploie progressivement dans le domaine de l'Organisation, des Bricks, du Behavior et des Bytes.

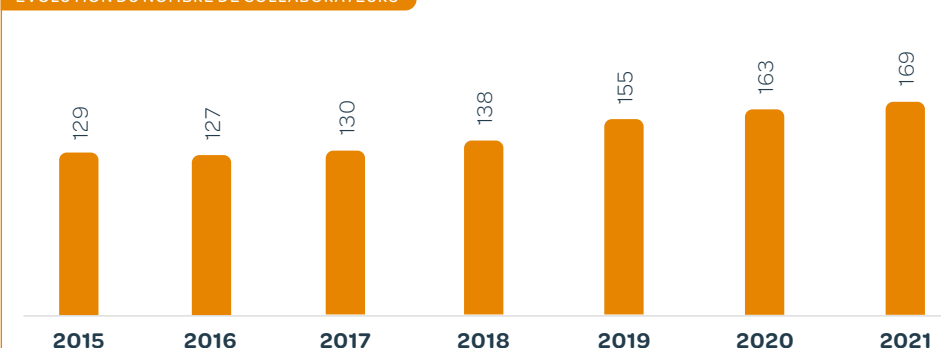
Organisation	Bricks	Behavior	Bytes
• Vision partagée et portée • Structure de l'organisation transparente • Processus orientés client • Simplification administrative • Travaux planifiés	• Lieux de travail basés sur l'activité • Collaboration • Réseau • Acquisition de connaissances	• Travailler orienté résultats • Planning stratégique du personnel • Leadership humain • Développement des compétences et talents • Bien-être et confiance	• Artemis • Digitalisation • Partage de connaissances • Rapports • BI

Le planning stratégique du personnel

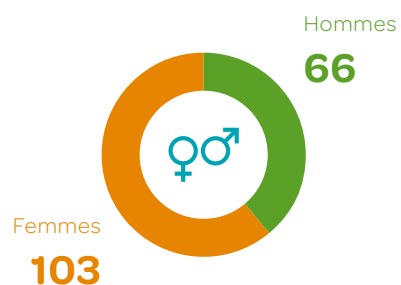
Pour pouvoir répondre à ses objectifs stratégiques, la SLRB poursuit sa croissance. Au cours de l'année 2021, 10 nouveaux collaborateurs ont été recrutés afin que la SLRB puisse remplir les nombreuses missions qui lui sont assignées par le gouvernement.

Par ailleurs, une analyse a été faite des compétences manquantes au sein de l'institution dont elle a besoin pour atteindre les objectifs et permettre aux équipes de fonctionner de manière optimale. Sur la base de ces analyses, de nouveaux employés qui s'inscrivaient dans la nouvelle culture de la SLRB ont été engagés. Chaque nouvel employé reçoit une marraine ou un parrain qui l'accompagne, un « welcome bag » contenant plusieurs fournitures de la société et un parcours d'intégration.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE COLLABORATEURS



NOMBRE D'HOMMES ET DE FEMMES



Évolutions de carrière

Deux types de procédures sont utilisées pour permettre ces évolutions de carrière aux membres du personnel, à savoir les statutarisations et les mobilités internes.

Les **procédures de statutarisation** permettent aux membres du personnel d'être nommés et de ce fait, de pouvoir plus facilement prétendre à une progression de leur carrière professionnelle. Ces procédures sont menées en collaboration avec Talent.brussels.

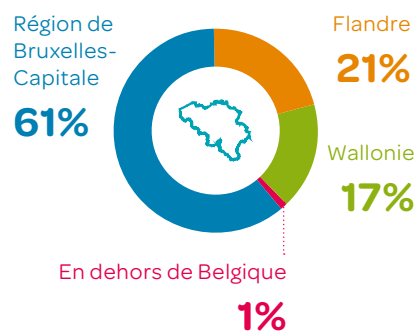
En 2021, la SLRB a pu nommer 6 agent contractuels: un inspecteur de chantier (niveau B1) et 5 délégués sociaux (niveau B2).

Le plan de personnel 2021 prévoyait également deux postes de **mobilité interne**. En cours d'année, quatre postes prévus initialement en recrutement externe ont également été ouverts via la mobilité interne.

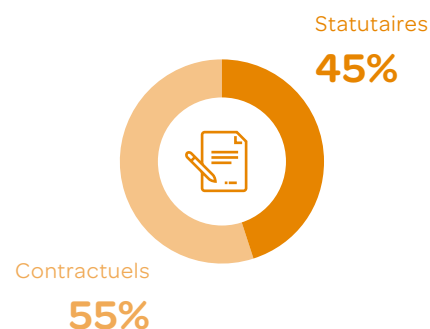
Toutes les procédures de mobilité interne ont abouti et ont permis à des membres du personnel de faire valoir leurs talents et leurs compétences et d'évoluer vers une nouvelle fonction.

Grâce à ces ouvertures de postes en interne, la moitié des lauréats a pu faire valoir un diplôme supérieur et ils ont pu être engagés à un niveau supérieur par rapport au niveau de leur engagement. En effet, ces personnes ont suivi des cours du soir et ont obtenu un diplôme leur permettant d'accéder à un niveau supérieur.

LIEU DE RÉSIDENCE DES COLLABORATEURS



NOMBRE D'AGENTS CONTRACTUELS ET STATUTAIRES



Communication interne

Pour optimiser la circulation de l'information au sein de l'organisation, l'intranet et Microsoft Teams sont accessibles à tous les collaborateurs. De plus, il est également important de pouvoir informer verbalement les gens sur des sujets importants afin de pouvoir répondre immédiatement à leurs commentaires, questions et préoccupations. C'est pourquoi des « 30 minutes info » ont été organisées régulièrement : de courtes séances d'information pour informer l'ensemble des collaborateurs sur des thématiques qui leur tiennent à cœur.

Lors des différents confinements, il était plus important que jamais de bien informer les collaborateurs et de maintenir le lien qui les unit. C'est pourquoi un « Teams Live » en ligne était organisé mensuellement, au cours duquel la direction générale informait le personnel sur différents sujets, et les collaborateurs pouvaient poser directement leurs questions et entrer en contact les uns avec les autres.

Investissement dans l'amélioration continue

Afin de rester au courant des derniers développements dans leur métier, et pour s'épanouir pleinement dans leur carrière, les collaborateurs de la SLRB ont l'opportunité de participer à un grand nombre de formations professionnelles.

Les formations professionnelles, ce sont des formations qui permettent aux collaborateurs d'améliorer ou de maintenir leurs connais-

sances et compétences en rapport avec la fonction qu'ils exercent ou qu'ils souhaiteraient exercer dans le secteur public.

Les besoins en formation sont identifiés notamment lors de l'entretien de fonction, qui fait partie du cycle d'évaluation. Chaque collaborateur établit en concertation avec son responsable un plan de développement personnel dans le cadre de son parcours professionnel. L'objectif de la SLRB est que chaque collaborateur puisse suivre au moins une formation par an.

La récolte et l'analyse des besoins en formation repris dans les plans de développement personnel sont repris dans le plan de formation et sont réalisés autant que faire se peut.

Toutes ces formations reprises dans le plan annuel de formation sont soit organisées sur mesure en intra-entreprises, soit en inter-entreprises sur base des catalogues de formations proposés par les différents opérateurs sur le marché ou organisées avec des partenaires avec lesquels la SLRB a signé une convention de collaboration.

Vu la crise sanitaire, les formations en 2021 ont majoritairement eu lieu de façon digitale. En 2021, **158** collaborateurs SLRB ont suivi au moins une formation. Pour l'ensemble du personnel, **3.301** heures de formation ont été suivies.



Diversité et genre

La diversité au sens large du terme est un thème d'importance dans la société bruxelloise. La SLRB considère les différences comme une richesse et mène activement une politique de diversité et d'inclusion.

Dans le cadre du plan de diversité 2020-2021, la commission diversité de la SLRB a mis en œuvre une série d'activités en 2021 :

- Participation aux campagnes #BrusselsYouCanDolt, « Dites non aux violences faites aux femmes » et la Journée du Coming out
- Accompagnement et communication ouverte dans le cadre de la transition de genre d'un membre du personnel
- Conférences en ligne avec des personnalités éminentes à l'occasion de la Journée internationale des droits des femmes et la Journée internationale des hommes
- Distribution d'étiquettes avec des pictogrammes spécifiques destinés à aider les personnes handicapées à l'occasion de la Journée internationale des personnes handicapées
- Deux contrats spécifiques pour des membres du personnel handicapés

- Mise à l'honneur de membres du personnel partant à la retraite
- Un Midi digital du logement social sur le Duoday
- Différentes activités dans le cadre du projet de langues (applications en ligne et plateformes de pratique, projet des équipes de langues, présentation du plan de politique linguistique)
- La commission diversité a suivi une formation E-div.



Great Place to Work

La SLRB est guidée par le «Great Place to Work Institute», qui se base sur son enquête annuelle pour évaluer l'implication des collaborateurs, la vision partagée, la confiance dans l'institution et les opportunités d'évolution.

En 2021, la SLRB a participé pour la troisième fois à cette enquête et a décroché à nouveau le label Great Place to Work grâce aux beaux résultats obtenus : **88%** du personnel estime que la SLRB est un lieu de travail agréable et une organisation tournée vers l'humain. Le

TRUST-index, l'indice qui mesure la confiance dans l'organisation, se situe de nouveau à **80%**.

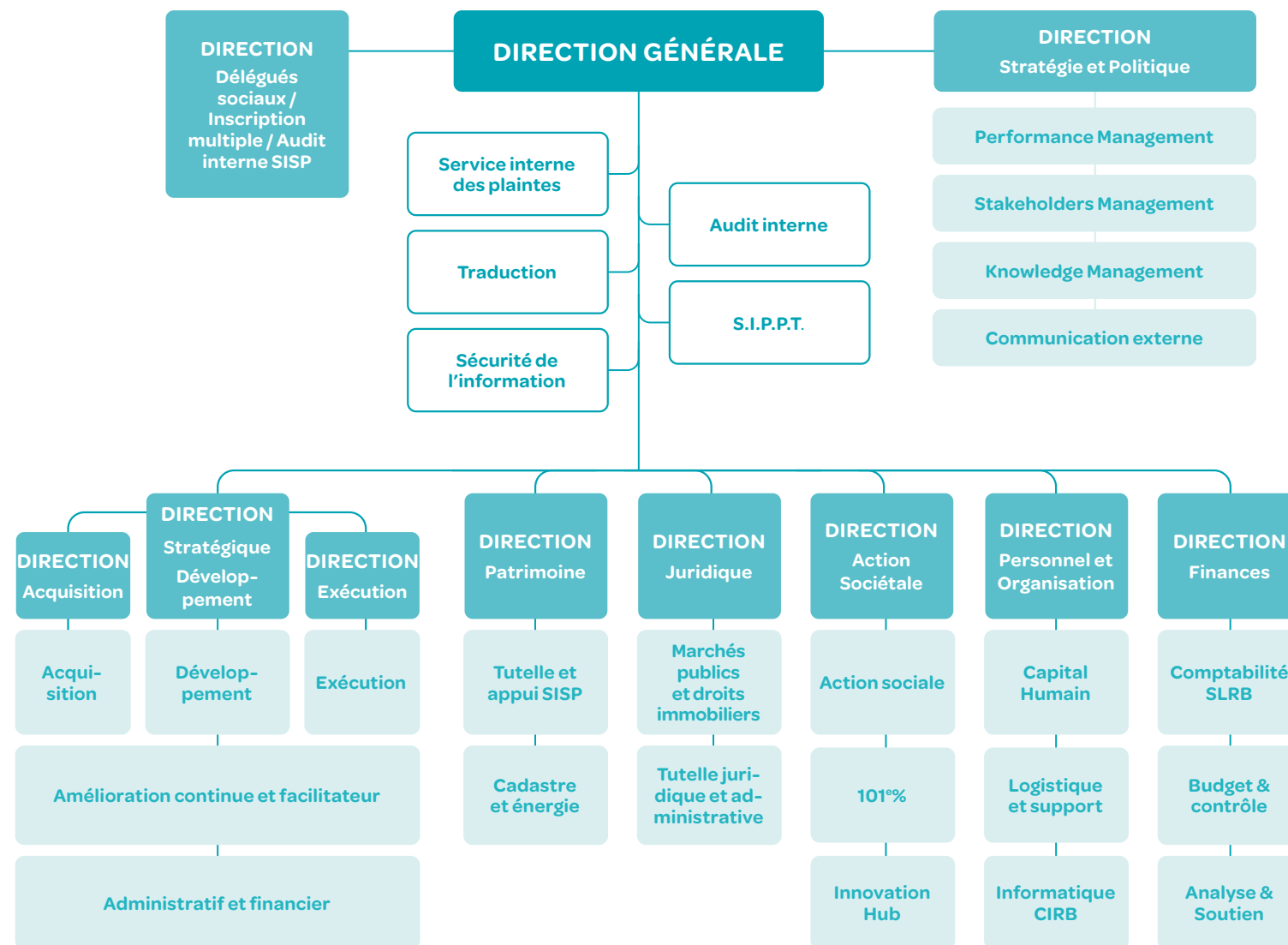
Afin de prendre le pouls et d'améliorer ces résultats, un plan d'action a été élaboré avec un groupe de collaborateurs volontaires.



5. Service interne des plaintes

Comme chaque organisme d'intérêt public bruxellois, la SLRB dispose d'un service interne des plaintes. Ce service reçoit les plaintes de toute personne qui a été en contact avec la SLRB concernant la manière dont la SLRB l'a traitée dans une affaire précise. Le service interne des plaintes n'est pas compétent pour prendre des décisions sur le fond.

Les membres du service interne des plaintes participent régulièrement à des réunions regroupant l'ensemble des services internes des plaintes de la Région. Chaque année, un rapport doit être établi par le service. Il est intégré à un rapport régional qui est soumis au Gouvernement et puis transmis au Parlement. [Le rapport annuel 2021 du service interne des plaintes de la SLRB est consultable sur le site web.](#)



La SLRB construit

1. Bilan du Plan Régional de Logement et de l'Alliance Habitat
2. Réception de nouveaux logements en 2021
3. Partenariats avec le secteur privé

1. Bilan du Plan Régional de Logement et de l'Alliance Habitat

Pour faire face aux besoins croissants de logements abordables à Bruxelles, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a lancé le Plan Régional du Logement en 2004 et l'Alliance Habitat en 2014. Ces plans visent la construction de 8.000 logements publics pour la SLRB.

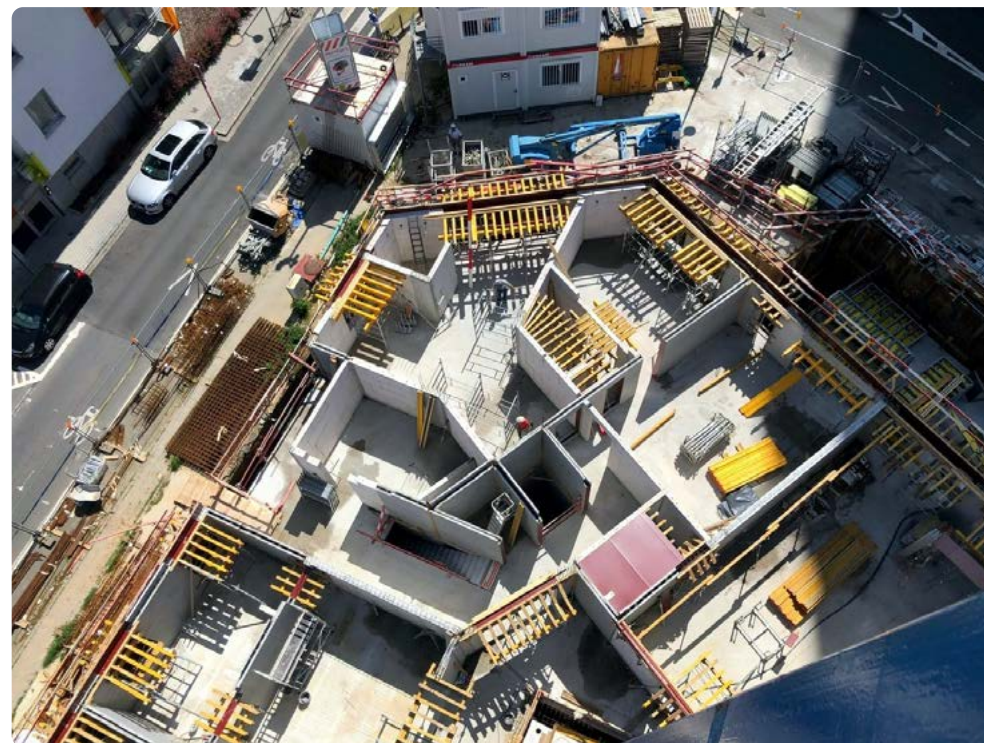
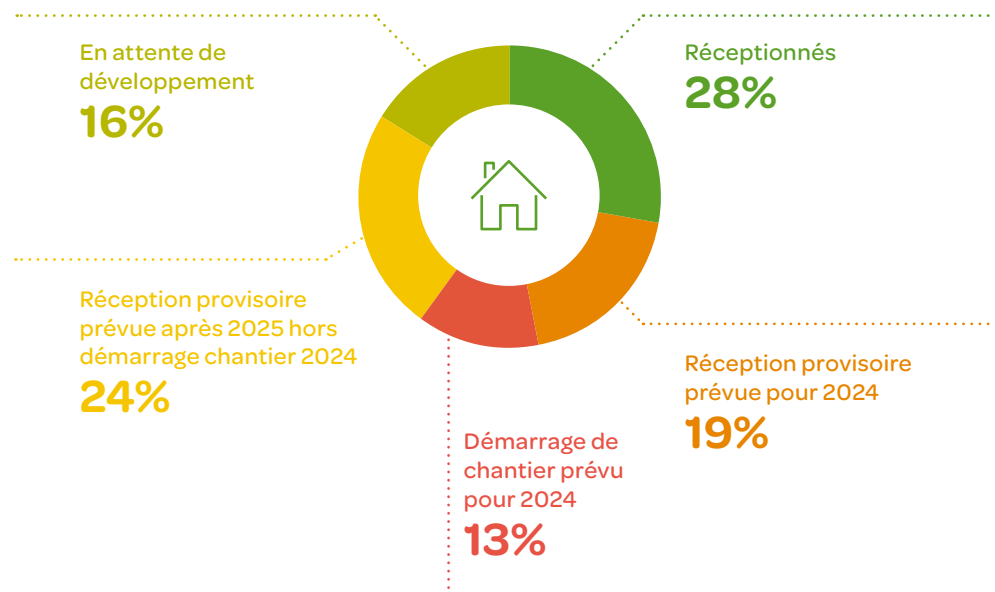
Fin 2021, **8.537** logements ont été identifiés, répartis sur **159** projets.

De ces logements :

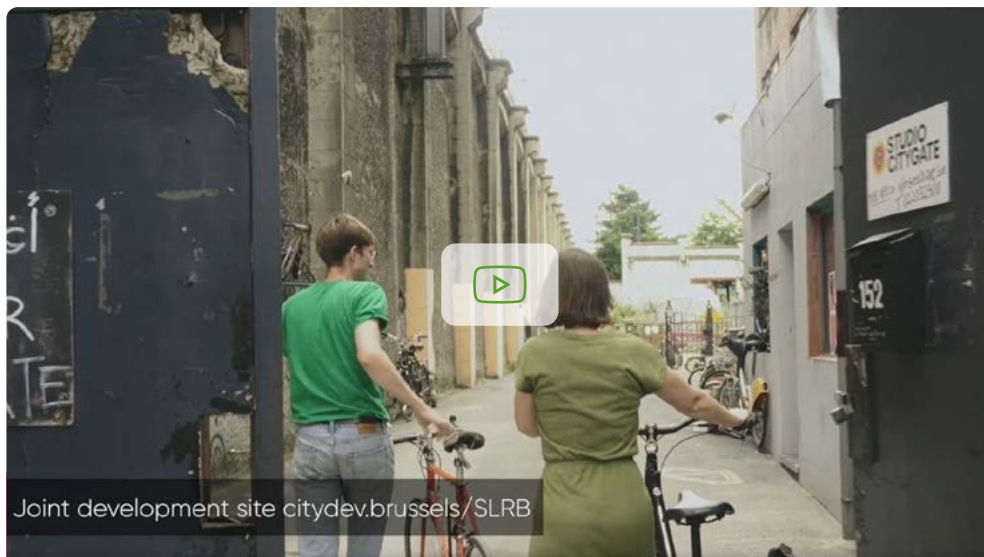
- **2.414** ont été réceptionnés
- **862** sont en cours de construction
- **3.892** sont en différentes phases de préparation
- **1.369** sont en attente de développement

Le nombre total de logements identifiés dépasse l'objectif des 8.000 unités fixé par le gouvernement, car les projets en prospection sont également comptabilisés. Ce sont des opportunités d'acquisition en cours d'études. Un certain nombre de ces prospections n'aura pas une issue favorable et sera abandonné.

Avancement des différents projets au 31 décembre 2021



Pour plus de détails concernant le bilan, vous pouvez consulter l'état des lieux au 31 décembre 2021 en **annexe 1**.



Petite Ile/Citygate II et Tivoli à la BBC

La série Building Communities, produit pour Housing Europe par BBC StoryWorks, montre les histoires derrière les projets de logement social, public et coopératif à travers l'Europe. Cette série comprend 11 vidéos de la Suède, la Norvège, le Danemark, l'Allemagne, l'Italie, l'Irlande, la Belgique et le Brésil qui présentent des projets et des quartiers qui sont exemplaires en matière d'aménagements sociaux, communauté, durabilité et innovation.

Bruxelles figure également dans cette série avec le quartier Tivoli et le futur quartier Petite Ile/Citygate II. Les deux projets sont le fruit d'une collaboration entre la SLRB et citydev.brussels. Dans la vidéo ["The growing city within Brussels"](#), une habitante du quartier Tivoli explique comment sa vie s'est améliorée depuis qu'elle y habite, et la présidente de la SLRB Bieke Comer ainsi que le directeur de citydev.brussels Benjamin Cadranel dévoilent la vision qui a inspiré la création de ces quartiers.

Dames Blanches : un éco-quartier du XXI^e siècle

L'année 2021 a marqué une étape importante dans le projet Dames Blanches : après plus de 40 ans de débats, la Région et la commune de Woluwe-Saint-Pierre ont choisi la voie de la collaboration constructive et ont signé un protocole d'accord.

C'est donc le feu vert pour le développement de ce projet, en étroite collaboration avec le collège communal et en concertation avec les riverains du site. Dans les prochaines années, ce terrain de 9,3 hectares verra la construction de 120 logements sociaux gérés par En Bord de Soignes, 80 logements acquisitifs de citydev.brussels, une crèche et une maison de quartier. Près de la moitié du terrain sera affectée aux espaces verts et aux équipements collectifs. Le projet présentera une exemplarité en tous points en matière d'aménagement durable des lieux – notamment en ce qui concerne la gestion des eaux, d'énergie, de choix des matériaux et de circularité.

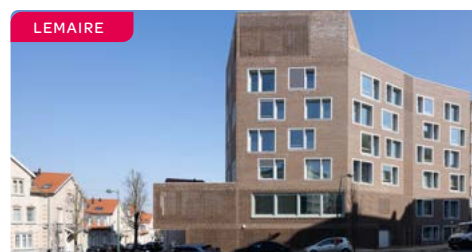
Il est prévu que l'équipe d'auteurs de projet et d'évaluation des impacts soit désignée pour mars 2022 et que les permis soient délivrés en décembre 2023.



2. Réception de nouveaux logements en 2021

En 2021, la SLRB a réceptionné **10** projets pour un total de **300** logements :

- **Archiducs Sud** à Watermael-Boitsfort : 59 logements moyens, une crèche et une maison médicale pour la Commune de Watermael-Boitsfort
- **Corbeau 15-17** à Schaerbeek : 18 logements pour Comensia (acquisition clé sur porte)
- **Emallierie** à Molenbeek : 38 logements sociaux et un jardin commun pour Comensia (acquisition clé sur porte)
- **Lemaire** à Molenbeek : 31 logements sociaux et des équipements collectifs pour personnes âgées pour Le Logement Molenbeekois
- **Candries** à Molenbeek : 26 logements sociaux pour Le Logement Molenbeekois
- **Volta III** à Ixelles : 24 logements sociaux pour Binhôme
- **Msquare Lot G** à Molenbeek : 34 logements sociaux pour Le Logement Molenbeekois (acquisition clé sur porte)
- **Gilisquet** à Schaerbeek : 8 logements sociaux pour Le Foyer Schaerbeekois
- **Linné 35** à Saint-Josse-ten-Noode : 9 logements sociaux pour Les HBM de St-Josse (acquisition clé sur porte)
- **Libris** à Forest : 53 logements sociaux pour le Foyer du Sud (acquisition clé sur porte)



3. Partenariats avec le secteur privé

Dans le cadre du Plan d'Urgence Logement de la Secrétaire d'Etat Nawal Ben Hamou, la SLRB a lancé en janvier 2021 une nouvelle stratégie d'acquisition, développée en collaboration avec les promoteurs, développeurs et constructeurs immobiliers du secteur privé. Cet appel proposait différents types de partenariat pour permettre à la SLRB d'acquérir des terrains, des immeubles à réaffecter, des ensembles de logements existants et des projets clé sur porte. En décembre 2021, le Public Housing Partnership s'est rajouté à cette liste.

Cette stratégie d'acquisition a porté ses fruits : en 2021, la SLRB pouvait réceptionner 143 logements clé sur porte et signer les compromis de vente pour 165 logements supplémentaires. C'est la preuve qu'une bonne collaboration avec le secteur privé permet de développer plus rapidement le parc de logements sociaux avec des logements de qualité.





La SLRB rénove

1. Programmes quadriennaux d'investissements
2. Cadastre technique
3. Certification PEB
4. Programme PLAGE
5. Installations photovoltaïques sur le patrimoine des SISP
6. Monitoring des prix

1. Programmes quadriennaux d'investissements

La SLRB finance principalement les travaux de rénovations des SISP via des plans quadriennaux d'investissements. Quatre plans ont été actifs en 2021, complétés par un programme de prêts à long terme financé par la SLRB.

Rénovations par les SISP

Les sociétés immobilières de service public sont maître d'ouvrage de la majorité des rénovations de leur patrimoine. La SLRB finance ces travaux sur base des programmes quadriennaux d'investissements approuvés par la Région.

En 2021, **34 projets** ont été réceptionnés pour un total de **3.684** logements et un montant global de 77,6 millions d'euros. Il s'agit des rénovations suivantes :

► Les rénovations lourdes ou complètes :

12 projets pour un montant global de 39,2 millions d'euros et un total de 250 logements.

- **Démolition – reconstruction** : 18 logements
- **Rénovation lourde** : 183 logements
- **Rénovation légère** : 49 logements

Quelques exemples :

- **Van Droogenbroeck** : démolition-reconstruction de 18 logements et une salle communautaire par le Foyer Schaerbeekois
- **De Craene-Guffens** : rénovation lourde de 21 logements par le Foyer Schaerbeekois
- **Thibault 70-76** : rénovation légère de 24 logements par Log'iris
- **Temple 9-13** : rénovation lourde de 12 logements par Comensia



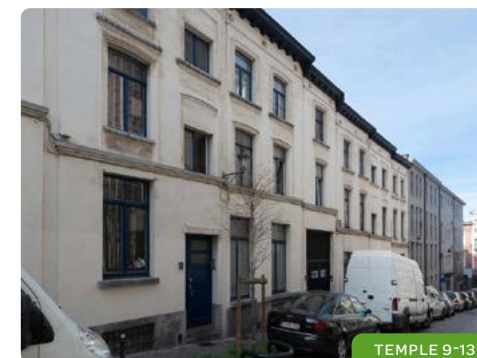
VAN DROOGENBROECK



DE CRAENE-GUFFENS



THIBAUT 70-76



TEMPLE 9-13

› Les rénovations complètes ou partielles d'enveloppe :

13 projets pour un montant global de 27,4 millions d'euros et un total de 1.478 logements.

- **Menuiseries extérieures** : 542 logements
- **Toitures** : 399 logements
- **Enveloppe complète** : 354 logements
- **Restauration de composants** : 183 logements

Quelques exemples :

- **Peterbos 16** : Rénovation complète de l'enveloppe d'un immeuble tour de 116 logements par Comensia
- **Fleuristes-Lacaille** : Rénovation complète de l'enveloppe d'un immeuble tour de 140 logements par le Logement Bruxellois
- **Van Overbeke 231-237** : Rénovation complète de l'enveloppe d'un immeuble de 98 logements par Lojega
- **Homborchveld** : Rénovation des toitures de 63 maisons par Binhôme



› Les rénovations de composants techniques :

9 projets pour un montant global de 11 millions d'euros et un total de 1.956 logements.

- **Installations électriques** : 263 logements
- **Installations de chauffage et d'eau chaude** : 783 logements
- **Sécurisation incendie** : 308 logements
- **Ascenseurs** : 322 logements
- **Composants divers** : 280 logements

Quelques exemples :

- **Val Maria – Tornadoiveld** : Rénovation des installations de chauffage de 247 maisons par Comensia
- **Vallon – Marie-Thérèse** : Rénovation de la chaufferie de 143 logements par les HBM de St-Josse-Ten-Noode
- **Louvain – Vermeylen – Platon** : Rénovation des installations de chauffage de 110 logements par Everecity

➤ Avant-projets approuvés :

En 2021, la SLRB a approuvé 48 avant-projets pour un montant de 203 millions d'euros. Ces travaux sont répartis comme suit :

- 626 logements bénéficieront d'une rénovation complète ;
- 2.176 logements bénéficieront d'une rénovation totale ou partielle d'enveloppe ;
- 3.688 bénéficieront d'une rénovation de composant technique.

203 millions d'euros d'avant-projets approuvés
6.490 logements concernés

➤ Mises en concurrence de travaux

En 2021, la SLRB a approuvé 51 résultats de mise en concurrence pour un montant de 121 millions d'euros. Ces travaux sont répartis comme suit :

- 350 logements bénéficieront d'une rénovation complète ;
- 1.247 logements bénéficieront d'une rénovation totale ou partielle d'enveloppe ;
- 8.049 logements bénéficieront d'une rénovation de composants techniques.

121 millions d'euros engagés en rénovation
9.646 logements concernés



Rénovations par la SLRB

Le contrat de gestion de niveau 2, conclu entre la SLRB et les SISP, établit l'aide opérationnelle de la SLRB avec la possibilité de conclure des conventions avec les SISP accordant à la SLRB la maîtrise d'ouvrage déléguée sur un ou plusieurs projets dans le cadre des programmes quadriennaux d'investissements..

La cellule d'aide opérationnelle (CAO) a été créée afin d'offrir la possibilité pour la SLRB de soutenir la réalisation des projets d'investissement des SISP.

Au total, la maîtrise d'ouvrage a été déléguée à la SLRB pour 16 projets de rénovation pour un total de **1.248 logements**.

En 2021, la SLRB a réceptionné deux projets CAO pour les SISP :

- **Rural** à Molenbeek : rénovation lourde de 72 logements sociaux pour le Logement Molenbeekois
- **Nouvelle Cité** à Forest : rénovation lourde de 181 logements sociaux pour le Foyer du Sud



2. Cadastre technique

Outil de gestion de patrimoine, le cadastre technique permet de suivre l'état de tous les logements des SISP sous tous leurs paramètres. Au 31 décembre 2021, il y avait **40.727** logements (35.696 appartements et 5.031 maisons).

Le cadastre technique, aussi connu sous la dénomination «Antilope», est le fruit d'un partenariat entre la Région, la SLRB et les SISP. Chaque société locale l'alimente de ses données et la SLRB vérifie que celles-ci sont bien correctes. En 2021, **888** logements ont été visités par l'équipe des certificateurs de la SLRB et **12.795** éléments ont été vérifiées.



Grâce au programme Antilope, la SLRB bénéficie d'une vision globale et complète de l'état des biens du secteur, ce qui lui permet d'estimer si les programmes de rénovations que proposent les SISP lors des appels à projets d'investissements sont pertinents.

Sur base des différents objectifs et tâches repris dans la convention de partenariat, la SLRB a élaboré un plan d'action à mettre en œuvre entre 2018 et 2022 pour améliorer ce logiciel. En 2021, la bibliothèque des caractéristiques et des composants des logements et des bâtiments a complètement été revue. La prochaine étape : l'optimisation du diagnostic régional des besoins du patrimoine des SISP.

3. Certification PEB

Conformément à la législation, tout logement doit disposer d'un certificat PEB avant sa remise en location.

Pour aider les SISP à réaliser cette obligation légale, la SLRB dispose d'une équipe de six certificateurs qui se rendent sur le terrain et certifient les logements des SISP dès leur attribution. En 2021, **1.113** logements ont ainsi été certifiés.

Depuis 2012, le nombre total de certificats réalisés par la SLRB s'élève ainsi à **12.427**. Grâce à tous ces certificats, la SLRB a pu établir une image de l'état énergétique du patrimoine qu'elle va suivre d'année en année.



4. Programme PLAGE

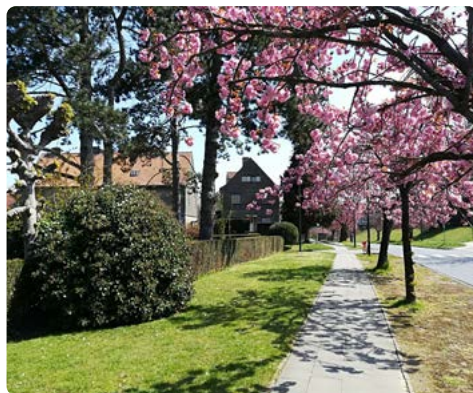
Initié par Bruxelles-Environnement, le PLAGE (Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique) a pour objectif de réaliser d'importantes économies d'énergie sans investissements conséquents.

Dans le cadre du PLAGE volontaire (2017-2020) soutenu par la SLRB, les responsables énergie des SISP sont arrivés à réduire, en moyenne, les consommations de 130 bâtiments prioritaires de 11%. Ceci équivaut à 14 GWh/an et 2.500 tonnes de CO₂ et correspond à une économie annuelle de 560.000,00€.

Le bâtiment est le secteur qui émet le plus de gaz à effet de serre et le deuxième émetteur de polluants atmosphériques en Région bruxelloise. C'est pourquoi en 2020, le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de l'Énergie (COBRACE) a rendu obligatoire la mise en place d'un PLAGE pour tous les pouvoirs publics gérant un parc de bâtiments de plus de 50.000 m² et pour tous les propriétaires privés détenant des ensembles de bâtiments de plus de 100.000 m² sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Les objectifs de ces mesures sont de réduire de 30% ses émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2025 et atteindre la neutralité carbone en 2050 (Green Deal Européen).

Dans la suite du PLAGE SISP volontaire, la SLRB s'est engagée à travers son contrat de gestion de niveau 1 à continuer de soutenir les sociétés immobilières sur ce sujet, en mettant en place les outils nécessaires pour qu'elles puissent réaliser leurs obligations. En 2021, la SLRB a mené une enquête pour connaître les besoins et attentes des SISP.

Sur base de leurs doléances, elle a décidé de lancer un nouveau marché d'accompagnement par un bureau d'experts externes destiné à toutes les SISP. Elle étudiera aussi la budgétisation de l'installation de compteurs d'énergie intelligents permettant de suivre à distance les consommations des bâtiments. Finalement, il poursuivra l'optimisation du module de comptabilité énergétique présent dans le programme Antilope pour un meilleur transfert des données qu'il contient sur la plateforme de Bruxelles-Environnement.



5. Installations photovoltaïques

En 2018, la SLRB a reçu l'accord officiel sur un montant d'investissement de 10 millions d'euros pour produire de l'énergie renouvelable dans l'ensemble du secteur. Un subside lui a aussi été accordé pour l'engagement de collaborateurs qui suivront la réalisation de ce projet de l'étude des installations jusqu'à la réception des travaux.



En 2021, la SLRB a identifié 380 bâtiments susceptibles de recevoir des installations photovoltaïques et a choisi le bureau d'experts-conseil qui l'accompagnera tout au long de l'opération.

Les entrepreneurs seront désignés pendant l'été 2022 et les premiers chantiers verront le jour au dernier trimestre de cette même année.

6. Monitoring des prix

La SLRB a décidé de mettre en place un suivi des prix des chantiers adjugés afin d'élaborer un référentiel des prix pour les travaux de construction, de rénovation et de remise en état des logements.

Ce projet, démarré en 2018, a pris un certain retard, mais les premiers chiffres sont attendus dans le courant de l'année 2022.



La SLRB soutient

1. Action sociale
2. Conseils Consultatifs des Locataires
3. Programme 101^e%
4. Appinest

1. Action sociale

En 2021, la SLRB a continué à apporter son soutien financier, son expertise et ses conseils concernant l'action sociale aux SISP, aux travailleurs sociaux, aux Conseils Consultatifs des Locataires (CoCoLo) et aux Projets de Cohésion Sociale (PCS).

Le cadre de travail des 32 PCS a été défini dans la Convention PCS 2021-2025 via le Comité de Concertation Régionale, sous l'angle des responsabilités des cosignataires, des finalités et des objectifs généraux d'un PCS. Cette Convention revoit l'encadrement du dispositif PCS tant au niveau régional que local, les modalités de l'évaluation, du subventionnement et du contrôle quant à l'utilisation du subside régional.

Les supports méthodologiques à l'action pour chaque PCS ont été mis à jour et les bases ont été posées pour arriver à un travail de reporting local et régional de l'action de terrain. La fin anticipative de la Convention de 5 ans a été également réprécisée. La mise en œuvre et le suivi ont été assurés par la SLRB.

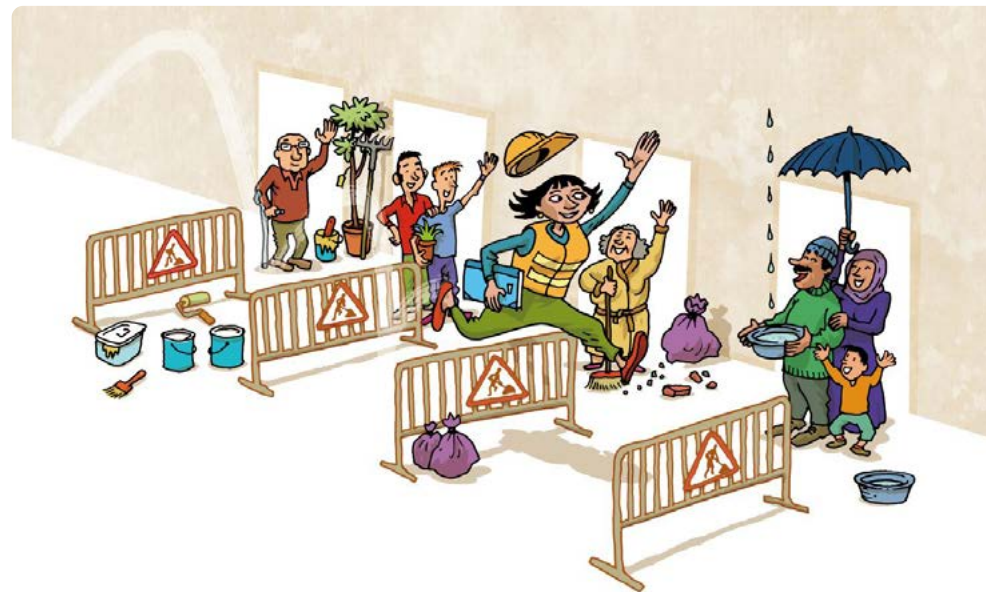
D'autre part, les représentants du Cabinet de la Secrétaire d'Etat, des SISP et de la SLRB

ont rédigé un Cahier Spécial des Charges. Ce document a servi de base aux SISP pour la procédure de désignation, dans le cadre des marchés publics, des ASBL pouvant coordonner les PCS.

Les services des SISP, les équipes PCS, les membres des CoCoLo et les services de la SLRB n'ont pas échappé au respect des règles sanitaires tout en continuant à offrir au public un service de proximité.

Les travailleurs sociaux dans les SISP, compte tenu des règles sanitaires d'application dans chaque SISP, ont adapté leur service aux locataires et développé une forme d'action sociale spécifique à la crise sanitaire afin de continuer à répondre aux besoins du public, avec la volonté de maintenir le lien ou d'en développer de nouveaux.

Le programme des réunions destinées aux travailleurs sociaux des SISP faisant partie du Groupe de travail social individuel et du Groupe de travail social collectif a été adapté en fonction des possibilités de se réunir en présentiel à la SLRB.



Le travail social individuel

Le service social composé de travailleurs sociaux embauchés par la SISP et/ou détachés du SASLS traite les demandes exprimées par des locataires liées au logement social et plus globalement à leur situation personnelle et/ou familiale. Il assure un accompagnement psychosocial et un travail de réorientation sur base de l'analyse de la situation.

Le travail social collectif

À partir des problématiques observées et des pratiques de terrain, les travailleurs sociaux proposent aux habitants une approche qui mutualise les énergies de chacun.e. Les actions

collectives prennent, par exemple, la forme de séances d'information, de concertation pour l'aménagement d'un espace à gérer collectivement, ou d'activités qui font appel à la créativité et à l'initiative de volontaires.

Le travail social communautaire

Le travail social communautaire est développé essentiellement au travers de l'action des Projets de Cohésion Sociale sur des sites de logements sociaux. Les PCS sont le résultat d'un partenariat entre une SISP, une ASBL et parfois la Commune. Ils favorisent les dynamiques participatives entre locataires et avec la SISP, ainsi qu'avec des habitants du quartier qui le désirent.



2. Conseils Consultatifs des Locataires

Constitués de membres élus par les locataires sociaux, les conseils consultatifs des locataires (CoCoLo) formalisent le dialogue entre les locataires sociaux et les SISP. Au cours de l'année 2021, les 6 CoCoLo en activité ont continué à exercer leurs missions, toujours en devant s'adapter au mieux au contexte particulier lié à la COVID-19.

Dotation

Globalement, la dotation de fonctionnement des CoCoLo pour 2021 a continué à s'inscrire dans la droite ligne de la dotation des années précédentes. Cette dotation vise non seulement à couvrir les dépenses des CoCoLo, mais également celles des SISP (qu'elles aient un CoCoLo ou non) liées à ce dispositif. Les moyens financiers nécessaires à l'accompagnement des CoCoLo – accompagnement que la SLRB a continué à déléguer, en 2021, à des associations œuvrant à l'insertion par le logement – sont également prélevés de cette dotation.

Étant donné que des élections étaient prévues en mars 2021, le montant de la dotation 2021 incluait les frais potentiels y incombant.

Élections

Les élections pour choisir de nouveaux représentants des locataires étaient prévues en mars 2021. La phase d'appel à candidatures a été lancée en 2020, pour être arrêtée en raison de la crise sanitaire fin 2020.

Fin 2021, il a été décidé que la nouvelle date des élections serait le 17 septembre 2022. Dans ce cadre, les candidatures validées fin 2020 sont prises en considération, pour autant que le candidat concerné confirme sa candidature.



3. Programme 101^e%



Le 101^e% artistique

Le programme 101^e% réalise des œuvres d'art contemporaines uniques sur les sites de logements sociaux pour améliorer le bien-être des locataires et la qualité des espaces publics.

Les œuvres sont le résultat d'un processus participatif et d'un dialogue entre l'artiste, les habitants, un lieu et la société immobilière de service public.

En 2021, **13 projets** du 101^e% étaient à différents stades d'avancement :

- **Site Tivoli**, projet artistique pour ce site géré par le Foyer Laekenois, en partenariat avec citydev.brussels et la Ville de Bruxelles
- **Site Brigittines 2**, intervention de Vincent Glowinski et Entropie Production sur la dalle Brigittines (convention avec la Ville de Bruxelles dans le cadre du contrat de quartier)
- **Les Portes de notre Monde**, restauration des peintures murales du groupe Cuesmes 68 sur le site Goujons géré par le Foyer Anderlechtois
- **Porte du Soleil, Porte de la Terre, Porte de la Lune** : intervention artistique de Michel Leonardi, Thierry Drèze, Jacques Fryns et Dominique Lombardo sur le site Goujons géré par le Foyer Anderlechtois
- **Site Destrier 2** : deuxième phase d'intervention suite à l'installation de l'œuvre Sans Titre. (Porte D) de Léa Mayer et Evelyne de Behr, qui sera intégrée dans la nouvelle construction de logements sociaux pour Comensia
- **L'Enfant au Modulator** : une intervention artistique d'Hervé Paraponaris à Woluwé-Saint-Lambert sur le site Galaxie géré par l'Habitation Moderne
- **La Faille** : une sculpture sociale urbaine du duo Alive Architecture et Taktyk sur le site de la cité-jardin du Kappelveld géré par ABC
- **Un jardin sous les étoiles** : œuvre réalisée par Marie André, Nicolas Kozakis et Eugene Savtitzkaya à Koekelberg sur le site Stepman pour LOG'IRIS
- **Open cube** : intervention artistique de Patricia Sonville, Thierry Wieleman et Luc Tillé sur le site Lavoisier géré par le Logement Molenbeekois
- **Jardin des collections** : œuvre paysagère proposée par Louise Lefebvre, Vincent Confortini et Nina de Angelis sur le site Lennik-Trèfles géré par le Foyer Anderlechtois
- **Site Germinal** : intervention artistique pour une mise en valeur de l'espace extérieur commun en vue de tisser des liens harmonieux entre l'ancien et le nouveau bâti et leurs habitants respectifs, sur ce site géré par Everecity
- **Site Querelle** : intervention artistique sur l'ensemble du site Querelle géré par Le Logement Bruxellois, en vue de renforcer le sentiment d'appartenance des habitants

- **Site Cobralo** : aménagement d'un espace artistique, récréatif et ludique sur ce site géré par ABC

L'année 2021 a vu l'inauguration de non moins de cinq œuvres du 101^e% :



Le 101^{er}% espaces collectifs

Dans le cadre d'un appel à projets lancé en 2019 et du contrat de gestion de niveau 1, les missions du 101^{er}% se sont élargies pour développer des projets d'espaces collectifs sur les sites de logements.

Plusieurs projets étaient en cours ou à l'étude en 2021 :

- **Terrain de football**, une rénovation complète sur le site de Peterbos à Anderlecht géré par Comensia
- **Site Christine**, mise en place d'un espace de rencontres, de jeux d'enfants et d'un terrain de pétanque sur ce site géré par le Logement Bruxellois
- **Site Helmet**, création d'un lieu de rencontres dans l'intérieur d'un îlot de ce site géré par le Foyer Schaerbeekois



- **Dames Blanches à Woluwe-Saint-Pierre** : Protocole d'accord pour la participation au financement des espaces partagés
- **Chant des Cailles à Watermael-Boitsfort** : Protocole d'accord pour le financement des études liées à la conception d'espaces non-bâti et des travaux des espaces collectifs et culturels
- **Condor à Molenbeek** : Protocole d'accord pour le financement d'un équipement collectif
- **Verdun** : Étude pour le financement des espaces partagés et l'intégration de l'agriculture urbaine
- **Verdure – Poitiers** : Étude pour le financement d'un espace central de rencontre mixte

4. Appinest

La SLRB a développé une application mobile pour les locataires sociaux : Appinest.brussels. Cette application cadre dans le programme de digitalisation de la SLRB et est un partenariat avec Bruxelles-Fiscalité et les 16 SISF.

Appinest.brussels permet aux locataires de se mettre plus facilement et plus efficacement en contact avec leur SISF et vice versa. Cette application offre de nombreuses possibilités : les locataires peuvent facilement notifier des problèmes d'ordre technique, ils peuvent contacter la SISF et demander un rendez-vous, ils peuvent consulter les actualités de leur SISF ainsi que des trucs et astuces, et ils ont accès aux informations qui les concernent relatives à leur logement, leur composition familiale, leur loyer, etc.

L'idée n'est pas de remplacer les permanences des SISF ou de supprimer les rendez-vous entre les locataires et les SISF. Il s'agit plutôt d'un service supplémentaire qui leur est offert à la demande du secteur et qui évoluera avec le temps en fonction de la demande.

Appinest est progressivement disponible depuis 2021 auprès des locataires des SISF. Le déploiement complet s'effectue SISF par SISF en fonction de leur planning à partir de janvier 2022.

Au 31 décembre 2021, trois SISF étaient en production : Lojega, Logis-Floréal et Foyer du Sud.



Appinest récompensé

En octobre 2021, l'application Appinest a remporté le bronze au « IAB MIXX Marketing and Interactive Excellence Awards ». Ce prix est donné aux meilleures initiatives digitales de l'année. L'application a été récompensée pour son design, son expérience utilisateur et ses solutions selon les besoins de l'utilisateur.



La SLRB encadre

1. Sociétés immobilières de service public
2. Audit externe des SISP
3. Délégués sociaux
4. Inscription multiple
5. Réglementation locative et calcul du loyer

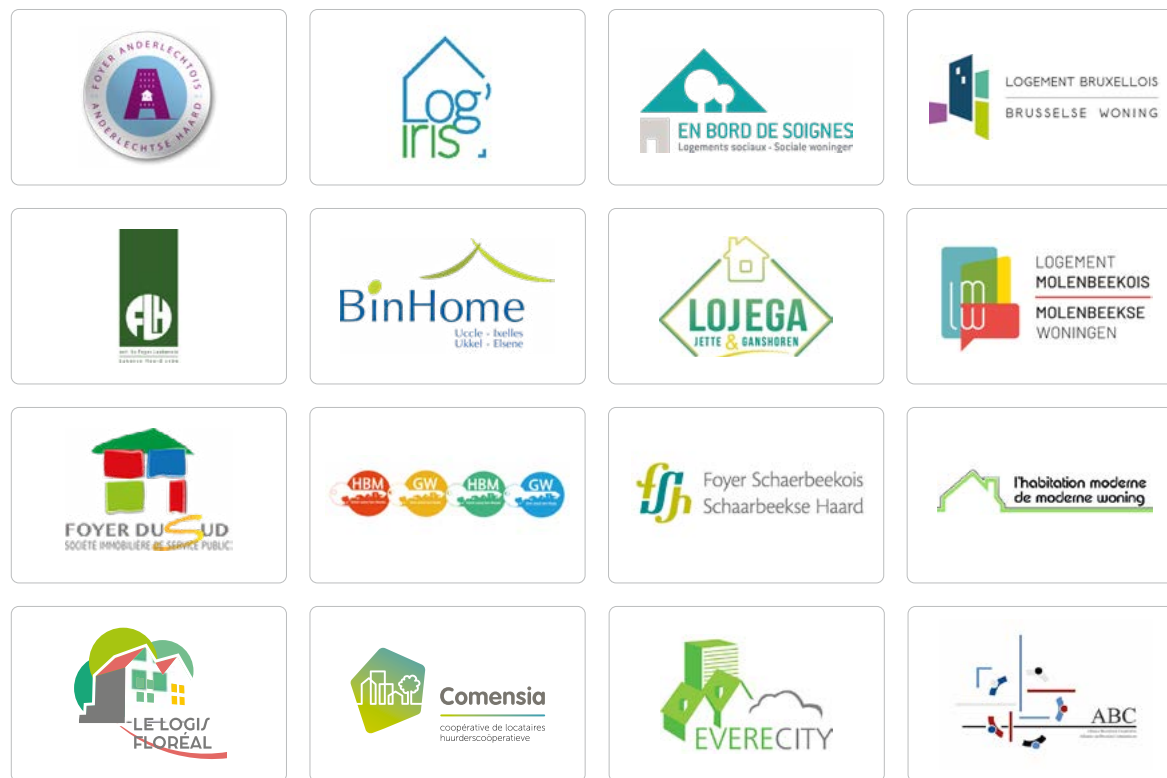
1. Sociétés immobilières de service public

Il existe 16 sociétés immobilières de service public (SISP) dont le patrimoine est réparti sur les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale. En tant que propriétaires des logements sociaux, les SISP sont responsables pour la location et la rénovation de leurs biens immobiliers.

Les SISP sont réparties de la manière suivante :

- 2 sociétés anonymes :
 - Foyer Anderlechtois
 - LOG'IRIS
- 10 sociétés coopératives :
 - En Bord de Soignes
 - Le Logement Bruxellois
 - Le Foyer Laekenois
 - Binhôme
 - LOJEGA
 - Le Logement Molenbeekois
 - Foyer du Sud
 - Les HBM de Saint-Josse-ten-Noode
 - Le Foyer Schaerbeekois
 - L'Habitation Moderne
- 4 sociétés coopératives de locataires :
 - Le Logis-Floréal
 - Comensia
 - Everecity
 - Alliance Bruxelloise Coopérative

Les coopératives de locataires sont des sociétés coopératives dont il faut être membre avant de devenir locataire. Cela implique un investissement financier raisonnable en contrepartie duquel le locataire peut participer plus activement à la gestion de la société. Tous les coopérateurs y ont droit de vote à l'assemblée générale et y nomment les administrateurs qui sont majoritairement des locataires.



2. Audit externe des SISP

Depuis janvier 2020, les deux auditeurs de la SLRB réalisent des audits organisationnels dans les SISP sur base d'un planning. Cette série d'audits (16 au total) doit être réalisée sur quatre années, soit quatre par an.

L'audit des SISP qui s'inscrit dans une logique de tutelle dynamique que la SLRB veut exercer, d'abord via la tutelle « classique » de conformité basée sur des documents, ensuite via l'évaluation des plans stratégiques et enfin par le biais des audits sur le terrain, a pour but d'évaluer les mesures mises en place par les SISP pour maîtriser les risques liés à l'atteinte de leurs objectifs.

Le programme d'audit est le même pour chaque SISP auditée. Il concerne des processus de support comme des processus métier : la gouvernance, la gestion des ressources humaines, le cycle des achats, la gestion des stocks, les décomptes de charges, les créances locatives et la remise en service des logements.

En 2020, ce sont Log'Iris, l'Habitation Moderne, ABC et le Foyer Anderlechtois qui ont été audités. En 2021, les audits ont concerné le Foyer Laekenois, Comensia, le Foyer du Sud et les HBM de Saint-Josse-ten-Noode.

Sur base des recommandations formulées par les auditeurs, les SISP ont établi un plan d'action visant à mettre celles-ci en œuvre. L'implémentation des plans d'action fait également l'objet d'un suivi par les auditeurs de la SLRB. C'est ainsi qu'en 2021, ce suivi a été réalisé pour Log'Iris, l'Habitation Moderne, ABC et le Foyer Anderlechtois.

En 2022, quatre autres audits sont prévus : Le Foyer Schaerbeekois, Lojega, Binhôme et En Bord de Soignes.



3. Délégués sociaux

Les délégués sociaux sont le visage de la SLRB sur le terrain et représentent l'institution auprès des sociétés immobilières de service public. Leur présence et leur contact avec les locataires sont précieux.

Missions

- Présence requise aux réunions des organes de gestion des SISP
- Contrôle des dossiers des candidats-locataires ainsi que des attributions
- Contrôle des procédures concernant les avis d'expulsion
- Traitement des plaintes introduites par les locataires ou les candidats-locataires
- Suivi des contrats de gestion en partenariat avec la cellule des contrats de gestion de la SLRB
- Établissement d'un rapport annuel et semestriel de leurs activités et de celles des SISP. Cet instrument de travail, transmis à la Secrétaire d'État, au Conseil d'administration de la SLRB et aux SISP, permet aux délégués de signaler des problèmes éventuels auprès des sociétés
- Contrôle du fonctionnement des Conseils Consultatifs des Locataires

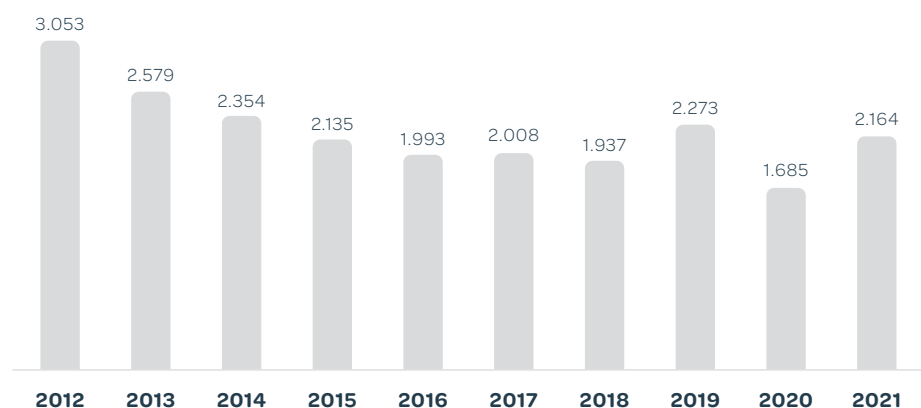


Attributions en 2021

En 2021, **2.164** attributions de logements sociaux ont eu lieu :

- **853** logements ont été attribués à de nouveaux locataires selon le classement de la liste d'attente
- **595** logements ont été attribués par mutation à des locataires existants (déménagement d'un logement inadapté vers un logement adapté à la composition du ménage)
- **140** logements ont été attribués par transfert à des locataires existants (par exemple en raison de graves problèmes de santé)
- Dans le cadre du plan de relogement, **106** logements ont été attribués en tant que mutation et **133** en tant que transfert
- **214** logements ont été attribués moyennant des conventions
- **101** logements ont été attribués moyennant une dérogation
- **1** logement a été transféré par une commune à une SISP (le logement en question est déjà occupé et n'a donc pas été comptabilisé dans le nombre total des attributions)

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ATTRIBUTIONS



4. Inscription multiple

Traitement des plaintes

En contact avec la réalité du terrain, les délégués sont à même de saisir les enjeux au-delà des dossiers administratifs. L'écoute des candidats-locataires et des locataires ainsi que le traitement de leurs plaintes appuient la dimension humaine de leur travail.

Les délégués sociaux ont géré **142** plaintes en 2021, soit **40** de plus par rapport à l'année précédente.

Grâce au programme de l'inscription multiple, un candidat-locataire qui s'est inscrit auprès d'une société (la SISP de référence) est en même temps valablement inscrit auprès de toutes les autres sociétés de son choix (SISP de seconde ligne).

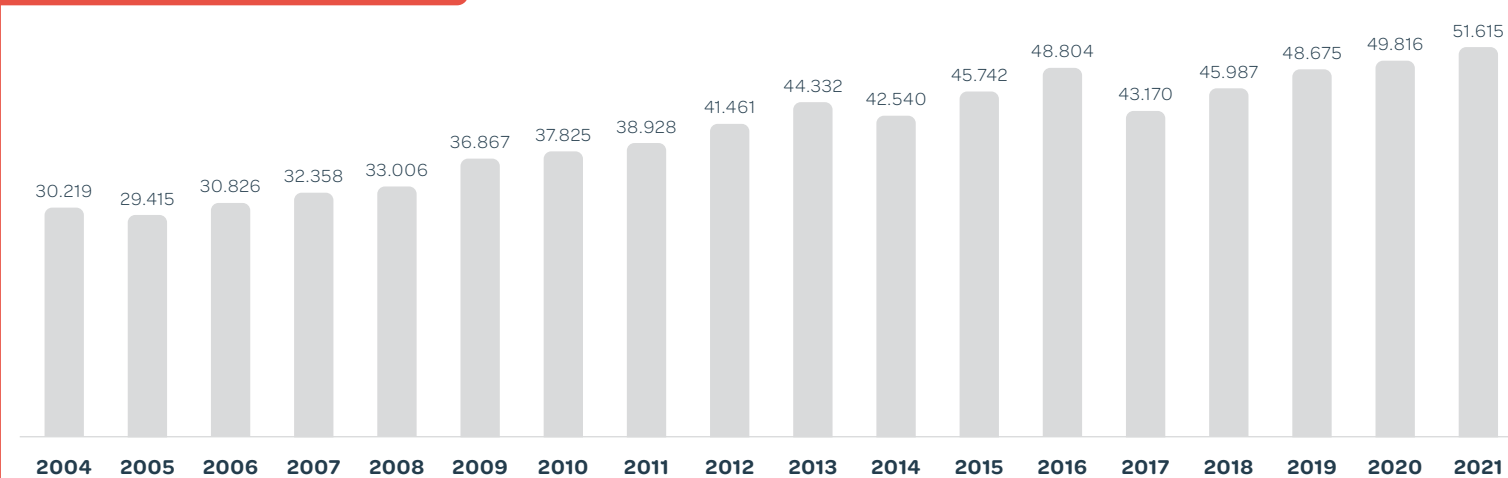
Cet outil efficace permet également de déterminer le nombre annuel de candidats-locataires, ainsi que l'évolution de ce nombre.

En 2021 :

- 1 SISP avait plus de 5.000 candidats
- 6 SISP avaient entre 4.000 et 5.000 candidats
- 3 SISP avaient entre 3.000 et 4.000 candidats
- 5 SISP avaient entre 1.000 et 2.000 candidats
- 1 SISP avait moins de 1.000 candidats

Au 31 décembre 2021, **51.615** personnes étaient inscrites sur la liste d'attente pour un logement social.

EVOLUTION DU NOMBRE DE CANDIDATS LOCATAIRES



Pour plus de détails, vous pouvez consulter les rapports candidats-locataires et inscriptions en **annexe 2**.

5. Réglementation locative et calcul du loyer

Trois types de logements peuvent être mis en location par les SISP : les logements sociaux, les logements modérés et les logements moyens.

Les conditions d'admission pour ces trois types de logements sont identiques, sauf pour la condition de revenu du candidat-locataire.

Les SISP peuvent louer un nombre limité de logements modérés et moyens.

En 2021, trois SISP sont concernées par la mise en location de logements modérés et/ou moyens : le Foyer Laekenois (logements modérés), l'Habitation Moderne (logements moyens) et le Logement Molenbeekois (logements modérés et moyens).

Logement social

Le loyer payé par le locataire est calculé sur base de la formule suivante :

$$\text{loyer réel} = \text{loyer de base} \times \text{coefficient de revenus.}$$

Le loyer de base est un pourcentage qui varie entre 3 et 10% du prix de revient actualisé du logement. Le coefficient de revenus est le résultat de la division entre le revenu du ménage et le revenu de référence.

Le loyer est recalculé annuellement. Certaines réductions ou compléments de loyer peuvent être d'application selon la situation du locataire :

Réductions de loyer

Réduction de loyer si enfants à charge et/ou personnes handicapées dans le ménage

Limitations de loyer

Lorsque le ménage occupe un logement adapté (ou qu'il accepte de déménager vers un logement adapté), son loyer sera limité à 20, 22 ou 24 % de ses revenus

20 % si les revenus sont < revenus de référence
22 % si les revenus sont > revenu de référence mais < au revenu d'admission du ménage
24 % si les revenus sont > au revenu d'admission

Complément de loyer pour logement suradapté

Si le logement comprend au moins 2 chambres de plus que ce que la loi prévoit, compte tenu de la composition du ménage, un complément de loyer est dû par le locataire

Complément de loyer pour logement passif, basse/très basse énergie

Ce complément tient compte des performances énergétiques du logement

95 % des recettes générées grâce à ce complément de loyer doivent être utilisées à des investissements améliorant l'efficacité énergétique des logements

Augmentations de loyers de base et loyers réels

Des mesures en vue d'encadrer ces augmentations respectives ont été adoptées

Cotisation mensuelle de solidarité

Cette cotisation, qui s'additionne au loyer, est due par les locataires dont les revenus du ménage dépassent le revenu d'admission applicable à leur situation

Charges locatives

Indépendantes du loyer



Le revenu du candidat-locataire ne peut être supérieur aux montants qui figurent dans le tableau ci-dessous, faute de se voir refuser l'attribution d'un logement social.

Revenus d'admission pour un logement social en 2021 :

Personne isolée		Ménage avec 1 revenu	Ménage avec 2 revenus et plus
23.525,31 €	Majorations pour enfant(s) à charge	26.139,25 €	29.873,47 €
	1 enfant + 2.240,50 €	28.379,75 €	32.113,97 €
	2 enfants + 4.481,00 €	30.620,25 €	34.354,47 €
	3 enfants + 6.721,50 €	32.860,75 €	36.594,97 €
	4 enfants + 8.962,00 €	35.101,25 €	38.835,47 €
	5 enfants + 11.202,50 €	37.341,75 €	41.075,97 €
	6 enfants + 13.443,00 €	39.582,25 €	43.316,47 €

- Un enfant handicapé à charge = 2 enfants à charge ($2 \times 2.240,50 = 4.481,00\text{€}$)
- Une personne majeure handicapée = 4.481,01 €

Autres données 2021 concernant le logement social (chiffres au 31/12/2020) :

- Revenu de référence : 20.378,58 €
- Loyer de base mensuel moyen : 501,11€
- Loyer réel mensuel moyen : 325,96 €
- Charges mensuelles moyennes : 114,46 €
- Arriérés locatifs : 15.260.647 €

Logement modéré et moyen

Pour un logement modéré et moyen, le loyer ne dépend pas des revenus et n'évolue pas en fonction de l'évolution des revenus.

Le loyer d'un logement modéré est en principe égal au montant réclamé par les agences immobilières sociales (AIS) pour des locataires dont les revenus dépassent le revenu d'admission pour un logement social. Le loyer est indexé chaque année au 1er janvier sur base de l'indice santé du mois d'août.

Le loyer d'un logement moyen doit en principe être compris entre le loyer applicable pour un logement modéré et 6,5% du coût de revient du logement.

Dans les deux cas, le loyer doit être supérieur au seuil minimum de rentabilité déterminé par la SLRB, sachant que celui-ci est calculé à par-

tir du coût moyen, supporté par la SISF, pour la location des logements.

Les compléments de loyer sont les mêmes que ceux applicables pour le logement social. Il n'y a pas de cotisation mensuelle de solidarité. Les charges locatives sont calculées de la même manière que pour le logement social et sont indépendantes du loyer.

Au niveau des revenus d'admission, il faut noter que les revenus nets imposables du ménage doivent être compris entre 100 et 150 % (pour un logement modéré) ou entre 150 et 200 % (pour un logement moyen) du plafond d'admission prévu pour le logement social en fonction de la composition du ménage.

Vous trouverez le détail des revenus d'admission et du calcul du loyer sur le site internet de la SLRB dans les rubriques [Devenir Locataire](#) et [Être Locataire](#).





La SLRB inspire

1. Plateforme Artemis
2. Midis du logement social
3. Publications
4. Vidéos animées
5. Site web
6. Réseaux sociaux

1. Plateforme Artemis

Devenir un organe d'apprentissage, un centre de connaissances et un relais d'information au sein du secteur du logement social bruxellois : telle est l'ambition de la SLRB. Les SISP ont exprimé leur volonté d'un meilleur partage de connaissances dans le secteur. La SLRB en a donc fait une priorité.

Le but essentiel poursuivi est de faire moins appel à des sources d'information externes à terme, la SLRB et les sociétés disposant déjà de leur propre savoir-faire.

Pour cette raison, la SLRB a créé Artemis : une plateforme digitale unique du secteur du logement social bruxellois. Ce portail, à l'usage des collaborateurs de la SLRB, des SISP et du cabinet de tutelle, regroupe les connaissances,

les formations, les applications métiers et les communications relatives au secteur.

Via Artemis, les utilisateurs ont accès :

- aux différentes études, bilans et analyses concernant le secteur
- aux documents-type nécessaires à l'établissement de dossiers spécifiques
- à des informations sur les meilleures pratiques mises en œuvre par toutes les SISP
- à toutes les circulaires en vigueur de la SLRB
- à un espace privé où les SISP peuvent trouver des informations les concernant spécifiquement

Un projet est en cours pour assurer qu'Artemis réponde encore mieux aux attentes et besoins des SISP à l'avenir.



2. Midis du logement social

Un objectif important de la SLRB est de promouvoir le partage de connaissances dans le secteur du logement social. Pour cette raison, elle organise de manière régulière des midis du logement social, pendant lesquels des experts viennent éclaircir une thématique bien précise. À cause des mesures sanitaires, toutes les sessions de 2021 ont eu lieu en ligne.

En 2021, les midis suivants ont été organisés :

- 11 février: Espaces (ou)verts: l'état de la question
- 16 mars: La circularité dans les projets de rénovation en pratique
- 20 avril: Le programme PLAGE
- 18 mai: L'accompagnement des locataires pendant les travaux de rénovation
- 29 mai: Comment utiliser la nouvelle plateforme Artemis 2.0?
- 8 novembre: Public Housing Partnership
- 18 novembre: Duoday, avoir un impact avec des talents divers

En plus de ces midis, la SLRB a organisé en 2021 également quelques sessions d'information supplémentaires :

- 2 février: Webinaire sur le lancement de la stratégie d'acquisition de la SLRB
- 2 mars: Session d'info sur le plan climat pour les SISP
- 9 novembre: Webinaire sur le Public Housing Partnership
- 2 décembre: Présentation de l'analyse des stakeholders pour les SISP

À cause des mesures sanitaires supplémentaires en fin d'année, le colloque annuel qui était prévu en présentiel en décembre a dû être reporté à 2022.



3. Publications

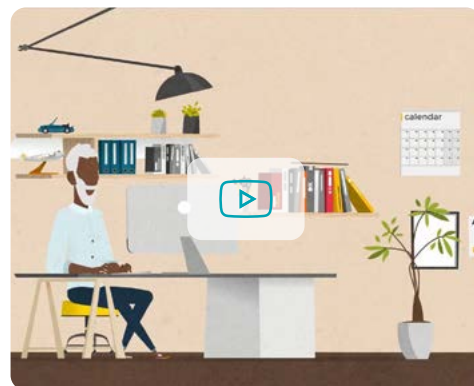
Au cours de l'année 2021, la SLRB a réalisé de nombreux communiqués de presse, publications et newsletters pour informer ses différents groupes cibles sur ses activités et ses projets :

- 3 éditions du magazine Contour
- 25 communiqués de presse
- 9 newsletters externes digitaux
- 6 newsletters pour les utilisateurs d'Artemis
- 4 newsletters sur le projet Dames Blanches
- Le rapport annuel 2020 de la SLRB

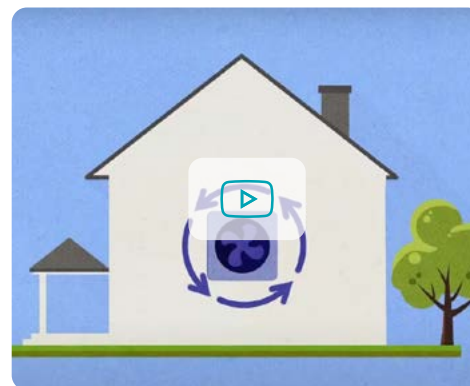


4. Vidéos animées

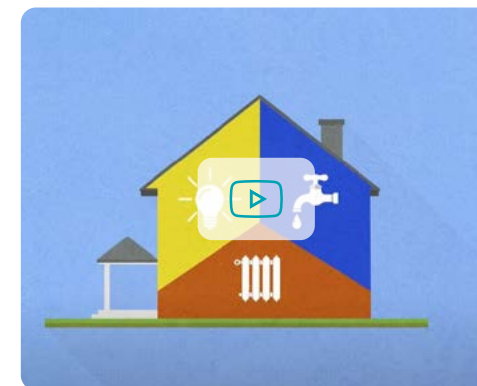
Afin de mettre à disposition des (candidats-) locataires des informations utiles et compréhensibles, la SLRB produit depuis 2020 des vidéos animées sur divers sujets. Elle réalise ces capsules vidéo en étroite collaboration avec les SISP.



Comment déposer une plainte auprès d'une SISP ?



Comment gérer son logement à haute performance énergétique ?



Comment réduire sa consommation énergétique ?

En 2021, trois vidéos animées ont été réalisées.

Toutes les vidéos sont disponibles sur la [chaîne YouTube de la SLRB](#).

5. Site web

En octobre 2021, la SLRB a lancé une nouvelle version de son site web. L'objectif : créer un site moderne qui répond totalement aux besoins du visiteur en facilitant la navigation entre les menus. En plus d'une refonte graphique, la structure et les contenus du site ont été repensés pour aider l'internaute à trouver l'information souhaitée le plus facilement possible.



6. Réseaux sociaux

À travers Facebook, Instagram, Twitter, LinkedIn et Youtube, la SLRB informe ses followers de ses projets, événements et offres d'emploi.

C'est de plus en plus une réelle réussite, car entre le 1er janvier et le 31 décembre 2021, sa portée a considérablement augmenté sur tous ces canaux :



26% plus d'abonnés sur LinkedIn (de 1780 à 2248). Les publications ont été vues **85.645** fois.



68% plus de mentions "J'aime" sur Facebook (de 666 à 1121). Les publications ont été vues **98.474** fois.

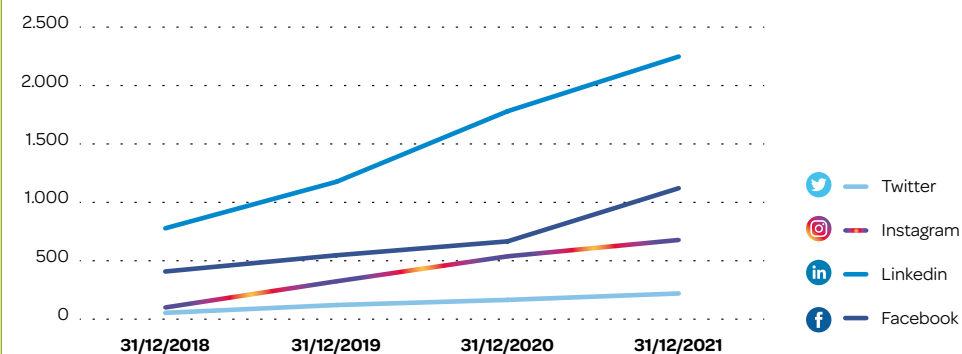


26% plus d'abonnés sur Instagram (de 538 à 678). Les publications ont été vues **12.107** fois.

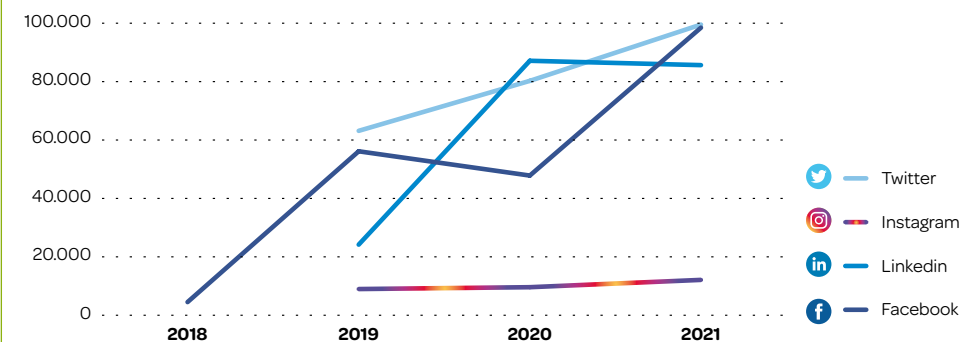


33% plus d'abonnés sur Twitter (de 165 à 220). Les publications ont été vues **99.529** fois.

NOMBRE D'ABONNÉS



NOMBRE DE FOIS QUE LES PUBLICATIONS ONT ÉTÉ VUES



La SLRB finance

1. Recettes
2. Dépenses
3. Financement des investissements
4. Rentabilité des SISP
5. Budget 2021

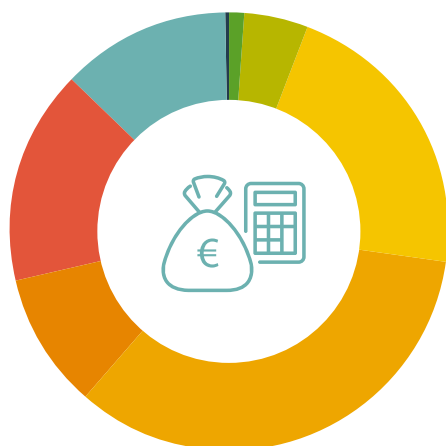
1. Recettes

En 2021, la SLRB a reçu un montant total de **402.529.414 euros**. **68%** de ces recettes proviennent de la Région sous forme de subsides de fonctionnement, subsides d'investissement, et avances à rembourser.

Depuis 2002, la Région de Bruxelles-Capitale a versé les montants suivants à la SLRB pour le financement des investissements dans le logement social :

- **1,135 milliard d'euros** pour des programmes classiques
- **276,5 millions d'euros** pour le Plan Régional du Logement (PRL), l'Alliance Habitat (AH) et le Plan d'Urgence Logement (PUL).

RECETTES 2021 EN MILLIONS D'EUROS



- **5,34 Mio €** Recettes locatives et autres recettes propres
- **18,28 Mio €** Frais et intérêts des SISP
- **86,71 Mio €** Subsides de fonctionnement du SPRB
- **137,72 Mio €** Subsides d'investissement du SPRB
- **39,38 Mio €** Produits suite à la cession d'immeubles aux SISP
- **64,09 Mio €** Amortissement emprunts SISP et Fonds du Logement
- **50,00 Mio €** Avances à rembourser du SPRB
- **1,01 Mio €** Autres

2. Dépenses

En 2021, la SLRB disposait d'un budget général des dépenses (liquidations) de 495.725.000 euros. L'exécution du budget s'élève à 436.089.861 euros. Le degré d'exécution (87,97%) est nettement plus élevé que l'année précédente (80,29% en 2020). La sous-utilisation se trouve principalement au niveau des crédits budgétaires (avances aux SISP pour les différents programmes) car ceux-ci sont pour une large partie provisionnels. Si l'on neutralisait ces crédits, le degré d'exécution s'élèverait à 91,31%.

En 2021, la SLRB a engagé un montant de 447.722.691 euros sur un budget total des engagements de 473.933.000 euros, soit un taux d'exécution de 94,47%.

Missions

Tenant compte des missions prioritaires de la SLRB, le budget 2021 est divisé comme suit (les dépenses les plus importantes sont mentionnées sous chaque mission) :

Mission 1

Dépenses générales – 5,23%
soit 22,8 millions d'euros

En 2021, **13.611.190 euros** de rémunérations ont été payés, soit 78,5% des dépenses de fonctionnement. Un montant de 493.470 euros a été consacré aux développements de l'application Appinest. Le contrat de gestion de niveau 2 prévoit que les SISP ayant un solde positif sur le compte courant, perçoivent un intérêt créditeur de 2%. En 2021, ce montant s'élevait à 3.002.192 euros.

Mission 2

Dépenses spécifiques – 10,84%
soit 32,4 millions d'euros

30.237.450 euros de dette ont été amortis et **2.412.148 euros** d'intérêts ont été payés. Les paiements moyennant le compte courant des SISP s'élevaient à un montant de 1.079.179 euros.

Mission 3

Dépenses d'investissement – 68,99%
soit 300,9 millions d'euros

La SLRB a financé les SISP et les communes à concurrence de **261.913.456 euros** dans le cadre des plans d'investissements, le Plan Régional du Logement et l'Alliance Habitat. En plus, la SLRB a dépensé 38.942.034 euros de fonds propres à des coûts de construction pour le PRL et l'AH alors que les adjudications s'élevaient à **60.583.687 euros**.

Mission 4

Gestion du patrimoine – 1,41%
soit 6,2 millions d'euros

En 2021, la SLRB a financé pour son propre compte l'acquisition de terrains et de bâtiments pour un montant de **5.346.997 euros**.

Mission 5

Mission de politique sociale – 16,94%
soit 73,9 millions d'euros

En 2021, la SLRB a octroyé une allocation de solidarité de **37.989.905 euros** aux SISP en déficit social structurel. Ce montant couvre 75% des déficits sociaux enregistrés par les sociétés.

3. Financement des investissements et l'encours des engagements

Le montant de l'encours des engagements de la SLRB est un indicateur important de l'avancement des différents programmes de rénovation, car il représente la différence entre le montant engagé du programme et le montant payé en référence au programme.

Dans le cas du Plan Régional du Logement (PRL), l'Alliance Habitat (AH), et le Plan d'Urgence Logement (PUL), l'encours n'est pas une réflexion correcte du progrès réel sur le

terrain ni des efforts déployés. En principe, les dépenses/subventions ne sont versées qu'à la fin des chantiers, contrairement aux subventions et avances des programmes de rénovation, qui sont versées sur la base des états d'avancement.

En 2021, l'encours des différents programmes d'investissement financés par des fonds régionaux a diminué de 8,42%, ce qui correspond à un montant de **124.292.105 euros**.



	Engagement initial	2020	2021	Différence	%	Exécuté
Quadriennaux	1.326.168.977	607.924.822	535.773.934	-72.150.888	-11,87%	59,60%
2002-2005	198.310.000	6.493.943	4.923.636	-1.570.307	-24,18%	97,52%
2006-2009	201.000.000	17.524.571	16.122.320	-1.402.251	-8,00%	91,98%
2010-2013	206.000.000	65.814.603	43.456.003	-22.358.600	-33,97%	78,90%
2014-2017	300.000.000	175.812.799	134.164.157	-41.648.642	-23,69%	55,28%
2016/2017 bis	96.360.000	62.884.937	58.772.504	-4.112.433	-6,54%	39,01%
2018-2021	300.000.000	279.393.969	254.042.139	-25.351.830	-9,07%	15,32%
2021-2022	24.498.977		24.293.175	24.293.175		0,84%
Programmes de construction	1.060.600.000	868.146.896	816.005.679	-52.141.217	-6,01%	23,06%
AH	598.000.000	569.493.406	527.318.331	-42.175.075	-7,41%	11,82%
PRL	440.000.000	298.653.489	266.087.348	-32.566.141	-10,90%	39,53%
PUL	22.600.000	0	22.600.000	22.600.000		0,00%
Total	2.386.768.977	1.476.071.718	1.351.779.613	-124.292.105	-8,42%	43,36%

4. Rentabilité des SISP

Annuellement, la SLRB réalise un rapport sur l'évolution de la situation financière et comptable des SISP. Cette analyse permet de mieux comprendre l'évolution des comptes courants, d'étudier les résultats des SISP et de comparer chaque SISP à la moyenne du secteur.

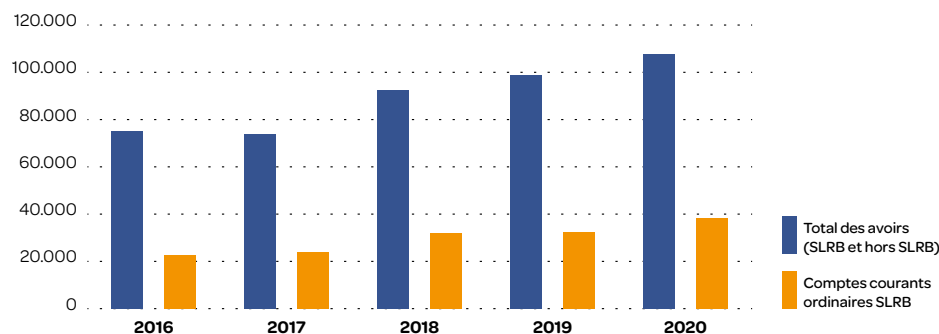
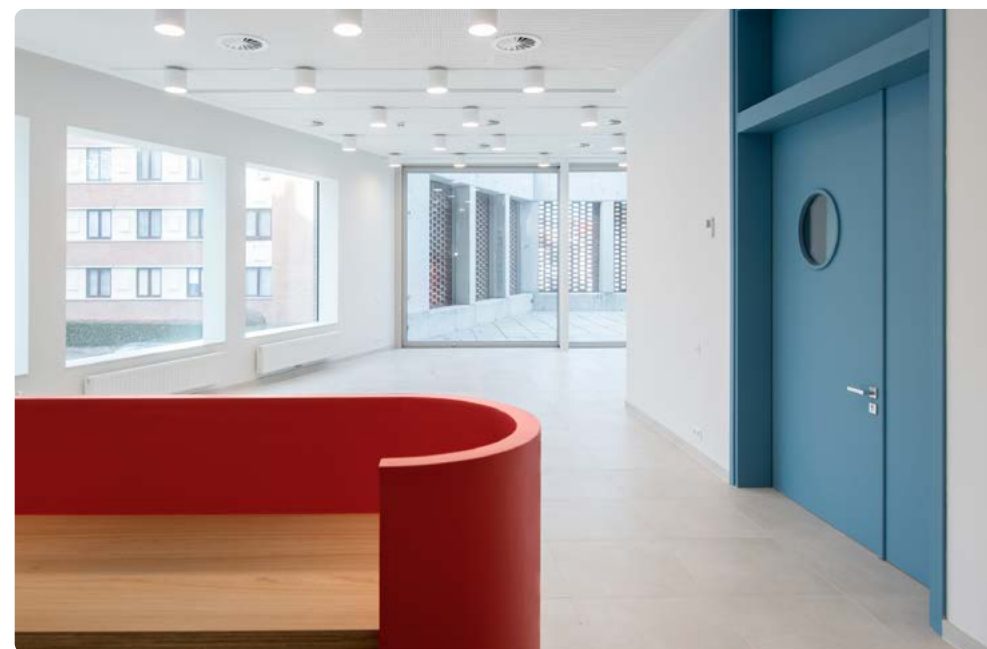
Les principales conclusions de ce rapport sont :

- Le compte courant ordinaire des SISP enregistre à nouveau une légère progression au cours de l'exercice 2020. L'ensemble des avoirs des SISP détenus à la SLRB au 31 décembre 2019 sont passés de 32,2 millions d'euros à 38,2 millions d'euros, soit une progression de 1,27%. De plus, les avoirs totaux, c'est-à-dire ceux détenus au sein et hors de la SLRB, ont également progressés pour atteindre 107.759 millions d'euros en 2020.

- Le secteur est toujours en bénéfice et enregistre une forte progression de son résultat consolidé pour l'exercice 2020 (+ 285%). Celui-ci est passé de 4.745.057 € à 18.280.703€, ce qui représente 7,51 % du loyer de base consolidé.
- En 2020, la contribution des locataires, c'est-à-dire la somme des recettes locatives et des charges, s'élève à 441,98 € en moyenne par logement et par mois. Si l'on y additionne l'allocation régionale de solidarité (ARS) versée par la Région et le poste « Autres », on obtient un montant total de 568,39 € de recette mensuelle moyenne d'exploitation par logement.

Les coûts mensuels moyens d'exploitation par logement s'élèvent quant à eux à 524,25 €. Le poste de coût le plus important est celui du personnel qui s'élève en moyenne à 172,86 € par logement et par mois, soit 32,97 %. Le second poste le plus important est celui des amortissements, qui représente 157,06 €, soit 29,96 %.

L'actualisation pour l'exercice 2021 sera disponible après clôture de l'ensemble des comptes annuels des SISP.



5. Budget 2021 (en milliers d'euros)

DÉPENSES	Budget	Liquidation
Mission 01 Dépenses Générales	€ 25.282	€ 22.802
Rémunération du personnel	€ 14.344	€ 13.611
Intérêts sur comptes courants	€ 3.150	€ 3.002
Fonds de prévoyance sociale	€ 400	€ 376
Logiciels et IT	€ 593	€ 536
Appinest	€ 500	€ 493
Iristeam	€ 560	€ 543
Études, audits, cadastre	€ 1.910	€ 1.770
Taxes divers	€ 960	€ 912
Formations	€ 240	€ 138
Publicité et communication	€ 245	€ 146
Autres dépenses courantes de personnel et de biens et services	€ 2.380	€ 1.276
Mission 02 Dépenses spécifiques	€ 32.433	€ 32.410
Intérêts sur la dette régionale	€ 2.413	€ 2.412
Amortissements sur la dette régionale	€ 28.920	€ 28.919
Frais en comptes courants des SISP	€ 1.100	€ 1.079
Mission 03 Dépenses d'investissements	€ 352.901	€ 300.855
Intérêts sur crédits du PRL	€ 2.000	€ 1.969
Amortissements sur crédits du PRL	€ 1.700	€ 1.638
Subsides d'investissements octroyés (incl. Exécution SFAR Chemin Vert)	€ 130.080	€ 120.274
Coûts de construction PRL	€ 47.021	€ 38.942
Avances d'investissements octroyées	€ 172.100	€ 138.033
Mission 04 Gestion du patrimoine	€ 10.368	€ 6.160
Entretien et rénovation des locaux et équipements	€ 1.336	€ 813
Achats de terrains et bâtiments	€ 9.032	€ 5.347
Mission 05 Mission de politique social	€ 74.741	€ 73.862
Incitants SISP	€ 4.660	€ 4.201
Projets de cohésion sociale	€ 2.935	€ 2.776
SASLS	€ 3.437	€ 3.400
AVJ	€ 40	€ 19
Allocation de solidarité	€ 37.990	€ 37.990
Projets pilotes	€ 35	€ 35
Participation au capital SISP	€ 0	€ 0
Compensation PRI et familles nombreuses	€ 25.309	€ 25.309
CoCoLo	€ 335	€ 131
TOTAL GÉNÉRAL	€ 495.725	€ 435.862

RECETTES

	Budget	Liquidation
Mission 01 Financement général	€ 18.394	€ 17.343
Pôle d'expertise	€ 1.120	€ 1.003
Subsides de fonctionnement	€ 16.775	€ 15.812
Appinest	€ 400	€ 400
Autres	€ 99	€ 128
Mission 02 Financement spécifique	€ 104.052	€ 83.764
Intérêts sur crédits budgétaires	€ 18.409	€ 18.279
Amortissements sur crédits budgétaires	€ 83.417	€ 64.093
Subside Centre de Coordination Financière de la Région de Bruxelles Capitale	€ 142	€ 141
Beliris et primes linguistiques	€ 2.070	€ 182
Opérations internes	€ 0	€ 1.013
Remboursement subsides	€ 14	€ 56
Mission 03 Financement des investissements	€ 200.600	€ 187.686
Subsides d'investissement	€ 150.600	€ 137.686
Avances d'investissements	€ 50.000	€ 50.000
Mission 04 Gestion du patrimoine SLRB	€ 37.201	€ 44.532
Recettes locatives	€ 5.265	€ 5.157
Livraisons de projets	€ 31.936	€ 39.375

Mission 05 Mission de politique sociale	€ 70.081	€ 69.205
Subsides SPRB pour SASLS	€ 3.437	€ 3.412
Subsides SPRB et BPS pour Projets de cohésion sociale	€ 2.935	€ 2.713
Participation au capital SISP via SLRB par SPRB	€ 0	€ 0
Subsides SPRB pour allocation de solidarité	€ 37.990	€ 37.990
Subsides SPRB pour PRI et familles nombreuses	€ 25.309	€ 24.810
Subsides pour projets pilotes et ADL	€ 75	€ 67
CoCoLo	€ 335	€ 212
TOTAL GÉNÉRAL	€ 430.328	€ 402.529
RÉSULTAT GÉNÉRAL	-€ 65.397	-€ 33.560
RÉSULTAT CODES 0, 8 ET 9	-€ 70.903	-€ 54.566
RÉSULTAT HORS CODES 0,8 ET 9	€ 5.506	€ 21.006

Annexes

1. Plan Régional du Logement et Alliance Habitat : État des lieux au 31 décembre 2021
2. Rapports candidats-locataires et inscriptions



1. Plan Régional du Logement et Alliance Habitat : État des lieux au 31 décembre 2021



Objectif PRL/AH

8.000 logements



Logements identifiés
Au 31 décembre 2021

8.537 logements



Logements réceptionnés
Avant mai 2019

1.633 logements

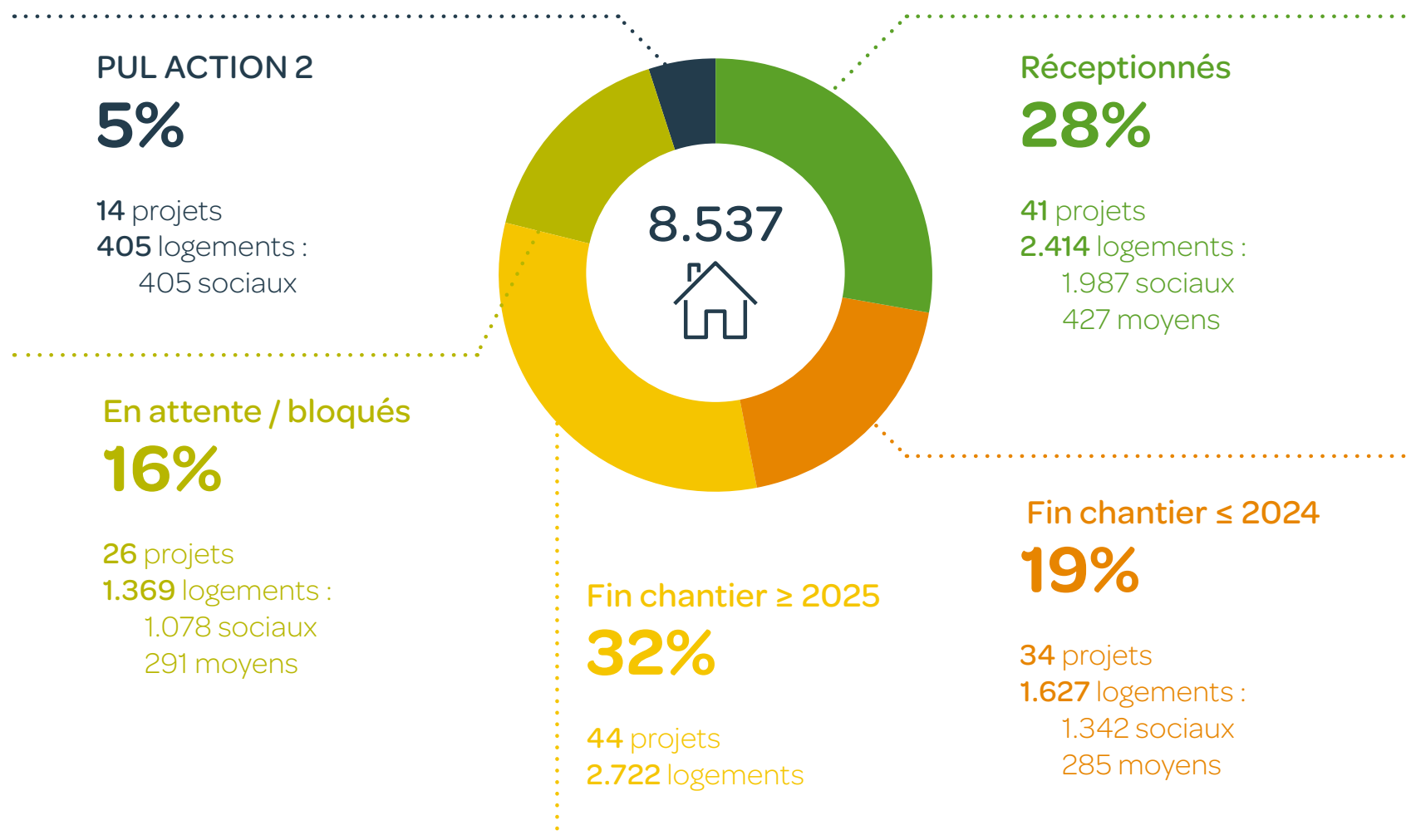
Au 31 décembre 2021

2.414 logements
(+ 781 logements)



CONSTAT		Au 31/12/2021
Logements identifiés		8.537
	<i>Dont PRL</i>	3.370
	<i>Dont AH</i>	5.167
Logements réceptionnés		2.414
	<i>Dont Réception provisoire après mai 2019</i>	781
Logements en cours de chantier		862
PRÉVISIONS		
Réception provisoire 01/06/2019 – 31/12/2024		2.408
Démarrage chantier avant mai 2024		1.087
OBJECTIFS 2024		
	Au 31/12/2021	Plan d'urgence logement
Réception provisoire avant 31/05/2019	5.128	5.433
	1.633	1.633
Réception provisoire 01/06/2019 – 31/12/2024	2.408	2.500
Démarrage chantier avant 31/12/2024	1.087	1.300

Avancement des différents projets au 31 décembre 2021



Tableaux Logement réceptionnés

Programme	Projet	Commune	Logements sociaux	Logements moyens	Logements modérés	Total logements
PRL	Tanneurs	Bruxelles	4	0	0	4
PRL	Plume	Bruxelles	8	0	0	8
PRL	Soignies	Bruxelles	6	0	0	6
PRL	Cité Modèle 1-2	Laeken	142	0	0	142
PRL	Cité Modèle bis	Laeken	68	0	0	68
PRL	Tivoli	Laeken	126	0	0	126
AH	Cité Modèle 18 à 22	Laeken	129	0	30	159
PRL	Gaucheret	Schaerbeek	25	0	0	25
PRL	Plantes	Schaerbeek	15	0	0	15
PRL	Reyers	Schaerbeek	84	0	0	84
PRL	Corbeau	Schaerbeek	9	0	0	9
AH	Corbeau 15-17	Schaerbeek	18	0	0	18
PRL	Gilisquet	Schaerbeek	8	0	0	8
PRL	Ernotte	Ixelles	232	84	0	316
PRL	Volta III	Ixelles	24	0	0	24
PRL	Lennik	Anderlecht	200	0	0	200
PRL	Itterbeek	Anderlecht	36	0	0	36
PRL	Mettewie	Molenbeek-Saint-Jean	58	0	0	58
PRL	Compas	Anderlecht	0	60	0	60
PRL	Lavoisier	Molenbeek-Saint-Jean	54	35	0	89
AH	Emaillerie	Molenbeek-Saint-Jean	38	0	0	38
PRL	Candries	Molenbeek-Saint-Jean	26	0	0	26
AH	M-Square Lot G	Molenbeek-Saint-Jean	34	0	0	34
PRL	Lemaire	Molenbeek-Saint-Jean	31	0	0	31
PRL	Cognassier	Berchem-Sainte-Agathe	30	0	0	30
PRL	Gérance/Termonde	Berchem-Sainte-Agathe	75	0	0	75
PRL	Lahaye	Jette	0	65	0	65
PRL	Stienon	Jette	80	0	0	80
AH	Park Residentie	Jette	32	0	0	32
PRL	Versailles	Neder-Over-Hembeek	58	0	0	58
AH	Biebuyck	Neder-Over-Hembeek	42	0	0	42
PRL	Seigneurie	Haren	25	0	0	25
PRL	Léger	Evere	26	0	0	26
PRL	Archiducs Sud	Watermael-Boitsfort	0	59	0	59
PRL	Bourdon	Uccle	34	34	0	68
PRL	Moensberg	Uccle	38	6	0	44
PRL	Huileries	Forest	35	24	0	59
AH	Libris	Forest	53	0	0	53
PRL	Stockel	Woluwé-Saint-Lambert	70	30	0	100
PRL	Commune	Saint-Josse-Ten-Noode	5	0	0	5
AH	Linné 35	Saint-Josse-Ten-Noode	9	0	0	9
			1.987	397	30	2.414

Logements en chantier

Programme	Projet	Commune	Logements sociaux	Logements moyens	Logements modérés	Total logements
PRL	Gryson	Anderlecht	70	0	0	70
PRL	Lennik Nord	Anderlecht	0	18	0	18
PRL	Neep	Koekelberg	25	0	0	25
PRL	Artemis	Evere	58	38	0	96
PRL	Destrier	Evere	100	30	0	130
PRL	Silence	Uccle	15	0	0	15
AH	Philanthropie	Bruxelles	15	0	0	15
AH	Waterloo	Ixelles	14	4	0	18
AH	Condor	Molenbeek-Saint-Jean	34	23	0	57
AH	Luttre	Forest	63	0	0	63
AH	Kouter	Auderghem	0	8	0	8
AH	Les Pierreries	Laeken	82	0	0	82
AH	Rommelaere-Depaire	Laeken	38	0	0	38
AH	Edmond	Molenbeek-Saint-Jean	31	0	0	31
AH	M-Square Lot A	Molenbeek-Saint-Jean	24	0	0	24
AH	Alfred	Neder-Over-Heembeek	18	0	0	18
AH	Evereast C Wood	Evere	54	0	0	54
AH	Bervoets	Forest	38	0	0	38
AH	Pavillons Cité Modèle	Laeken	20	0	0	20
AH	Pavillons Dries	Watermael-Boitsfort	3	0	0	3
			702	121	0	823

2. Rapports candidats-locataires et inscriptions

Tableau des attributions (Explication des types d'attributions à la page suivante)

	Total	Registre	Déroga- tion (Art. 11/33)	Art. 12/34	Art. 13/35	Art. 13 bis/36	Art. 14/37	Art. 7.7/32. §1.7	Art.14 ter/12 relog.	Art. 14/12 transfert	Mutation	Transfert	Autre
2012	3.053	1.721	131	53			66				772	310	
%	100	57	4	2			2				25	10	
2013	2.579	1.534	95	58			73				589	230	
%	100	59	3	2			3				22	11	
2014	2.354	1.343	106	37			79				615	174	
%	100	57	5	2			3				26	7	
2015	2.135	1.122	89	36			170				502	216	
%	100	53	4	2			8				23	10	
2016	1.993	1.036	85	14	49	29	62			84	474	160	
%	100	52%	4%	1%	2%	1%	3%			4%	24%	8%	
2017	2.008	1.026	105	0	53	44	51			119	464	137	9
%	100	51	5	0	3	2	3			6	23	7	0
2018	1.937	849	111	0	58	57	72			217	387	140	46
%	100	44	6	0	3	3	4			11	20	7	2
2019	2.273	976	105	0	59	60	92	2	160	189	473	145	12
%	100	43	5	0	3	3	4	0	7	8	21	6	1
2020	1.685	681	93	0	62	75	77	14	78	98	366	141	14
%	100	40	5	0	4	4	5	1	5	6	22	8	1
2021	2.164	852	101	0	76	66	72	23	106	133	595	140	
%	100	39	5		4	3	3	1	5	6	27	6	

Explication des types d'attributions

Registre :

Attribution sur base de l'ordre de la liste (en tenant compte de l'ancienneté de la demande et des titres de priorité).

Déroptions :

- A. attribution en dérogation à l'ordre de la liste pour circonstances urgentes et exceptionnelles. Nécessite une décision motivée de la SISP sur base d'un dossier et après accord du délégué social. Base légale : Article 33 de l'AGRBC du 26 septembre 1996 (ancien article 11).
- B. attribution de nouveaux logements dans le cadre d'un programme négocié avec la SLRB. Base légale : Article 34 de l'AGRBC du 26 septembre 1996 (ancien article 12).

Contractualisations des attributions :

- A. attribution à des candidats-locataires à l'obtention d'un logement social présentés et guidés par le CPAS avec lequel la SISP a conclu une convention d'attributions prioritaires de logement. Base légale : article 35 de l'AGRBC du 26 septembre 1996 (ancien article 13).

- B. attribution prioritaire à des candidats-locataires à l'obtention d'un logement social victimes de violences entre partenaires et/ou de violences intrafamiliales présentés et guidés par « l'acteur social » avec lequel la SISP a conclu une convention, soit une maison d'accueil agréée par la COCOM ou la COCOF) hébergeant des personnes du chef de violence entre partenaires ou de violence intra-familiale. Base légale : Article 36 de l'AGRBC du 26 septembre 1996 (ancien article 13 bis).
- C. attribution prioritaire, dans le cadre de trois types de situations suivantes, sur base d'une convention conclue entre une SISP et la SLRB, à :
 - des candidats-locataires à l'obtention d'un logement social présentés et guidés par tout organisme public, privé ou associatif œuvrant à l'insertion sociale avec lequel la SISP a conclu une convention d'attributions prioritaires de logements ;
 - des candidats-locataires à l'obtention d'un logement social dont les revenus du ménage ne dépassent pas de plus de 3.695,78 euros (montant 2020), le revenu d'admission au logement social (si la convention entre la SISP et la SLRB le prévoit) ;
 - des candidats-locataires à l'obtention d'un logement social qui répondent aux critères fixés dans la convention entre la

SISP et la SLRB (objectif spécifique d'attribution sans recours à un partenaire public ou privé).

Base légale : Article 37 de l'AGRBC du 26 septembre 1996 (ancien article 14).

Personnes âgées :

Attribution en dérogation à l'ordre de la liste dans le cadre de logements spécifiquement conçus pour des personnes âgées qui bénéficieront de services spécifiques. Base légale : Article 32, §1^{er}, 7° de l'AGRBC du 26 septembre 1996 (ancien article 7, 7°).

Plan de relogement :

Attribution, dans le cadre d'un plan approuvé par la SLRB, à des locataires d'une SISP qui doivent libérer leur logement suite à des travaux à effectuer. Le plan reprend la stratégie de relogement et les éventuelles conventions avec d'autres SISP en vue d'accueillir prioritairement une partie ou tous les locataires concernés par le plan de relogement. Base légale : article 12 de l'AGRBC du 26 septembre 1996 (ancien article 14ter).

Mutation :

Passage d'un logement inadapté à la composition de ménage du locataire du point de vue du nombre de chambres vers un logement adapté correspondant à la définition prévue à l'article 3 de l'AGRBC du 26 septembre 1996. Base légale : Article 140, 7° du Code bruxellois du Logement et article 7 de l'AGRBC du 26 septembre 1996).

Transfert :

Passage d'un logement adapté à la composition de ménage du locataire du point de vue du nombre de chambres vers un autre logement adapté pour différentes raisons.

Nombre de candidats

Année	Nombre de candidats actifs au 1 ^{er} janvier	Nombre de candidats au 31 décembre (y compris les dossiers radiés)
2012	36.167	41.461
2013	37.050	44.332
2014	35.758	42.540
2015	39.939	45.742
2016	43.345	48.804
2017	37.903	43.170
2018	41.292	45.987
2019	44.307	48.675
2020	46.962	49.816
2021	48.355	51.615
2022	49.771	

Radiations

Cause des radiations	Nombre de radiations		
	2019	2020	2020
Non renouvellement de la demande	1	19	4
Refus proposition de logement	27	27	27
Non réponse à la proposition de logement	113	88	92
Refus attribution définitive	145	81	168
Non réponse à l'attribution définitive	108	115	228
Attribution d'un logement	1.224	897	1.185
Non-respect à la condition de non-propriété	7	15	37
Changement d'adresse non signalé	0	0	0
Renonce à sa candidature	68	180	78
Dépassement revenu admission	0	0	0
Non-respect à la condition de séjour régulier	2	8	2
Rejet par la SISF de référence	0	0	0
Fraude	0	0	0
Autre	18	31	23
Total	1.713	1.461	1.844

Nombre de plaintes provenant des candidats-locataires et locataires

	Total	Indicateur social	Indicateur loyers	Indicateur technique
2012	252	196	26	30
2013	308	228	44	36
2014	283	150	110	23
2015	152	108	22	22
2016	239	197	28	14
2017	168	108	14	46
2018	167	110	19	38
2019	121	76	29	24
2020	102	62	14	26
2021	153	87	29	37

Inscriptions

Année	Nombre d'inscriptions
2012	7.507
2013	7.353
2014	6.689
2015	5.824
2016	5.421
2017	5.113
2018	4.807
2019	4.477
2020	2.938
2021	3.345

Sur un total de 51.615 dossiers de référence pour l'ensemble du secteur, six SISP gèrent moins de 3% des dossiers de référence. Les SISP ayant plus de 7% de dossiers de référence à leur charge sont : LOJEGA, le Foyer Schaerbeekois, le Logement Molenbeekois, BinHôme, le Foyer Anderlechtois et le Logement Bruxellois.

Le nombre d'inscriptions de seconde ligne se chiffre à 422.845.

Caractéristiques candidats-locataires 2021

Origine des revenus de tous les membres de famille des candidats-locataires

Nature des revenus	Nombre
Aucun	16.394
Salarié	14.702
Indépendant	562
Pension	3.050
Chômage	13.054
Mutualité	5.312
Handicapé	1.865
Revenu d'intégration	15.263
Autres	325

Nombre de revenus par ménage

Nombre de revenus	Nombre
0	2.151
1	43.753
2	5.500
3	183
4	26
5	2

Domicile

89% des candidats vivent en Région de Bruxelles-Capitale.

Nombre de chambres considérant la dérogation spatiale

Nombre de chambres	Logement adapté
0	486
1	22.809
2	12.630
3	9.155
4	4.404
5	1.574
6	456
>6	101
Total	51.615

Toute notre
actualité sur
www.slrbr.brussels

**Société du Logement
de la Région de Bruxelles-Capitale**

Rue Jourdan 45-55

1060 Bruxelles

www.slrbr.brussels

T +32 2 533 19 11

slrb@slrb.brussels

Éditeur responsable

Yves Lemmens, Directeur général
Rue Jourdan, 45-55 - 1060 Bruxelles

Concept et rédaction

SLRB, service communication
comm@slrb.brussels

Mise en page

polygraph.be

Photos

SLRB

www.detiffe.com

Isopix

Le Foyer Schaerbeekois

Comensia

Le Logement Bruxellois

Séverin Malaud et Vincent Pierret

pour Ledroit Pierret Polet Architectes

Illustrations

Benoit



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

