



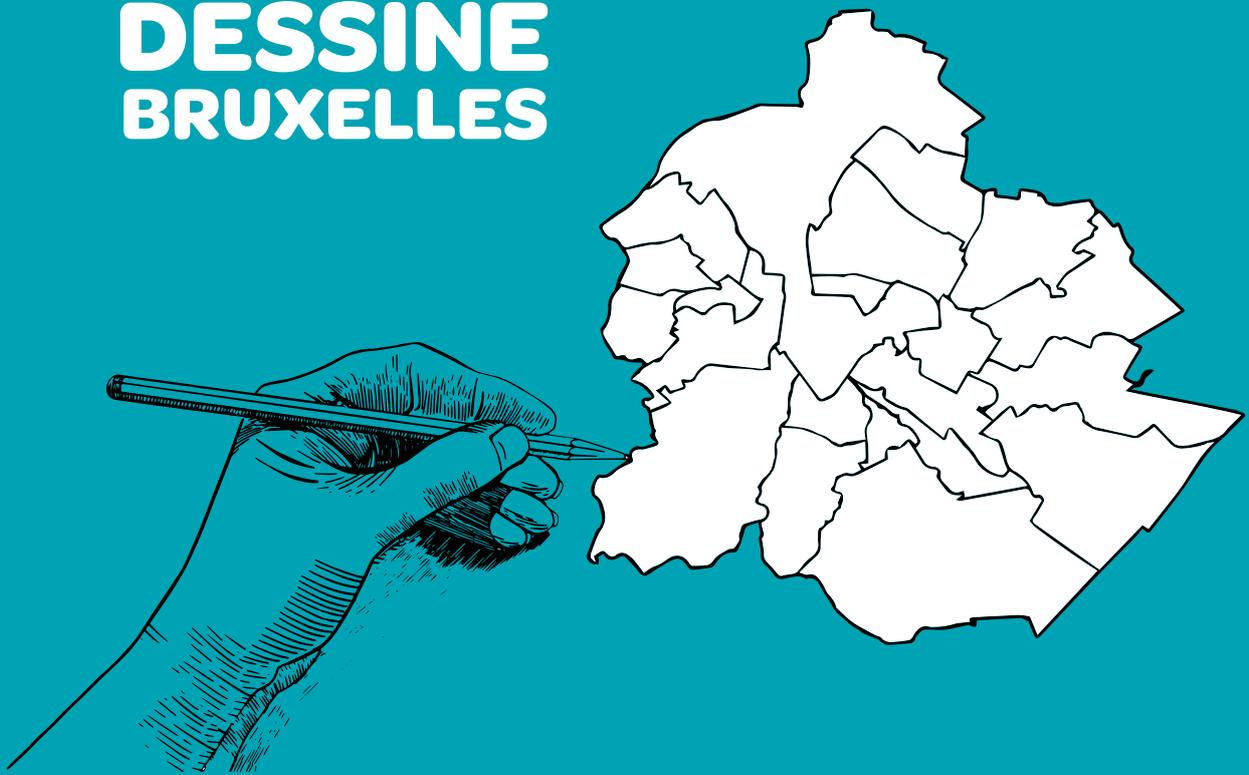
slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

MÉMORANDUM

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



LA SLRB
DESSINE
BRUXELLES



Sommaire

Introduction	2
Acronymes et définitions présents dans ce mémorandum	3
Axe 1 – Les projets stratégiques pour assurer la durabilité du secteur	5
1. Le Refinancement du secteur	6
2. Un nouveau mode de financement de la SLRB	8
3. La gestion de la liste d’attente et un nouveau système d’attribution	10
4. Les plans de logement de demain	12
5. Les objectifs climatiques et la rénovation	14
6. Développer les quartiers	16
7. Stratégie d’émancipation sociale par l’habitat	18
8. Artemis – la digitalisation du secteur	20
Axe 2 – La SLRB et le secteur du logement social	23
9. Développer une approche qualité pour améliorer les performances des SISP	24
10. L’évaluation des fusions des SISP	26
11. Les baux et les critères d’occupation des logements	28
12. Logements modérés ou moyens	30
13. Socialisation du parc de logements publics	32
14. Participation du locataire social	34
15. Sécurité sur les sites de logements sociaux	36
Axe 3 – Le secteur du logement social, moteur de l’innovation	39
16. L’acquisitif social	40
17. L’énergie renouvelable et les communautés d’énergies	42
18. Un entrepôt circulaire pour le secteur	44
19. Occupations temporaires de logements	46
20. Accompagnement des locataires à un usage éco-responsable de leur logement ..	48
21. Pôle de recherche	50
22. Clauses sociales – projet pilote d’insertion au travail des locataires via les projets de rénovation	52
Axe 4 – La SLRB, un acteur public régional	55
23. Le Statut	56
24. La Maison du logement	58
25. Les plans de diversité	60
26. Permis d’urbanisme et d’environnement	62

Introduction



Bien que Bruxelles soit considérée comme la troisième région la plus riche d'Europe, un tiers de la population bruxelloise doit vivre avec un revenu inférieur au seuil de pauvreté. Le logement social joue un rôle crucial en tant que rempart contre la précarité et demeure un instrument essentiel pour garantir le droit au logement.

La SLRB en collaboration avec les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) a pour mission d'offrir des logements abordables de qualité tout en fournissant le soutien social nécessaire aux personnes dans le besoin. Cela permet aux Bruxellois d'avoir le cadre nécessaire pour continuer à progresser dans la vie.

Avec la croissance démographique et l'appauvrissement de la population à Bruxelles, le nombre de candidats locataires pour un logement social ne cesse d'augmenter. Aujourd'hui, alors que la moitié des ménages bruxellois se situe dans les seuils d'accès au logement social, près de 55 000 ménages sont en attente. Dans ce cadre, la SLRB s'est engagée dans la construction de nouveaux logements sociaux afin de répondre à la demande croissante en matière de logements abordables.

Assumant son rôle de plus grand acteur de la construction à Bruxelles, la SLRB joue un rôle moteur dans le secteur de la construction. Grâce à sa position et à son cahier spécial des charges-type, la SLRB oriente le secteur de la construction vers davantage de durabilité et d'innovation.

Les projets de construction et de rénovation ne se limitent pas à ériger des bâtiments, mais à construire de vraies communautés. Ils agissent à la fois comme un levier pour des quartiers durables et habitables mais aussi comme vecteur d'émancipation ; l'urbanisme et l'humain vont de pair. Des quartiers de qualité contribuent à des villes vivantes : sur le plan urbanistique, les quartiers doivent en effet répondre aux besoins des citoyens tout en favorisant leur développement personnel et professionnel. Le logement social remplit sa mission sociétale en étant un tremplin vers une situation de vie plus favorable et se veut être un point de départ, et non une destination finale.

Parallèlement, la SLRB souhaite relever le défi climatique en collaboration avec le secteur en se posant en (pro)moteur d'un mode de vie durable. L'amélioration de la performance énergétique et de la durabilité des logements sont des objectifs sociétaux clés qui font partie de tous ses plans de construction et de rénovation. Ainsi, la SLRB allie l'aspect social avec la protection de l'environnement.

Pour réaliser sa mission de tutelle vis-à-vis des SISP, la SLRB assure la fonction de contrôle via ses délégués sociaux et ses audits. Cependant, il est tout aussi crucial de travailler sur l'autonomie et la responsabilité de chaque SISP afin qu'elles puissent remplir pleinement leurs missions et leur rôle d'ancrage local. Grâce à son rôle central et tutélaire, la SLRB aide et soutient les SISP à ce niveau.

Ainsi, pour assumer ses différentes missions, la durabilité des finances du secteur doit être assurée pour les années à venir, et ceci tant au niveau du fonctionnement des SISP qu'au niveau du financement des plans de logement et de rénovation.

Pour répondre à ces nombreux enjeux, la SLRB a élaboré ce mémorandum reprenant des propositions clés qui devront être prises en compte au cours de la prochaine législature.

Pour obtenir un texte accrocheur et rassembleur, ce dernier doit répondre à trois critères minimums : il doit être tourné vers l'avenir, faire rêver et faire la différence dans la vie quotidienne des gens¹. Avec ce mémorandum, nous avons essayé de répondre à ces trois critères, car faire la différence dans la vie des gens est l'engagement que nous prenons chaque jour.

1. « Ronduit », Caroline Pauwels, 2021

Acronymes et définitions présents dans ce mémorandum



ABW : Voir Activity Based Working

Activity Based Working : L'activity based working est un concept qui repense les zones de travail. L'ABW suppose que l'entreprise soit en mesure de créer plusieurs zones qui répondent à différents objectifs : la formation, la focalisation, l'échange, la collaboration, etc.

AH : Alliance Habitat

AIS : Agences Immobilières Sociales

Arrêté locatif 1996 : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public

Arrêté de financement : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juillet 2022 relatif au financement des rénovations du logement social en Région bruxelloise

ARS : Allocation régionale de solidarité

BMA : Bouwmeester maître architecte

CBL : Code Bruxellois du Logement, ordonnance du 17 juillet 2003

Cadastre : Inventaire du patrimoine des SISP et de son état

COCOLO : Conseil Consultatif des Locataires

Code du logement : Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement

Contrat de gestion de niveau 1 : Contrat de gestion entré en vigueur le 21 février 2021 entre la SLRB et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

FéBUL : Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement

Fédération : La Fédération de SISP qu'est **Social Housing Brussels**

GIPRAC : Gestion informatique des programmes de rénovation acquisition, construction et 101e%

GPTW : Voir Great Place to Work

GRBC (ou Gouvernement) : Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Great Place to Work : Enquête annuelle auprès du personnel de la SLRB. L'Institut définit un Great Place to Work comme un lieu de travail où l'on fait confiance aux personnes pour lesquelles on travaille, où l'on est fier de ce que l'on fait et où l'on aime travailler avec ses collègues.

Housing First : politique qui offre aux sans-abri un logement, ainsi que d'autres services de soutien par la suite

Ministre : Ministre ou secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le logement dans ses compétences

OIP : Organisme d'intérêt public

Partenaires : Personnes ou institutions associées dans le cadre d'une politique

PCS : Projet de Cohésion sociale

PEB : Correspond à la certification de la performance énergétique des bâtiments

PLAGE : Plan Local d'Action pour la Gestion Energétique

PRL : Plan Régional du Logement

PSRD : Plan stratégique de rénovation durable

PUL : Plan urgence logement

Région (La) : La Région de Bruxelles-Capitale représentée par la Ministre du Logement

SASLS : Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux

SHB : Social Housing Brussels, Fédération des SISP de logements sociaux bruxellois

SISP : Société Immobilière de Service Public

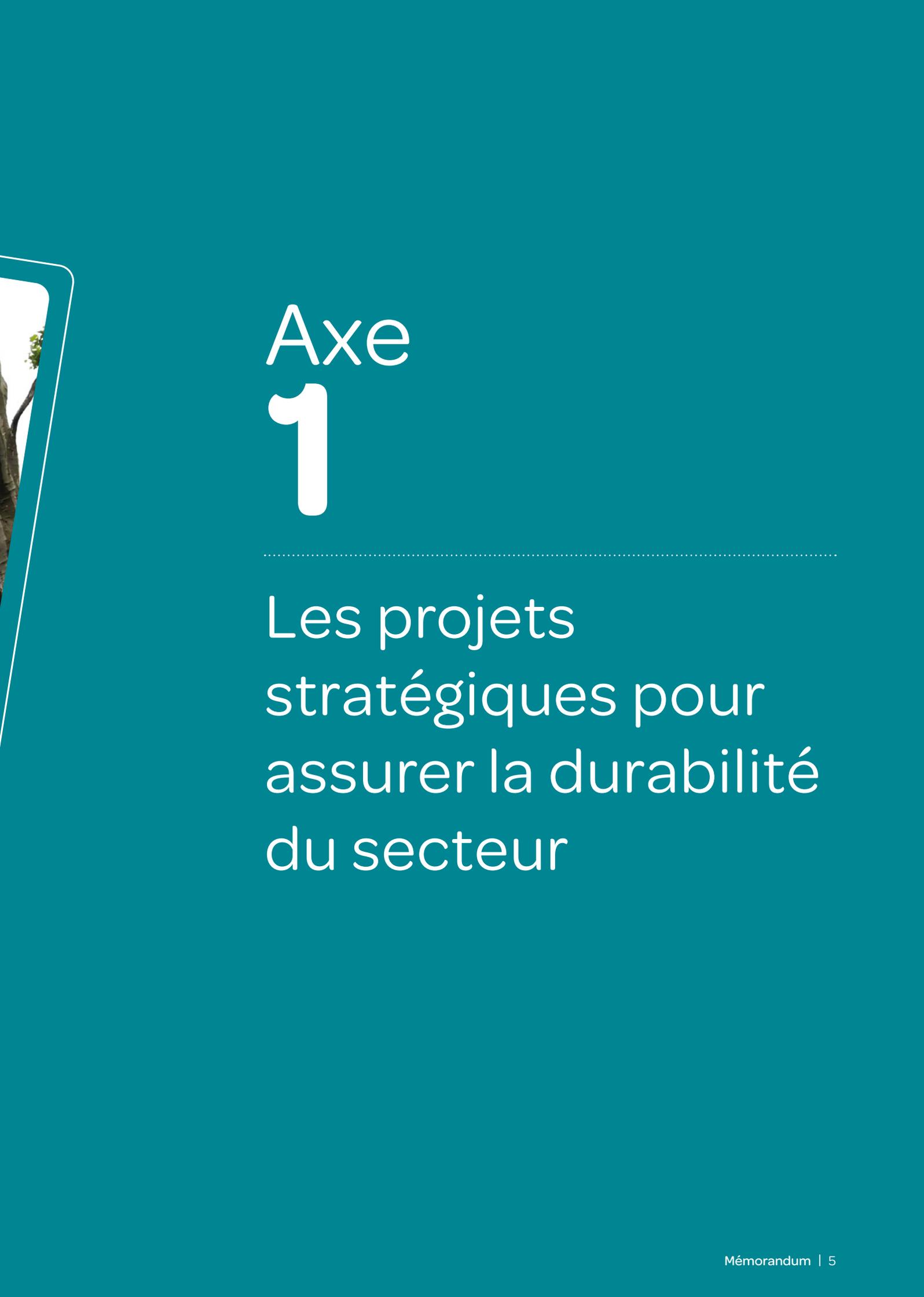
SLRB : Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Tutelle : La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Usagers : Bénéficiaires directs ou indirects des services de la SLRB et des SISP

VEFA : Vente en état futur d'achèvement





Axe 1

Les projets
stratégiques pour
assurer la durabilité
du secteur

1. Le Refinancement du secteur



CONTEXTE

Le financement du secteur et le calcul des loyers doivent être réévalués de manière exhaustive. Actuellement, le processus de calcul des loyers est excessivement complexe et opaque pour les locataires de plus la subvention de solidarité régionale (ARS) ne compense pas adéquatement la perte réelle des sociétés de logement social.

L'équilibre financier du secteur est menacé :

- Les coûts de rénovation et de construction ont augmenté de 30 % en raison de la crise énergétique et de la situation en Ukraine.
- Les taux d'intérêt ont augmentés.
- Les revenus locatifs (en moyenne 340 euros par mois) ne progressent pas suffisamment, puisque seulement 18 % de nos locataires sociaux ont un emploi.

Autre constat : les coûts d'exploitation sont variables d'une SISP à l'autre.

Le gouvernement bruxellois a récemment demandé une évaluation de la dépense publique dans le domaine du logement social ('spending review') pour déterminer où des économies potentielles sont possibles. Cette évaluation a permis de déterminer qu'un logement social coûte en moyenne 390 à 411 euros par mois à la Région. Cet argent est un important investissement sociétal : les locataires sont bien accompagnés, les quartiers sont revalorisés et la Région reste propriétaire d'un patrimoine impressionnant (estimé entre 8 et 10 milliards d'euros).



PARTENAIRES

- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)
- Social Housing Brussels

1. Le Refinancement du secteur



ACTIONS PROPOSÉES

En collaboration avec le secteur, la SLRB a élaboré une étude proposant une réforme complète du système de financement. Ce modèle permet d'évaluer immédiatement l'impact sur les revenus locatifs, l'allocation de solidarité régionale et les chiffres d'affaires des sociétés immobilières. Avec un loyer moyen de 340 euros par mois, il y a peu de possibilités d'atteindre un équilibre financier pour le secteur.

En plus de travailler sur les coûts d'exploitation des SISF, il existe deux options principales pour atteindre un équilibre : soit augmenter les loyers, soit augmenter les subsides régionaux.

Dans le cadre d'une réforme du financement du secteur, il est important pour la SLRB et le secteur que les principes suivants soient respectés :

- Le montant du loyer doit être calculé en fonction du revenu des personnes et de la qualité du logement. Toutefois, il est crucial de veiller à ce que le loyer demandé ne pousse pas les gens en dessous du seuil de pauvreté. Une étude est actuellement en cours par rapport à ça, nous attendons les résultats pour juin 2024.
- Comme le loyer augmente également avec les revenus, il est important de ne pas créer de piège à l'emploi. Des mesures supplémentaires doivent donc être prises pour éviter cela. Il est essentiel que le logement social redevienne un tremplin pour les personnes.

L'allocation de solidarité doit couvrir la véritable perte entre les revenus et les coûts d'une société de logement social. Aujourd'hui, nous proposons que ce soit sur la base de coûts normés. Les coûts par société de logement social étant si variés, il est important de calculer le coût objectif par logement social en tenant compte de leurs objectifs (entretien, accompagnement social, participation, etc). Pour faire cela, la SLRB est en train de développer une comptabilité analytique uniforme pour le secteur.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

Le gouvernement réforme l'ARS et le calcul de loyer selon les résultats de l'étude du secteur afin de garantir la durabilité financière du secteur et un loyer équitable pour le locataire.

MODIFICATION LÉGISLATIVE

- Code du logement
- Arrêté locatif 1996

2. Un nouveau mode de financement de la SLRB



CONTEXTE

Afin d'assurer ses rôles de tutelle sur les SISP, de développeurs de logements sociaux et de financement auprès des SISP (à concurrence de 50 %), la SLRB a jusqu'à présent bénéficié d'une dotation et d'apports successifs de la Région de Bruxelles Capitale (« RBC »). Il est à souligner qu'elle a jusqu'à présent uniquement utilisé ses fonds propres à sa disposition pour financer ses différentes activités et ainsi limiter leurs coûts de financement (intérêts d'emprunts).

Ces fonds étant désormais arrivés à épuisement, il est nécessaire pour la SLRB d'envisager les différentes possibilités de refinancement possibles.

Étant donné le climat économique actuel, il a été demandé à la SLRB de considérer une source de financement alternative à l'emprunt bancaire classique. Dans ce cadre, Deloitte a assisté la SLRB lors d'une première mission, dans la définition de ses besoins de financement, et l'identification, la comparaison et la modélisation des différentes solutions de financement, « SLRB Immo » et « SLRB Finance ». Cela a permis d'évaluer la faisabilité de couvrir ses besoins à long terme. Différentes solutions ont été synthétisées au sein d'un premier rapport d'analyse, d'une note de synthèse et d'un résumé exécutif.



2. Un nouveau mode de financement de la SLRB



ACTIONS PROPOSÉES

À la suite de la présentation des principaux résultats et conclusions au Conseil d'Administration de la SLRB, il a été proposé dans une étape suivante d'étudier de manière plus approfondie une autre solution de financement, « SLRB Patrimoine ».

Cette solution consiste à valoriser le patrimoine important détenu par les SISP en vue du financement de nouvelles constructions de logements et la rénovation du parc immobilier de logements sociaux en Région Bruxelloise.

Les objectifs poursuivis dans la phase d'études sont les suivants :

- Structuration de la solution SLRB Patrimoine
- Session de travail avec des SISP pilotes
- Conceptualisation, validation et modélisation financière de la solution 'SLRB Patrimoine'

L'objectif de cette mission est de développer cette solution plus en détail et de permettre à la SLRB et à la Région de décider de l'implémentation ou non de cette solution sur une base objective et chiffrée.

Il est très important, lors de la fixation des objectifs pour le secteur du logement social, de rendre leur financement durable sur plusieurs années. En particulier en ce qui concerne les investissements, il est nécessaire de donner à tous les OIP la même autonomie pour planifier le financement avec un reporting prédéfini pour son suivi.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

Le gouvernement soutient les nouvelles pistes de financement de la SLRB pour assurer un financement pérenne des opérations de constructions et de rénovations conformes au COBRACE

MODIFICATION LÉGISLATIVE

- Code du logement
- Arrêté locatif 1996

3. La gestion de la liste d'attente et un nouveau système d'attribution



CONTEXTE

Actuellement, plus de 50 000 candidats locataires attendent un logement social, alors que la moitié de la population bruxelloise est éligible. Le délai moyen d'attente est de 7 à 8 ans pour un studio et de 13 à 14 ans pour un appartement de trois chambres.

La pénurie de logements sociaux est la principale cause des délais d'attente. De plus, la rigidité et la lourdeur administrative du système d'attribution et de la gestion de la liste d'attente n'aident pas à la situation.

Pour assurer l'adéquation entre les logements disponibles et les besoins des candidats, il est essentiel de veiller à la mise à jour des données des candidats locataires. Actuellement, le processus de mise à jour est inefficace, peut entraîner la suppression de candidats de la liste d'attente et ralentit les attributions de logements. En moyenne, trois candidats doivent se voir proposer un logement avant qu'un candidat n'accepte. Cela allonge les délais d'attribution et augmente les taux de vacance des logements.

Le mode d'attribution actuel est devenu obsolète. Après de longues années d'attente, d'un jour à l'autre, un candidat locataire reçoit une proposition de logement et doit y répondre immédiatement. Les personnes vulnérables sont confrontées à toutes sortes d'obstacles et de règles, bien plus que les personnes qui n'ont pas besoin d'aide.

Il est donc nécessaire d'avancer sur la réflexion d'un nouveau système d'attribution si nous avons la volonté d'impliquer le candidat-locataire dans ses choix de vie.



PARTENAIRES

- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)

3. La gestion de la liste d'attente et un nouveau système d'attribution



ACTIONS PROPOSÉES

La SLRB travaille avec le secteur pour réformer la liste d'attente et le système d'attribution. Cette réforme est élaborée en collaboration avec le Policy Lab (ULB). Divers partenaires locaux (CPAS, communes), des organisations de la société civile, le SASLS, la FEBUL, les AIS et des candidats locataires sont également impliqués. La fin de cette étude est prévue en juillet 2024.

La nouvelle proposition devrait respecter les principes suivants :

- En laissant le choix au candidat dans le nouveau système, la SLRB veut lui donner la capacité d'agir en lui offrant un choix positif ;
- Ce nouvel outil doit être facilement accessible et convivial et ne doit pas exclure les candidats locataires qui ont peu ou n'ont pas de compétences numériques. Des mesures d'accompagnement doivent être mise en place ;
- Le système doit assurer une simplification administrative et les données administratives doivent pouvoir être obtenues via les sources authentiques ;
- Il faut étudier la possibilité d'étendre Appinest (application pour les locataires) aux candidats locataires ;
- Le système ne doit pas augmenter les taux d'inoccupation, l'objectif étant de réduire le délai moyen d'attribution ;
- Une attention particulière devrait être accordée au bien-être mental des candidats locataires lorsqu'ils sont confrontés à un refus dans le cadre du système d'attribution numérique.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

La Région soutient la simplification et l'amélioration de la procédure d'attributions d'un logement social en activant le candidat locataire dans le choix de son futur logement.

MODIFICATION LÉGISLATIVE

Arrêté locatif 1996 et les arrêtés ministériels et gouvernementaux qui en découlent.

4. Les plans de logement de demain



CONTEXTE

Consciente de la crise du logement à Bruxelles, la Région a pris des mesures significatives pour accroître l'offre de logements moyens et sociaux. À travers trois plans ambitieux - le Plan Régional du Logement (PRL), l'Alliance Habitat (AH) et le Plan d'Urgence Logement (PUL), la SLRB a alloué plus d'un milliard d'euros pour la construction de nouveaux logements. Aujourd'hui, grâce à ces initiatives, près de 6 500 logements ont été réalisés ou sont en cours de réalisation sur les 7 853 prévus initialement.

Entre 2019 et 2024, la SLRB a considérablement accéléré la production de logements, à la fois par le développement de ses propres projets et par des acquisitions stratégiques. En témoignent les chiffres : le nombre de logements réceptionnés a évolué de 1 633 en mai 2019 à 3 570 à la fin de l'année 2024.

Cette dynamique se poursuivra dans les années à venir, avec des réceptions de logements programmées jusqu'en 2027, assurant la finalisation des plans de financement d'ici 2030. Pour ce faire, le gouvernement doit évidemment permettre à la SLRB d'emprunter sur le marché privé, comme la législation l'a toujours prévu. De plus, la SLRB dispose d'un potentiel de projets pour 4 000 logements supplémentaires par rapport à nos objectifs de départ et au-delà du financement actuel, qui pourront être activés immédiatement.

Fortement investie dans la construction et la rénovation, la SLRB, main dans la main avec le secteur du logement social bruxellois, a acquis une expertise reconnue et est désormais le principal promoteur immobilier de la Région. Cela lui permet de guider le secteur privé à ambitionner des projets plus qualitatifs énergétiquement et architecturalement même à travers des projets pour lesquels la SLRB n'est pas maître d'ouvrage. Son rôle de développeur de logements est devenu essentiel dans le contexte des défis sociaux et climatiques actuels.

La SLRB reconnaît l'importance de la mixité fonctionnelle et explore dans ce cadre de nouveaux programmes et modèles de financement pour répondre aux besoins des quartiers et de leurs habitants. La qualité et l'exemplarité sont au cœur de ses projets, renforcées par l'utilisation d'un nouveau CSC-type.

La SLRB se prépare à clôturer avec succès les enveloppes de subsides PRL/AH/PUL, ouvrant ainsi la voie à un nouveau plan pluriannuel pour le développement de projets de construction et d'acquisitions. En adoptant une approche pérenne et axée sur la mixité, la diversification des fonctions et une planification annuelle rigoureuse, la SLRB est sur le point de créer un environnement urbain plus dynamique et inclusif.

Ensemble, ces efforts témoignent de l'engagement continu de la SLRB à fournir des logements de qualité, tout en répondant aux défis sociaux et environnementaux de notre époque.



PARTENAIRES

- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)

4. Les plans de logement de demain



ACTIONS PROPOSÉES

- Construction :
 - Lancer trois publications de marché de service par an à partir de 2025, ce qui équivaldra au développement de quelque 250 logements par an. Sans tenir compte des éventuelles indexations et des révisions, le coût d'investissement s'élèvera à 50 millions par an. Cette initiative assure une meilleure fluidité et une prévisibilité budgétaire, renforçant ainsi notre capacité à réaliser nos objectifs ambitieux.
 - Diversifier nos activités en explorant des partenariats avec des acteurs publics et privés pour développer des projets mixtes répondant aux besoins des quartiers et des communautés bruxelloises afin de viser une intégration durable et une mixité de population ? dans les quartiers.
 - Créer des logements spécifiques répondant aux besoins variés de notre société. Exemples : des logements acquisitifs sociaux, des logements pour des publics spécifiques comme les femmes victimes de violences domestiques, les jeunes en situation de rupture familiale, des logements spécifiques LGBTQIA+, familles monoparentales, Housing First pour les sans-abris ou encore des infrastructures d'accueil pour les personnes en situation de handicap et les gens du voyage.
- Acquisition : Acquérir 350 logements par an à partir de 2025 sur une période de 10 ans. Dotée d'un budget d'engagement de subsides annuel d'environ 70 millions d'euros à indexer annuellement, cette initiative garantit une production continue et régulière de nouveaux logements dans toute la région bruxelloise, tout en maîtrisant les risques liés au planning ainsi qu'aux côtés financier, administratif et juridique. Pour atteindre cet objectif, quatre volets stratégiques sont activés, permettant une approche souple et réactive en fonction des opportunités du marché :
 - Acquisition de logements clé sur porte ou en VEFA, en collaboration avec des promoteurs privés ;
 - Lancement de marchés publics de type partenariat public-privé (PHP) ;
 - Acquisition de logements dans le cadre de plans réglementaires (PAD, PPAS,...) ou des charges d'urbanisme, favorisant ainsi la mixité sociale dans les quartiers ;
 - Acquérir des biens immobiliers à un prix avantageux via le droit de préemption dont dispose la SLRB, contribuant ainsi à l'accès à la propriété pour les ménages à bas revenus (voir action 16).
- Prévoir un financement spécifique pour couvrir les besoins en équipements communautaires, infrastructures sportives, projets artistiques et autres aménagements extérieurs et des abords dont bénéficie l'ensemble des Bruxellois, ceci pour garantir une rentabilité durable pour les SISP et le locataire social.
- Dans les nouveaux plans de logement, il est important de garder à l'esprit la rentabilité des SISP.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

Le gouvernement bruxellois libère les moyens nécessaires pour permettre à la SLRB de développer 250 logements et d'acquérir 350 logements par an.

5. Les objectifs climatiques et la rénovation



CONTEXTE

Le parc de logements sociaux à Bruxelles compte plus de 40 000 unités, construites principalement dans les années 1920-1930, puis entre les années 1960 et 1980. Grâce à la nouvelle vague de constructions et d'acquisitions des années précédentes, des logements de haute qualité et de basse consommation énergétique ont pu être rajoutés au parc existant. Cependant, la majorité de ce parc est ancien et ne répond pas aux critères actuels en termes de performances énergétiques et de confort.

Depuis 2003, la SLRB met en œuvre d'importants plans de rénovation pour un total de 1,04 milliard d'euros. Toutefois, compte tenu de la crise climatique et des objectifs qui en découlent et de l'âge du patrimoine, cela n'est pas suffisant. La performance énergétique moyenne (PEB) du patrimoine en 2022 était de E (248 kWh/m²).

En 2022, un nouveau système de financement, le PSRD, a été mis en place pour les rénovations, avec un investissement annuel moyen de 90 millions d'euros sur une période de 10 ans. Comparé au système précédent, celui-ci évite l'encours et implique une vision à long terme. La SLRB, en collaboration avec le secteur, a donc pu accélérer les rénovations : une évaluation initiale indique un pic d'engagements financiers en 2026 et 2027, puis l'épuisement de la première tranche de 900 millions d'euros.

Les objectifs de performance énergétique pour le logement social ont été révisés. Dans notre contrat de gestion, la moyenne visée était un PEB C (150 kWh/m²) d'ici 2040, mais de nouveaux objectifs du COBRACE sont plus stricts, exigeant un maximum de 100 kWh/m² (PEB C-) pour tous les logements, sauf les bâtiments classés. Ceci entraîne un coût estimé à 7,2 milliards d'euros indexés dont 900M déjà budgétés, sans tenir compte des besoins en ressources humaines pour la mise en œuvre de ces rénovations.

De plus, l'utilisation de la PEB comme seul outil de mesure pour atteindre les objectifs devrait être examinée. Des études et des constats ont démontré que les émissions CO² réelles d'un logement ne correspondent souvent pas à son certificat PEB. L'utilisation du logement et les habitudes des occupants sont tout aussi importantes pour déterminer le taux des émissions.



PARTENAIRES

- Bruxelles Environnement
- Urban.brussels
- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)

5. Les objectifs climatiques et la rénovation



ACTIONS PROPOSÉES

Le secteur du logement social s'engage pleinement dans la lutte contre le changement climatique. Les rénovations nécessaires offrent des avantages tant pour l'environnement que pour les locataires, qui peuvent bénéficier de logements de meilleure qualité et plus économes en énergie.

Dans cette optique, nous demandons au gouvernement bruxellois :

- D'évaluer la faisabilité d'atteindre les objectifs climatiques actuels du COBRACE, y compris la faisabilité d'atteindre ces objectifs dès 2040 pour le secteur public. Cela comprend une évaluation de l'utilisation de l'EPB en tant qu'outil de mesure, en particulier en relation avec les émissions réelles de CO₂ ;
- Une étude régionale qui met en lien les émissions de CO₂ générées par les rénovations avec les gains en consommation après rénovation ;
- Une évaluation et, éventuellement, une adaptation du PSRD en fonction de l'expérience et des nouvelles normes climatiques en collaboration avec BE ;
- Les financements nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques fixés par la loi ;
- L'affectation des ressources humaines nécessaires à la SLRB et aux SISP pour suivre les projets de rénovation ;
- La création d'une stratégie de rénovation régionale impliquant des acteurs tels que Bruxelles-Environnement, Urban.brussels, la SLRB et les SISP ;
- La certification PEB des logements sur la base du cadastre technique pour un suivi plus précis des objectifs climatiques.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

Le gouvernement mobilise les ressources nécessaires pour garantir les financements des rénovations des logements sociaux, au niveau des exigences du COBRACE

MODIFICATION LÉGISLATIVE

Arrêté de financement 2022 en fonction de l'évaluation

6. Développer les quartiers



CONTEXTE

Une étude cartographique a révélé que la surface en espaces ouverts du secteur du logement social représente près de 4 km². Ce patrimoine foncier représente un potentiel énorme pour l'amélioration de la qualité de vie et la biodiversité dans les quartiers bruxellois.

Le logement social marque donc aussi le paysage de notre Région et doit être considéré comme un partenaire non négligeable dans les politiques publiques (aménagement urbain, biodiversité, mobilité douce, équipements, jeux et sport, propreté, inclusivité, cohésion sociale, sécurité-prévention...).

Les espaces collectifs, bénéficiant à tous, ne devraient pas reposer uniquement sur le financement du logement social et son remboursement partiel par les locataires. Une révision globale et cohérente des sources et modes de financements de ces espaces collectifs doit être réalisée.

En 2023, un premier appel à projet auprès des SISP pour l'aménagement d'espaces collectifs a montré la réelle nécessité de pérenniser ce subside, de le rendre structurel. Cela permettrait notamment l'activation de rez-de-chaussée ou de lieux collectifs et communautaires pour qu'ils soient l'accroche de développement de la cohésion sociale, l'empowerment ou encore la qualité de vie des quartiers.

En contribuant à l'entretien, à la rénovation et au développement des espaces de vie collective, la SLRB et les SISP contribuent sans nul doute à la qualité de vie de l'ensemble des habitants de la Région Bruxelloise.



PARTENAIRES

- Bruxelles Environnement
- Perspective.brussels
- Urban.brussels
- Bruxelles Mobilité
- Bruxelles Propreté

6. Développer les quartiers



ACTIONS PROPOSÉES

- Amplifier les stratégies régionales intégrées et insister sur une coopération simultanée par les pouvoirs publics sur les quartiers de logements sociaux
- Rendre éligible la SLRB et les SISP comme porteurs de projets pour toutes les formes de rénovation et planification urbaine, y compris leur financement (ZRU, CDQ, CRU, Contrat d'îlots...)
- Développer des Fonds structurels et/ou partenariats formels avec Perspective, Bruxelles Environnement, Bruxelles Mobilité, Bruxelles Propreté et d'autres OIP pour l'activation des espaces collectifs du secteur afin de créer une mixité fonctionnelle au sein des sites de logements sociaux, mais aussi des espaces tampons pour soulager la suroccupation, l'isolement et permettre la rencontre entre habitants
- Avoir une vision plus prospective de l'utilisation des locaux casco dans le cadre des projets de construction, acquisition et rénovation et prévoir les moyens humains nécessaires pour accompagner l'activation de ces espaces
- Mettre en place des investissements structurels et coordonnés des espaces collectifs sur les sites de logements sociaux et négocier une TVA de 6% au lieu de 21%
- Valoriser les services écosystémiques apportés par les espaces ouverts du logement social, en promouvant la biodiversité et la déminéralisation et en créant des îlots de fraîcheur



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

Le Gouvernement assure un investissement structurel et coordonné dans les espaces collectifs pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers de logements sociaux en créant une mixité fonctionnelle qui favorise l'interactivité sociale sur les sites.

La Région rend la SLRB et les SISP éligibles comme porteurs de projets pour toutes les formes de rénovation et planification urbaines

MODIFICATION LÉGISLATIVE

- Inclure les SISP comme possibles bénéficiaires des investissements des Contrats de Rénovation urbaine, Contrats de quartier durables, CACI, etc.
- Adapter les taux de TVA sur les abords et équipements sur les sites de logements sociaux de 21% à 6%

7. Stratégie d'émancipation sociale par l'habitat



CONTEXTE

Pour mieux répondre aux défis croissants et variés sur le terrain, la SLRB a élaboré un cadre d'action sociale commun pour tous les acteurs du secteur du logement social. Ce cadre vise à donner aux locataires sociaux les moyens d'agir en établissant un socle minimal sur lequel chaque SISP doit se baser. Ce socle commun se concentre sur quatre axes principaux :

- Répondre aux enjeux liés aux bâtiments et aux infrastructures ;
- Renforcer le soutien aux populations vulnérables son empowerment ;
- Favoriser une dynamique positive dans les quartiers ;
- Encourager la collaboration entre les acteurs du secteur.

Une analyse sociale au niveau des quartiers a également été réalisée pour identifier les zones nécessitant des investissements supplémentaires dans des projets de cohésion sociale de type PCS.

Les SISP ont acquis une expertise considérable dans le domaine de l'action sociétale, agissant comme des observateurs de la santé sociale des quartiers. Il est essentiel de valoriser ces connaissances au niveau régional pour créer de véritables centres d'émancipation pour les habitants et favoriser une meilleure coordination avec les partenaires régionaux, communautaires et communaux afin de répondre aux enjeux actuels.



PARTENAIRES

- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)
- Le SASLS
- Les communes
- Les CPAS
- Les zones de police
- Les associations de terrain
- Perspective.brussels
- Safe.brussels
- Actiris
- COCOF
- COCOM
- VGC

7. Stratégie d'émancipation sociale par l'habitat



ACTIONS PROPOSÉES

- Établir des centres d'émancipation sociale par l'habitat en collaboration avec les réseaux institutionnels et associatifs. Ces centres offrent des espaces pour le développement et l'expérimentation, permettant aux habitants de s'approprier leur logement et leur quartier, mais aussi de renforcer leur capacité d'agir
- Renforcer l'expertise de la SLRB, des travailleurs sociaux des SISP et du SASLS et de leurs partenaires sur les réalités vécues par les habitants dans les quartiers. Les travailleurs sociaux des SISP et du SASLS et de la SLRB sont impliqués dans les grandes décisions
- Plaider en faveur d'un investissement supplémentaire dans l'action sociale pour garantir la qualité de vie à long terme dans les quartiers
- Favoriser de nouveaux partenariats pour répondre de manière spécifique aux problèmes complexes, tout en évitant la duplication des fonctions
- Soutenir financièrement et en termes de personnel les points de coordination entre services au niveau local (communes, services jeunesse, services pour les seniors, police, etc.). Les SISP doivent être reconnues comme des acteurs clés pour identifier et soutenir les actions locales
- Renforcer l'expertise multidisciplinaire régionale, communautaire et locale sur la situation dans les différents quartiers
- Mettre en place des réponses multidisciplinaires à l'échelle régionale sur des thèmes tels que la jeunesse, la sécurité et le trafic de drogue, la propreté et l'accueil des personnes âgées
- Investir dans de nouveaux PCS dans les quartiers où le besoin existe, comme l'indique l'analyse de quartier



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

La Région finance et soutient la stratégie d'action sociétale du secteur du logement social.

8. Artemis – la digitalisation du secteur



CONTEXTE

La plateforme digitale commune Artemis a été développée par la SLRB en étroite collaboration avec les SISP, dans le but d'améliorer les services au sein du secteur et de faciliter l'échange de connaissances. Elle centralise la communication, les connaissances et les outils au sein du secteur. Aujourd'hui, de nombreuses informations utiles sont déjà disponibles sur la plateforme : les statistiques sectorielles, l'analyse des plans stratégiques et de la rentabilité, le fonctionnement des comités de suivi, des boîtes à outils, tous les formulaires pertinents, documents, actualités, événements et circulaires sectorielles, etc.

Ces dernières années, la maturité digitale s'est développée de manière très positive au sein du secteur. En plus du développement de la plateforme Artemis, d'autres applications informatiques partagées ont vu le jour, tels que la BDR (gestion centralisée des candidats locataires), le cadastre technique (gestion du patrimoine), Appinest (application pour locataires) et le projet GIPRAC (une application informatique partagée pour les processus d'acquisition, de construction, de rénovation et les projets 101^{er}%).

Le rôle central de la SLRB au sein du secteur signifie qu'elle peut apporter une véritable valeur ajoutée en matière d'échange de connaissances et d'amélioration des services. Toutefois, nous constatons que ces applications informatiques pourraient être améliorées, que les flux de données devraient être plus performants et qu'un certain nombre de procédures partagées doivent encore être numérisées. Il est donc important de pouvoir continuer à investir dans le développement continu des applications informatiques partagées.

Cette stratégie à l'échelle de notre secteur aura un impact sur les 200 employés de la SLRB et les 1400 employés des SISP ; il ne doit donc pas être sous-estimé. Nous sommes convaincus que le renforcement de la coopération entre la SLRB et les SISP mais aussi entre les SISP elles-mêmes est la clé d'un secteur social qui répondra encore mieux aux besoins des Bruxellois. Cette coopération approfondie permettra à la SLRB de mieux jouer son rôle d'acteur de la Région et aux SISP de réaliser pleinement l'ancrage local nécessaire.

Un service au locataire qualitatif est essentiel et, pour cela, il est important de disposer d'un système CRM ('customer relationship management') performant. Actuellement, l'environnement numérique des SISP est très divisé : pas moins de 6 systèmes ERP (planification des ressources d'entreprise) différents sont utilisés.

Le Foyer Schaerbeekois a récemment développé son propre système CRM (Archipel) dans Microsoft Dynamics 365 pour améliorer ses services aux locataires. Le secteur s'est mis d'accord pour introduire ce système dans les autres SISP, et la SLRB a un rôle important à jouer dans la centralisation.



PARTENAIRES

- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)
- Paradigm.brussels

8. Artemis – la digitalisation du secteur



ACTIONS PROPOSÉES

- Poursuivre le développement de la stratégie digitale Artemis et des applications partagées avec les SISP pour gérer les processus communs :
 - Optimiser la plateforme de communication, services et de partage de connaissances entre les SISP et la SLRB
 - Continuer la digitalisation des processus métiers communs
- Faciliter le déploiement progressif d'un outil commun de gestion de la relation clients et locataires (CRM) en cohérence avec la réalité de chaque SISP, afin de :
 - Améliorer la transparence grâce à un meilleur échange de données et de connaissances, l'exécution des tâches et un service aux citoyens encore plus qualitatif
 - Disposer également d'un CRM au sein de la SLRB pour améliorer les services offerts aux SISP
 - Mutualiser les développements, la maintenance et les connections entre outils et environnements qui seraient nécessaires pour une diminution des coûts
 - Améliorer le partage de bonnes pratiques et de retour d'expérience au sein des SISP et entre les SISP et la SLRB



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

La SLRB est chargée de mettre en œuvre la stratégie digitale Artemis en collaboration avec les SISP afin d'accroître l'efficacité et la qualité des services dans le secteur du logement social.

Axe 2

La SLRB
et le secteur
du logement social

9. Développer une approche qualité pour améliorer les performances des SISP



CONTEXTE

Les missions de la SLRB sont ancrées dans le Code bruxellois du logement. Elle contrôle, soutient, finance, encadre et met à disposition son expertise et ses connaissances pour guider les activités des sociétés immobilières de service public. En raison de son rôle central, la SLRB dispose de nombreuses informations pour aider les SISP dans leurs missions. Les métiers de tutelle, de construction et de rénovation du parc sont un atout majeur au niveau de l'efficacité pour les SISP et l'ensemble du secteur du logement social. Depuis quelques années, nous mettons davantage l'accent sur l'encadrement et le soutien que sur le contrôle pour améliorer la performance du secteur.

Le système de tutelle a été réformé, désormais basé sur le principe d'autonomie et de responsabilisation des SISP.

Dans un premier temps, seuls les projets de rénovation de plus de 2 millions d'euros sont minutieusement contrôlés. Pour les projets moins coûteux, le contrôle préalable se limite à des phases spécifiques. Grâce à ces échanges, la SLRB a pu répondre aux besoins des SISP en développant des listes de contrôle, des documents types et des boîtes à outils. La mise à disposition de ces outils via la plateforme Artemis a donné aux SISP plus d'indépendance et a contribué à la réalisation de projets de meilleure qualité.

Ensuite, la SLRB a créé l'unité d'audit des SISP. Partant du constat que les SISP maîtrisent bien les processus que la SLRB contrôle depuis longtemps, les audits se concentrent sur l'organisation interne des SISP et sur les processus transversaux sur lesquels la SLRB n'exerce pas de surveillance directe. Ainsi, les SISP sont soutenues dans un processus de professionnalisation systémique. Les 16 SISP ont déjà été auditées. Des recommandations spécifiques et des plans d'amélioration individuels sont établis pour chaque audit.

Pour poursuivre l'amélioration générale et durable de l'organisation interne du secteur, la SLRB a opté pour l'utilisation du système de référence COSO comme base commune pour la mise en œuvre ainsi que l'évaluation du contrôle interne et de son évaluation. Dans ce cadre, la SLRB a mis en place un système permettant aux SISP d'évaluer elles-mêmes le niveau de maturité de leur contrôle interne. La SLRB organise également des formations et offre un accompagnement personnalisé aux SISP pour améliorer leurs méthodes de travail. L'accent est désormais mis sur l'accompagnement individuel et les objectifs individuels par SISP. L'objectif reste le même pour chaque SISP, mais le chemin pour y parvenir est différent.

Par rapport à son rôle de tutelle, le Code bruxellois du Logement prévoit certaines modalités d'intervention de la SLRB vis-à-vis des SISP en cas de non-respect des dispositions réglementaires ou statutaires, mais il n'y a pas un éventail d'actions assez larges. On passe tout de suite de la simple mise en demeure à des procédures lourdes à mettre en œuvre, comme la suspension des organes et la substitution par la SLRB en cas de non-régularisation ou la nomination par le Gouvernement d'un commissaire spécial. Ces procédures ne sont pas adaptées pour des dossiers très ponctuels et peu impactants.

9. Développer une approche qualité pour améliorer les performances des SISP



ACTIONS PROPOSÉES

- Le maintien de l'encadrement individuel des SISP
- La poursuite des audits systématiques
- Le développement continu de la plateforme Artemis fournissant des documents nécessaires, des FAQ, des analyses financières et juridiques, ainsi qu'une dynamique d'échange de connaissances active
- L'établissement d'une référence en matière de contrôle interne
- L'ancrage de la stratégie et des ambitions de la SLRB est fait dans un contrat de gestion de premier niveau entre la SLRB et le gouvernement en début de législature, suivi de la déclinaison de cette stratégie dans un contrat de gestion de deuxième niveau entre la SLRB et les 16 SISP, avec une transposition de ces objectifs dans les objectifs de mandat de la direction générale de la SLRB. Il serait également efficace d'inclure ces objectifs dans les objectifs des directeurs généraux des SISP
- Insérer dans le Code bruxellois du Logement de nouvelles dispositions pour permettre un éventail plus large de procédures et mesures permettant à la SLRB de répondre à différentes situations si les SISP ne respectent pas les dispositions réglementaires ou statutaires



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

Le gouvernement soutient le développement d'une approche qualité pour améliorer les performances des SISP et adapte le Code du Logement pour donner à la SLRB une capacité d'action plus large lorsque la législation n'est pas respectée par les SISP

MODIFICATION LÉGISLATIVE

Code du Logement



PARTENAIRES

- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)

10. L'évaluation des fusions des SISP



CONTEXTE

Le processus de rationalisation du secteur du logement social a été lancé en septembre 2013 par l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions du Code bruxellois du Logement. Celles-ci donnaient suite aux accords découlant de la 6^{ème} réforme de l'État et du refinancement de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce processus de rationalisation s'est terminé d'un point de vue administratif fin décembre 2017. Concrètement, les SISP sont passées de 32 en 2013 à 16 en 2018.

La Région et la SLRB ont convenu de réaliser une première évaluation de ce processus.

La SLRB a réalisé cette première évaluation entre 2022 et 2023. Un comité d'accompagnement a été mis en place avec des représentants du consultant, de la SLRB, des Fédérations de SISP et de la Région.

Les constats généraux de l'étude font ressortir les éléments suivants :

- Globalement, au cours des 10 dernières années, le secteur dans son ensemble a fait un bond qualitatif. Ce dernier est lié à plusieurs facteurs dont l'élargissement des équipes et des profils de compétences, le déploiement de nouveaux outils et supports de gestion, l'accélération de la mise en œuvre des programmes de rénovation, la multiplication des programmes et initiatives en lien direct avec les locataires, etc... Le processus de rationalisation a contribué à ce bond qualitatif via l'effet de levier qu'il a entraîné.
- Au cours de cette même période, la situation financière ne s'est pas dégradée et a même eu tendance à s'améliorer dans les SISP ayant fait l'objet de fusions et autres regroupements.
- Néanmoins, l'hétérogénéité demeure une caractéristique sectorielle majeure ; elle est constatée sur les plans contextuel, financier, organisationnel (organigrammes), managérial, opérationnel, etc... : cela induit un temps très conséquent afin d'harmoniser les situations politiques et pratiques au sein des SISP qui ont fait l'objet d'un regroupement.
- L'objectif de réduction du nombre de SISP a été atteint au terme du processus de regroupement.

Aujourd'hui, la recommandation qui conclut l'étude est de poursuivre de manière pro-active l'amélioration des conditions de fonctionnement plutôt que d'envisager de nouvelles rationalisations du fait :

- du temps très conséquent que requièrent les processus tant pour leur préparation que pour leur mise en œuvre post décision,
- des effets majeurs au niveau des équipes,
- des coûts directs enregistrés,
- de l'hétérogénéité des SISP,
- que même l'analyse très poussée par l'étude n'a pu démontrer objectivement que les effets positifs sont dus de manière unilatérale au processus de regroupement,
- et surtout du fait du caractère non encore abouti ou non parfaitement abouti des regroupements opérés.

10. L'évaluation des fusions des SISP



ACTIONS PROPOSÉES

Dans la perspective des éléments présentés ci-dessus, la SLRB recommande de favoriser et de promouvoir à court et moyen termes les mutualisations, les échanges de pratiques et les retours d'expérience plutôt que le processus long et coûteux de rationalisation par fusion.

Les propositions de la SLRB pour augmenter les synergies sectorielles sont reprises ici mais font référence à différentes actions de ce mémorandum :

- Mutualiser les outils et progresser dans la digitalisation des processus communs (Action 10) ;
- Établir des indicateurs de performance et suivre l'efficacité et l'efficience du secteur ;
- Développer à la SLRB un CRM permettant d'avoir une vue 360° sur chaque SISP ;
- Organiser tous les deux ans une enquête de satisfaction des services des SISP auprès de leurs locataires dans la perspective de développer un plan d'action d'amélioration continue ;
- Mettre en place la réforme financière du secteur en lien avec les coûts normés ;
- Poursuite de l'auto-évaluation des SISP afin d'évoluer en maturité dans la gestion des risques ;
- Améliorer les outils de concertation et de co-construction ;
- Définir le périmètre d'actions de la SLRB et de Social Housing Brussels.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

La Région préconise de clôturer la vague des fusions déjà entamée sans en relancer une nouvelle et de poursuivre les actions de mutualisation ainsi que les synergies au niveau du secteur du logement social.



PARTENAIRES

- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)
- La SHB

11. Les baux et les critères d'occupation des logements



CONTEXTE

1. Les contrats de bail

Les baux à durée déterminée de 9 ans avec prolongation par période de 3 ans ont été instaurés par ordonnance du 23 juillet 2012 modifiant le Code bruxellois du Logement. Les premiers constats sont :

- Aucun locataire n'a été contraint de quitter son logement pour dépassement du seuil de revenus.
- La complexité administrative de cette réglementation pose des défis en termes de transparence pour les candidats et les locataires, avec jusqu'à 12 types de contrats différents. En effet, il est très difficile pour eux de savoir quel type de contrat on va leur faire signer et de comprendre l'impact d'un changement de leur situation sur leur bail.

2. Critères d'occupation des logements (rotation des locataires)

Le délai d'attente pour des grands logements est très long, tant pour les candidats locataires que pour les locataires occupant un logement qui n'est plus adapté à leur composition de ménage. Les candidats locataires ayant besoin d'un logement trois chambres ou plus, doivent attendre en moyen 16 ans.

Pour stimuler les locataires qui habitent un logement suradapté (avec trop de chambres) à faire une mutation vers un logement plus petit, ils doivent payer un complément de loyer. En revanche, celui-ci ne s'applique actuellement qu'aux locataires qui disposent d'au moins 2 chambres excédentaires, et il n'est pas d'application pour les ménages comportant une personne reconnue handicapée ou une personne âgée d'au moins 60 ans.

Enfin, il est à noter que les personnes âgées de 70 ans sont protégées face à une mutation obligatoire. Or, ce sont en général ces personnes qui restent dans un grand logement après le départ notamment de leurs enfants.

3. Statut du locataire

Les articles 28 des contrats type de bail prévoient que le bail prend fin de plein droit au décès du locataire survivant. L'article 2 de l'AGRBC du 26 septembre 1996 prévoit la définition de la notion de locataire.

- Un arrêt de la Cour de cassation du 18/05/2020 a donné une lecture de cette notion mais cette lecture a des conséquences sur les attributions et les pratiques des SISP.
- De plus, la SLRB a constaté que cet arrêt de la Cour de cassation ne donne pas lieu à une lecture unique même au sein des tribunaux de l'ordre judiciaire, ce qui peut être source d'insécurité juridique et de procédures longues avec des coûts pour les SISP. Des juges de paix interprètent de différentes façons les enseignements tirés de l'arrêt de la Cour de cassation.



PARTENAIRES

- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)

11. Les baux et les critères d'occupation des logements



ACTIONS PROPOSÉES

1. Revoir la durée du contrat de bail :

- Revoir la temporalité des baux, simplifiant ainsi les procédures administratives pour tous les acteurs.
- Introduire une clause résolutoire pour tout le monde, permettant la vérification des revenus à la fin d'une période de 8 ans, et une résiliation anticipée pour les locataires ne répondant pas aux critères de revenus.
- Cette approche vise à garantir la transparence et à simplifier les démarches administratives, tout en ciblant spécifiquement les locataires concernés.

2. Revoir certains critères d'occupation des logements :

- Augmenter l'âge de protection à 75 ans pour permettre l'application de mesures de mutation à un plus grand nombre de locataires.
- Adapter la définition des logements pour mieux répondre aux besoins des SISP et favoriser la mutation des personnes âgées.
- Ajouter des possibilités de contrainte à la mutation pour les ménages occupant des logements spécifiquement conçus pour les personnes âgées ou handicapées, lorsque cela n'est plus nécessaire.
- Ajuster les critères du complément de loyer et augmenter les aides financières pour les locataires qui mutent.
- Prévoir des dispositions pour les personnes quittant un logement de 3 chambres ou plus, notamment en ce qui concerne le paiement d'une chambre excédentaire.

3. Statut du locataire :

- Continuer les travaux visant à clarifier la définition du locataire et les droits des membres du ménage restants en cas de départ ou de décès du signataire du bail
- L'objectif est d'équilibrer le maintien des membres du ménage dans le logement tout en favorisant l'adaptation des logements et l'accès des personnes sur les listes d'attente
- Assurer une uniformisation des pratiques entre les différentes SISP, notamment en matière de communication, pour une meilleure cohérence et compréhension des procédures



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

La Région souhaite les modifications réglementaires suivantes afin de simplifier et de clarifier les mesures entourant le locataire du logement social et son bail : revoir la temporalité des baux, la révision des critères d'occupation et la modification du statut du locataire

MODIFICATION LÉGISLATIVE

- Code du Logement
- Arrêté locatif 1996
- Contrats type de bail

12. Logements modérés ou moyens



CONTEXTE

À la suite de l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant le Code bruxellois du Logement, les SISP ont la possibilité d'offrir un pourcentage limité de logements modérés et moyens à certaines conditions et après autorisation de la SLRB. Cette modification est entrée en vigueur le 1er janvier 2014 mais pour être appliquée, elle nécessitait une modification de l'AGRBC du 26 septembre 1996 pour déterminer les conditions d'admission, le loyer, etc... L'AGRBC du 26 septembre 1996 a été modifié par un AGRBC du 13 juillet 2017. Les dispositions en matière de logements modérés et moyens sont entrées en vigueur le 1er mars 2018.

4 SISP sur 16 ont des logements modérés et/ou moyens :

- L'Habitation Moderne : 30 logements moyens sur la commune de Woluwe-Saint-Lambert.
- Le Foyer Laekenois : au départ, il y avait 63 logements moyens sur la commune de Laeken. Vu la difficulté de louer ce type de logements, ils ont été requalifiés en 30 logements modérés et 33 logements sociaux.
- Le Logement Molenbeekois : 32 logements sur la commune de Molenbeek qui peuvent être affectés soit à du logement modéré, soit à du logement moyen. Au départ, 35 logements modérés/moyens étaient prévus, mais 3 logements ont été requalifiés en logement social.
- Everecity : 38 logements modérés à Evere. Au départ, il s'agissait de logements moyens, mais ils ont tous été requalifiés.

Il faut noter que le traitement des demandes de requalification a un impact sur le vide locatif et engendre une charge de travail importante.

Au niveau de la liste d'attente, au 31 décembre 2023, il y avait 1627 demandes pour le logement modéré et 137 demandes pour le logement moyen.

La plupart des SISP ont rencontré des difficultés à mettre les logements modérés et moyens en location :

- La difficulté de cohérence entre les conditions d'admission et les conditions de loyer. En effet, certains candidats rentraient dans les conditions d'admission mais ne savaient pas payer le loyer forfaitaire ou inversement.
- Les candidats craignent de ne pas savoir payer le loyer si les revenus de leur ménage diminuent vu que l'on ne prend pas en compte les revenus pour la détermination du loyer (loyer forfaitaire). En effet, pour les logements moyens ou modérés, il n'y a pas de recalcul du loyer possible en cas de baisse de revenus.



PARTENAIRES

- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)

12. Logements modérés ou moyens



ACTIONS PROPOSÉES

- Modifier le Code du logement en supprimant la catégorie logements moyens au vu des problèmes rencontrés et présentés ci-dessus, notamment de requalification de logements.
- Faire perdurer la catégorie logements modérés, tout en revoyant le régime applicable et de catégoriser les endroits pour le faire.

Afin de garantir une mixité dans les projets de logements sociaux et de stimuler la mobilité sociale, nous proposons d'offrir la possibilité aux locataires d'acquérir leur logement. Pour plus d'informations par rapport à cette alternative : voir action 16.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

La région supprimera la catégorie logements moyens du Code du Logement pour répondre aux écueils de sa mise en location mais poursuivra la classification de certains logements en logements modérés nonobstant certaines modifications du régime applicable

MODIFICATION LÉGISLATIVE

- Code du Logement
- Arrêté locatif 1996
- Arrêté ministérielle définissant la notion de coût de revient

13. Socialisation du parc de logements publics



CONTEXTE

La socialisation du parc de logements publics est une action qui ressort du Plan d'Urgence Logement (2020 – 2024). Lorsqu'un candidat-locataire se verra attribuer un logement communal modéré, du CPAS ou de la Régie foncière régionale, il bénéficiera d'un loyer répondant aux conditions du logement social, s'il est par ailleurs inscrit sur la liste d'attente de la SLRB.

Dans le cadre de cette mesure, la SLRB est responsable du calcul des loyers socialisés. Elle assure également le suivi des (dé)-radiations des locataires concernés de la BDR, avec les SISP.



PARTENAIRES

- Bruxelles Logement
- Les régies communales
- Les CPAS

13. Socialisation du parc de logements publics



ACTIONS PROPOSÉES

La SLRB préconise les actions suivantes :

- L'annulation des dispositions prévoyant la radiation de tous les ménages bénéficiant d'un loyer socialisé : Cela induit l'annulation des exceptions à cette radiation qui était prévue dans certaines situations. Pour les mêmes dossiers, en fonction notamment de l'évolution de la composition de ménage, on doit revenir sur la radiation et parfois reradier en fonction d'une nouvelle évolution. En plus d'être trop complexe et peu lisible pour le public visé, cela entraîne une charge de travail importante pour la SLRB et est un frein à un processus d'attribution fluide de logements sociaux par les SISP. Si le candidat refuse un logement social au motif qu'il est en cours de processus en vue de la socialisation de son loyer, la SISP doit se renseigner auprès de la SLRB pour connaître sa situation exacte par rapport à une éventuelle radiation pour socialisation.
- Mise en place du Comité de Pilotage prévu au PUL : Pour pérenniser l point 1, à la suite du PUL, la SLRB préconise la mise en place d'un Comité de pilotage mené par Bruxelles Logement. Celui-ci assurera le suivi opérationnel de la mesure et le suivi des partenaires communaux.
- Inscription de cette nouvelle mission dans son prochain Contrat de gestion niveau 1 : La SLRB préconise également l'inscription de cette nouvelle mission (calcul des loyers socialisés) dans son prochain contrat de gestion ainsi qu'une adaptation des budgets de fonctionnement pour l'assurer.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

La Région modifiera les mesures de radiation liée à la socialisation et augmentera le budget de fonctionnement de la SLRB pour réaliser cette mission complémentaire

MODIFICATION LÉGISLATIVE

- Arrêté locatif 1996
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 octobre 2021 visant la socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics

14. Participation du locataire social



CONTEXTE

La participation des locataires est cruciale pour leur sentiment d'appartenance dans leur quartier et pour répondre de façon adéquate à leurs besoins et à ceux du quartier. Impliquer les locataires sociaux dans leur quartier encourage la mise en place de solutions locales, moins coûteuses et moins intrusives.

Les projets de construction impliquent depuis plus de 15 ans la participation des habitants du quartier, tandis que de plus en plus de projets de rénovation prévoient la consultation des résidents.

De plus, la SLRB favorise la participation et l'intégration de différentes parties prenantes à travers divers outils tels que les projets 101e%, les Conseils Consultatifs des Locataires (CoCoLo), les 32 projets de cohésion sociale (PCS) et récemment les projets empowerment des locataires sociaux.

Nous avons constaté que l'outil des CoCoLo n'atteint pas les résultats souhaités. En effet, très peu de locataires se présentent comme candidats, peu de SISP atteignent le quorum nécessaire et les CoCoLo qui ont pu s'établir n'atteignent pas leurs objectifs. Nous estimons qu'il est possible de réaliser la participation des locataires de façon plus efficace.



PARTENAIRES

- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)
- Perspective.brussels

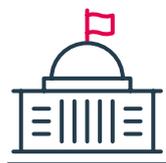
14. Participation du locataire social



ACTIONS PROPOSÉES

Pour avancer dans la logique de la participation, voici les actions à entreprendre durant la prochaine législature :

- Adaptation du dispositif CoCoLo aux nouvelles réalités ;
- Favoriser une culture de l'intelligence collective et de la co-construction entre les habitants et les SISP, en travaillant sur la relation de confiance et en adoptant une approche partenariale ;
- Développer des projets participatifs innovants avec l'aide des SISP impliquant toutes les catégories de locataires (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales, etc) dès le début du processus ;
- Assurer la pérennité du principe d'appel à projets empowerment de la SLRB pour les projets efficaces et bénéfiques ;
- Investir dans la jeunesse en leur offrant des lieux de rencontre, en renforçant l'accompagnement scolaire et en proposant des activités variées ;
- Mettre à disposition des locaux collectifs pour favoriser les rencontres entre habitants ;
- Développer des projets innovants et durables avec des budgets spécifiques alloués aux SISP par la SLRB, notamment dans le domaine de l'empowerment citoyen et de l'habitat inclusif ;
- Élargir le financement pour l'accompagnement social dans le cadre de la rénovation en milieu habité ;
- Explorer les opportunités de financement via des appels à projets subsidiés par des organismes privés et publics.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

La Région soutient une approche intégrée du travail social et soutient l'amélioration de la participation et de la représentation des locataires sociaux qui sont appréhendées de manière transversale dans les différents aspects de la vie de leur quartier (bâtiments, urbanisme, espaces collectifs...).

MODIFICATION LÉGISLATIVE

- Code du logement

15. Sécurité sur les sites de logements sociaux



CONTEXTE

Une insécurité croissante sur les sites de logements sociaux en lien avec les trafics de drogue a été constaté par un grand nombre de SISP. Outre le climat anxiogène que ces situations génèrent, les locataires et travailleurs sont régulièrement victimes de violences et menaces alors même que bien souvent, ils ne sont pas acteurs ou consommateurs de ces trafics.

Bien que les services de police interviennent lorsque cela est nécessaire, il s'agit d'opérations ponctuelles ne s'attaquant pas aux nuisances quotidiennes. Les SISP se trouvent donc démunies face à cette montée de violence générant l'insécurité sur leurs sites, ce vis-à-vis de leurs locataires et de leurs travailleurs.



15. Sécurité sur les sites de logements sociaux

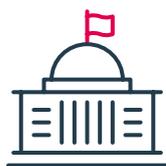


ACTIONS PROPOSÉES

Des mesures devraient être prises sans tarder visant à endiguer ce phénomène inquiétant et à garantir la sécurité ainsi que la paix des locataires sociaux et des travailleurs des SISP.

Pour cela, nous demandons au gouvernement bruxellois :

- Une coordination des actions des services de sécurité locale, régionale et fédérale afin de disposer d'un seul interlocuteur en cas de violence sur les sites de logements sociaux ;
- Le renforcement des postes internes aux SISP dédiés à la prévention ;
- Le financement de travaux spécifiquement dédiés à la sécurisation des immeubles et des abords : portes blindées, caméras.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

La Région s'engage à investir dans des mesures coordonnées et volontaristes pour la sécurité dans les quartiers de logements sociaux



PARTENAIRES

- Safe.brussels
- Les zones de police
- Les communes





Axe 3

Le secteur
du logement social,
moteur
de l'innovation

16. L'acquisitif social



CONTEXTE

Le logement n'est pas simplement une question de toit au-dessus de la tête, mais également un vecteur de stabilité, d'autonomisation et de bien-être.

Une composante fondamentale de notre mission en matière de logement social est de donner aux individus et aux familles les moyens de progresser dans la vie. Les logements sociaux doivent servir de tremplin vers une plus grande autonomie et une indépendance financière accrue. En ce moment, ceci n'est malheureusement pas encore le cas : il y a très peu de mobilité sociale dans le secteur.

De plus, nous constatons aujourd'hui que les personnes exerçant des professions essentielles telles que les infirmiers, les enseignants, les policiers, etc., ont du mal à trouver un logement abordable à Bruxelles. Les loyers sont si élevés qu'ils préfèrent dépenser cette somme pour acheter un logement en Flandre ou en Wallonie.

Les logements de type moyens et modérés étaient censés garantir une mixité sociale et de garder la classe moyenne à Bruxelles, mais ces logements rencontrent des difficultés à être loués, donc, ce système n'est pas viable (voir action 12).



PARTENAIRES

- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)

16. L'acquisitif social



ACTIONS PROPOSÉES

- Nous demandons que le statut du logement ne soit pas lié au logement lui-même, mais au locataire. Ainsi, le logement devient un logement social, modéré ou acquisitif en fonction du revenu du locataire.
- Nous proposons de convertir les logements moyens en logements sociaux et moyens à l'achat, favorisant ainsi la mixité sociale et la solidité des quartiers. En offrant aux locataires la possibilité d'accéder à la propriété, leur sentiment d'appartenance et de responsabilité envers leur communauté sera renforcé. Le projet COBRALOM de l'ancienne SISP COBRALO en est un exemple.
- Utiliser le droit de préemption dont dispose la SLRB pour créer de nouveaux logements acquisitifs sociaux et moyens.
- Les personnes exerçant des professions essentielles pourront bénéficier en priorité de ce système.
- Pour éviter une diminution du patrimoine des SISP, nous ne souhaitons pas une privatisation complète. Différents systèmes existent pour garantir que le public garde la main sur le foncier.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

Le gouvernement charge la SLRB de lancer des projets pilotes pour le logement social acquisitif.

MODIFICATION LÉGISLATIVE

- Code du logement

17. L'énergie renouvelable et les communautés d'énergies



CONTEXTE

Le projet SunSud du Foyer du Sud est le premier projet de redistribution d'énergie solaire ou de partage d'électricité dans le logement social bruxellois.

Des panneaux photovoltaïques produisent de l'énergie pour les communs du bâtiment, ce qui réduit les charges communes de l'ensemble des locataires. Le surplus de production est redistribué vers les locataires qui choisissent de prendre un abonnement individuel. Ce dernier leur permet d'obtenir une partie de l'électricité à un prix plus bas. Ce projet a contribué à réduire les coûts énergétiques des locataires sociaux et à renforcer la cohésion sociale entre eux.

La SLRB investit 10 millions d'euros dans l'installation de panneaux solaires sur les toits des logements sociaux. Il a fallu du temps pour trouver un bon système de fonctionnement, mais depuis la fin de l'année dernière, les projets sont mis en œuvre de manière systématique.



PARTENAIRES

- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)
- Bruxelles Environnement

17. L'énergie renouvelable et les communautés d'énergies



ACTIONS PROPOSÉES

- Installer des panneaux solaires sur tous les bâtiments du patrimoine du secteur du logement social dont les toits sont adaptés
- Création de communautés énergétiques pour fournir de l'énergie renouvelable aux locataires sociaux à moindre coût



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

Le gouvernement bruxellois investit dans l'installation de panneaux solaires sur tous les toits des logements sociaux et encourage la création de communautés énergétiques.

18. Un entrepôt circulaire pour le secteur



CONTEXTE

Depuis quelques années, la Région pousse à intégrer des logiques d'économie circulaire et le réemploi de matériaux dans les projets de construction ou de rénovation. Cela signifie que les acteurs du secteur sont de plus en plus attentifs à favoriser un démontage des matériaux sortants plutôt qu'une démolition et qu'ils essaient de les valoriser, souvent via la revente. Au niveau des matériaux entrants, les matériaux de réemploi sont favorisés.

A l'échelle d'un projet particulier, il peut être difficile de combiner le démontage de matériaux de réemploi et la réutilisation de ces mêmes matériaux dans le même projet. Cependant, à l'échelle du patrimoine général, on peut imaginer que les matériaux sortant d'un projet de rénovation ou de construction au sein du secteur puissent être les matériaux entrants d'un autre. D'autant plus que le patrimoine du logement social a une relative homogénéité sur l'ensemble de la Région.

Nous pouvons nous inspirer sur l'exemple de Paris Habitat qui dispose déjà d'une telle plateforme, des entrepôts, des moyens d'inventaires et des soutiens aux maîtres d'ouvrages.

A terme, ce système peut favoriser l'économie circulaire et baisser le coût des matériaux de réemploi.



PARTENAIRES

- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)
- Bruxelles Environnement
- RotorDC

18. Un entrepôt circulaire pour le secteur



ACTIONS PROPOSÉES

- Élaborer une étude d'opportunité pour le développement d'une telle plateforme.
- Effectuer une expérience pilote entre deux ou plusieurs projets de rénovation/ construction, afin de vérifier la faisabilité de démontage de matériaux d'un projet pour les valoriser dans un ou plusieurs autres projets du secteur. Cela nécessiterait un lieu de stockage temporaire.
- Mise en place d'une plateforme sectorielle : si les résultats des précédentes étapes sont positifs, à plus long terme, nous pourrions envisager la mise en place d'une plateforme, de moyens d'inventaires, de stockage de matériaux et de soutien en étude (et/ou main d'œuvre pour le démontage et les tests), éventuellement en partenariat avec le secteur privé ou associatif.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

La SLRB développe une plateforme sectorielle et prévoit un entrepôt pour promouvoir la circularité au sein du secteur de logement social.

19. Occupations temporaires de logements



CONTEXTE

Depuis l'instauration de la nouvelle enveloppe budgétaire de l'Alliance Habitat, la SLRB a pu acquérir des biens, dont des bâtiments à réaffecter ou des terrains à construire.

Ces biens sont la propriété soit des SISP, futures gestionnaires de ces logements, soit de la SLRB elle-même.

Le coût du développement du projet de rénovation et/ou de construction est intégré dans le cadre de l'enveloppe financière AH.

Cependant, le développement d'un projet d'architecture prend du temps. On peut compter minimum 4 ans avant le démarrage du projet. Durant ce temps d'étude, le bien est propriété de la SISP ou de la SLRB qui a le devoir de le gérer, de l'entretenir et de le sécuriser jusqu'à sa finalisation.

La SLRB a pour mission de développer et de proposer du logement social. Ainsi, lorsque la SLRB est propriétaire d'un bien qui ne peut pas être directement loué comme logement, il est crucial que ces bâtiments servent également à son objectif social par le biais d'une occupation temporaire.

Si la SLRB prend en charge l'occupation temporaire, cela permettra d'offrir des solutions à un public précarisé.



PARTENAIRES

- Les organismes des occupations temporaires à but social

19. Occupations temporaires de logements



ACTIONS PROPOSÉES

- Développer une étude d'opportunité d'occupation temporaire
- Financer et suivre les travaux nécessaires
- Désigner et contracter une association s'occupant, par exemple, des logements tremplin ou logements d'urgence.
- Prévoir un budget pour la gestion et le déplacement des 75 logements modulaires créés pour accueillir les réfugiés ukrainiens.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

La Région octroie les moyens nécessaires pour l'occupation temporaire de bâtiments acquis par la SLRB.

20. Accompagnement des locataires à un usage éco-responsable de leur logement



CONTEXTE

Pour tendre vers un bâti durable et combattre la précarité énergétique, il faut regarder au-delà des solutions techniques et financières. La notion d'usage doit être prise en compte afin de parvenir à de meilleures performances énergétiques.

Les logements neufs et rénovés présentent des caractéristiques différentes de ceux du bâti traditionnel. L'isolation performante, les nouveaux systèmes de ventilation et de chauffage ainsi que l'utilisation d'énergies renouvelables nécessitent d'adapter certains modes de vie. Et ceci ne se fait pas de manière intuitive.

Afin d'atteindre les ambitions énergétiques régionales et assurer la pérennité des investissements, un accompagnement des locataires est donc indispensable.

Des initiatives sont déjà prises au sein de certaines SISF et sur certains sites, mais elles sont à ce jour insuffisantes et surtout loin d'être systématiques.

Un accompagnement efficace passe par :

- Une sensibilisation aux enjeux environnementaux : donner du sens pour favoriser l'action.
- Une initiation à l'utilisation rationnelle de l'énergie (URE) et aux éco-gestes : être un acteur responsable de sa consommation et de son confort.
- Une formation à l'usage spécifique de leur logement : comprendre et savoir utiliser les techniques installées.

Cet accompagnement passe par des actions individuelles et collectives. Il se déroule sur une période de quelques mois pour assurer un suivi et une bonne compréhension des locataires.

Idéalement, l'accompagnement serait mené par un organisme tiers, indépendant de la SISF afin d'assurer la confiance des locataires et la neutralité du message. Bon nombre d'associations possèdent une expertise dans ce type d'accompagnement.



PARTENAIRES

- Les organismes des occupations temporaires à but social
- Le réseau associatif
- Bruxelles Environnement

20. Accompagnement des locataires à un usage éco-responsable de leur logement



ACTIONS PROPOSÉES

- Chaque projet de construction ou rénovation doit être suivi d'un accompagnement à l'usage.
- Prévoir un financement structurel à cet effet afin de pérenniser et systématiser cet accompagnement.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

La Région souhaite pérenniser de manière structurelle l'accompagnement, la formation et la sensibilisation des locataires sociaux à la transition écologique et au bon usage de leur logement. Ces mesures permettront de pérenniser l'investissement et d'assurer l'atteinte des ambitions énergétiques de la Région, tout en augmentant le confort des habitants.

21. Pôle de recherche



CONTEXTE

Selon le Code du logement (Article 42, 7°), la SLRB a un rôle clé à jouer dans la publication de documents, études et revues relatives au logement social. Cette mission est cruciale pour faire progresser notre secteur ainsi que l'urbanisme en Région Bruxelles-Capitale.

En tant que gardienne des données sur le parc de logements et les locataires sociaux, la SLRB a une vision complète du secteur et peut défendre les intérêts et les besoins des locataires sociaux ainsi que des candidats locataires.

Nous sommes convaincus que la politique menée devrait être soutenue par des études académiques et des données venant du secteur.



PARTENAIRES

- Brussels Studies
- Innoviris
- Haute écoles et universités

21. Pôle de recherche



ACTIONS PROPOSÉES

Création d'un pôle de recherche au sein de la SLRB afin de développer des publications, études et revues relatives au logement social.

Le pôle recherche se développera sur deux axes principaux :

- Développer des études en interne qui répondent aux besoins du secteur et favorisent l'innovation (en termes de procédures d'accès au logement, de construction et de rénovation du patrimoine ou encore d'action sociétale).
- Réaliser des études en collaboration avec Brussels Studies, en réalisant des études qui pourront nourrir la politique du logement social



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

La Région soutient la création au sein de la SLRB d'un pôle de recherches permettant à celle-ci de répondre à sa mission prévue au code du logement

22. Clauses sociales – projet pilote d'insertion au travail des locataires via les projets de rénovation



CONTEXTE

La SLRB et les SISP intègrent depuis de nombreuses années des clauses sociales dans leurs marchés de travaux. Depuis peu, celles-ci ont été revues sous forme de clauses sociales flexibles permettant à l'entreprise de remplir les objectifs des pouvoirs adjudicateurs de différentes manières (formation/emploi et sous-traitance).

L'un des plus gros freins à l'application de ces clauses est le manque de main d'œuvre. Or, près de 45% des locataires sont sans emploi. Il y a donc un travail à réaliser pour optimiser la rencontre entre entreprises qui cherchent de la main d'œuvre et les personnes en recherche d'emploi.

Afin de mettre plus facilement en contact les travailleurs potentiels avec les entreprises, un parcours d'insertion pour les locataires sociaux devrait être créé. Dans le cadre des clauses sociales flexibles, l'entreprise générale choisie pour l'exécution des travaux doit participer à l'effort social en engageant et formant sur chantier des personnes inscrites comme chercheurs d'emploi auprès d'Actiris ou en sous-traitant une partie des travaux (5% du montant de la commande) à des entreprises d'économie sociale.



PARTENAIRES

- Les 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP)
- Embuild
- SAW-B
- Actiris
- Bruxelles Formation

22. Clauses sociales – projet pilote d’insertion au travail des locataires via les projets de rénovation



ACTIONS PROPOSÉES

Lancer un projet pilote de rénovation. Dans ce cadre, un parcours d’engagement prédéfini soutenu par le maître d’ouvrage (et les acteurs du secteur) sera mis en place afin de faciliter les contacts entre les entreprises générales et les locataires chercheurs d’emploi.

Les étapes principales du projet se déclinent comme suit :

- Présentation du projet et adhérence des locataires
- Formation auprès des Entreprises d’économies sociales pour les soft skills
- Formation auprès de Bruxelles Formation pour les hard skills
- Engagement dans l’entreprise générale via la clause sociale d’insertion dans le marché de travaux



RÉSUMÉ POUR L’ACCORD GOUVERNEMENTAL

La Région décide de faciliter le matching dans le cadre des clauses sociales flexibles des marchés de travaux : en créant un parcours d’insertion pour les locataires sociaux volontaires via des formations et du lancement d’un projet pilote



Axe 4

La SLRB,
un acteur
public régional

23. Le statut



CONTEXTE

Afin de connaître la satisfaction de son personnel et d'identifier les points à améliorer, la SLRB mène annuellement l'enquête de satisfaction Great Place to Work (GPTW). En 2024, la SLRB a obtenu le label GPTW pour la cinquième année consécutive.

Cependant, une des plus grandes sources de mécontentement signalée chaque année par les membres du personnel est la différence de statut entre le personnel statutaire et le personnel contractuel. En effet, les possibilités de carrière pour le personnel contractuel sont inexistantes et le régime pécunier est moins avantageux que celui des statutaires. Il est très difficile de devenir statutaire, créant de fait une inégalité pour les contractuels qui restent sans perspective. Tous ces éléments entraînent une démotivation de notre personnel et des tensions au sein des équipes.

Un deuxième élément à améliorer qui ressort des enquêtes est la charge de travail. En effet, nous constatons que les objectifs qui sont attribués à la SLRB ne sont pas suivis des ressources humaines nécessaires pour effectuer les tâches correctement.

À côté de ces éléments, les statuts ne sont plus toujours adaptés aux enjeux et défis actuels du marché de l'emploi. D'une part, les processus de recrutement, les règles en matière d'évaluation du personnel et les règles concernant les conditions d'engagement (diplômes, ...) sont très strictes et cadencées et ne permettent pas d'attirer les profils les plus adaptés. D'autre part, les avantages proposés ne sont plus tous en phase avec les enjeux actuels que ce soit au niveau climatique ou de la mobilité.

Il est essentiel de renforcer l'image du secteur public pour instaurer la confiance des citoyens envers les institutions gouvernementales. Une bonne image renforce la légitimité et l'efficacité de l'administration publique. De plus, cela attire des talents qualifiés et motive les employés à fournir un service de qualité. Enfin, un secteur public bien perçu favorise la coopération avec d'autres acteurs, tant nationaux qu'internationaux, pour des initiatives et des partenariats fructueux.



PARTENAIRES

- Talent.brussels

23. Le statut



ACTIONS PROPOSÉES

Les actions proposées doivent permettre de mettre en place une politique de ressources humaines attrayante et de conserver les talents au sein du secteur public bruxellois. Une administration forte doit pouvoir s'appuyer sur une politique de ressources humaines favorisant le développement des talents des membres du personnel ainsi que leur épanouissement. Le statut du personnel est un levier puissant pour mener ce travail.

Nous proposons les actions suivantes :

- Valoriser l'expérience acquise et/ou des talents spécifiques au même titre que les diplômes obtenus pour engager une personne à un niveau déterminé.
- Faciliter la statutarisation du personnel contractuel remplissant une fonction pérenne dans l'institution depuis plus de 2 ans et ayant une évaluation au minimum satisfaisante en créant une nouvelle procédure spécifique.
- Faire passer le système d'évaluation sur un an et prévoir un système régional digitalisé de gestion des systèmes d'évaluation (formulaire, programme d'encodage/suivi...).
- Prévoir une régularisation des anciennetés pour les membres du personnel contractuel et statutaire et harmoniser de manière définitive les règles en termes de reprise des anciennetés.
- Développer des grades qui permettent l'évolution de carrière en-dehors d'une promotion hiérarchique. Les postes de promotion prévus pour l'instant représentent souvent un changement de métier et l'obligation de gérer une équipe. Or, une évolution de carrière doit pouvoir s'envisager dans le prolongement de son métier, donc une promotion vers un profil d'expert ou de senior doit être prévu également.
- Revoir et proposer de nouveaux avantages permettant de favoriser la mobilité douce comme la possibilité pour le personnel régional bruxellois d'adhérer à un système de leasing vélo en échange d'éléments de rémunération.
- Donner une prime en cas d'évaluation positive. Une prime peut contribuer à attirer et retenir les talents dans le secteur public, en offrant des incitations financières attractives. Enfin, cela peut également servir de reconnaissance de la contribution des employés à des réalisations, renforçant ainsi le moral et l'engagement au sein de l'organisation.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

Le gouvernement revisite le statut du personnel en harmonisant le statut de statutaire et contractuel et en permettant une politique de ressources humaines attrayante pour conserver les talents au sein du secteur public bruxellois.

MODIFICATION LÉGISLATIVE

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mars 2014 portant le statut administratif et pécuniaire des agents des organismes d'intérêt public de la Région Bruxelles-Capitale

24. La Maison du Logement



CONTEXTE

La SLRB est propriétaire de ses bureaux rue Jourdan 45-55. Elle a pu étendre la capacité de ceux-ci lors du rachat en 2017 du bâtiment de l'avenue de la Toison d'Or 72 pour créer la Maison du Logement. Des travaux préparatoires sont en cours pour rénover l'immeuble de bureaux afin de l'adapter aux normes architecturales et écologiques d'aujourd'hui. La SLRB créera ainsi un lieu de travail attractif pour ses employés, mais aussi pour ceux du secteur (SASLS, SHB et autres) et pour d'autres acteurs régionaux.

Ce nouvel immeuble de bureaux s'inscrit parfaitement dans les plans et les normes du programme Optiris. La localisation du bâtiment complète les autres pôles régionaux à Tour & Taxis, au Quartier Nord et à Madou ; la Région dispose ainsi d'un pôle administratif qui dessert également le sud de Bruxelles.



PARTENAIRES

- Les acteurs du logement Bruxellois

24. La Maison du Logement



ACTIONS PROPOSÉES

La SLRB souhaite rénover son immeuble de bureaux pour en faire un lieu de travail moderne afin d'accroître son attractivité en tant qu'employeur pour elle-même et les partenaires régionaux qui s'y installeraient.

La rénovation commencera en 2025 et les nouveaux locaux seront disponibles pour des partenaires régionaux à partir de septembre 2027. La SLRB financera elle-même la rénovation en collaboration avec le privé.

La rénovation permettra :

- De réunir plusieurs opérateurs bruxellois en lien avec le logement outre la SLRB, la SASLS, la SHB...
- De mettre à disposition un auditorium de 100 personnes disponibles pour les locataires du bâtiment mais également pour d'autres administrations publiques ou entités souhaitant organiser un événement dans le centre de Bruxelles
- Une rénovation reprenant des principes de rénovation exemplaire notamment en terme énergétique
- Une situation centrale et facilement accessible pour le citoyen
- Une diminution des places de parking voiture passant de 80 à 34, permettant une augmentation du parking vélo pour faciliter la mobilité douce à Bruxelles
- Des bureaux réaménagés sur base des principes de l'Activity Based Working (ABW) permettant au personnel de disposer d'un endroit où travailler en fonction de l'activité qui l'occupe. Ainsi, le nombre de postes fixes et donc la surface de bureau nécessaire sont réduits
- Des espaces de travail dynamiques grâce à la nouvelle manière de travailler. Ceci permettra à la SLRB de concentrer l'ensemble de son personnel sur 4 étages du bâtiment Toison d'Or laissant les autres étages disponibles à la location ($\pm 4000\text{m}^2$)



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

La SLRB crée la Maison du Logement en faveur du citoyens Bruxellois pour assurer la visibilité des dispositifs liées au logement.

25. Les plans de diversité



CONTEXTE

La SLRB veut être une organisation qui reflète la diversité de Bruxelles, qui accueille l'interculturalité et qui ainsi peut mieux adapter ses politiques aux besoins des Bruxellois. Pour soutenir cette ambition dans l'organisation, une commission de la diversité interne a été mis en place, comme l'exige la loi. Par l'organisation d'actions et de formations et par la sensibilisation à divers sujets, nous voulons créer une administration sécurisée et inclusive. Nous sommes convaincus qu'il s'agit d'un élément décisif pour offrir un meilleur service aux citoyens.

Au niveau régional, un certain nombre de plans d'action ont également été lancés depuis plusieurs années autour de thèmes bien définis : le genre, la lutte contre le racisme, le handicap, l'orientation sexuelle, etc. Ceux-ci ont la valeur ajoutée d'être transversaux, de permettre le partage de connaissances et d'améliorer la cohérence entre les acteurs régionaux.

La SLRB veut donc assumer sa responsabilité en la matière. Cependant, les actions sont souvent élaborées sans concertation préalable avec l'administration, sans budget supplémentaire et sans mise à disposition de ressources humaines supplémentaires.



25. Les plans de diversité



ACTIONS PROPOSÉES

Compte tenu de la charge de travail croissante des plans d'action régionaux en plus de sa propre politique de diversité, il est nécessaire de prévoir un ETP supplémentaire dans le plan de recrutement pour assurer la coordination de cette politique. Une politique de diversité réussie mobilise l'ensemble du personnel et il est donc nécessaire qu'au moins une personne puisse se concentrer sur la coordination de cette politique.

En outre, les administrations et les OIP doivent être consultées à l'avance sur les plans d'action. Cela permet de s'assurer que les actions sont réalistes et pertinentes, sans pour autant réduire leur portée. Les ressources humaines et budgétaires nécessaires à la mise en œuvre de ces actions doivent être fournies.



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

Chaque administration et OIP disposera d'un ETP pour coordonner sa politique de diversité et les différents plans d'action régionaux. Les plans d'action régionaux sont concertés au préalable avec les administrations concernées et des budgets supplémentaires sont prévus pour leur mise en œuvre.



PARTENAIRES

- Equal.brussels

26. Permis d'urbanisme et d'environnement



CONTEXTE

L'obtention d'un permis d'urbanisme reste un processus de longue haleine. Les demandes de permis introduites par la SLRB dans le cadre du PRL et de l'AH ont nécessité en moyenne 416 jours pour être traitées. En 2022, l'Ordre des Architectes a estimé que la durée moyenne d'une procédure de demande de permis d'urbanisme à Bruxelles était de 30 mois. Ces données reflètent un constat largement partagé parmi les professionnels du secteur : les délais pour concrétiser les projets de logements publics ne sont pas adaptés à l'urgence de la crise du logement.

Au cours de la législature 2019-2024, la SLRB, Urban et les ministres compétents se sont efforcés de raccourcir et de simplifier le processus. Le gouvernement a notamment mis en place une procédure accélérée de délivrance des permis d'urbanisme («fastlane»). La consultation préalable a été introduite et un groupe de travail mensuel a été créé entre la SLRB et Urban pour identifier à temps les problèmes potentiels.

Ces réponses n'ont cependant pas produit les résultats attendus étant donné que par exemple seuls 7 projets de la SLRB ont pu bénéficier de la procédure « fastlane ». Pour tous les autres projets, les délais de demandes de permis restent très longues.



PARTENAIRES

- Urban.brussels
- Bruxelles Environnement
- Le SIAMU
- Le BMA
- SAU
- Citydev.brussels
- Perspective.brussels

26. Permis d'urbanisme et d'environnement



ACTIONS PROPOSÉES

- Mise en place d'une « task force » regroupant les administrations impliquées dans la production de logements sociaux (la SLRB, les SISF, Urban, Bruxelles Environnement, le SIAMU et le BMA) dont l'objectif sera notamment de formuler des propositions visant à réduire les délais de délivrance des permis.
- L'engagement de toutes les parties prenantes pour garantir le respect des positions prises lors de la phase de préparation du dépôt de permis (réunions de projet, avis du BMA, etc.) tout au long du processus de délivrance du permis, y compris lors des commissions de concertation.
- Etablir un délai maximal pour l'octroi d'un permis d'urbanisme.
- Supprimer le passage et l'avis du comité de concertation. Cela n'existe plus en Wallonie ni en Flandre.
- Obliger toutes les administrations publiques qui doivent fournir un avis à produire un avis intégré et exécutable pour le demandeur.
- Retour au système précédent où le demandeur sollicite lui-même l'avis du SIAMU, lui permettant ainsi de connaître immédiatement les conditions imposées et d'ajuster ses plans en conséquence.
- Examiner la possibilité de créer une juridiction administrative spécialisée, similaire au « Raad voor Vergunningsbetwistingen » en Flandre, afin de réduire les délais de traitement des recours



RÉSUMÉ POUR L'ACCORD GOUVERNEMENTAL

Une « task force » regroupant les administrations impliquées dans la production de logements sociaux sera chargée d'élaborer des propositions visant notamment à réduire les délais de délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement pour les projets de logements sociaux.



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Saint-Gilles

www.slrbrussels.be

T +32 2 533 19 11

slrb@slrb.brussels

Éditeur responsable

Yves Lemmens, Directeur général

Avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Saint-Gilles

Concept et rédaction

SLRB, service communication

comm@slrb.brussels

Mise en page

polygraph.be

Photos

SLRB



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting

