

# REPORTING PLAN D'URGENCE LOGEMENT

JUILLET 2022





## INTRODUCTION

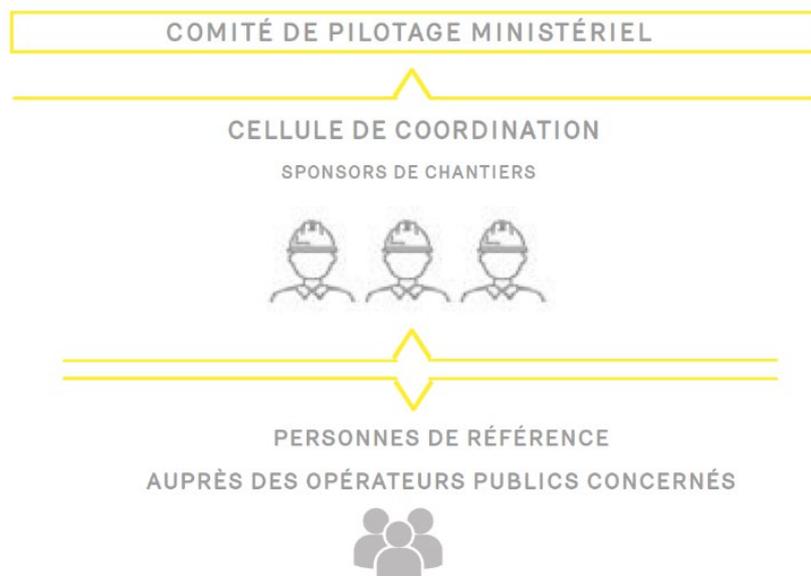
La mise en œuvre de politiques publiques fait depuis de nombreuses années l'objet d'une attention particulière du monde académique, essentiellement anglo-saxon. Les différentes recherches menées à ce sujet démontrent deux points essentiels pour la réussite de nouvelles politiques :

1. Les études démontrent que 70 % des projets qui ne font pas l'objet d'un suivi se traduisent par un constat d'échec<sup>1</sup>
2. Les politiques qui ne sont pas couronnées de succès ne le doivent que rarement à leur conception. Il est de plus en plus évident que leur réussite dépend des processus de mises en œuvre<sup>2</sup>

Afin d'éviter ces écueils, le PUL a intégré dès sa conception la question du suivi de ses actions par la mise en place d'un reporting régulier, basé sur un ensemble d'indicateurs de suivi. En effet, la méthode adoptée pour assurer le suivi de ces actions est aussi importante que la méthode mise en place pour définir les réformes à mettre en œuvre. L'ampleur des leviers à mobiliser et à articuler, le nombre d'acteurs concernés et les budgets déployés rendent d'autant plus cruciale l'attention à apporter au suivi opérationnel du Plan.

Lors de l'approbation du Plan d'Urgence Logement (PUL) par le Gouvernement, une structure de reporting régulier au Gouvernement a été prévue, elle est constituée de trois échelons :

1. Un Comité de Pilotage Ministériel (COPIMI) reprenant tous les Ministres ayant des responsabilités d'actions au sein du PUL
2. Une cellule de Coordination (Coordination Team) chargée d'assurer le suivi et d'apporter son aide et sa facilitation auprès des acteurs et administrations responsables, sur le terrain, de la concrétisation des actions du PUL
3. Les opérateurs publics concernés



<sup>1</sup> Source: Beer and Nohria (2000); Cameron and Quinn (1997); CSC Index; Caldwell (1994); Gross et al (1993); Kotter and Heskett (1992); Hickings (1988); Fortune 500 interviews; Conference Board Report; press analysis; team analysis

<sup>2</sup> Source: Bob Hudson, David Hunter & Stephen Peckham (2019) Policy failure and the policy-implementation gap: can policy support programs help? Policy Design and Practice, 2:1, 1-14, DOI: 10.1080/25741292.2018.1540378

## LE COMITE DE PILOTAGE

Le Comité de pilotage est constitué des acteurs publics et des représentants des ministres concernés. Ce Comité de pilotage est le garant de la mise en œuvre du Plan et du suivi budgétaire. Il est chargé de présenter minimum deux fois par an un monitoring financier au Gouvernement. Sur la base de ce suivi et des recommandations du comité, d'éventuelles réorientations budgétaires peuvent être décidées.

Dans le cadre de ces recommandations, le comité de pilotage tiendra également compte du coût annuel des solutions développées en termes de logement (comparaison cout logement social, AIS, conventionnés, ...). Concrètement, le COPIMI est constitué des ministres suivants, concernés par la mise en œuvre du Plan d'Urgence Logement :

- La Secrétaire d'Etat chargée du Logement
- Le Ministre-Président, chargé du développement territorial
- Le Ministre chargé de l'environnement
- Le Ministre chargé des finances
- Le Secrétaire d'Etat chargé de l'urbanisme

## LA CELLULE DE COORDINATION (COORDINATION TEAM)

Considérant l'ampleur et l'importance des chantiers et des réformes une équipe restreinte composée d'experts, disposant à la fois d'une connaissance fine du secteur du logement mais également d'une expérience en termes de gestion de projet et/ou de management a été mis en place.

Cette équipe a la charge de la concrétisation effective des actions. L'objectif ici n'est pas de se substituer aux administrations qui gardent la pleine et entière responsabilité des mesures inscrites dans leurs feuilles de route. L'objectif n'est pas non plus de créer une nouvelle filière de reporting ou de contrôle.

Cette cellule a pour mission de faciliter et d'accélérer la mise en œuvre des actions, à savoir anticiper les problèmes, identifier les alertes, débloquer très rapidement une situation, favoriser les coordinations et accélérer la prise de décision là où le besoin s'en fait sentir. Cette cellule pourra également proposer au Comité de pilotage de rediriger certains leviers et moyens si cela s'avérait nécessaire dans le cadre de la mise en œuvre du Plan.

Dans cet esprit, chaque action s'est vu attribuer un sponsor de chantier au sein de la Cellule qui est chargé de suivre sa mise en œuvre de manière systématique. Le sponsor s'assure du suivi de l'action auprès de l'ensemble des partenaires compétents et des acteurs concernés. A cet égard, des personnes de référence ont été identifiées et désignées au sein de chaque administration.

Les missions de la cellule de coordination sont donc multiples :

- Renforcer la capacité d'action du Gouvernement ;
- Garantir la coordination des actions des différents acteurs clés concernés ;
- Incarner et insuffler une dynamique de concertation avec ces acteurs ;
- Assurer le déploiement de l'ensemble des initiatives contenues dans le Plan dans les délais impartis ;
- Suivre au plus près l'état d'avancement de chacun des chantiers mis en œuvre sur base d'indicateurs SMART prédéfinis ;
- Analyser en continu la performance du système afin de proposer les actions correctives nécessaires ;
- S'assurer du respect de la trajectoire budgétaire du Plan.

## FREQUENCE DE REPORTING

---

Le PUL précise que : « *La Cellule de coordination devra réaliser un reporting mensuel de l'état d'avancement du Plan d'urgence au Comité de pilotage ministériel.* »

Il importe de souligner, dès à présent, que la Décision du Gouvernement du 24/03/2021 créant la cellule de coordination, a transformé ce reporting mensuel en un reporting trimestriel.

C'est dans ce double cadre que ce premier reporting prend place. Cependant, depuis la réelle mise en fonction de la cellule de coordination (01/11/2021 et équipe complète au 01/05/2022), il apparaît qu'un tel exercice n'a de sens qu'à un rythme bisannuel et en admettant qu'une majorité des indicateurs de suivi ne pourra être actualisée qu'annuellement.

En effet, la difficulté d'obtention de nombreuses données à une fréquence régulière, tout comme le caractère chronophage, tant pour la cellule de coordination que pour toutes les administrations concernées, du collationnement des informations, de la production des données et de l'élaboration des documents de reporting (texte et PowerPoint), nous amène à nous centrer sur un reporting complet annuel.

Ce reporting annuel sera néanmoins accompagné par un reporting financier intermédiaire calqué sur l'ajustement budgétaire et par un suivi en temps réels des indicateurs disponibles à un rythme plus régulier.

Parallèlement au reporting des 33 actions, des réunions de coordination entre le cabinet de la Secrétaire d'Etat au logement (en charge pour le gouvernement du suivi opérationnel du PUL) ont lieu 2 fois par mois afin de faire remonter les éventuelles alertes au sujet des freins observés dans la mise en œuvre de certaines actions.

Ces réunions permettent notamment d'identifier les actions pour lesquelles les administrations concernées nécessitent un appui et une intervention de la Cellule de Coordination, qui accompagne alors la mise en œuvre de l'action.

## METHODOLOGIE GENERALE

---

Ce premier reporting constitue une photographie de l'état d'avancement des différentes actions du PUL au **1<sup>er</sup> janvier 2022**, soit environ un an après son approbation par le Gouvernement.

Pour de nombreuses raisons qui seront détaillées au sein des différentes actions, le démarrage du PUL a été plus lent et plus compliqué qu'attendu. Cela est bien évidemment dû à la crise sanitaire et aux conditions de travail imposées tout au long de l'année 2021 (télétravail, report de chantier, etc.) mais également aux difficultés de recrutement au sein des administrations concernées.

Toutefois, si les aspects quantitatifs des indicateurs de suivi sont arrêtés au 1<sup>er</sup> janvier 2022, un ensemble de commentaires plus qualitatifs et parfois chiffrés, couvriront également les 4 premiers mois de 2022. En cas de retard par rapport au planning initial, des explications seront fournies et un nouveau planning de réalisation sera indiqué.

L'objectif est de présenter la photographie de départ la plus complète et la plus précise possible des 33 actions, ainsi que leur état d'avancement lorsque cela se justifie.

Et partant de là, de relever les éventuelles réorientations nécessaires pour correspondre à la mise en œuvre opérationnelle des 33 actions.

## PRESENTATION

---

Chaque action fait l'objet d'une fiche séparée reprenant :

- Un descriptif de l'action ;
- Un état d'avancement de celle-ci ;
- Le planning de réalisation éventuellement adapté ;
- La liste des indicateurs de suivi retenus ;
- Un commentaire en cas de modification ou de non-faisabilité de certains d'entre eux par rapport à la liste initialement intégrée dans le PUL ;
- La présentation et un commentaire des différents résultats ;
- Le reporting budgétaire et financier de l'action, intégrant également, le cas échéant, un commentaire.



## CRÉATION D'UNE CELLULE DE COORDINATION POUR LE SUIVI DU PLAN D'URGENCE LOGEMENT

### DESCRIPTION DE L'ACTION

Le Plan d'Urgence Logement a été approuvé par le Gouvernement lors de sa séance du 18/12/2020.

La cellule de coordination y est présentée de la manière suivante :

Il sera impératif de suivre la concrétisation des chantiers et actions repris ci-après afin de s'assurer de leur réussite. La méthode adoptée pour assurer le suivi de ces chantiers est aussi importante que la méthode mise en place pour définir les réformes à mettre en œuvre. L'ampleur des leviers à mobiliser et à articuler, le nombre d'acteurs concernés et les budgets déployés rendent d'autant plus cruciale l'attention à apporter au suivi opérationnel du Plan. (...) La volonté de la secrétaire d'État au Logement est donc (...) de mettre en place une structure de pilotage dynamique et transparente. Cette structure sera opérationnelle jusque décembre 2024 afin de suivre chacun des chantiers jusqu'à son aboutissement.

Basée sur le concept de « Delivery Unit » cette structure de pilotage sera organisée sur 3 niveaux :

- Un Comité de pilotage ministériel
- **Une Cellule de coordination**
- Les opérateurs publics »

#### Durée :

La Cellule est mise en place pour une durée déterminée. Elle fonctionnera jusque fin décembre 2024. Des moyens sont prévus pour assurer son fonctionnement jusqu'à cette échéance. Il appartiendra au Gouvernement, fin 2024, d'évaluer si oui ou non la Cellule est maintenue.

#### Composition :

Les 8 membres qui composent la Cellule peuvent être engagés contractuellement pour une durée déterminée afin d'accomplir des tâches spécifiques, conformément à l'article 2 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 MARS 2018 relatif à la situation administrative et pécuniaire des membres du personnel contractuel des organismes d'intérêt public de la Région de Bruxelles-Capitale. Les membres de la Cellule peuvent également être issus d'administrations bruxelloises régionales. Il faut ajouter à cela le Référent Logement qui intégrera également la Cellule le temps de son existence. La Cellule est donc composée de 9 membres aux profils divers afin de centraliser des compétences plurielles utiles au déploiement du PUL aux côtés des administrations et afin de créer des ponts entre elles.

- **Le/la coordinateur/trice** incarne la Cellule, s'occupe de sa coordination, de la gestion de ses membres, la représente vis-à-vis des acteurs extérieurs (tels que les administrations), anime le comité de pilotage ministériel, ...

Il présente des qualités de leadership, de rassemblement, de résolution de conflit, d'analyse et de synthèse, ... Il dispose d'une expérience récente et probante dans le secteur privé en relation avec les compétences de la Cellule. L'expérience dans le secteur privé en concordance avec le profil de fonction pourra être valorisée. L'expérience requise pour ce poste est de 6 ans minimum. Le Gouvernement charge le coordinateur de ces missions, qui demeure sous sa seule autorité.

Origine : engagement externe ou depuis les administrations bruxelloises

- **Le coordinateur adjoint** : Le Référent bruxellois du Logement possède une grande connaissance et expertise de la thématique du logement ainsi que des acteurs du logement. Il dispose de compétences transversales et connaît les ressources disponibles dans la Région afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre du PUL. Il est chargé de coordonner au sein de la Cellule les aspects liés au monitoring/reporting du PUL. Origine : déjà recruté par perspective.brussels.
- Les 4 référent.e.s spécialisé.e.s dans les domaines précis :
  - Compétences en architecture/construction, urbanisme, environnement, marché public, procédures de permis, immobilier, etc. en charge de faire avancer les projets
  - Connaissances du niveau de fonctionnement communal, notamment dans le domaine du logement, de l'inoccupation de logement et de la vacance immobilière
  - Connaissances du secteur de l'immobilier public et privé et du secteur associatif actif dans le secteur résidentiel, connaissance du cadre de l'action publique en matière de logement ...
  - Les profils de compétences recherchés seront validés par le coordinateur de la Cellule une fois engagé. L'expérience requise pour ces postes est de 3 ans minimum. Origines : engagements externes ou depuis les administrations bruxelloises

#### **Engagement :**

L'engagement est assuré par le **service RH de l'administration accueillant la Cellule** (cf point suivant). L'engagement du coordinateur sera la première étape. **Il devra être engagé pour la fin du mois d'avril 2021.**

#### **Administration accueillant la Cellule :**

L'administration qui accueillera la Cellule dans son cadre est le SPRB. Il existe déjà au sein du SPRB, une cellule de support aux plans gouvernementaux. En outre la taille critique de l'organisation permet de disposer, compte tenu du type d'expertise requis, d'un « marché interne » plus susceptible de potentiellement fournir les profils recherchés. Soulignons également que la création de la Cellule au sein de BSYN permettra de renforcer le rôle de coordination de Bruxelles-Synergie au niveau de l'entité régionale. Un des objectifs de la Cellule est de fluidifier les relations entre les différents acteurs impliqués dans le plan et de coordonner ceux-ci. Le SPRB sera chargé :

- Des questions liées à la gestion du statut du personnel (engagements, congés, salaires, maladies, ...),
- De l'intégration des services IT régionaux dans l'environnement informatique de la Cellule
- De l'appui à la cellule
- De la mise à disposition de locaux pour héberger la Cellule dans l'Iris Tower

## **ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION**

---

Un premier appel à candidature pour le poste de coordination lancé en avril 2021 par le SPRB n'a pas attiré de profils correspondant au poste. Le poste a été relancé en juin 2021 et a permis le recrutement d'une candidate avec entrée en fonction au 1<sup>er</sup> novembre. Dès septembre la future coordinatrice et le coordinateur adjoint, ont collaboré avec les services RH du SPRB à la préparation des profils des autres membres de la cellule.

2 postes ont ainsi été pourvus par mutation au sein de l'administration :

- Décembre 2021 : Un attaché « budgétaire » bénéficiant de 12 ans d'expérience dans la fonction publique (Bruxelles Fiscalité, SPRB, cabinet ministériel)
- Janvier 2022 : Une attachée « architecture/construction, urbanisme, environnement, marché public, procédures de permis, immobilier », bénéficiant de 15 ans d'expérience dans la fonction publique (SPRB-DEP, cabinet ministériel, équipe du bMa, URBAN)

2 postes ont été recrutés à l'externe :

- Février 2022 : Une attachée « facilitatrice pouvoirs locaux » bénéficiant de 25 ans d'expérience au sein d'un service d'urbanisme communal.
- Mai 2022 : Un assistant administratif polyvalent bénéficiant de 12 ans d'expérience de terrain dans une grosse commune bruxelloise.

Deux procédures ont également été lancées pour engager un néerlandophone au sein de la cellule. La première, ciblée « architecte » n'a donné aucun résultat, la seconde, avec un profil plus généraliste, a vu l'audition d'un seul candidat qui n'a pas satisfait aux caractéristiques du profil de fonction.

Dès lors, compte tenu de la difficulté à recruter des profils correspondant aux exigences de polyvalence et de rapidité d'adaptation à la fonction (vu la durée de la mission et du contrat), les coordinateurs de la Cellule ont choisi de limiter l'équipe aux 6 personnes (= 5,5 ETP) présentes. Ce choix se base aussi sur le constat d'une réelle complémentarité des parcours et profils des collaborateurs de la Cellule.

Il a été jugé plus pertinent de faire appel à des intervenants extérieurs (sur des questions légales, techniques, etc.) lorsque cela sera nécessaire.

La Coordination Team du PUL est donc constituée de :

- Muriel Vander Ghinst – Coordinatrice ;
- Yves Van de Castele – Coordinateur Adjoint ;
- Renzo Scandariato – attaché « budgétaire » ;
- Véronique Del Turco - attachée « architecture/construction, urbanisme, environnement, marché public, procédures de permis, immobilier » ;
- Chloé Gillain - attachée « facilitatrice pouvoirs locaux » ;
- Karim Djebali - assistant administratif polyvalent.

Cette équipe est donc entrée réellement en activité en novembre 2021.

La Coordination Team a donc repris l'opérationnalisation des 33 actions du PUL, initiée par les équipes du cabinet de la Secrétaire d'Etat au Logement.

Parallèlement à l'établissement des contacts avec les différents acteurs du PUL<sup>3</sup>, la Coordination Team a, dès janvier 2022, identifiés les sources de données utiles au reporting des 33 actions. Une méthodologie et un calendrier de récolte des informations a pu ainsi être communiqués aux acteurs concernés en mars 2022 pour assurer un premier reporting en juin 2022.

Comme prévu dans le PUL, une des fonctions de la Coordination Team est de venir en appui aux acteurs chargés de la réalisation des 33 actions notamment quand leurs moyens humains ne leur permettent pas de mener cela à bien. C'est dans ce cadre que les actions suivantes sont mises en œuvre par la Coordination Team :

- Action 3 : Socialisation du parc de logements publics
- Action 22 : Proposer un système de conventionnement pour assurer des loyers abordables sur le marché privé locatif
- Action 25 : Améliorer la lutte contre les logements insalubres, pour la partie concernant la mise en place d'une alerte DURL dans chaque commune
- Action 31 : Favoriser les outils de démembrement de la propriété auprès des opérateurs immobiliers publics
- Hors action : établir un code de mesurage des surfaces de logement

---

<sup>3</sup> Il s'agit de Bruxelles Logement, la SLRB, Urban, Perspective, Le Fonds du Logement, la SAU, Bruxelles Environnement, Homegrade, le CLTB.

## PLANNING

---

La mise en place de la Coordination Team n'a pas respecté le planning initial, les engagements nécessaires se sont faits avec 6 mois de décalage.

La fréquence de reporting prévue est bisannuelle, calquée sur la pratique des ajustements et préparations budgétaire : juin et novembre.

## REPORTING BUDGETAIRE ET FINANCIER

---

### Budget Régional (M.25)

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	500.000	44.000	44.000

Au vu de la mise en place tardive de la cellule, aucune dépense de fonctionnement sur les 167.000 € prévus n'a été effectuée en 2021. Pour rappel il s'agit ici d'une prévision permettant de donner une certaine souplesse et de réactivité à la Coordination Team. Par nature, aucune dépense spécifique n'est prévue.

44.000 € ont été dépensés en frais de personnels (2,5 ETP sur 2 mois). La projection en année pleine est de 491.000 € pour les rémunérations (5,5 ETP sur 12 mois). Ce montant ne sera atteint qu'en 2023 et est inférieur aux prévisions de 718.000 € initialement prévus pour les raisons explicitées supra.

## 1

AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ  
DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALEACTION 1 : POURSUITE DE LA CONSTRUCTION DES  
LOGEMENTS PRÉVUS DANS LE CADRE DU PLAN RÉGIONAL  
LOGEMENT ET DE L'ALLIANCE HABITAT

## DESCRIPTION DE L'ACTION

Poursuivre la construction des logements prévus dans le Plan Régional du Logement ainsi que dans l'Alliance Habitat afin de clôturer les projets prévus dans le PRL et l'AH.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Les constructions de nouveaux logements publics prévus dans les deux plan et programme gouvernementaux, avancent à un rythme soutenu (2021 a été une année particulièrement productive – voir infra).

## PLANNING

Les objectifs initiaux du PUL concernant l'action 1 ne sont pas modifiés.

	RP avant 1/6/2019	RP prévue avant 31/5/2024	Chantier entamé avant 31/5/2024	Total « réalisés » au 31/5/2024	Autres projets déjà identifiés	Total	Objectif
Citydev	840	160	-	1000	-	1000	1000
CLTB	10	95	15	120	-	120	120
DRU	1	140	129	270	60	330	600
FDL	399	471	557	1427	26	1453	1500
SFAR	302	206	-	508	-	508	500
SLRB	1633	2500	1300	5433	1699	7132	8000
Total	3185	3572	2001	8758	1785	10543	11720

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
1.1	Nombre de logements réceptionnés	OK	1
1.2	Nombre de logements dont le chantier a débuté	OK	1

Source : Référent bruxellois du Logement sur base des données transmises par les différents opérateurs.

**COMMENTAIRES ET RESULTATS :**

## 1.1 Nombre de logements réceptionnés

845 logements ont été réceptionnés en 2021 dans le cadre du Plan régional du Logement (297) et du Programme Alliance Habitat (548). Il s'agit donc de 26 projets différents qui ont été réceptionnés provisoirement au cours de cette année 2021.

Le nombre total de logements réceptionnés depuis le début de la législature s'élève, au 1/01/2022, à 1.859 logements.

L'année 2021 est une année record en termes de réception provisoire. L'influence positive des mesures mises en œuvre dans le cadre de l'action 2 (voir infra) sont évidentes.

Pour rappel, Citydev ayant terminé sa partie du Programme Alliance Habitat en 2020, aucun logement de ce type n'a été réceptionné en 2021. Les logements Citydev réceptionnés en 2021 sont comptabilisés à l'action 33.

Figure 1.1 : Tableau récapitulatif (PRL + AH) détail par opérateur public des logements réceptionnés (01/01/2022)

	RP avant 1/3/2019	RP 2019 (fin)	RP en 2020	RP 2021	RP 2022	RP 2023	RP 2024	RP prévue avant 31/5/2024	Chantier entamé avant 31/5/2024	Total « réalisés » au 31/5/2024	Objectif (PRL+AH)
Citydev	783	57	160	0				217	-	1000	1000
CLTB	10	39	10	56				95	15	120	120
DRU	0	1	15	32				140	129	270	600
FDL	299	100	91	313				471	557	1427	1500
SFAR	248	54	0	133				206	-	508	500
SLRB	1627	351	136	311				2500	1300	5427	8000
<b>total</b>	<b>2967</b>	<b>602</b>	<b>412</b>	<b>845</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3629</b>	<b>2001</b>	<b>8752</b>	<b>11720</b>

Figure 1.2 : Nombre de logements réceptionnés (PRL + AH) par année et par opérateur public

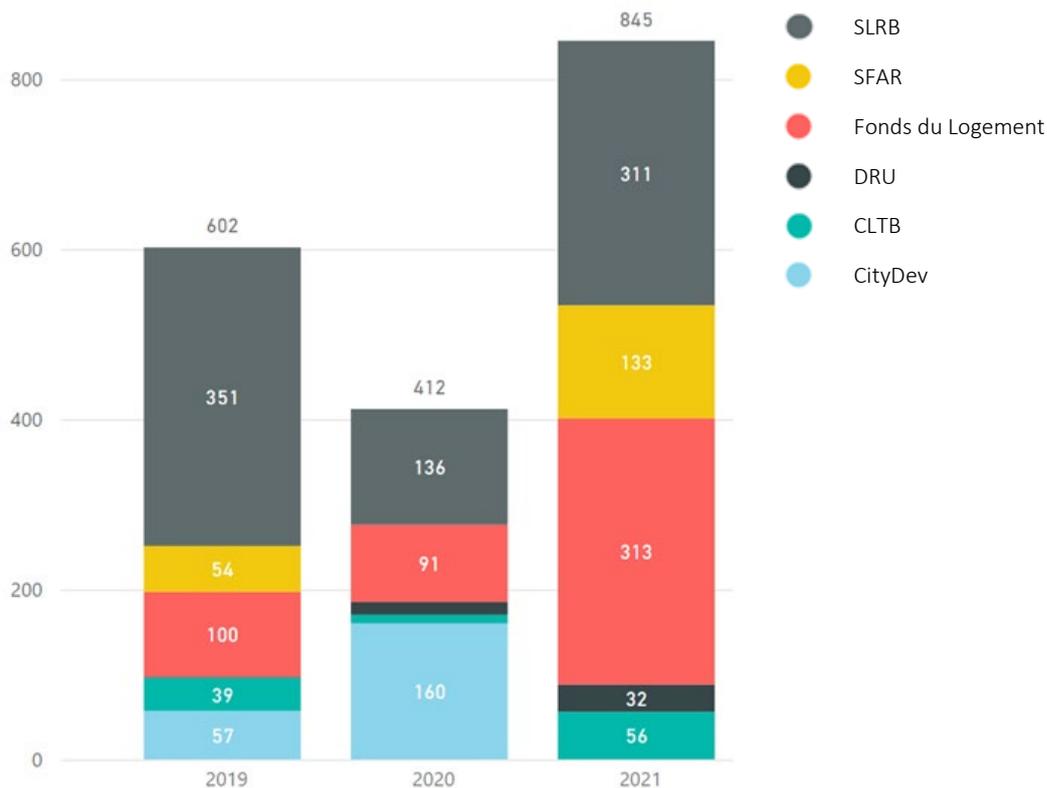


Figure 1.3 : Nombre de projets (PRL + AH) réceptionnés en 2021 par opérateurs publics

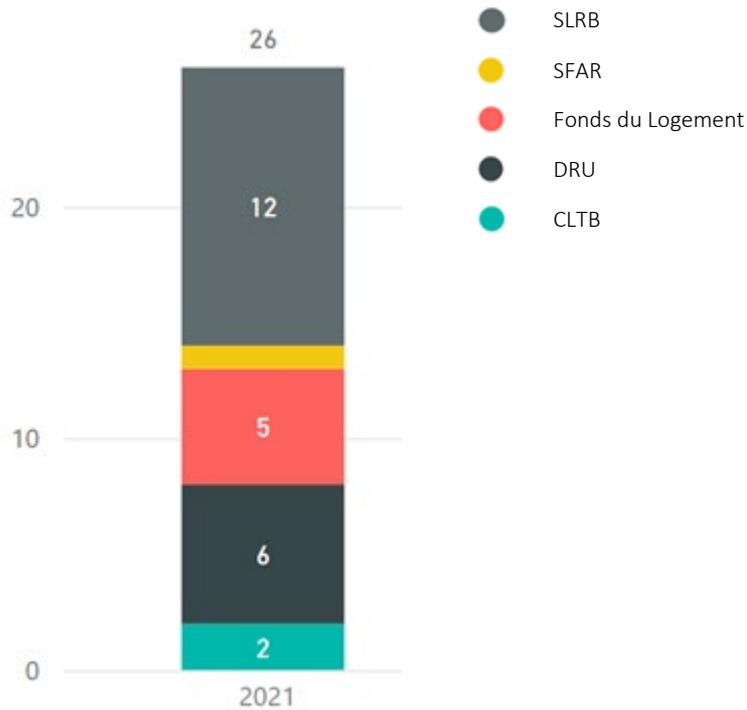
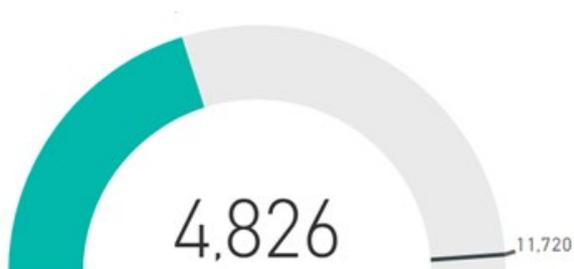


Figure 1.4 : Nombre total de logements réceptionnés (PRL + AH) au cours de cette législature, tous opérateurs confondus, en fonction de l'objectif du Gouvernement (6 750)



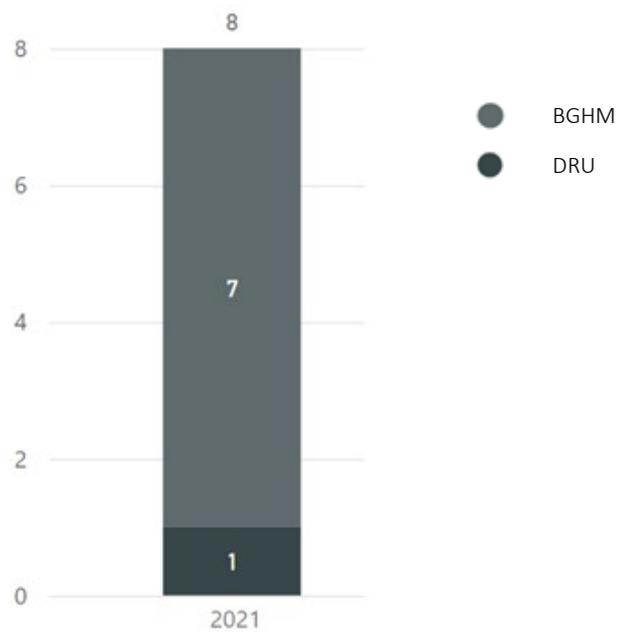
Figure 1.5 : Nombre total de logements réceptionnés (PRL + AH) depuis leur lancement respectif (2004 et 2013), tous opérateurs confondus, en fonction de leurs objectifs (11.720)



1.2	Nombre de logements dont le chantier a débuté
-----	---

8 chantiers ont démarré en 2021 dont 7 initiés par la SLRB.

Figure 1.6 : Nombre de chantiers dans le cadre du PRL et de l'AH, démarrés en 2021 par opérateurs publics



## REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

---

Les budgets PRL et AH font l'objet d'un monitoring budgétaire différencié.

1

## AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



### ACTION 2 : STRATÉGIE D'ACQUISITION-RÉNOVATION ET LANCEMENT DE L'APPEL PUBLIC

#### DESCRIPTION DE L'ACTION

Développement d'une stratégie-acquisition-Rénovation et lancement de l'appel public

#### ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Les modifications de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 octobre 2018 fixant les conditions d'octroi et les règles de procédures applicables à la SLRB, aux SISP, communes et CPAS, et propres au financement des projets d'acquisition et de développement de logements ainsi que des projets de démolition d'immeubles et de reconstruction de logements ont été approuvées par le Gouvernement en juillet 2021.

Une importante campagne de communication a été lancée à destination des promoteurs privés. La collaboration avec l'UPSI permet d'assurer la pleine circulation de l'information auprès des acteurs privés.

#### PLANNING

2021 :

- Révision de l'arrêté « acquisitions »
- Lancement d'une campagne à destination du secteur privé

#### INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
2.1	Nombre de logements acquis/rénovés au départ du marché privé	OK	1
2.2	Nombre de projets concernés	OK	1
2.3	Nombre de compromis signés/	OK	1

Source :SLRB

Pour des raisons de faisabilité technique et de suivi efficace, l'indicateur « Evolution administrative de chaque projet » est jugé fastidieux et remplacé par l'indicateur n°2.3 « Nombre de compromis signé».

Par ailleurs, l'indicateur 2.2 « Nombre de projets concernés » est ajouté à la liste.

**COMMENTAIRES ET RESULTATS :**

## 2.1 Nombre de logements acquis/rénovés au départ du marché privé

Dans le courant de l'année 2021, la SLRB a réceptionné 7 projets acquis directement sur le marché privé. Le nombre total de logements concernés est de 163 ce qui correspond à un peu plus de la moitié (52,4%) des logements réceptionnés par la SLRB (311) au cours de la même année.

A titre d'information, il est intéressant de remarquer que les autres acteurs publics de logement ont également réceptionnés des logements via des procédures identiques en 2021. Il s'agit de 218 logements pour le Fonds du Logement (2 projets), 56 logements pour le CLTB (2 projets) et 31 logements pour Citdev.brussels (1 projet).



## 2.2 Nombre de projets concernés

Voir ci-avant.

## 2.3 Nombre de compromis signés/

La SLRB a acquis ou signé des compromis pour **5 projets** sur le marché privé.

**REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES****Nouvelles politiques**

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	25.000.000	22.600.000	20.000.000

1

## AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



### ACTION 3 : SOCIALISATION DU PARC DE LOGEMENTS PUBLICS

#### DESCRIPTION DE L'ACTION

---

Socialisation des loyers modérés du parc de logements publics.

#### ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

---

La mise en œuvre de la politique de socialisation des logements modérés appartenant aux communes, aux CPAS ou aux régies communales, a été adoptée par AGRBC le 21/10/2021.

La SLRB et Bruxelles Logement ont collaboré activement pour la mise au point des différents protocoles d'échange des données, pierre angulaire d'une procédure administrative tripartite (communes-SLRB-BL) dans le cadre des obligations liées au RGPD.

Afin de tester le dispositif, 2 projets pilotes avec la commune de Saint Gilles (Régie Foncière) et le CPAS d'Ixelles ont été lancés fin 2021. Cette phase test a été réalisée en collaboration avec la SLRB, en charge des premières étapes de l'action (identification des locataires dans les conditions, mise au point des documents nécessaires aux différentes étapes, calcul du loyer, radiation de la BDR).

Ces deux projets ont permis de rapidement relever les freins éventuels à la socialisation, et ont ainsi facilité la mise en place du processus de socialisation avec les communes suivantes.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, seules les communes pilotes pour cette action (Saint-Gilles et Ixelles) étaient en phase de démarrage et entamaient l'information des premiers ménages identifiés par la SLRB comme pouvant bénéficier d'un loyer socialisé. La socialisation effective étant actée à la signature de l'avenant au bail initial, il n'y avait pas, au 1<sup>er</sup> janvier, de logement à considérer comme étant socialisé.

Dès février 2022, le déploiement de la socialisation a été organisé par la Coordination Team du PUL en parallèle des contacts menés pour la conclusion des contrats communes (voir Action 10 : Contrat Commune). L'avancement de l'action consiste essentiellement dans la présentation de la socialisation aux représentants des Collèges et CPAS et dans l'identification des personnes de contact pour chacune des 19 communes pour le suivi ultérieur du dossier.

De février à juin 2022, 16 communes ont été rencontrées par la Coordination Team pour une information aux représentants des Collèges et CPAS, et pour la formation des personnes de contact.

#### PLANNING ADAPTE

---

2021 :

- Modifications légistiques
- Mise en place d'un modus operandi d'échange d'informations entre les communes et la SLRB via Bruxelles Logement
- Rédaction d'un protocole d'accord fixant les modalités contractuelles et financières entre la Région et les communes

- Mise en œuvre progressive du dispositif via 2 projets pilotes

2022 :

- Février : Démarrage de la Cellule de coordination du PUL sur l'action 3
- Février – Mai : Prises de contact avec les communes
- Fin juin : formation à la socialisation des 19 communes (pour autant qu'elles aient marqué leur intérêt pour le processus – voir Action 10 : Contrat Commune)
- Septembre : fin de l'identification des ménages des 19 communes pouvant entrer dans le processus de la socialisation
- Septembre – Décembre : socialisation des loyers des ménages au fur et à mesure des signatures des « Contrats communes » (voir action 10).

2023 :

- Janvier – Décembre : Poursuite de la socialisation des loyers des ménages concernés + préparation de la phase 3 de la socialisation généralisée prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
3.1	Nombre de logements communaux modérés socialisés	OK	2

Source : Bruxelles Logement + SLRB

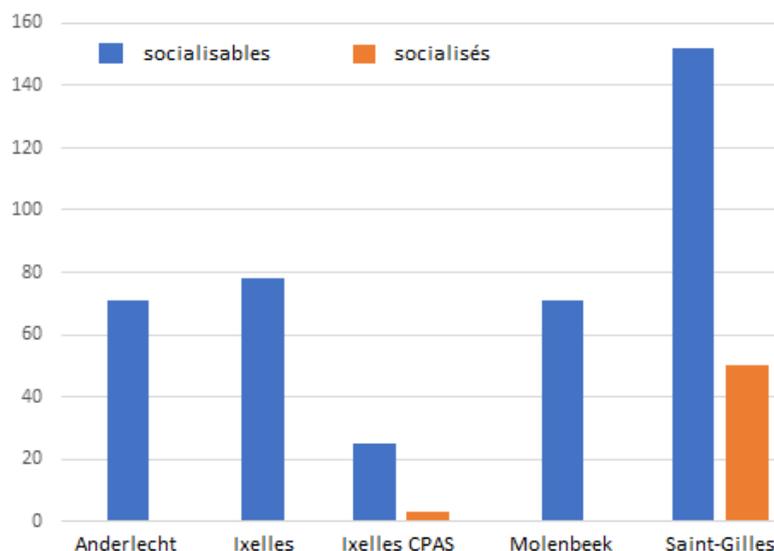
## COMMENTAIRES ET RESULTATS :

3.1	Nombre de logements communaux modérés socialisés
-----	--

Au 01/01/2022, aucun logement communal modéré n'avait été socialisé, les locataires identifiés au sein du parc des partenaires pilotes n'ayant pas transmis leurs dossiers complets avant la fin de l'année.

A titre informatif, au 01/05/2022, 53 loyers communaux modérés ont bénéficié de la socialisation. La différence entre le nombre de logements socialisables après croisement des listes des communes avec celles de la SLRB, et le nombre de logements socialisés est importante (voir graphique ci-après).

Figure 3.1 : Comparaison entre loyers socialisables et socialisés (01/05/2022)



Ce constat interpellant s'explique de différentes manières :

### 1. Du point de vue des chiffres

L'estimation initiale du nombre de logements modérés à socialiser a été faite sur base des chiffres collectés et transmis par Bruxelles Logement qui établit annuellement un cadastre des logements des pouvoirs locaux. Ceux-ci sont repris dans le tableau ci-après.

Figure 3.2 : Données issues des communes et CPAS et collectées par Bruxelles Logement (30/06/2021)

Commune/régie	Libre	Modéré	Moyen	nc	Totaux	Socialisables	CPAS	Libre	Modéré	Moyen	Nc	Total général
Anderlecht	13	395	81	-	489		Anderlecht		10			10
Auderghem	49	63	-	-	112		Auderghem	4				4
Berchem	6	13	13	-	32		Berchem		1			1
Bruxelles	2586	1141	-	-	3727		Bruxelles	887	1304			2191
Etterbeek	36	213	-	-	249		Etterbeek				4	4
Evere	66	4	-	-	70		Evere		4			4
Forest	25	55	-	-	80		Forest				9	9
Ganshoren	1	3	-	1	5		Ganshoren				2	2
Ixelles	6	340	101	-	447		Ixelles	25	61			86
Jette	8	97	65	-	170		Jette					
Koekelberg	-	51	-	-	51		Koekelberg					
Molenbeek	6	366	-	-	372		Molenbeek	6		21	5	32
Saint-Gilles	-	836	82	-	918		Saint-Gilles	33	19		2	54
Saint-Josse	-	357	-	-	357		Saint Josse	15				15
Schaerbeek	6	144	-	-	150		Schaerbeek		18		2	20
Uccle	-	32	129	-	161		Uccle	5	17	6		28
Watermael B.	65	49	-	-	114		Watermael B.	49	13			62
Woluwé St-Lambe	7	41	81	-	129		Woluwe-St-Lambert				2	2
Woluwé-St-Pierre	-	7	-	-	7		Woluwe-St-Pierre		21			21
Totaux	2880	4207	552	1	7640		Total général	1024	1468	27	26	2545

Le premier constat explicatif résulte d'une méconnaissance au niveau des différentes administrations concernées de la définition d'un logement « modéré », la collecte de l'information par Bruxelles Logement se faisant sur des bases très hétérogènes, et donc peu cohérentes, d'une commune à l'autre.

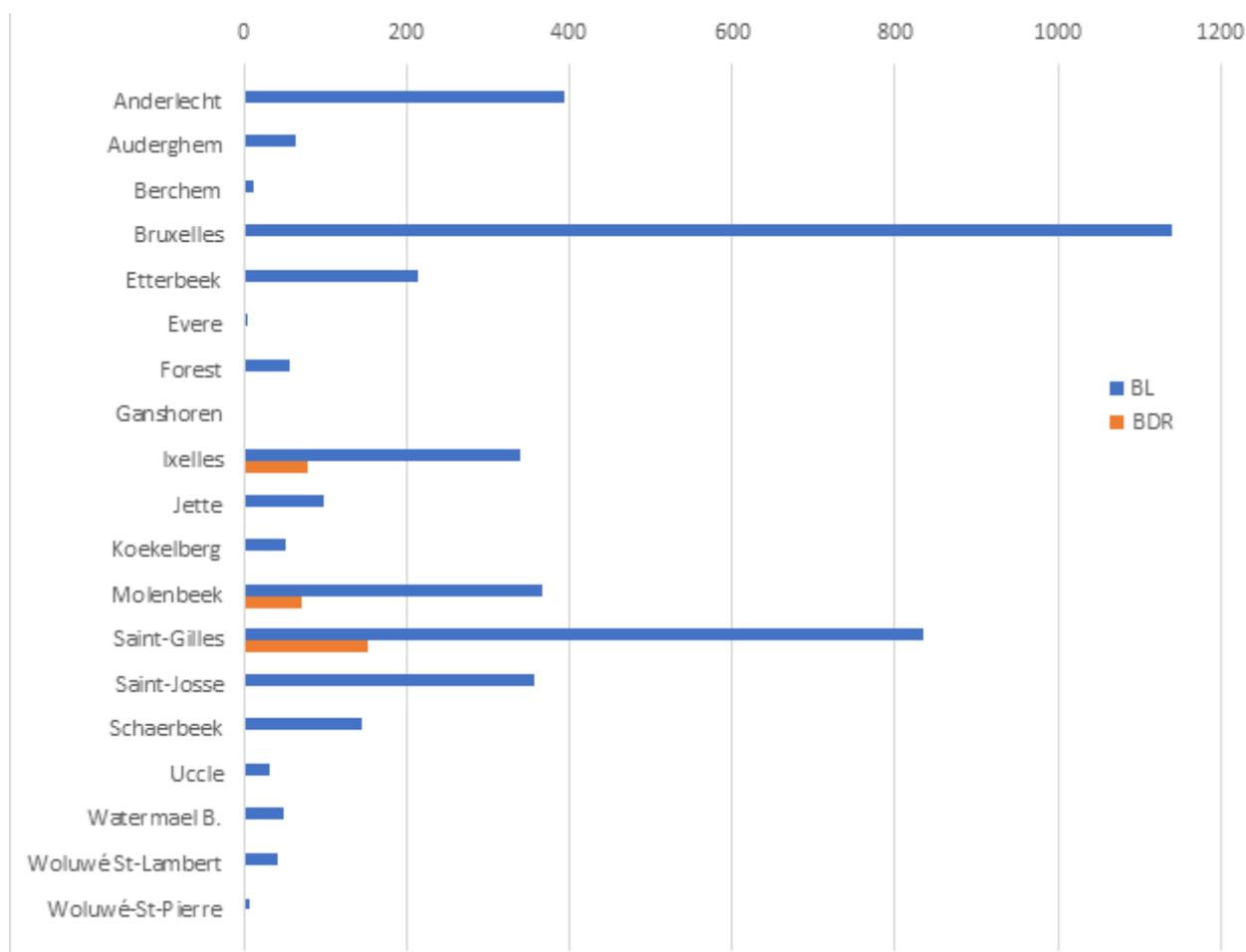
La mise en place d'une « formation » à la socialisation complétée par une clarification de la catégorie « logement modéré » s'est dès lors avérée indispensable.

Suite aux contacts pris en amont de la signature du contrat commune, au 15 juin 2022, 16 communes ont déjà bénéficié de cette formation.

Ceci nous a permis d'avancer dans le processus et de récolter les premières données factuelles quant au nombre de logements socialisables.

D'après les premiers résultats issus du croisement des listes des ménages transmises par les communes et de la BDR (Base de Données Régionale – liste d'attente de la SLRB), on observe une très large surestimation des chiffres annoncés, ceux-ci ayant été fait sur la seule base des adresses des logements communaux.

Figure 3.3 : Comparaison par commune entre les considérés comme « modérés » tels que collectés par Bruxelles-Logement et la situation des ménages dans la BDR au 23 mai 2022.



## 2. Délais de mise en place de l'action

Etapes nécessaires au lancement de la socialisation dans les communes :

- Signature du Contrat Logement qui nécessite un passage au Collège des Bourgmestre et Echevins et au Conseil communal
- Formation des services en charge des contacts avec les locataires.

Pour lever ces obstacles, en amont de la signature du contrat logement, un ensemble de démarches ont été entreprises, permettant d'accélérer la socialisation dès la signature du Contrat commune :

- Les contacts avec les services communaux : 17
- La formation des services communaux : 16
- Envoi d'un profil de fonction relatif à l'engagement du Référent Logement
- Les échanges entre la commune et la SLRB afin d'établir les listes des ménages éligibles et les calculs de loyer : 10

La poursuite du processus dépend alors de la signature du contrat logement, ce n'est qu'à ce moment que les locataires sont contactés :

- Prises de contact avec leurs locataires par les bailleurs communaux afin de les informer des avantages de la socialisation et de les aider à prendre leur décision (le locataire peut refuser) ;
- Premier constat important des communes qui ont transmis leurs listes de locataires (Ixelles, CPAS d'Ixelles, Molenbeek et Saint-Gilles), et qui ont informé 100% des ménages éligibles à la socialisation par l'envoi d'un courrier : le faible taux de retour des locataires freine l'avancement de la mesure.
- Les explications de ce faible taux de réponse sont essentiellement :

- Les craintes des locataires. Celles-ci consistent principalement dans les faits de recevoir un courrier officiel, de ne pas comprendre le courrier, de craindre de devoir changer de logement, d'être transféré vers un autre opérateur public etc... Cela implique plusieurs relances après envoi du courrier d'information : téléphone, courrier de rappel, visite.
- La capacité de l'administration locale à mettre à disposition le personnel adapté au suivi des contacts (AS, gestionnaire locatif) et à la relance individuelle des locataires n'ayant pas répondu.

## REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

---

### Budget Régional (M.25)

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	2.000.000	332.341,56	265.873,25

Compte tenu des différences de chiffres observées entre le nombre initialement prévu de locataires à socialiser et la réalité après croisement des bases de données, l'exécution budgétaire sera inférieure aux prévisions.

### Nouvelles politiques

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	2.000.000	332.341,56	265.873,25

1

## AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



### ACTION 4 : SOUTIEN À L'ACQUISITION OU À LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS PAR LES COMMUNES

#### DESCRIPTION DE L'ACTION

---

Lancement d'un appel à projets permettant aux communes d'obtenir un financement pour l'acquisition et/ou la rénovation de logements sur leur territoire via Bruxelles Logement.

Renforcement de l'utilisation du dispositif de la Ville Axe 1 via une campagne de communication à l'attention des pouvoirs locaux.

#### ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

---

L'appel à projet lancé le 22 septembre 2021 (les communes et CPAS avaient jusqu'au 4 novembre pour introduire leur dossier) a fait l'objet de 9 candidatures en 2021.

L'enveloppe initiale de 2.400.000 euros a pu être étendue à 7.500.000 euros suite à la réorientation, de certains budgets du PUL (AJU 2021).

Les 9 dossiers de candidature, qui représentaient un montant global de 10.508.000 €, ont été analysés par Bruxelles Logement.

5 communes et un CPAS ont été retenus sur base de l'adéquation des projets envisagés avec les objectifs et les critères de l'appel. Ces 6 projets représentent un potentiel de 33 logements.

Suite à des échanges avec les communes et CPAS dans le cadre du Contrat Logement, il est apparu que la mise en gestion auprès d'une SISF de 80% des logements acquis dans le cadre de cet appel à projet, ne répondait pas aux besoins et ni à la réalité des acteurs. Pour la SISF avoir un ou deux logements sur un site en copropriété représente surtout une difficulté en termes de gestion. Pour la commune/le CPAS, consacrer du temps à l'acquisition et la rénovation d'un bien sans que la majorité de ceux-ci n'intègre leur parc de logements est problématique en termes de gestion des ressources.

L'appel à projet a donc été modifié en 2022 selon les modalités suivantes : les opérations éligibles sont celles d'acquisition (et au besoin Rénovation) de biens en vue de les transformer en logements communal/CPAS assimilé à du logement social.

Comme les projets financés par les subsides Politique de Ville, les logements créés doivent être mis en location au tarif AIS par la commune/le CPAS à des ménages dont les revenus ne dépassent pas ceux du logement social, indexés et augmentés de 20%.

## PLANNING

L'action avance conformément au planning initial.

2021 :

- Intégration de ce processus aux protocoles d'accord avec les communes en fixant des objectifs par commune
- Lancement de l'appel à projet « acquisition/rénovation » à destination des communes via Bruxelles Logement
- Analyse des 9 projets reçus par BL et sélection de 6 projets

2022 :

- Lancement d'un second appel à projet « acquisition/rénovation » à destination des communes via Bruxelles Logement

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
4.1	Nombre de logements acquis par commune	OK	1
4.2	Coût moyen par type d'intervention, par logement et par commune	OK	1
4.3	Délai moyen de réalisation	OK	1

Source : Bruxelles Logement

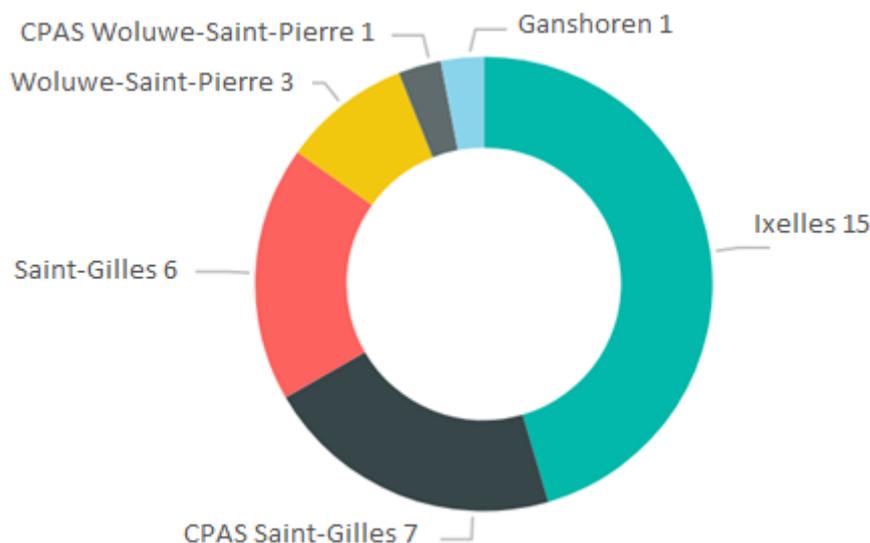
Un indicateur est ajouté (4.3) présentant le coût moyen des logements ventilé par commune.

L'indicateur « Nombre de logements remis en location par commune (PdV axe1) » est supprimé car l'action était initialement couplée à l'axe 1 de la Politique des Grandes Villes. Il a ensuite été décidé de séparer les appels à projet, celui relatif à l'action 4 du PUL ne comprend donc plus les logements concernés par la PdV axe 1.

## COMMENTAIRES ET RESULTATS :

4.1	Nombre de logements acquis par commune
-----	--

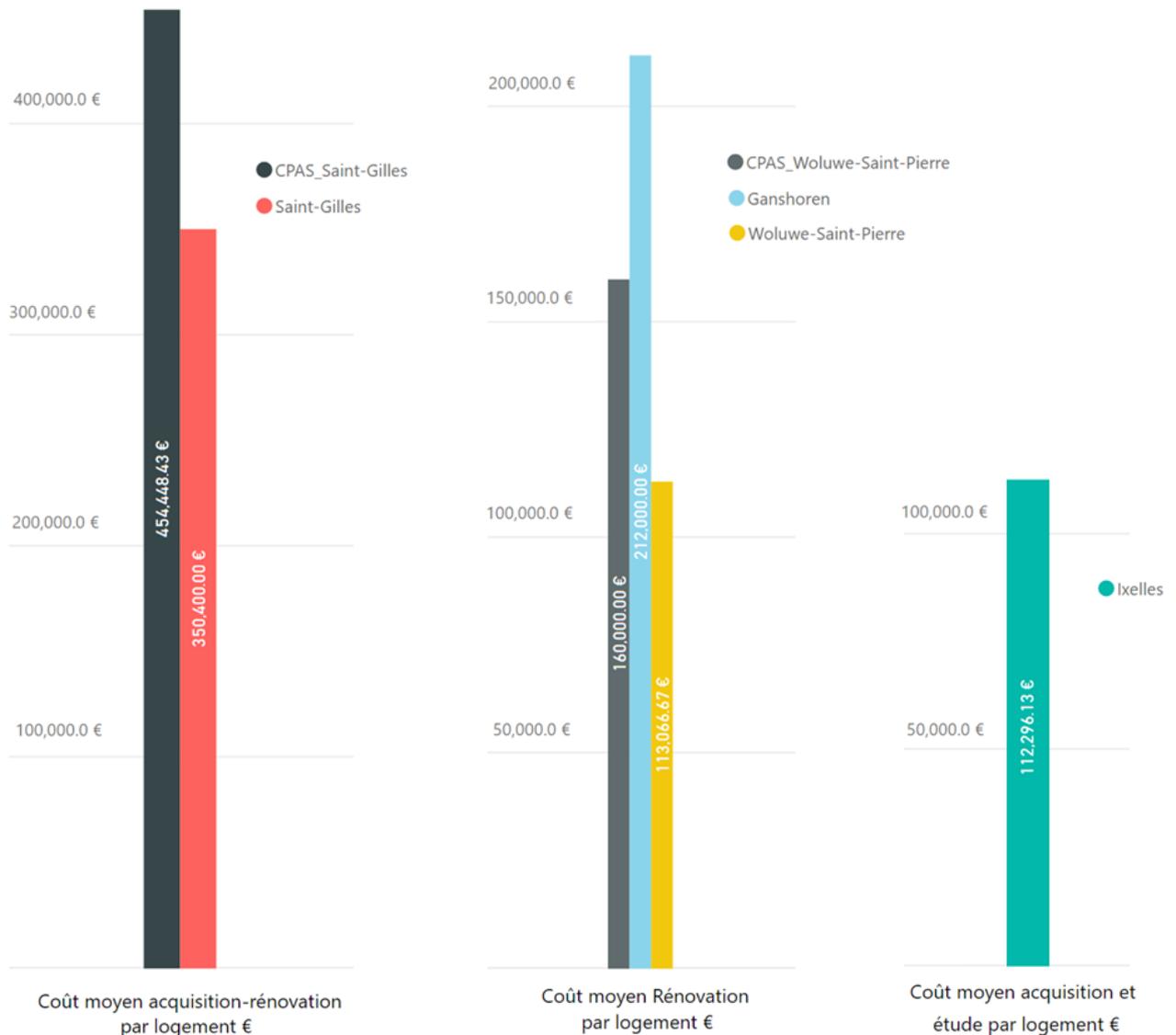
Figure 4.1 : Nombre de logements acquis par commune et/ou CPAS (2021)



Remarque : ce nombre correspond aux 6 projets sélectionnés en 2021 et présente un nombre potentiel de logements. Il se peut que les contraintes liées à la rénovation de certains biens et aux modifications demandées par St Gilles fassent varier le nombre final de logements.

#### 4.2 Coût moyen par type d'intervention, par logement et par commune

Figure 4.2



Les différences importantes observées du coût moyen par logement et par commune doivent être interprétées selon le niveau de besoins de rénovation de chaque projet, et de leur inclusion dans le budget du PUL ou pas. Il faut en effet distinguer le cas des logements acquis par Ixelles, dont les frais de rénovation seront pris en charge par la SISF.

En effet, Ixelles cède totalement les 15 logements à la SISF, et les 444.442 € repris sur le budget PUL représentent les frais d'architecte pour la rénovation.

Les frais de rénovation seront pris en charge dans le cadre des budgets de rénovation de la SLRB.

Le tableau ci-après nous indique la nature des budgets demandés par chaque commune (achat/rénovation/frais d'architecte) à fin 2021.

Candidat	Adresse du bien	Acquisition	Rénovation	Logements			Subvention
					Volet Acquisition	Volet Rénovation/ frais d'architecte	Total
Ganshoren	Rue Frans Vervaeck 135		X	1 maison unifamiliale		212 000 €	212 000 €
Ixelles	Rue du Trône 152-154	X	X	15 appartements	1 240 000 €	444 442 €	1 684 442 €
Saint-Gilles	Rue Dethy 48	X	X	2 studios et 1 appartement	410 000 €	402 400 €	812 400 €
Saint-Gilles	Rue de Mérode 3	X	X	3 appartements	465 000 €	825 000 €	1 290 000 €
WSP	Rue René Declercq 76		X	3 appartements		339 200 €	339 200 €
CPAS Saint-Gilles	Rue de Suède 41	X	X	7 appartements	1240000 €	1941139 €	3 181 139 €
CPAS WSP	Rue Louis Titeca 12		X	1 maison unifamiliale		160000 €	160 000 €

<b>Total</b>	<b>33 logements</b>
--------------	---------------------

<b>7 679 181 €</b>
--------------------

Modifications proposées par Saint Gilles approuvées en juin 2022 (mais sur budget 2021) :

	Projet initial Dethy 48	Nouveau projet Victoire 3	Différentiel
<b>Acquisition</b>	410.000 €	850.000 €	+ 440.000 €
<b>Rénovation</b>	402.400 €	0 €	- 402.400 €
<b>Total</b>	812.400 €	850.000 €	+ 37.600 €
<b>Superficie</b>	182 m <sup>2</sup>	528 m <sup>2</sup>	+ 346 m <sup>2</sup>
<b>Coût/m<sup>2</sup></b>	4.464 €	1.610 €	- 2.854 €
<b>Logements</b>	2 studios + 1 appart.	7 ch. + communs	
<b>Coût/logement</b>	270.800 €	121.429 €	- 149.371 €

	Projet initial Mérode 3	Nouveau projet Tell 64-68	Différentiel
<b>Acquisition</b>	465.000 €	730.000 €	+ 265.000 €
<b>Rénovation</b>	825.000 €	444.554 €	- 380.446 €
<b>Total</b>	1.290.000 €	1.247.554 €	- 42.446 €
<b>Superficie</b>	440 m <sup>2</sup>	335 m <sup>2</sup>	- 105 m <sup>2</sup>
<b>Coût/m<sup>2</sup></b>	2.932 €	3.724 €	+ 792 €
<b>Logements</b>	3 appart.	3 appart.	
<b>Coût/logement</b>	430.000 €	415.851 €	- 14.149 €

4.3	Délai moyen de réalisation
-----	----------------------------

A ce stade il n'est pas possible de déterminer un délai moyen de réalisation, les phases préparatoires aux différents marchés sont en cours.

**REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES****Budget Régional (M.25)**

<b>Année</b>	<b>Prévu PUL</b>	<b>Engagements</b>	<b>Liquidations</b>
2020	-	-	-
2021	2.900.000,00	7.636.735,00	3.638.856,20

En politique constante, le montant prévu dans le PUL de 2.400.000€ correspondait au budget de Politique de la Ville Axe 1. L'appel à projet ayant finalement été lancé en complément mais indépendamment de PdV Axe 1.

Le budget prévu à l'ajustement 2021 pour cet appel à projet est de 7.500.000 €, le budget consacré à cette action en 2021 a été approuvé par le GRBC en date du 29/11/2021 pour un montant de 7.679.181€.

**Nouvelles politiques**

<b>Année</b>	<b>Prévu PUL</b>	<b>Engagements</b>	<b>Liquidations</b>
2020	-	-	-
2021	500.000,00	7.636.735,00	3.638.856,20

1

## AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



### ACTION 5 : RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

#### DESCRIPTION DE L'ACTION

Rénovation du bâti existant afin de réduire la consommation d'énergie et les charges demandées aux locataires.

Mise en place de solutions innovantes de relogement des locataires durant les travaux de rénovation.

#### ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Les résultats présentés tiennent compte des rénovations effectuées entre le 01/07/2019 et le 31/12/2021. Ils sont donc à remettre dans le contexte des procédures habituelles d'octroi des subsides et crédits budgétaires (sur base de plans quadriennaux).

Cette action a également pour objectif d'améliorer et de pérenniser les processus de financement de rénovation. C'est dans cette optique qu'une nouvelle procédure de financement, sur base de plans opérationnels annuels établis dans le cadre d'une vision décennale, est proposée par la SLRB.

La réécriture de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 octobre 1998, relatif au financement du logement social en Région Bruxelloise s'est révélée incontournable. Le nouvel arrêté en projet fixe les grands principes du financement des rénovations.

Ce projet d'ARGBC a été approuvé par le Gouvernement en première lecture le 28 avril 2022 et devrait entrer en vigueur à l'été 2022.

#### PLANNING

Nombre de logements prévus pour rénovation entre juillet 2019 et juillet 2024 : 36.758

Dans le cadre de la nouvelle procédure d'octroi des financements sur base annuelle, ce nombre de logements pourrait évoluer fortement à la hausse.

#### INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
5.1	Nombre de logements rénovés	OK	1
5.2	Nombre d'attributions réalisées pour des logements lourdement rénovés	?	1
5.3	Délai moyen entre l'octroi du financement à la SISF & le début du chantier	?	1
5.4	Niveau global de réduction des consommations d'énergie	OK	1

Source : SLRB

L'indicateur 5.1 est tributaire, en fonction des projets, du délai d'octroi de PU, voire aussi des avis Siamu.

L'indicateur 5.2 « *Nombre d'attributions réalisées* » dans l'année doit être reformulé. Tel quel, il n'est, en effet, pas en lien direct avec l'objectif de rénovation des logements. Une nouvelle formulation de cet indicateur est, dès lors, proposée. La difficulté de la mesurabilité de cet indicateur réside dans la définition de « *lourdement rénové* ». Une piste ne créant pas un surplus de travail de collecte de données important au sein des SISF et de la SLRB pourrait être de comptabiliser les logements quittant la liste de logements « *inoccupables* ».

La mesurabilité de l'indicateur 5.3 n'est actuellement pas assurée, elle dépendra, en effet, de la finesse des données fournies par la SLRB.

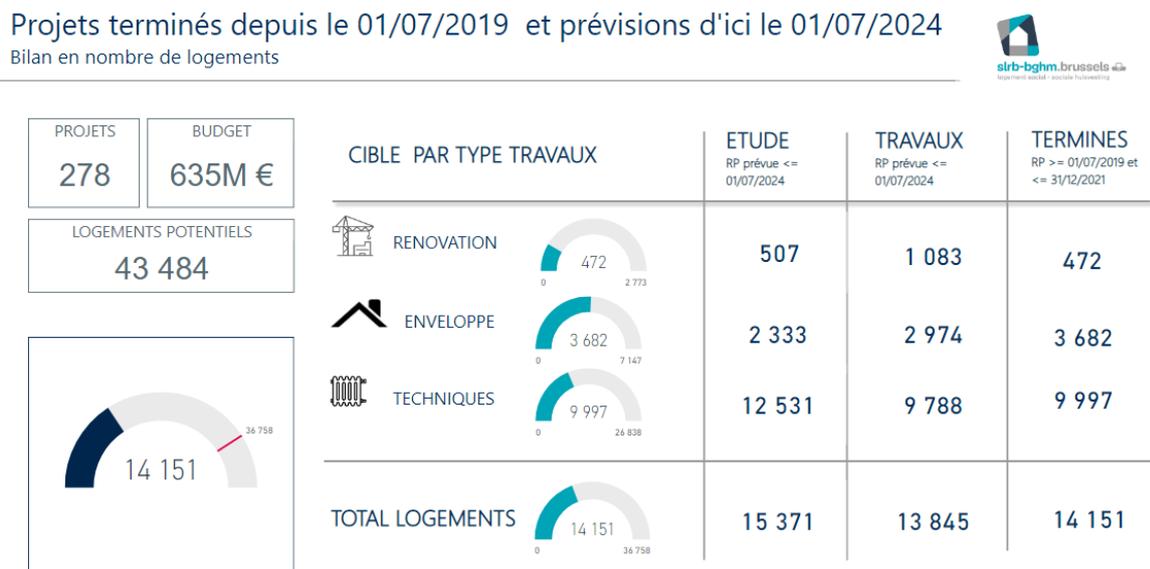
L'ancien indicateur 5.4 « *Délai moyen de relogement pour cause de rénovation* » est difficile à établir de manière statistique, ces informations ne sont pas récoltées par les SISF et la SLRB. De plus, il y a toujours un délai (parfois de plusieurs années) entre la décision de rénover lourdement un bâtiment (nécessitant des relogements) et le moment où les premiers locataires sont effectivement relogés. Enfin, tous les locataires d'un immeuble doivent très rarement être considérés comme étant « *à reloger* », ces opérations de grosse rénovation sont souvent l'occasion de concrétiser des mutations en attente, voire de départ naturel ou autre. Le délai de relogement pour raison de rénovation constitue réellement une difficulté de calcul. Cet indicateur est, par conséquent, retiré de la liste pour cette action.

Un nouvel indicateur 5.4 « *Niveau global de réduction des consommations d'énergie* » est ajouté sur proposition de la SLRB.

## COMMENTAIRES ET RESULTATS :

La figure ci-après reprend le reporting transmis par la SLRB sur l'état d'avancement des rénovations par type d'intervention (rénovations lourdes, de l'enveloppe, des techniques spéciales) à la date du 31/12/2021.

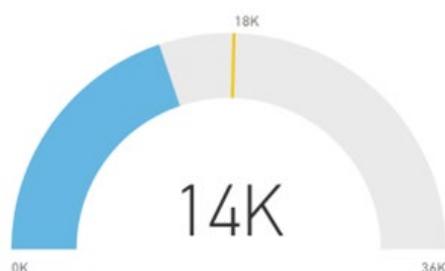
Figure 5.1 : reporting SLRB concernant les rénovations de logement (31/12/2021)



5.1 Nombre de logements rénovés entre le 01/07/2019 et le 31/12/2021

Arrêtés au 31/12/2021 et comptabilisés depuis le début de la législature, 14 151 logements ont été rénovés au sein du parc de logements sociaux. Ce chiffre est légèrement en retard par rapport à l'objectif en rapport inscrit dans le PUL (voir figure 5.2).

Figure 5.2 : Logements SLRB rénovés depuis le début de la législature et objectif du PUL au 31/12/2021



5.2	Nombre d'attributions réalisées pour des logements lourdement rénovés
-----	---

Sans objet en 2021, cet indicateur n'est actuellement pas calculé par les SISF et la SLRB.

5.3	Délai moyen entre l'octroi du financement à la SISF et le début du chantier
-----	---

Non disponible en 2021.

5.4	Niveau global de réduction des consommations d'énergie
-----	--

Les travaux de rénovation nous permettent de calculer le gain énergétique liés à chaque projet, ce gain varie de la manière suivante selon les 3 types de travaux qu'il faut prendre en considération :

- Les rénovations complètes de bâtiments engendrent un gain moyen +/- 60% ;
- Les rénovations liées à l'enveloppe engendrent un gain de 10% à 40% selon l'ampleur du projet (cela va du changement de châssis à la rénovation complète de l'enveloppe des bâtiments) ;
- Les rénovations liées aux techniques engendrent un gain de +/- 15% lorsqu'on modifie ou crée des installations liées au chauffage ou à l'eau chaude sanitaire

En termes énergétiques, la SLRB dispose des données précises pour les projets repris au Contrat de Gestion niveau 1 pour la période 2021 à 2025.

Depuis janvier 2021 sur base des chiffres du CG1, les projets terminés ont permis d'atteindre un gain annuel théorique de 20,32 GWH/an, ce qui équivaut à la consommation moyenne annuelle de 1.630 ménages en RBC<sup>4</sup>.

En appliquant au nombre de logements rénovés prévus par le PUL, les gains moyens calculés dans le cadre du CG1, on peut évaluer le gain global pour l'action 5 comme suit :

- Pour les rénovations complètes : 28 GWH / an
- Pour les rénovations d'enveloppe : 38 GWH / an
- Pour les rénovations techniques : 27 GWH / an

Ce qui donne un total de 93 GWH/an, soit une réduction globale depuis 2021 qui représente la consommation moyenne annuelle de 7.460 ménages en RBC.

<sup>4</sup> En Région de Bruxelles-Capitale un ménage consomme en moyenne 12.466 kWh/an (source Bruxelles Environnement 2019).

**REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES**

---

**Nouvelles politiques**

<b>Année</b>	<b>Prévu PUL</b>	<b>Engagements</b>	<b>Liquidations</b>
2020	-	-	-
2021	1.000.000	-	-

1

## AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



### ACTION 6 : DÉVELOPPEMENT D'INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX GÉRÉS PAR LES SISP

#### DESCRIPTION DE L'ACTION

Installation de panneaux photovoltaïques sur certains logements sociaux gérés par les SISP

#### Etat d'avancement de l'action

La SLRB a établi une liste de 303 bâtiments prioritaires. Ces sites sont répartis sur les 19 communes bruxelloises. L'objectif est d'exploiter le financement mis à disposition pour réaliser des installations photovoltaïques pour une puissance nominale totale égale à environ 5 Mégawatts-crête d'ici décembre 2024.

Sur base des estimations de la SLRB, une installation photovoltaïque bien dimensionnée et bien entretenue peut couvrir environ 45% des charges électriques communes d'un immeuble de logements.

La désignation d'un coordinateur sécurité, étape préalable à la finalisation du marché de travaux a été réalisée et le marché pour désignation d'une entreprise a été lancé en juin 2022.

#### PLANNING

- 2020-2022 : mise en œuvre des marchés publics nécessaires à la désignation des installateurs et des autres intervenants, de la rédaction des cahiers des charges jusqu'à leur attribution.
- 2022-2024 : réalisation des chantiers et réception des travaux.

Suite aux diverses difficultés rencontrées par la SLRB, liées à la désignation d'un coordinateur sécurité et à la signature des conventions avec les SISP, la mise en œuvre des premiers placements de panneaux pourrait avoir lieu début 2023.

#### INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
6.1	Nombre de mégawatts-crête installés	OK	2
6.2	Quantité moyenne annuelle d'électricité (MW) produite par ménage		1
6.3	Réduction des émissions de CO <sub>2</sub>		1
6.4	Quantité de m <sup>2</sup> de panneaux installés	OK	2
6.5	Nombre de bâtiments équipés de panneaux	OK	2

Source : SLRB

Les indicateurs 6.2 et 6.3 ne pourront être évalués qu'après une année complète de fonctionnement des panneaux photovoltaïque et la mise à disposition du décompte de charges locatives pour cette même année.

Par ailleurs, l'indicateur 6.2 remplace l'indicateur initialement prévu « *réduction des charges d'électricité pour les locataires* » qui, en fonction de l'augmentation des prix de l'énergie, pourrait être négatif malgré une production photovoltaïque.

Enfin, pour l'indicateur 6.3, le biais météorologique (taux d'ensoleillement annuel) est important. Deux indicateurs liés à l'avancement de cette action sont ajoutés :

- 6.4 « *quantité de m<sup>2</sup> de panneaux installés* »
- 6.5 « *nombre de bâtiments équipés de panneaux* ».

## COMMENTAIRES ET RESULTATS

6.1	Nombre de mégawatts-crête installés	0
6.2	Quantité moyenne annuelle d'électricité (MW) produite par ménage	Sans objet en 2021
6.3	Réduction des émissions de CO <sub>2</sub>	Sans objet en 2021
6.4	Quantité de m <sup>2</sup> de panneaux installés	0
6.5	Nombre de bâtiments équipés de panneaux	0

## REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

### Budget Régional (M.25)

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	300.000	45.000	36.000

### Nouvelles politiques

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	300.000	45.000	36.000

1

## AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



### ACTION 7 : RÉDUCTION DES CHARGES D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS ATTENANTS AUX LOGEMENTS SOCIAUX

#### DESCRIPTION DE L'ACTION

---

Rendre effective la convention de collaboration entre la SLRB et BE pour encadrer le travail conjoint, se fixer des objectifs, baliser les moyens et identifier 4 projets-pilotes.

Lancement de 4 projets-pilotes visant le développement de la nature et/ou de l'agriculture urbaine au sein des espaces verts, des abords de bâtiments et/ou du bâti de logements sociaux.

#### ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

---

La SLRB et Bruxelles Environnement ont conclu une convention de collaboration en juin 2020. Cette convention vise à assurer le développement de la nature et de l'agriculture urbaine au sein du patrimoine non-bâti des SISF tout en ayant pour objectif de réduire les charges locatives liées à l'entretien de leurs abords (espaces verts, abords de bâtiments et de voiries).

Afin de démarrer au plus vite la collaboration avec BE, et trouver rapidement des SISF volontaires, les 4 projets pilotes ont été sélectionnés avant le lancement du PUL, dans la foulée de la signature de la convention entre Bruxelles Environnement et la SLRB. La sélection s'est effectuée sur base de la volonté des SISF de s'impliquer dans cette nouvelle démarche.

Pour affiner son action en la matière, la SLRB a commandé en octobre 2020 une étude sur les charges des espaces verts dans l'ensemble de son patrimoine. Cette étude cartographique des abords sera finalisée pour juin 2022. Elle permettra de disposer à la fois des superficies à entretenir, par site, et des charges locatives que cela entraîne.

Afin de mieux répondre aux objectifs du PUL, Bruxelles Environnement et la SLRB vont lancer l'accompagnement pour 4 nouveaux projets pilotes. Cet appel à projet sera lancé d'ici septembre 2022.

#### PLANNING

---

- 2021 : lancement de 4 projets pilotes pour une durée de 2 ans
- 2022 : lancement d'un nouvel appel à projet remanié pour affiner le choix de 4 sites pilotes
- 2023-24 : évaluation de 8 projets pilotes et décision quant à la pérennisation et l'extension éventuelle du processus.
- 2024 : application progressive des expériences positives au sein d'autres complexes de logements sociaux

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
7.1	Evolution du coefficient de biodiversité par surface (CBS+)		1
7.2	Evolution du coût des charges locatives liées à l'entretien des espaces verts	OK	1
7.3	Nombre de projets-pilote lancés	OK	2

Sources : SLRB et BE

L'indicateur 7.1 doit être clarifié. S'agit-il d'une évolution ou cet indicateur revêt-il un caractère cumulatif ou encore une moyenne ? Un travail d'affinage doit être mené avec Bruxelles Environnement.

L'indicateur 7.3 est ajouté par rapport à la liste initiale du PUL.

## COMMENTAIRES ET RESULTATS :

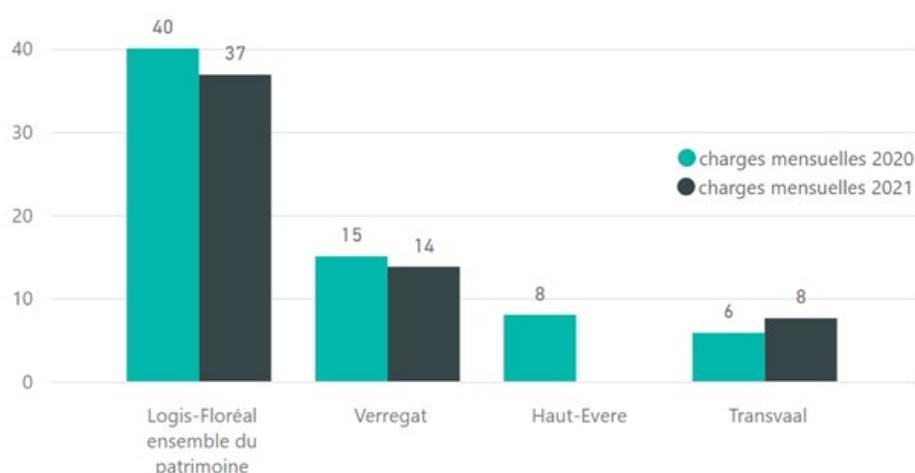
7.1	Evolution du coefficient de biodiversité par surface (CBS+)
-----	---

Il n'est pas possible d'évaluer ce coefficient sur les 4 projets pilotes, les surfaces d'espaces verts observées sont trop morcelées et ne permettent pas ce calcul. Il sera tenu compte de ce critère de taille pour le prochain appel à projet.

7.2	Evolution du coût des charges locatives liées à l'entretien des espaces verts
-----	---

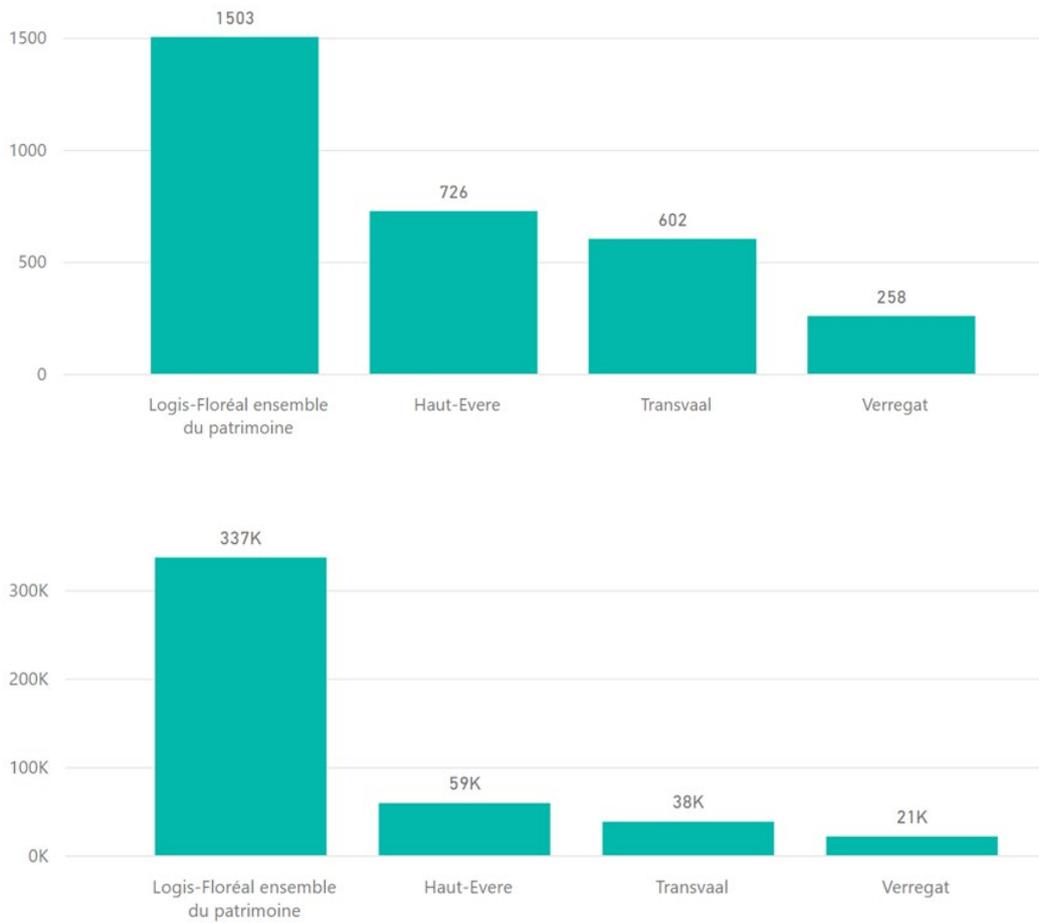
L'augmentation des charges observée pour le site Transvaal est due au fait que l'année 2021 a été particulièrement humide et a donc nécessité plus de tontes que prévu. Le traitement différencié des espaces verts n'a donc pas pu se réaliser pleinement.

Figure 7.1 : Variation du montant des charges mensuelles par locataire observées au sein des 4 sites pilotes en 2021



7.3	Nombre de projets-pilote lancés
-----	---------------------------------

Comme indiqué dans la partie « état d'avancement », le choix des 4 projets pilotes s'est effectué sur base volontaire. Les critères de sélection ont été affinés pour le second appel à projet.

Figure 7.2 : Nombre de logements et superficies en espaces verts (m<sup>2</sup>) par site pilote en 2021

## REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Conformément aux prévisions pour lesquelles aucun budget n'était prévu dans le cadre de cette action, aucune dépense n'a été engagée.

1

## AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



### ACTION 8 : RÉVISION DES CRITÈRES D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

#### DESCRIPTION DE L'ACTION

Révision des critères d'attribution des logements sociaux afin de garantir les mêmes délais moyens d'obtention d'un logement quelle que soit la structure familiale des ménages concernés.

Il est à noter que l'objectif poursuivi initialement a évolué suite aux résultats du groupe de travail : il vise à la fois l'objectif initial et celui d'une meilleure adaptation des logements aux besoins des locataires déjà présents dans les logements.

#### ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

- Le groupe de travail composé de représentants des SISP et de la SLRB, des fédérations et d'un membre du cabinet de la Secrétaire d'Etat au Logement s'est réuni 4 fois entre mars et juin 2021.
- Parallèlement au travail de ce groupe, une enquête reprenant toutes les pistes envisagées pour atteindre l'objectif a été envoyée aux 16 SISP par la SLRB.
- Le rapport du groupe de travail et les résultats de l'enquête ont été présentés aux membres du groupe de travail en décembre 2021. Les pistes retenues ont ensuite été analysées par la SLRB, le Cabinet et la coordination du PUL entre janvier et mars 2022 afin d'en déterminer la faisabilité.

#### PLANNING

Le planning initial a été respecté en ce qui concerne les travaux et conclusions du groupe de travail mis en place. Afin de coordonner ce travail avec celui en cours dans le cadre du Contrat de Gestion niveau 2, une étape de concertation avec la direction de la SLRB a été ajoutée pour l'étude des incitants.

Le planning est donc en cours d'adaptation selon les différentes modifications légistiques qui seront nécessaires pour la mise en œuvre des nouveaux indicateurs d'attribution des logements.

#### INDICATEURS DE SUIVI

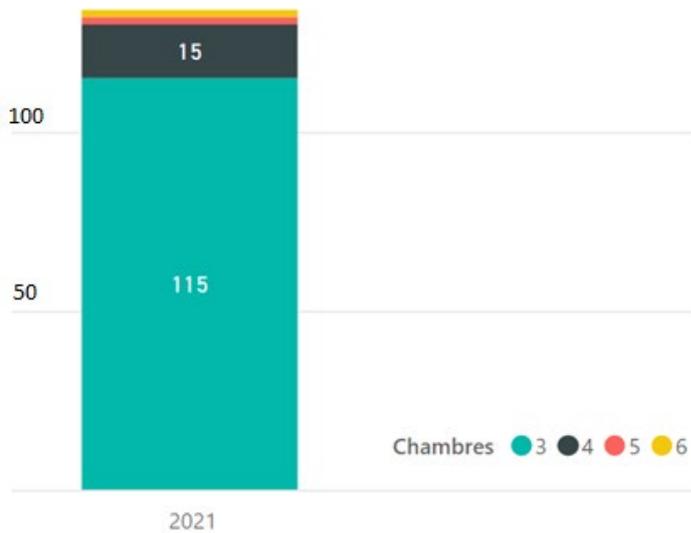
N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
8.1	Evolution du nombre de logements attribués à des familles nombreuses	OK	1
8.2	Evolution du temps d'attente pour des familles nombreuses	OK	1

Source : SLRB

**COMMENTAIRES ET RESULTATS :****8.1** Evolution du nombre de logements attribués à des familles nombreuses

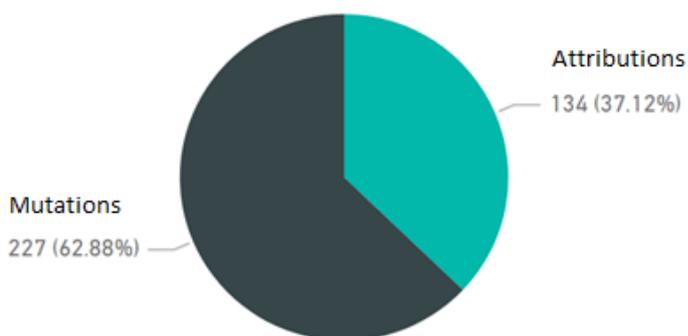
Ce résultat constitue une photographie de départ. L'évolution sera mesurée année par année. En 2021, 134 familles nombreuses se sont vu accorder un logement au départ de la Base de Donnée Régionale de SLRB.

Figure 8.1 : Evolution du nombre de logements attribués par les SISP au départ de la Base de Donnée Régionale par année à des familles nombreuses



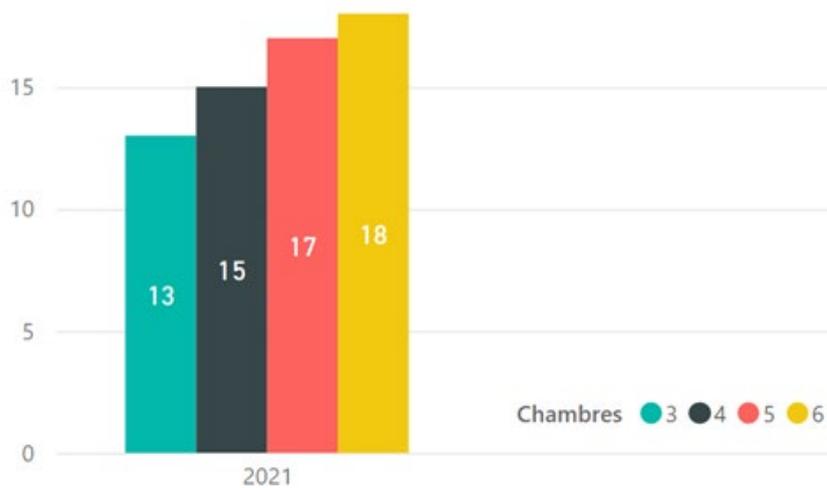
Par ailleurs, 227 familles nombreuses ont bénéficié en interne d'une mutation vers un logement mieux adapté à leur composition de ménage.

Figure 8.2 : Proportion attribution/mutation des logements à la SLRB pour les familles nombreuses (2021)

**8.2** Evolution du temps d'attente pour des familles nombreuses

Parmi ces 134 familles, 115 sont rentrées dans un logement de 3 chambres après un temps d'attente moyen de 13 années, 15 familles avaient besoin d'un logement de 4 chambres pour lequel elles ont attendu en moyenne 15 ans, 2 familles ont intégré un logement de 5 chambres après être restées en moyenne 17 années en liste d'attente et 2 familles ont emménagé dans un logement de 6 chambres après un temps d'attente moyen de 18 ans.

Figure 8.3 : Évolution du temps d'attente pour des familles nombreuses (en années) en fonction du nombre de chambres nécessaires dans le logement



## REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

---

Conformément aux prévisions pour lesquelles aucun budget n'était prévu dans le cadre de cette action, aucune dépense n'a été engagée.

1

## AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



### ACTION 9 : MISE À DISPOSITION DE L'APPLICATION « APPINEST » POUR L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES SOCIAUX DE LA RÉGION

#### DESCRIPTION DE L'ACTION

Finalisation du développement de l'application Appinest et mise en œuvre du système sur l'ensemble des logements sociaux de la Région.

Mise à disposition de kiosques électroniques Appinest dans le siège social des SISP pour permettre à tous les locataires d'utiliser l'application, sans nécessairement disposer d'un smartphone.

Soutien et formation des locataires à l'utilisation de l'application via les PCS et les EPN (Espaces Publics Numériques)

#### ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Courant 2021 la SLRB a réalisé le déploiement du programme Appinest en 4 étapes pour chaque SISP :

1. Une réunion de kick-off
2. Une réunion de formation pour l'outil de publications de contenus (CMSS)
3. Une réunion d'information à propos d'Appinest pour l'ensemble des collaborateurs de la SISP y compris ses partenaires (PCS, Cocolos, etc.).
4. Une ou 2 séances de testing en fonction des résultats de la première

13 SISP sur 16 ont signé la convention et l'accord de traitement des données personnelles nécessaires à la mise en œuvre du programme Appinest.

#### PLANNING

- 2022 : mise en production des différents modules du programme Appinest auprès des 13 SISP signataires de la convention et placement des bornes de consultation dans les sièges sociaux des SISP
- 2023 : évaluation de l'utilisation du programme par les locataires

#### INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
9.1	Nombre de SISP ayant signé la convention	OK	2
9.2	Nombre de locataires sociaux utilisateurs	OK	2
9.3	Nombre de signalements	OK	2

Source : SLRB

**COMMENTAIRES ET RESULTATS :**

9.1	Nombre de SISP ayant signé la convention
-----	--

13 SISP sur les 16 que comptent le secteur ont signé la convention Appinest et l'application est entrée en production pour 9 d'entre elles.

9.2	Nombre de locataires sociaux utilisateurs
-----	---

L'application Appinest a été téléchargée par 114 locataires sociaux en 2021.

9.3	Nombre de signalements
-----	------------------------

17 signalements ont été effectués via l'application en 2021.

Ces résultats peuvent apparaître décevants mais doivent être nuancés. En effet, l'accompagnement des locataires pour leur permettre de se familiariser avec l'application a été freiné par la pandémie et par certaines difficultés informatiques.

Par ailleurs, seuls les locataires inscrits dans un logement social peuvent télécharger l'application Appinest ce qui a empêché les professionnels de l'accompagnement (services sociaux et PCS) de se former à son utilisation pratique et d'aider les locataires à le faire.

**REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES****Budget Régional (M.25)**

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	1.225.000	1.225.000	1.151.400
2021	540.000	500.000	400.000

La trajectoire budgétaire est parfaitement respectée.

**Nouvelles politiques**

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	0,00	-	-
2021	40.000	-	-

1

## AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



### ACTION 10 : CONCLUSION DE CONTRATS LOGEMENT AVEC LES COMMUNES

#### DESCRIPTION DE L'ACTION

Conclusion d'un contrat Logement avec chaque commune afin de définir les objectifs partagés et réciproques ainsi que les moyens mis en œuvre pour les réaliser.

Soutien financier aux communes sous la forme d'un subside pour le recrutement d'un référent logement au sein de chaque commune, subside de 60.000 €/an prévu jusque fin 2024 (= 1ETP niveau A ou 2 ETP niveau C).

Mise en place d'un Comité de suivi Commune/Région pour assurer le suivi opérationnel afin d'évaluer, adapter et assurer la réalisation des objectifs de chaque contrat.

#### ÉTAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

La conclusion de contrats logement avec les communes a fait l'objet de rencontres entre la Secrétaire d'État au logement et chaque bourgmestre et/ou Échevin.e en charge du logement des 19 communes. Ces rencontres ont eu lieu en 2021 et en 2022.

Suite à ces rencontres, 4 contrats Logement ont été signés fin 2021 avec les Communes d'Etterbeek, Ixelles, de Molenbeek-Saint-Jean et de Saint-Gilles.

Les 15 autres contrats sont en cours de négociation dont 6 devraient être approuvés avant fin juillet 2022. Les 4 communes signataires ont conservé dans le Contrat Logement tous les articles définissant les missions présentées dans le PUL, à savoir :

- Socialiser des logements communaux modérés ;
- Favoriser la création de logements sociaux sur le territoire de la commune ;
- Acquérir des logements existants ;
- Agir de manière concertée afin de lutter contre les logements inoccupés ;
- Agir de manière concertée contre les logements insalubres ;
- Mettre en place une politique concertée de maîtrise du foncier public avec la SLRB ;
- Garantir le droit à un loyer raisonnable ;
- Contribuer à la lutte contre la perte de logement en collaboration avec les CPAS ;
- Lutter contre l'hébergement touristique illégal.

La signature du Contrat Logement permet le recrutement d'un agent équivalent temps-plein niveau A (ou 2 équivalents temps-plein niveau C) subsidié par la Région :

- Communes ayant déjà procédé à l'engagement : Ixelles (mars 2022).
- Communes concernées par l'Arrêté du Gouvernement approuvant le subside du référent logement : Saint-Gilles, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean et Etterbeek.

## PLANNING

2021 :

- Approbation par le Gouvernement du Contrat Logement type proposé aux communes
- Rencontres entre la Secrétaire d'État au logement et communes/CPAS pour présentation du contrat Logement, signature des 4 premiers contrats.

2022 :

- Poursuite des rencontres avec les communes et adaptation des contrats selon les résultats des discussions
- Juin 2022 : signature d'une majorité de contrats logement
- Décembre 2022 : finalisation des engagements ETP Référents Logements et constitution des Comités d'accompagnement communaux

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
10.1	Nombre de contrats logement signés bilatéralement	OK	2
10.2	Nombre de communes ayant refusé de signer le contrat	OK	2
10.3	Nombre de Référents Logement communaux engagés	OK	2
10.4	Nombre de logements acquis/rénovés par la commune/le CPAS dans le cadre de l'action 4	OK	2
10.5	Nombre de logements inoccupés remis sur le marché par la commune	OK	1
10.6	Nombre de nouveaux logements sociaux ventilés par commune	OK	1
10.7	Nombre de logements insalubres remis sur le marché par la commune	OK	1

Sources : SLRB et communes

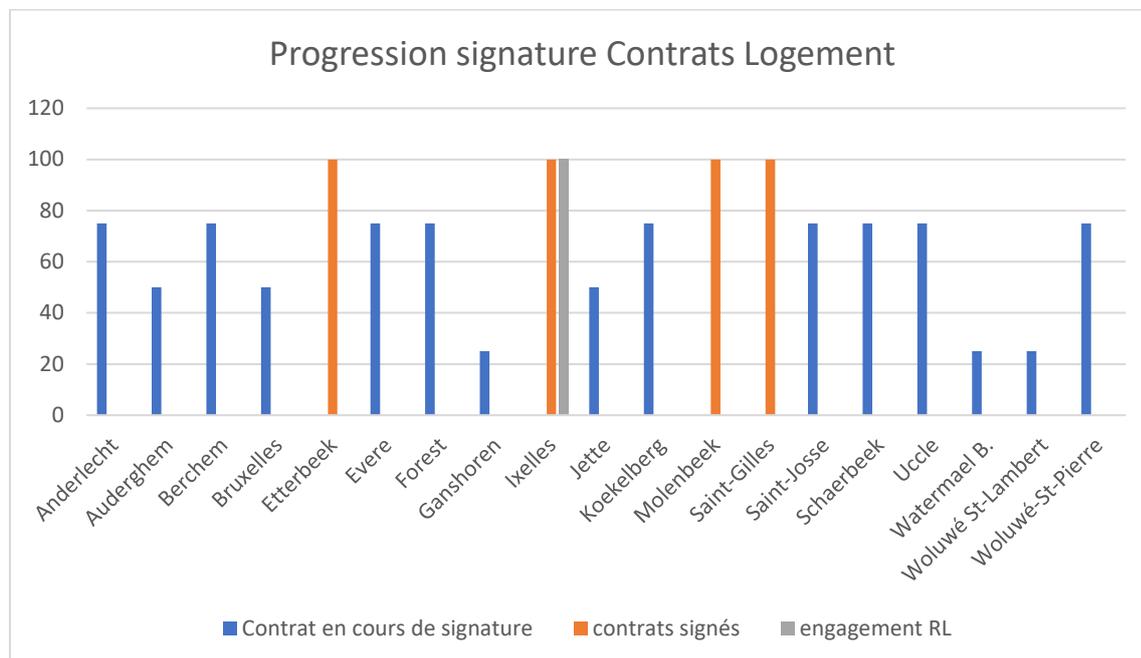
Les indicateurs 10.1, 10.2, 10.3 et 10.7 ont été ajoutés à la liste initiale.

L'indicateur initialement prévu « Délai d'obtention de PU pour les projets de logements sociaux » a été supprimé par son manque de pertinence au regard de l'action 10. En effet, cet indicateur va scorer la performance régionale (Urban + SLRB) sans mettre en évidence la dynamique des communes.

L'indicateur nombre d'hébergements touristiques illégaux remis sur le marché par la commune a également été supprimé en raison de sa non-pertinence actuelle dans l'attente de la réforme.

**COMMENTAIRES ET RESULTATS :**

Figure 10.1 : Illustration indicateurs 10.1, 10.2 et 10.3 – Progression de la conclusion des Contrats Logement (01/06/2022)



Les scores de cette figure sont générés d'après les contacts établis avec les communes dans le cadre de l'action 3 « Socialisation ». Lors de ces rencontres d'information-formation sur la Socialisation avec les communes/CPAS, il est fait référence aux différents points du Contrat Logement ainsi qu'à l'engagement du référent logement communal.

Dès lors :

- Un score de 25% correspond à une commune ayant été contactée mais qui n'a pas encore confirmé la signature du Contrat Logement ;
- Un score de 50% est attribué aux communes en cours de finalisation du contenu du Contrat Logement ;
- Un score de 75% est atteint par les communes en attente du passage en Conseil Communal pour signature ;
- Un score de 100% finalise la mise en place de l'action pour ces communes.

10.1	Nombre de contrats logement signés bilatéralement	4
10.2	Nombre de communes ayant refusé de signer le contrat	Sans objet en 2021
10.3	Nombre de Référents Logement communaux engagés	1
10.4	Nombre de logements acquis/rénovés par la commune/le CPAS dans le cadre de l'action 4	33 en 2021
10.5	Nombre de logements inoccupés remis sur le marché par la commune	Sans objet en 2021
10.6	Nombre de nouveaux logements sociaux ventilés par commune	Sans objet en 2021
10.7	Nombre de logements insalubres remis sur le marché par la commune	Sans objet en 2021

**REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES**

---

**Budget Régional (M.25)**

<b>Année</b>	<b>Prévu PUL</b>	<b>Engagements</b>	<b>Liquidations</b>
2020	300.000	-	-
2021	1.140.000	-	-

**Nouvelles politiques**

<b>Année</b>	<b>Prévu PUL</b>	<b>Engagements</b>	<b>Liquidations</b>
2020	-	-	-
2021	840.000,00	-	-

1

## AUGMENTER L'OFFRE ET LA QUALITÉ DES LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE



### ACTION 11 : DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DES AIS ET ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE MISE EN GESTION

#### DESCRIPTION DE L'ACTION

Soutenir le développement de l'offre de logements AIS tout en veillant à encadrer les projets issus des promoteurs ou des investisseurs immobiliers.

#### ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Mise en place du comité d'évaluation chargé d'évaluer les partenariats avec la promotion immobilière (qualité architecturale, rapport qualité-prix, accompagnement social, etc.) :

- Ce comité n'a finalement pas été mis en place suite au refus du secteur de s'engager dans une démarche d'évaluation par les pairs.

Création d'un acteur centralisé d'aide à la rénovation :

- Cette piste est à l'étude, la pertinence de sa réalisation sera analysée dans le cadre du rapport d'évaluation des AIS (cf. état des besoins en la matière)

Réalisation d'un audit des AIS :

- Une mission d'évaluation du dispositif AIS commandée par Bruxelles Logement a été attribuée au bureau Impact Consulting en septembre 2021. Cette mission a été présentée à l'ensemble des AIS le 6 octobre 2021. Elle s'est traduite par :
  - o Une étude documentaire (rapports et comptes annuels)
  - o Une enquête par questionnaire
  - o Une série de groupes de travail thématiques ont été organisés en février et mars 2022
  - o Des rencontres individuelles de chaque AIS pour approfondir les résultats du questionnaires et des groupes de travail
- Le rapport final de cette évaluation est présenté en juin 2022.

Développement, pour les logements neufs, d'une option d'achat par l' AIS et/ou un opérateur immobilier public en fin de période

- Un marché public a été passé avec un cabinet d'avocat afin de rédiger les modifications législatives et réglementaires nécessaire en vue d'insérer la possibilité d'une option d'achat à destination des opérateurs immobiliers publics pour les grands ensembles de logements neufs mis en gestion en AIS.
- Les modifications devront être insérées dans le Code du Logement et l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS

Mise en place d'un outil régional centralisé des différentes listes d'attente :

- Les concertations avec les AIS sont en cours. Celles-ci se basent sur une réflexion démarrée au sein de la Fedais. Une étude de faisabilité devra être menée afin d'identifier les conditions nécessaires à la mise en place d'un système centralisé.

## PLANNING ADAPTE

2021 :

- Rencontres entre Bruxelles Logement et la Fédération des AIS pour définir la mission d'évaluation des AIS
- Groupe de travail à la FEDAIS pour la mise en place d'un outil régional centralisé des différentes listes d'attente
- Septembre 2021 – juin 2022 : évaluation du dispositif AIS.

2022 :

- Présentation du rapport d'évaluation du dispositif AIS
- Etude de faisabilité en vue de déterminer le rôle de la Fedais dans la centralisation des inscriptions

2023 :

- Modification législative en vue de la mise en œuvre d'un outil régional centralisé des différentes listes d'attente

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
11.1	Nombre de logements supplémentaires mis en gestion en AIS	OK	1
11.2	Croissance des logements AIS par commune	OK	1
11.3	Part de la croissance venant des particuliers/promotion immobilière	En test	1
11.4	Nombre de projets promotion immobilière/AIS avec une option d'achat	En test	1
11.5	Evolution de la durée moyenne des contrats promotion immobilière/AIS	En test	1
11.6	Création de l'acteur central d'aide à la rénovation au service de toutes les AIS et nombre de logements rénovés/AIS impliqués	OK	1
11.7	Réalisation d'un audit des AIS et suivi des recommandations	OK	1

Source : Bruxelles Logement

Les indicateurs en lien avec les promotions immobilières sont en phase de test avec Bruxelles Logement afin de pouvoir extraire efficacement les données nécessaires au sein de la base de données des logements AIS.

Les informations utiles seront prévues pour la récolte des données de 2022. Leur fiabilité pour les chiffres de 2020 et 2021 n'est donc actuellement pas garantie à 100%, mais donne une approximation autour de 30% de logements issus de promotions immobilières.

Par ailleurs, l'indicateur initialement prévu « Nombre de projets de promotion immobilière/AIS évalués/approuvés par le Comité d'Evaluation » est supprimé en raison de la non mise en place de ce comité d'évaluation.

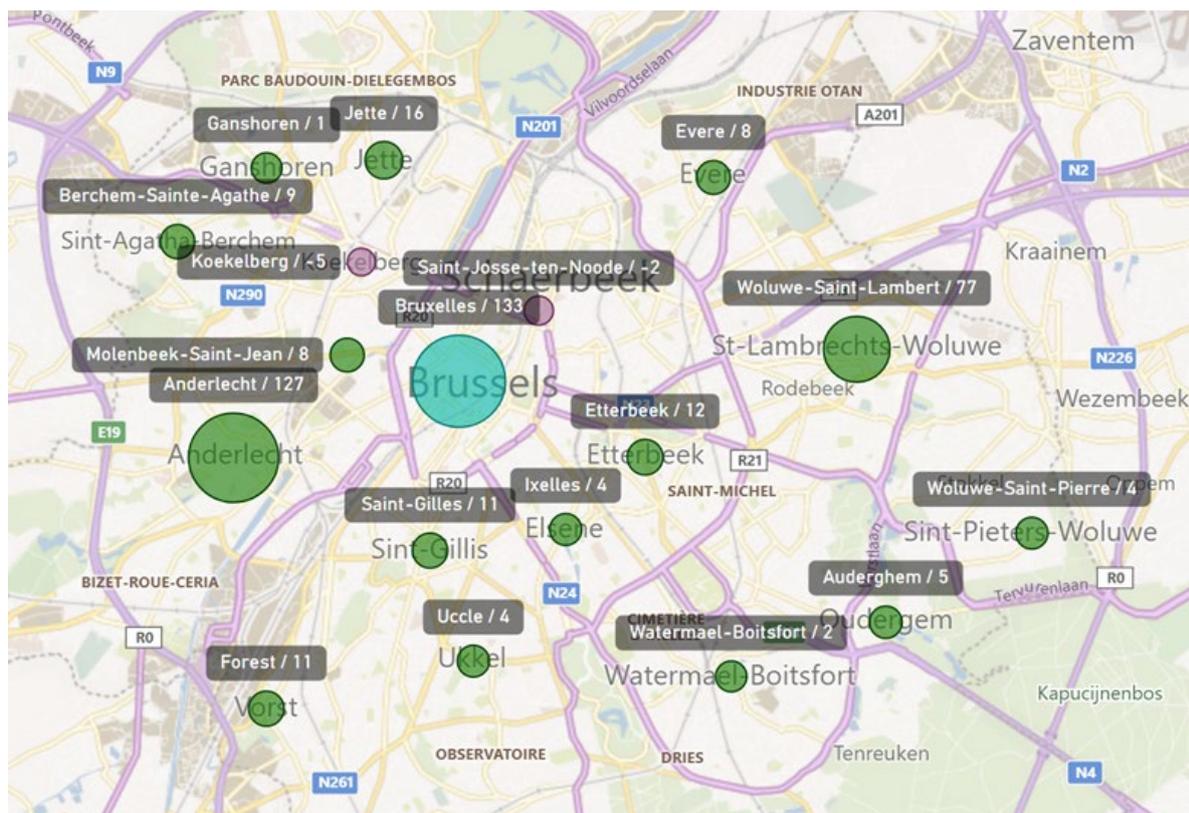
**COMMENTAIRES ET RESULTATS POUR LA PERIODE 2020 A 2021 :****11.1** Nombre de logements supplémentaires mis en gestion en AIS

Au cours de l'année 2021, 425 logements supplémentaires ont été pris en gestion par des AIS ce qui amène à un total de près de 1 878 logements depuis le début de cette législature (objectif du PUL de minimum 2 500 logements AIS supplémentaires pour l'ensemble de la législature).

**11.2** Croissance des logements AIS par commune

Commune	2019	2020	2021	Total
Anderlecht	289	242	127	658
Auderghem	18	0	5	23
Berchem-Sainte-Agathe	0	-2	9	7
Bruxelles	96	122	133	351
Etterbeek	-16	-11	12	-15
Evere	32	15	8	55
Forest	43	62	11	116
Ganshoren	8	0	1	9
Ixelles	28	22	4	54
Jette	45	17	16	78
Koekelberg	3	11	-5	9
Molenbeek-Saint-Jean	28	23	8	59
Saint-Gilles	21	13	11	45
Saint-Josse-ten-Noode	9	3	-2	10
Schaerbeek	88	174	0	262
Uccle	13	26	4	43
Watermael-Boitsfort	2	3	2	7
Woluwe-Saint-Lambert	22	0	77	99
Woluwe-Saint-Pierre	5	-1	4	8
<b>TOTAL</b>	<b>734</b>	<b>719</b>	<b>425</b>	<b>1878</b>

Figure 11.2 : Répartition spatiale par commune de la croissance des logements AIS en 2021



11.3	Part de la croissance venant des particuliers/promotion immobilière
------	---

Approximation de 70% venant de particulier - 30% venant de promotions immobilières

11.4	Nombre de projets promotion immobilière/AIS avec une option d'achat	Néant
11.5	Evolution de la durée moyenne des contrats promotion immobilière/AIS	Néant
11.6	Création de l'acteur central d'aide à la rénovation au service de toutes les AIS et nombre de logements rénovés/AIS impliqués	Néant
11.7	Réalisation d'un audit des AIS et suivi des recommandations	Audit en cours

## REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

### Budget Régional (M.25)

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	19.292.000	18.870.772,92	18.742.702,28
2021	22.741.000	21.776.413,05	20.814.030,61

La trajectoire budgétaire est conforme aux prévisions.

## 2

## AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT



## ACTION 12 : MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU DISPOSITIF RÉGIONAL DE LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

## DESCRIPTION DE L'ACTION

Renforcement de la Direction Allocations Loyer & Logements Inoccupés (DALLI).

Création d'un outil régional d'identification des logements inoccupés sur tout le territoire de la Région.

Mise en place d'une nouvelle procédure de collaboration avec les communes pour la remise sur le marché des logements inoccupés.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Le marché d'analyse, lancé en 2020, s'est clôturé en 2021 par la remise à Bruxelles Logement d'une base de données des logements présumés inoccupés en Région bruxelloise. En fonction des hypothèses retenues, cette base de données estime ce nombre entre 12 000 et 26 000 logements.

La grandeur de l'intervalle impose une vérification ciblée de ces logements afin de pouvoir avoir une estimation plus fiable des logements présumés inoccupés en RBC. Une phase-test sur base d'un échantillon d'environ 2 000 logements est en cours (2022) à Bruxelles-Logement.

Renforcement de l'équipe logements inoccupés de Bruxelles Logement : une équipe de soutien aux communes et aux OIP (2 juristes, 2 gestionnaires de dossiers, un architecte, un(e) secrétaire, 2 conducteurs(trices) de travaux, un(e) coordinateur(trice) d'équipe) est constituée pour apporter un accompagnement technique, juridique et financier.

5 postes ont été attribués en 2021, 2 autres postes ont pu être recrutés au 1<sup>er</sup> semestre 2022 et le dernier poste (juriste NL) le sera pour le second semestre 2022.

Les collaborations avec les communes et OIP seront effectives dès finalisation des engagements des référents logement dans chaque commune

## PLANNING

2020 :

- Lancement du marché d'analyse

2021-2022 :

- Modifications légistiques
- Recrutements des 8 ETP de l'équipe de soutien aux communes et OIP.

2022 – 2024 :

- Lancement du marché IT
- Opérationnalité du dispositif

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
12.1	Evolution du nombre d'amendes envoyées	OK	2
12.2	Evolution du nombre annuel d'enquêtes effectuées	OK	2
12.3	Evolution du nombre de logements inoccupés détectés	OK	2
12.4	Nombre de logements inoccupés remis sur le marché de manière volontaire ou coercitive	Non	2

Source : Bruxelles Logement – Direction Allocations-Loyers et Logements Inoccupés (BL-DALLI)

L'indicateur 12.2 a été rajouté, il indique le nombre d'enquêtes effectuées.

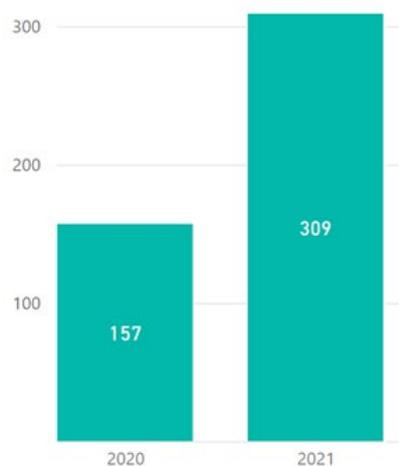
Les données nécessaires au calcul du score de l'indicateur 12.3 ne sont pas disponibles. Toutefois, vu l'intérêt de cet indicateur, il est actuellement maintenu dans la liste afin de pouvoir être scoré plus tard.

## COMMENTAIRES ET RESULTATS :

Les résultats présentés ci-après ne tiennent compte que des logements inoccupés identifiés et sanctionnés en 2021, soit sous la procédure actuellement en vigueur.

12.1	Evolution du nombre d'amendes envoyées
------	--

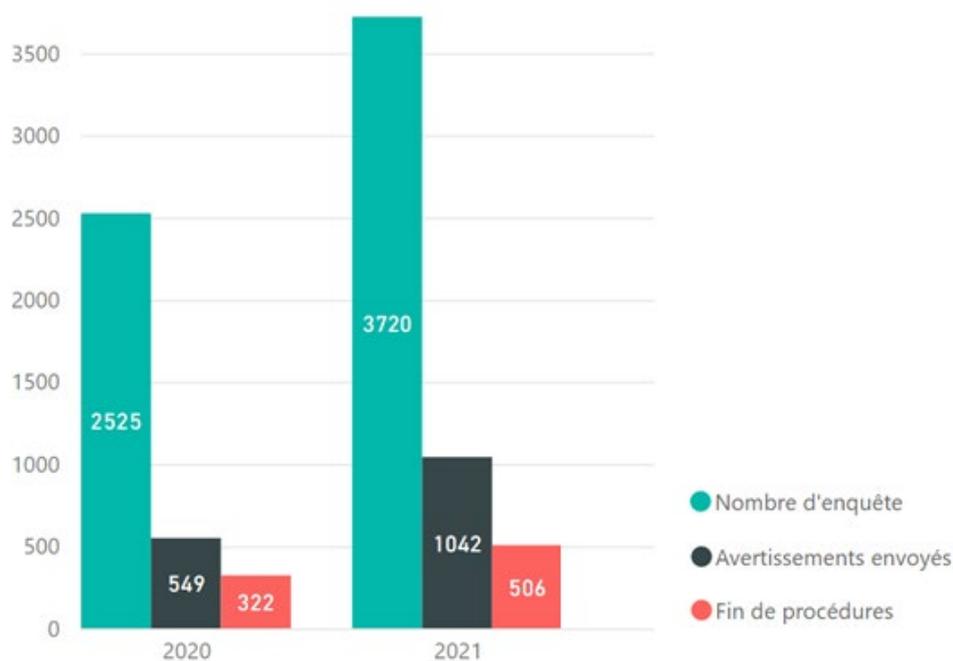
Sur le nombre total d'avertissements envoyés, après demande d'explication aux propriétaires concernés, 309 amendes ont été notifiées.



12.2	Evolution du nombre annuel d'enquêtes effectuées
------	--

Au cours de l'année 2021, 3.720 enquêtes ont été effectuées dont les résultats ont donné : 1.042 avertissements envoyés et 506 fin de procédure.

Le solde des dossiers étant en attente pour raison de travaux, de besoins d'informations complémentaires, etc.



12.3	Evolution du nombre de logements inoccupés détectés	Voir indicateur 12.1
12.4	Nombre de logements inoccupés remis sur le marché de manière volontaire ou coercitive	Sans objet en 2021

## REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

### Budget Régional (M.25)

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	166.089,44	-
2021	195.000	103.126,52	166.189,30

Le budget 2021 correspond à l'engagement en cours d'année de 8 ETP. Le coût projeté en année pleine est de 401.000 €.

### Nouvelles politiques

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	195.000	103.126,52	103.126,52

## 2

## AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT



## ACTION 13 : SIMPLIFICATION DU DROIT DE GESTION PUBLIQUE POUR LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

**DESCRIPTION DE L'ACTION**

Simplification du recours au droit de gestion publique (accessibilité administrative et financière facilitée). Sensibilisation des opérateurs publics détenteurs du droit de gestion publique et des particuliers pour qu'ils acceptent de mettre leur bien en gestion.

**ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION**

Modification légistiques relatives au droit de gestion publique et aux immeubles inoccupés afin d'en augmenter leur effectivité :

- Approbation par le Gouvernement, le 15/07/2021, en première lecture, de l'avant-projet d'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés
- Approbation par le Gouvernement, le 23/12/2021, en seconde et dernière lecture, de l'avant-projet d'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés
- Approbation par le Gouvernement, le 10/03/2022, en premier lecture, du projet d'arrêté portant exécution des articles 15 à 20 du Code bruxellois du Logement

L'ordonnance du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés a été publiée au Moniteur belge le 28 avril 2022.

**PLANNING**

En ce qui concerne le travail légistique, le planning initial a globalement été respecté (dépassement d'un trimestre).

Modifications réglementaires adoptées en deuxième et troisième trimestre pour une entrée en vigueur de la réforme au plus tard en décembre 2022.

L'étape de sensibilisation des opérateurs et des particuliers est, quant à elle, décalée d'un an .

**INDICATEURS DE SUIVI**

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
13.1	Nombre de logements ayant fait l'objet d'une procédure de DPG	OK	1
13.2	Nombre de mises en gestion effectives	OK	1

Source : Bruxelles Logement

Les modifications réglementaires étant encore en cours d'adoption ces actions ne peuvent être scorées actuellement.

**COMMENTAIRES ET RESULTATS :**

13.1	Nombre de logements ayant fait l'objet d'une procédure de DPG	Sans objet actuellement
13.2	Nombre de mises en gestion effectives	Sans objet actuellement

**REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES**

Conformément aux prévisions pour lesquelles aucun budget n'était prévu dans le cadre de cette action, aucune dépense n'a été engagée.

## 2

## AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT



## ACTION 14 : FACILITER LE RECOURS AU DROIT DE PRÉEMPTION

## DESCRIPTION DE L'ACTION

Etablir un périmètre de préemption généralisé sur l'ensemble du territoire de la Région bruxelloise en vue d'acquérir des logements publics supplémentaires.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Fin 2021, un projet d'ordonnance a été approuvé en première lecture par le GRBC et a ensuite été soumis pour avis à une série d'instances régionales, ainsi qu'à la Fédération Royale du Notariat.

## PLANNING

Le planning a été décalé d'un an.

A ce jour, le calendrier prévisionnel prévoit :

- De saisir le GRBC du texte avant l'été 2022 pour une adoption en 2e lecture ;
- De demander l'avis au Conseil d'Etat pendant l'été (30 jours) ;
- Le passage en 3e lecture GRBC (septembre 2022)
- L'envoi et débats au Parlement.

Approbation du projet d'ordonnance par le Parlement dans le courant du dernier trimestre 2022.

Entrée en vigueur attendue début 2023 au plus tard.

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
14.1	Nombre de logements préemptés	OK	1

Source : Urban.brussels – Direction de la Rénovation urbaine (DRU)

L'indicateur peut être aisément mesuré annuellement.

**COMMENTAIRES ET RESULTATS :**

14.1	Nombre de logements préemptés
------	-------------------------------

En fonction de l'actuelle procédure spatialement limitée, 3 logements ont été préemptés au cours de l'année 2021.

**REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES****Budget Régional (M.25)**

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	-	42.047,50	-

L'engagement 2021 correspond à un dossier de consultation juridique.

**Nouvelles politiques**

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	-	42.047,50	-

## 2

## AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT



## ACTION 15 : MISE EN PLACE D'UNE PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE DE DÉLIVRANCE DES PERMIS D'URBANISME

## DESCRIPTION DE L'ACTION

Mise en place d'une procédure accélérée de maximum 95 jours pour l'octroi de permis d'urbanisme pour les projets impliquant au minimum 25% de logements publics.

Création d'une cellule spécifique « procédure accélérée » au sein d'urban.brussels.

Une convention de collaboration entre urban.brussels et la SLRB doit également être rédigée.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

La convention SLRB/Urban a été signée en septembre 2020.

Le travail législatif a été achevé en 2021 (au lieu de 2020) par le vote de l'Ordonnance **modifiant le chapitre IIIbis du titre IV du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 28 janvier 2021** (publié au Moniteur le 03/05/2021).

L'objectif de la mise en place de cette procédure accélérée tel que décrit dans la Déclaration de Politique Gouvernementale, a été limité aux logements sociaux en raison de l'urgence pour la Région. De même, il ne concerne pas les Permis d'Urbanisme liés à des rénovations (même de logements sociaux).

La cellule spécifique « procédure accélérée » a été créée au sein d'Urban en 2021 et a été dissoute en mars 2022 pour être remplacée par la mise en place d'un SPOC logements sociaux.

Les dispositions de la procédure accélérée sont applicables aux demandes de permis d'urbanisme introduits à partir du 28 janvier 2021 jusqu'au 30 juin 2025.

## PLANNING ADAPTE

2020 :

- Modification de la législation
- Signature de la convention de collaboration urban.brussels/SLRB

2021 :

- Achèvement du travail législatif par Urban
- Mise en place de la cellule spécifique « procédure accélérée » au sein d'urban.brussels
- Mise en œuvre de la nouvelle procédure et premières délivrances de PU

**INDICATEURS DE SUIVI**

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
15.1	Délai moyen entre le dépôt et l'octroi d'un PU Fast Lane	OK	120
15.2	Nombre de PU délivrés dans le cadre de la procédure accélérée	OK	1
15.3	Nombre de logements sociaux bénéficiaires de cette procédure accélérée	OK	1

Source : Urban.brussels – Direction de l'Urbanisme (DU)

L'indicateur 15.3 est ajouté en raison de son intérêt à mesurer la finalité sociale de l'action.

5 dossiers de demande de PU ont été introduits par la SLRB en fastlane en 2021. Seul 1 s'est vu octroyer le permis, après 245 jours de procédure.

Pour rappel, pour bénéficier de la Fastlane le permis d'urbanisme doit viser la création de logement social à concurrence de minimum 25 % de la superficie de plancher totale de la demande.

Sont exclus du champ d'application les demandes de permis d'urbanisme :

1. Relatives à un projet mixte
2. Soumises à une étude d'incidences
3. Relatives à un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement

⇒ Très concrètement, en 2022 (au 01/06/2022), 1 seul « vrai » dossier fastlane ayant permis la délivrance d'un PU pour 19 logements (11 sociaux et 8 moyens).

Actuellement (1<sup>er</sup> juin 2022), 13 permis sont en cours de procédure fastlane chez urban.brussels, dont seulement 6 (permettant la création de 104 logements) rencontrent les conditions du CoBAT.

**COMMENTAIRES ET RÉSULTATS :**

L'ordonnance modifiant le chapitre IIIbis du Titre IV du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire est entrée en vigueur le 28 janvier 2021 et a été publiée au Moniteur le 3 mai 2021.

La réduction des délais prévus par la modification du CoBAT ne vise que les délais imposés à Urban. Les délais relevant des autres institutions actives dans la délivrance des PU n'ont pas été modifiés.

15.1	Délai moyen entre le dépôt et l'octroi d'un PU Fast Lane
------	--

Explication du délai de 245 jours : PU a été introduit le 5 juillet 2021 et complété le 16/08/2021. Il a été déclaré complet le 2 septembre 2021, date de départ de la procédure fast lane.

Le projet a nécessité des modifications après son passage en Commission de Concertation via l'activation d'une procédure article 191. Les délais ont donc été suspendus pendant 81 jours (10/12/2021 au 1/03/2022), temps nécessaire à la SLRB pour modifier son projet. Le permis a donc été délivré le 14 mars 2022, soit après 114 jours de procédure (au lieu de 95).

15.2	Nombre de PU délivrés dans le cadre de la procédure accélérée
------	---

Aucun PU n'a été délivré en 2021 en fonction de la procédure accélérée.

15.3	Nombre de logements sociaux bénéficiaires de cette procédure accélérée
------	--

En 2021 : sans objet.

### **REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES**

---

Conformément aux prévisions pour lesquelles aucun budget n'était prévu dans le cadre de cette action, aucune dépense n'a été engagée.

## 2

## AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT



## ACTION 16 : RÉFORME DES CHARGES D'URBANISME

## DESCRIPTION DE L'ACTION

Revoir le mécanisme des charges d'urbanisme pour que celles-ci soient obligatoirement consacrées à la création de logements sociaux ou à finalité sociale dans les communes où la part de logements sociaux est inférieure à l'objectif de 15% et où les indices socio-économiques sont plus élevés que la moyenne régionale.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Dès 2019, Urban a initié une consultation des principaux acteurs bénéficiaires des charges d'urbanisme afin de recueillir leurs propositions d'améliorations de l'Arrêté de 2013.

En 2021, perspective.brussels a passé un marché public pour réévaluer les montants des charges d'urbanisme telles que définies dans l'arrêté de 2013 et tester, en terme monétaire, différentes pistes d'amélioration technique du contenu de l'arrêté pour rencontrer les objectifs exprimés par la DPG.

Actuellement (juin 2022), les conclusions de cette étude sont connues et une proposition concrète de nouvel arrêté charges d'urbanisme sera mise sur la table du Gouvernement en septembre 2022.

## PLANNING

- 2020-2021 : modifications légistiques  
Ce planning doit être décalé de minimum une année.

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
16.1	Nombre de logements délivrés sur base de la règle « 15% - charges d'urbanisme en nature »	OK	1
16.2	Nombre de logements « charges d'urbanisme en nature » achetés par un opérateur public (1 800 €/m <sup>2</sup> indexé abex)	OK	1
16.3	Montant des charges en numéraire affectées vers la création ou la rénovation de logements	OK	1

Sources : Urban.brussels + Référent Logement pour le 16.2 en 2021

L'indicateur 16.1 comptabilise le nombre de logements issus de Permis d'urbanisme délivrés pour l'année visée et au sein desquels le promoteur a choisi de s'acquitter de la charge d'urbanisme par la vente de 15% de la superficie totale de logement au prix fixé par l'arrêté charges d'urbanisme.

L'indicateur 16.2 totalise le nombre de logements achetés en tant que charges d'urbanisme au prix de 1 800 €/m<sup>2</sup> indexé en fonction de l'indice abex.

L'indicateur 16.3 remplace celui initialement prévu dans le PUL intitulé « *Nombre de logements créés via les charges d'urbanisme en numéraire* », urban.brussels ne pouvant pas fournir les données relatives à cet indicateur. Le nouvel indicateur 16.3 a été validé par urban.brussels quant à sa mesurabilité.

#### COMMENTAIRES ET RESULTATS :

16.1	Nombre de logements délivrés sur base de la règle « 15% -charges d'urbanisme en nature »
------	--

En attente des données en provenance d'Urban.brussels.

16.2	Nombre de logements « charges d'urbanisme en nature » achetés par un opérateur public (1 800 €/m <sup>2</sup> indexé abex)
------	--

Pour l'année 2021, cet indicateur a été évalué en fonction des données transmises au Référent Logement dans le cadre de son monitoring des projets de logements publics à Bruxelles, par les différents opérateurs publics régionaux.

A titre indicatif, en 2021, les logements achetés comme charges d'urbanisme en nature auprès des promoteurs l'étaient à un prix de :

- A partir du 1<sup>er</sup> janvier : 2 238,26 €/m<sup>2</sup>
- A partir du 1<sup>er</sup> juillet : 2 290,43 €/m<sup>2</sup>

En 2021, le Fonds du Logement a acquis 11 logements via le mécanisme des charges d'urbanisme en nature au sein d'un seul projet.

Figure 16.2 : Nombre de logements générés via le mécanisme des charges d'urbanisme en nature et acquis par un opérateur public (2021)



16.3	Montant des charges en numéraire affectées vers la création ou la rénovation de logements
------	---

L'Arrêté charges d'urbanisme impose que les charges en numéraire générées par des projets de logements soient prioritairement affectées à du logement.

Un seul PU de ce type a été délivré en 2021 à Forest qui a affecté un montant financier à la création ou à la rénovation de logements. Ce montant (140.650€) correspond à 2,15% du montant total délivré en 2021 comme charges d'urbanisme en numéraire (6.539.508,24 €).

Pour rappel, les communes ont 5 ans pour utiliser le montant perçus en tant que charge d'urbanisme en numéraire, cependant l'utilisation de ces moyens en faveurs du logement est limitée par divers facteurs :

- Le montant de la charge est trop faible pour être affecté à un projet
- Aucun projet communal de logement n'existe « à proximité » du site visé par le PU
- Volonté du Collège d'utiliser ces charges pour développer des équipements, aménager des espaces verts, réaliser des travaux de voirie et autres
- ...

#### **REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES**

---

Conformément aux prévisions pour lesquelles aucun budget n'était prévu dans le cadre de cette action, aucune dépense n'a été engagée.

## 2

## AMÉLIORER L'ACTION PUBLIQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT



## ACTION 17 : RENFORCER LA BONNE GOUVERNANCE DE LA SLRB ET DES SISP

## DESCRIPTION DE L'ACTION

Audit de la SLRB et rédaction du contrat de gestion 2021-2025.

Concrétisation des conclusions de l'audit réalisé en 2020 par des mesures qui améliorent la fonction d'appui aux SISP de la SLRB, ainsi que son rôle de tutelle afin de faciliter, notamment, les procédures de rénovation du parc social existant.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

En 2020, KPMG a été mandaté par Bruxelles Logement en vue de réaliser une mission d'audit portant sur la Société de Logement de la Région de Bruxelles Capitale. Cette mission d'audit, qui s'inscrit dans la poursuite d'un travail d'amélioration et de renforcement du secteur du logement à finalité sociale, comportait les 3 volets suivants :

1. Le contrôle du fonctionnement et de l'organisation interne de la SLRB dans son rôle d'appui aux sociétés immobilières de service public
2. Le contrôle de l'exercice de la tutelle de la SLRB sur les SISP, telle qu'elle est organisée par l'article 41 du Code Bruxellois du Logement
3. Le contrôle plus spécifique des procédures de rénovation des logements sociaux

Pour atteindre les objectifs de l'audit, KPMG a mené ses travaux d'analyse en mettant l'accent sur le fonctionnement interne de la SLRB (à partir des articles 41 et 42 du Code du Logement), et sur les processus « métiers » clés (mis en place par l'organisation sur base de ces articles). Cette analyse a ensuite été étendue auprès d'un échantillonnage de 5 SISP, sélectionné par Bruxelles Logement, en vue de vérifier leur perception de la collaboration avec la SLRB pour ce qui concerne les 3 volets mentionnés ci-dessus.

Les travaux d'audit ont été effectués durant la période de février à juin 2020. Ceux-ci ont pu être réalisés en dépit des mesures de confinement dans le cadre du COVID 19, moyennant certaines adaptations méthodologiques.

De façon générale, l'audit constate que la SLRB est une société 'en mouvement' qui se remet en question. Elle a notamment initié un plan de transformation en 2014 qui a résulté en un certain nombre d'initiatives et actions en vue d'améliorer sa collaboration avec les SISP et le mode de fonctionnement du secteur. Ces actions étaient déjà implémentées/en cours d'implémentation dans un but de plus grande responsabilisation et d'autonomie du secteur, en s'orientant vers davantage de soutien et moins de contrôle.

L'audit faisait toutefois le constat que certaines inefficiences résultaient notamment de l'organisation de ce secteur, et de la recherche d'un équilibre entre une approche « globale » de la SLRB, et des objectifs à caractère « locaux » des SISP à différents niveaux (par exemple en matière d'applications informatiques).

Il constate aussi que la capacité d'adaptation au changement des SISP devait être encouragée par la SLRB qui doit améliorer sa position de partenaire et meneur stratégique (culture de « partenariat » à développer dans le secteur).

Comme prévu dans le dernier contrat de gestion 2015-2020, un consultant a été désigné par la SLRB pour évaluer la mise en œuvre de son contrat de gestion 2015-2020. C'est la firme Ernst and Young qui a été mandatée, et qui a rendu son rapport en juillet 2020.

Ce rapport est articulé autour de 3 grands objectifs :

1. Réaliser l'« évaluation externe finale » telle que prévue dans le contrat de gestion
2. Accompagner le pouvoir adjudicateur (la SLRB) dans la rédaction du nouveau contrat de gestion, en collaboration avec la Région et sur base de l'évaluation réalisée
3. Mettre en place un dispositif de mesure et de reporting des obligations et engagements issus du nouveau contrat de gestion

Dans le cadre de l'élaboration du nouveau contrat de gestion de niveau 2 SLRB-SISP 2022-2026, cette analyse a été actualisée par l'organisation par le consultant BDO d'une série d'ateliers avec les SISP. Ces échanges ont permis de relever les améliorations déjà constatées par les SISP et d'identifier les points qui demandaient encore une progression de la part de la SLRB.

La finalisation du CDG 2 doit aboutir dans les prochaines semaines.

## PLANNING

---

2020 :

- Juillet: rapport final de KPMG et de EY

2021 :

- 25 février : entrée en vigueur du Contrat de Gestion de niveau 1 entre la RBC et la SLRB
- Accompagnement de la société BDO dans le cadre de l'élaboration du contrat de gestion niveau 2

2022 : signature du CDG niveau 2 entre la SLRB et les SISP

## REPORTING FINANCIER

---

### Budget Régional (M.25)

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	300.000,00	267.916,64	267.916,64
2021	-	-	-

## 3

## SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES


**ACTION 18 : RÉFORME DE L'ALLOCATION-LOYER ET DE  
L'ALLOCATION DE RELOGEMENT POUR LES PERSONNES  
EN ATTENTE D'UN LOGEMENT SOCIAL**
**DESCRIPTION DE L'ACTION**


---

Une simplification du système des allocations antérieures sera réalisée pour ne retenir que deux allocations distinctes :

1. Une allocation-loyer pour les ménages socioéconomiquement vulnérables inscrits sur la liste d'attente pour un logement social
2. Une nouvelle allocation de relogement pour les ménages confrontés à des besoins urgents de logement.

**ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION**


---

Le travail législatif mené en 2020 et 2021 a permis l'entrée en vigueur de la base légale de l'allocation-loyer le 10 octobre 2021.

Une campagne de communication auprès des professionnels du secteur du logement a été menée courant octobre 2021. Dans la foulée, un premier courrier a été envoyé par la SLRB à plus de 12.000 bénéficiaires potentiels le 14 octobre 2021.

Parallèlement au processus législatif, le CIRB a entamé le travail de conception du logiciel destiné à assurer le traitement automatique des dossiers encodés. Le planning initial de l'allocation-loyer, dont le déploiement était prévu pour 2021, a été postposé de plus de 6 mois en raison de retard pris au niveau de l'accès aux sources authentiques.

Le logiciel informatique a finalement été livré fin mars 2022.

Les premiers paiements sont intervenus en avril 2022.

La totalité des dossiers de demandes (12.300 dossiers) devraient pouvoir être traités d'ici fin septembre 2022.

**PLANNING**


---

2021-22 :

- Préparation et début de mise en œuvre de l'allocation-loyer (travail légistique, outil de gestion, communication aux bénéficiaires potentiels, etc.)
- Il en va de même pour l'allocation relogement, prévue pour 2022 et qui sera mise en œuvre dans sa nouvelle version en 2023, en tirant parti des éléments mutualisables créés pour l'allocation-loyer.

2023 :

- Mise en œuvre de l'allocation de relogement (travail légistique, outil de gestion, communication aux bénéficiaires potentiels, etc.)

**INDICATEURS DE SUIVI**

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
18.1	Montant moyen de l'allocation par catégorie de bénéficiaires	OK	2
18.2	Nombre d'allocations de relogement octroyées	OK	2
18.3	Nombre d'allocations-loyer octroyées	OK	2
18.4	Impact sur la part de budget consacrée au loyer par catégorie de bénéficiaires	À vérifier	2
18.5	Impact sur les loyers des logements dont les locataires reçoivent une allocation (suivi dans le temps en fonction de données disponibles dans les bases de données administratives)	?	1

Source : Bruxelles Logement

Les indicateurs 18.1, 18.2 et 18.3 ne posent pas de problème de mesurabilité.

L'indicateur 18.4 devrait être mesurable (les données nécessaires sont fournies par les bénéficiaires) mais il importe de vérifier que l'encodage des dossiers chez BL permettra d'obtenir aisément le résultat escompté. La mesurabilité de l'indicateur 18.5 est aléatoire et dépend d'une série de données externes aux administrations régionales en lien avec le logement. Au vu de son intérêt pour évaluer l'efficacité de la mesure, il est cependant maintenu dans le set d'indicateurs de suivi.

L'indicateur initialement prévu dans le PUL intitulé « Impact sur les loyers des logements dans le segment inférieur ou moyen du marché » est supprimé car il nécessite la réalisation d'une étude afin de déterminer la situation au temps « 0 » et d'un croisement, au minimum, avec l'Observatoire des loyers dont les derniers chiffres publiés datent de 2018 et n'ont plus qu'une pertinence limitée aujourd'hui.

**COMMENTAIRES ET RESULTATS :**

18.1	Montant moyen de l'allocation par catégorie de bénéficiaires
------	--

Comme expliqué ci-dessus, au 01/01/2022, aucune allocation-loyer n'avait pu faire l'objet d'un paiement, la situation a évolué favorablement depuis lors.

18.2	Nombre d'allocations de relogement octroyées
------	--

Pour les mêmes raisons qu'expliqué ci-avant, cet indicateur ne peut pas être scoré en 2021.

18.3	Nombre d'allocations-loyer octroyées	Sans objet en 2021
18.4	Impact sur la part de budget consacrée au loyer par catégorie de bénéficiaires	Sans objet en 2021
18.5	Impact sur les loyers des logements dont les locataires reçoivent une allocation (suivi dans le temps en fonction de données disponibles dans les bases de données administratives)	Sans objet en 2021

**REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES**

---

**Budget Régional (M.25)**

<b>Année</b>	<b>Prévu PUL</b>	<b>Engagements</b>	<b>Liquidations</b>
2020	12.565.000	9.457.948,88	9.468.273,93
2021	12.565.000	8.882.271,46	8.882.271,46

Les anciennes allocations étant encore en vigueur, à peu près 85% du budget 2021 sont consacrés aux allocations relogements et 15% aux anciennes allocations loyers.

## 3

## SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES


**ACTION 19 : DÉVELOPPER UNE GESTION PLUS DYNAMIQUE DE LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS**
**DESCRIPTION DE L'ACTION**


---

Amélioration et mise à jour automatique de la grille indicative des loyers pour qu'elle reflète mieux la réalité du marché locatif bruxellois.

**ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION**


---

La crise sanitaire a grandement complexifié la mise à jour de la base de données nécessaires à l'amélioration et la mise à jour de la grille indicative des loyers. En effet, la difficulté de réaliser des enquêtes en face à face a retardé de près d'un an l'ensemble du processus initialement prévu.

Les études ont pu être menées en 2021 tout comme les enquêtes de l'Observatoire des Loyers avaient pu l'être à la fin de l'année 2020. Le travail d'actualisation de la grille a permis une meilleure prise en compte de certains critères, en particulier ceux de la superficie ou de la localisation. Néanmoins, il a également mis en évidence un besoin de revoir certains éléments structurels dans le fonctionnement de cet outil.

C'est pourquoi, dans le courant de l'année 2022, une étude visant à établir une nouvelle méthodologie non seulement pour l'élaboration de la grille indicative des loyers mais également pour la récolte de données (du côté locataire comme du côté bailleur) a été attribuée à BSI. Cette étude vise à proposer un nouveau type de modélisation afin de refléter le plus justement possible l'état du marché et faire en sorte que cette grille recueille l'adhésion de chacun.

Jusqu'ici, les données relatives au parc locatif du logement bruxellois sont difficiles à collecter et il est difficile d'en faire une synthèse pouvant servir la dynamique de grille : des échanges de données entre les différentes administrations sont souhaitées pour pallier cette lacune.

En outre un travail de mise en cohérence du calcul des surfaces en RBC est en cours et devrait permettre d'harmoniser les m<sup>2</sup> auxquels s'appliquent les prix déterminés et, partant les loyers de référence pour les biens visés.

**PLANNING ADAPTE**


---

- 2022 : révision de la grille indicative des loyers (avant le 31/12/2022)
- 2023 : élaboration de la nouvelle grille, mise à jour du cadre réglementaire et campagne de communication
- À partir de 2024 : mise à jour automatique de la grille indicative de référence sur base des données les plus récentes des Observatoires des Loyers (ou autres sources fiables sur le marché privé locatif)

**INDICATEURS DE SUIVI**

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
19.1	Mise à jour de la grille en fonction des données les plus récentes de l'Observatoire des Loyers	OK	1
19.2	Nombre de visiteurs quotidien du site <a href="http://www.loyers.brussels">www.loyers.brussels</a>	OK	2
19.3	Révision de la grille des loyers avant fin 2021	OK	1

Source : Bruxelles Logement – Direction Etude et Subvention (DES)/Centre d'Information sur le Logement (CIL)

Les options régissant le calcul indicatif des loyers de la grille devront viser à éliminer les loyers aberrants fruits d'un marché du logement en voie de financiarisation et ne prenant pas compte l'ancienneté de certains baux. L'approbation de la nouvelle grille des loyers conditionne grandement l'opérationnalité de l'action 22 relative au conventionnement.

**COMMENTAIRES ET RESULTATS :**

19.1	Mise à jour de la grille en fonction des données les plus récentes de l'Observatoire des Loyers
------	---

L'étude prévue pour l'élaboration de la méthodologie de la nouvelle grille des loyers propose d'intégrer des données dépassant les informations collectées lors des enquêtes.

La prise en compte d'informations relatives à l'environnement, à la fiscalité et à la PEB devrait permettre d'affiner les loyers de référence.

19.2	Nombre de visiteurs quotidien du site <a href="http://www.loyers.brussels">www.loyers.brussels</a>
------	--

En 2021, 56.000 visites du site [loyers.brussels](http://www.loyers.brussels) ont eu lieu, ce qui représente une moyenne quotidienne d'environ 150 visites.

19.3	Révision de la grille des loyers avant fin 2021
------	---

La grille n'a pas été révisée en 2021 mais le sera en 2022.

**REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES****Budget Régional (M.25)**

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	36.179	-
2021	30.000	-	36.179

La consommation correspond à un marché lancé en 2020, finalisé en 2021.

## 3

## SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES


**ACTION 20 : MISE EN PLACE D'UNE COMMISSION PARITAIRE  
LOCATIVE CHARGÉE D'EXAMINER LA JUSTESSE DU LOYER**
**DESCRIPTION DE L'ACTION**

Mise en place d'une commission paritaire locative gratuite – composée de représentants des bailleurs et des locataires- chargée d'évaluer la justesse du loyer au regard des critères de référence.

**ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION**

La création de la CPL est une initiative parlementaire. L'ordonnance du 28 octobre 2021 visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs a été publiée au moniteur belge le 21 novembre 2021.

L'ordonnance prévoit la création d'une commission paritaire locative consultative et gratuite - composée de représentants des bailleurs et des locataires – qui sera chargée d'évaluer la justesse du loyer à la demande de toute personne intéressée ou du juge de Paix saisi d'une demande de révision du montant du loyer abusif. Les arrêtes d'exécution sont en cours de préparation.

La mise en place de la CPL interviendra au courant du premier semestre 2023.

**PLANNING**

Le planning a pris un an de retard.

- 2021 : modifications législatives
- 2022 : mise en place de la CPL

**INDICATEURS DE SUIVI**

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
20.1	Nombre d'avis rendus par la CPL	?	?
20.2	Nombre de jugements rendus par des juges de paix concernant des actions en révision de loyers abusifs	OK	1
20.3	Nombre de saisines de la CPL par des particuliers	?	?
20.4	Nombre de saisines des juges de paix pour la révision de loyers abusifs	OK	1
20.5	Nombre de saisines par des juges de paix pour la révision de loyers abusifs	OK	1
20.6	Diminution de la portion des loyers abusifs dans le parc locatif bruxellois via l'Observatoire des Loyers	?	?

Source : Bruxelles Logement

En l'absence de mise en place de la CPL, la mesurabilité de nombreux indicateurs est sujette à caution tout comme la fréquence de leur reporting. La mesurabilité de l'indicateur 20.6 dépend, quant à elle, de la réalisation d'un nouvel Observatoire des Loyers, le dernier datant de 2018.

#### COMMENTAIRES ET RESULTATS :

20.1	Nombre d'avis rendus par la CPL	Sans objet en 2021
20.2	Nombre de jugements rendus par des juges de paix concernant des actions en révision de loyers abusifs	Sans objet en 2021
20.3	Nombre de saisines de la CPL par des particuliers	Sans objet en 2021
20.4	Nombre de saisines des juges de paix pour la révision de loyers abusifs	Sans objet en 2021
20.5	Nombre de saisines par des juges de paix pour la révision de loyers abusifs	Sans objet en 2021
20.6	Diminution de la portion des loyers abusifs dans le parc locatif bruxellois via l'Observatoire des Loyers	Sans objet en 2021

#### REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

##### Budget Régional (M.25)

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	20.000	-	-

##### Nouvelles politiques

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	20.000	-	-

## 3

**SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES****ACTION 21 : AIDER LES LOCATAIRES À CONSTITUER LEUR GARANTIE LOCATIVE****DESCRIPTION DE L'ACTION**

Versement d'une dotation annuelle de fonctionnement au Fonds du Logement pour financer le fonctionnement du service d'aide à la constitution d'une garantie locative.

Refinancement du Fonds du Logement afin de garantir l'octroi des aides à la constitution d'une garantie locative.

Evaluation de la faisabilité d'un Fonds public de garantie locative.

**ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION**

2021 :

- Octroi d'un financement de 3.000.000,00 euros au Fonds du Logement pour permettre la continuité du dispositif d'aide à la constitution d'une garantie locative (AB : 25.007.17.02.8514) en décembre 2021 ;
- 2020, 2021 et 2022 : Versement d'une dotation annuelle de fonctionnement au Fonds du Logement pour permettre la réalisation de cette mission (AB : 25 007.15 05.4140)

2022 :

- Approbation d'un avant-projet d'arrêté du Gouvernement modifiant l'arrêté du 28 septembre 2017 afin notamment de faciliter l'octroi de l'aide à la constitution d'une garantie locative aux mineurs étrangers non accompagnés (MENA), aux personnes logées dans un logement de transit et aux étudiants qui signent des baux de courte durée ;
- Une étude de faisabilité de mise en place d'un fonds public de garantie locative a été initiée. L'étude juridique conclut à la faisabilité de la mise en place d'une telle institution dans notre Région mais que cette mise en œuvre nécessitera notamment l'acquisition du statut spécifique d'entité visée par l'article 28 de la Loi Prospectus.

Eu égard à l'ampleur de ce chantier, il a été décidé de mettre l'accent en priorité sur la collecte des données locatives et la constitution d'une base de données (enregistrement du bail) avant d'envisager la quelconque mise en place d'un tel fonds.

**PLANNING**

2020-2024 :

- Versement d'une dotation annuelle de fonctionnement au Fonds du logement pour financer le fonctionnement du service d'aide à la constitution d'une garantie locative
- Versement d'une dotation afin de financer les aides à la constitution d'une garantie locative

2020-2021 :

- Evaluation de la faisabilité d'un Fonds public de garantie locative

**INDICATEURS DE SUIVI**

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
21.1	Nombre d'aide à la constitution d'une garantie locative	OK	1

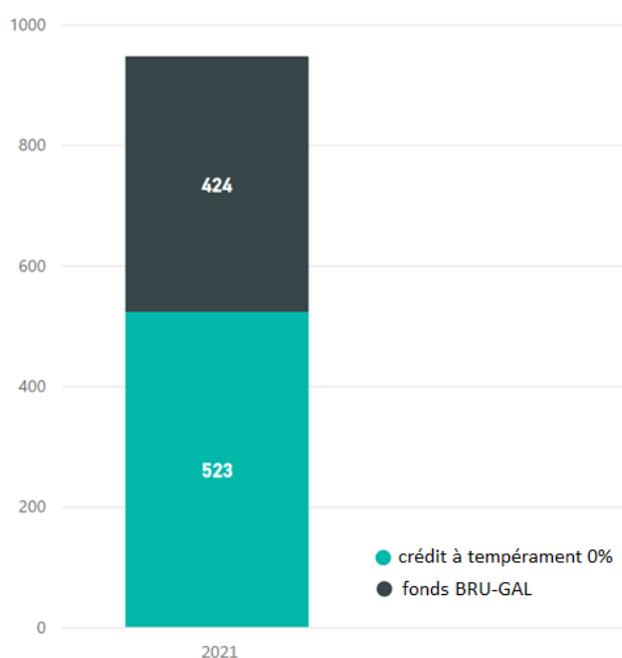
Source : Fonds du Logement

**COMMENTAIRES ET RESULTATS :**

21.1	Nombre d'aide à la constitution d'une garantie locative
------	---

Le Fonds du Logement a accordé 947 aides à la constitution d'une garantie locative en 2021. Cette aide a pris la forme d'un prêt à tempérament à 0% pour 523 logements et a été accordée via le fonds mutuelliste BRU-GAL, pour 424 logements. Le montant des sommes prêtées s'élève à 655.586 EUR pour les crédits et à 549.808 EUR pour les aides BRU-GAL.

Figure 21.1 : Nombre d'aide à la constitution d'une garantie locative (2021)

**REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES****Budget Régional (M.25)**

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	544.000	545.830	554.087
2021	623.000	642.000	543.893

L'écart entre engagements et liquidations est classique pour les paiements en tranches décalées sur plusieurs années.

## 3

## SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES


**ACTION 22 : PROPOSER UN SYSTÈME DE CONVENTIONNEMENT  
 POUR ASSURER DES LOYERS ABORDABLES SUR LE MARCHÉ  
 PRIVÉ LOCATIF**
**DESCRIPTION DE L'ACTION**


---

Etablir une politique de conventionnement des logements dont les loyers sont conformes à la grille de référence des loyers.

Lancer une étude de faisabilité pour la mise en place d'une assurance loyer garanti afin de protéger les bailleurs conventionnés.

**ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION**


---

Conformément à la DPR, différents acteurs ont été consultés dans le cadre de la mise en œuvre de cette action afin de déterminer les leviers les plus à même d'activer un tel système : le Syndicat Locataires, les Juges de Paix, l'asbl Loyers Négociés, la Federia, le RBDH, les AIS, L'UPSI et le SNPC.

La difficulté de disposer des données relatives aux profils des propriétaires et/ou aux informations fiscales et patrimoniales de ces derniers, rend plus compliqué la définition des bailleurs cibles et des avantages susceptibles de les faire adhérer au principe du conventionnement.

La Coordination Team a remis un rapport au cabinet de la secrétaire d'Etat au logement présentant, d'une part, le positionnement de chaque acteur interrogé et, d'autre part, des pistes possibles de réflexions à creuser plus avant pour la mise en œuvre de cette action.

**PLANNING ADAPTE**


---

2022 :

- Entretiens bilatéraux avec les acteurs du secteur
- Mise en révision de la grille de référence des loyers
- Etude de faisabilité pour la mise en place d'un Fonds « assurance loyer garanti »
- Sélection des pistes de concrétisation de l'action
- Travail légistique sur les mesures à intégrer dans la politique du conventionnement

2023 : approbation définitive et mise en œuvre de la politique de conventionnement

**INDICATEURS DE SUIVI**

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
22.1	Nombre de logements conventionnés		?
22.2	Evolution des loyers des logements conventionnés	?	?
22.3	Nombre de bénéficiaires d'aides liées à la politique de conventionnement	?	?
22.4	Nombre de logements conventionnés selon le type de conventionnement (sociale, intermédiaire, ...)	?	?

Source : Bruxelles Logement

A ce stade, la mesurabilité et la fréquence de reporting des indicateurs ne peuvent être évalués.

**COMMENTAIRES ET RESULTATS :**

22.1	Nombre de logements conventionnés	Sans objet en 2021
22.2	Evolution des loyers des logements conventionnés	Sans objet en 2021
22.3	Nombre de bénéficiaires d'aides liées à la politique de conventionnement	Sans objet en 2021
22.4	Nombre de logements conventionnés selon le type de conventionnement (sociale, intermédiaire, ...)	Sans objet en 2021

**REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES**

Conformément aux prévisions pour lesquelles aucun budget n'était prévu dans le cadre de cette action, aucune dépense n'a été engagée.

## 3

## SOUTENIR TOUS LES LOCATAIRES


**ACTION 23 : CRÉATION D'UNE ÉQUIPE MOBILE DE SOUTIEN  
PSYCHOSOCIAL AUX LOCATAIRES SOCIAUX**
**DESCRIPTION DE L'ACTION**


---

Création, au sein du SASLS, d'une équipe mobile d'appui psychologique en soutien aux travailleurs sociaux qui interviennent en première ligne dans les SISF.

**ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION**


---

L'engagement des deux assistantes sociales orientées santé mentale a été effectué au 1<sup>er</sup> semestre 2021 (un engagement par transfert d'une AS du SASLS bénéficiant de 15 années d'expérience dans le secteur, l'autre par engagement externe d'une AS expérimentée en santé mentale).

Après une formation par immersion, l'équipe a pris ses fonctions en septembre 2021 en présentant son offre de service auprès de chaque SISF.

Afin de palier à la difficulté de trouver un psychiatre à temps partiel pour compléter l'équipe, une collaboration avec le service psychiatrique du CHU Saint Pierre a été entamée.

**PLANNING**


---

Le planning prévu a été respecté.

**INDICATEURS DE SUIVI**


---

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
23.1	Nombre d'intervention de l'équipe mobile	OK	2

Source : SASLS

**COMMENTAIRES ET RESULTATS :**

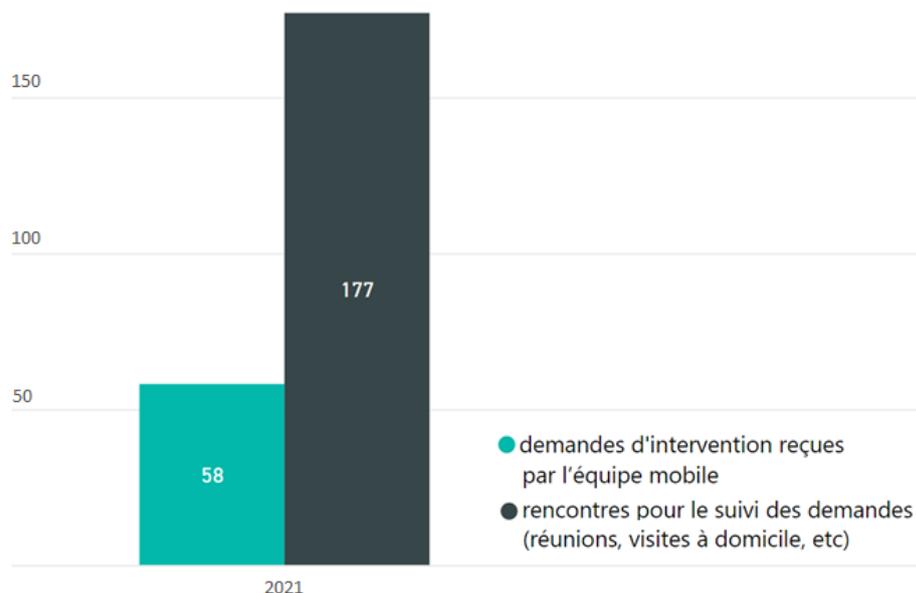
23.1	Nombre d'intervention de l'équipe mobile
------	--

Le nombre de demandes d'interventions dès la première année de fonctionnement de ce service confirme que le besoin des SISF en matière de santé mentale était correctement identifié.

En effet :

- L'équipe Mobile a reçu 44 demandes d'intervention dont 14 dossiers ont été clôturés.
- 15 SISF sur 16 ont contacté l'EMSM pour une demande d'intervention.
- Il y a eu 177 rencontres en SISF pour le suivi des demandes.

Figure 23.1 : Nombre de demandes reçues par l'équipe mobile et nombre de rencontres engendrées (2021)



## REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

### Budget Régional (M.25)

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	123.000	123.000	98.400

Le PUL ne récupérait que les nouveaux budgets pour l'équipe mobile. La dotation se fait par contre en une seule part. L'écart est exactement de 123.000 € et la trajectoire budgétaire est donc parfaitement respectée, comme on peut l'observer dans le budget de la SLRB qui a attribué les deux subventions séparément en 2021.

### Nouvelles politiques

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	123.000	123.000	98.400

## 4

## GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT



## ACTION 24 : AMÉLIORER LA LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS AU LOGEMENT

## DESCRIPTION DE L'ACTION

Mise en place d'un groupe de travail composé de représentants de Bruxelles Logement, d'UNIA, de l'IEFH, d'Equal.brussels et du professeur Pieter-Paul Verhaeghe (VUB) qui procédera à l'évaluation de l'ordonnance du 21 décembre 2018 et établira des recommandations d'ordre réglementaire, législatif ou organisationnel afin de renforcer l'efficacité du dispositif régional de lutte contre les faits de discrimination dans l'accès au logement.

Renforcer les dispositions du Code bruxellois du Logement relatives à la lutte contre la discrimination.

Assurer les moyens humains nécessaires pour augmenter le nombre de dossiers instruits par la DURL.

Lancer une campagne de communication afin d'informer les candidats-locataires quant à leurs droits face aux discriminations qu'ils pourraient subir. En parallèle, assurer une information continue des citoyens bruxellois via internet, par téléphone et aux guichets.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Le projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination a été approuvé par le Conseil des ministres le 31 mars 2022. Le Parlement a approuvé le projet lors de sa séance du 3 juin 2022.

Cette ordonnance prévoit notamment la possibilité pour la DURL de réaliser des tests de discrimination *§uyè*

Les résultats présentés ici le sont sur base de tests ayant été opérés sous la législation actuelle et donc préalablement à l'adoption de l'ordonnance.

## PLANNING

2020 :

- Mise en place d'un groupe de travail chargé de procéder à l'évaluation de l'ordonnance du 21 décembre 2018 et remise de son rapport à la Secrétaire d'État au logement.
- Elaboration de la campagne de sensibilisation

2021 :

- Diffusion de la campagne de sensibilisation
- Engagement de 3 ETP supplémentaire(s)
- Approbation d'un avant-projet d'ordonnance modifiant les dispositions du Code du Logement relatives à la lutte contre la discrimination

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
24.1	Nombre de dossiers instruits par la DIRL	OK	2
24.2	Nombre de plaintes reçues par la DIRL	OK	2
24.3	Nombre de tests de discriminations menés par la DIRL	OK	2
24.4	Nombre de sanctions administratives prononcées par la DIRL	OK	2

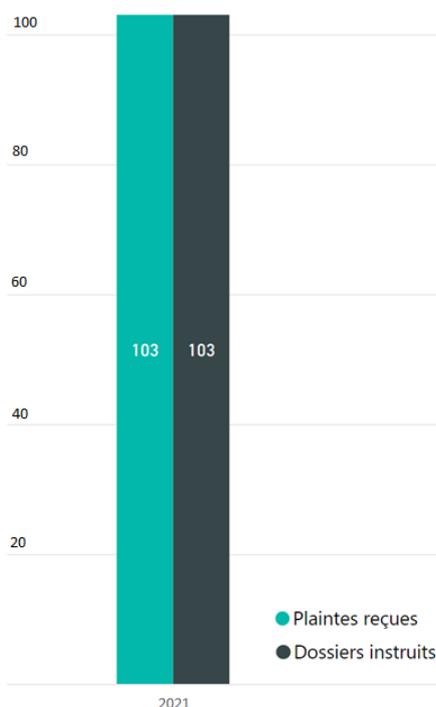
Sources : Bruxelles Logement – Direction de l'Inspection régionale du Logement (BL-DIRL)

### COMMENTAIRES ET RESULTATS :

24.1	Nombre de dossiers instruits par la DIRL
------	--

Au cours de l'année 2021 et malgré les circonstances sanitaires, 103 dossiers ont été instruits par la DIRL. Tous ces dossiers l'ont été suite au dépôt d'une plainte auprès de ce même service.

Figure 24.1 : Nombre de dossiers instruits par la DIRL (2021)



24.2	Nombre de plaintes reçues par la DIRL
------	---------------------------------------

Voir 24.1.

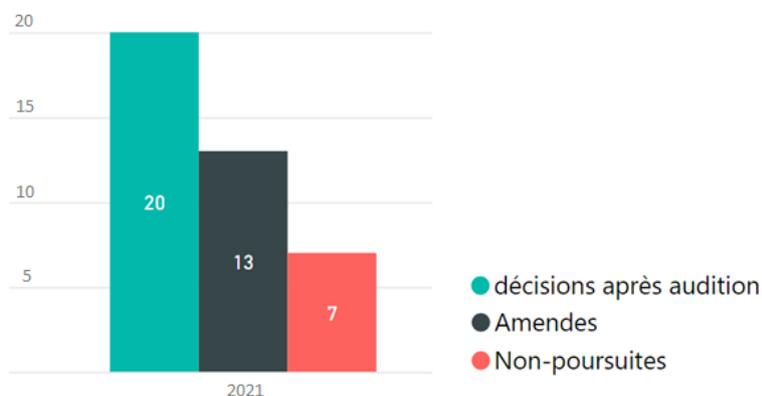
24.3	Nombre de tests de discriminations menés par la DIRL
------	--

Dans le courant de 2021, 9 tests de discrimination ont été menés par la DIRL

## 24.4 Nombre de sanctions administratives prononcées par la DURL

En ce qui concerne les sanctions administratives prononcées par la DURL, 20 décisions ont été prises après audition du propriétaire : 13 décisions infligeant une amende et 7 décisions de ne pas sanctionner le contrevenant.

Figure 24.2 : Nombre de décisions de sanction (amendes) prises après audition (2021)



## REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

## Budget Régional (M.25)

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	73.000	-	-
2021	75.000	42.282,92	42.282,92

Le budget correspond à 3 ETP engagés en 2021. Le coût projeté en année pleine est de 134.000 €.

## Nouvelles politiques

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	75.000	45.711,56	45.711,56

## 4 GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT



### ACTION 25 : AMÉLIORER LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ

#### DESCRIPTION DE L'ACTION

Mise en place d'une stratégie globale en association avec les communes pour renforcer la lutte contre les logements insalubres et aider les locataires concernés à se reloger dans un logement décent.

Pour y parvenir :

- Renforcement du personnel de la DIRL avec notamment l'engagement d'enquêteurs supplémentaires.
- Création d'un outil informatique d'alerte dès qu'un logement interdit à la location fera l'objet d'une demande d'inscription au registre de la population d'une commune.
- Révision des normes applicables pour qu'elles soient en adéquation avec la conception actuelle de logement décent.
- Analyse en vue d'établir les modalités d'une certification comprenant éventuellement un agrément pour des certificateurs privés permettant d'attester, sur la base volontaire des propriétaires, de la conformité du logement au regard du Code du Logement.
- Création de solutions de relogement temporaire.

#### ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Courant 2021 et début 2022, Bruxelles Logement a procédé à l'engagement de 14 ETP supplémentaires. Ces engagements concernent les enquêtes, l'accompagnement social, la cellule juridique ainsi que du personnel administratif pour la constitution et le traitement des dossiers.

Deux immeubles, qui totalisent 9 logements, ont été acquis en 2021 via la Régie Foncière Régionale pour organiser le relogement de transit des ménages accompagnés par le service social de la DIRL. Les premiers ménages relogés sont entrés dans ces logements au 1er trimestre 2022.

Une étude est en cours pour la mise en place d'un système d'alerte dans chaque commune afin de prévenir la remise en location de biens interdits à la location par la DIRL. Cette étude se base sur les différentes pratiques en la matière à Schaerbeek, Bruxelles-Villes, Anderlecht et Molenbeek. Elle vise à la mise en place pour début 2023 d'un système d'alerte informatique qui avertit les services de la DIRL lors de chaque inscription dans un logement, pour lui permettre de poursuivre le propriétaire.

En parallèle au travail en cours sur les normes du Code du Logement, des propositions de modifications et un projet de mode de certification ont été élaboré par la DIRL.

#### PLANNING ADAPTE

2021 :

- Renforcement du personnel de la DIRL
- Acquisition des 2 immeubles (= 9 logements)

2022 :

- Etude des pratiques de 4 communes et développement d'un système d'alerte permettant d'identifier la remise en location d'un logement faisant l'objet d'un arrêté d'interdiction dans toutes les communes.
- Intensification des enquêtes grâce au renfort en ressources humaines

2023 :

- Mise en place dans les 19 communes de l'alerte DIRL
- Réforme des modalités de l'allocation-relogement dont bénéficient les locataires suite à une interdiction à la location
- Révision des exigences minimales du Code du Logement

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
25.1	Nombre de contrôles effectués	OK	2
25.2	Nombre d'amendes administratives décidées	OK	2
<del>25.3</del>	<del>Montant moyen des amendes infligées</del>	<del>OK</del>	<del>2</del>
25.3	Montant annuel perçu à titre d'amende	OK	1
25.4	Nombre de logement ayant fait l'objet d'une interdiction de location prise par la DIRL	OK	2
25.5	Nombre de ménages relogés accompagnés après une interdiction de location prise par la DIRL	OK	2

Sources : Bruxelles Logement – Direction de l'Inspection régionale du Logement (BL-DIRL)

La mesurabilité des indicateurs de suivi est validée par la DIRL.

### Commentaires et résultats :

25.1	Nombre de contrôles effectués
------	-------------------------------

En 2021, la DIRL a effectué 1 322 enquêtes.

25.2	Nombre d'amendes administratives décidées
------	---

Ces enquêtes ont mené à 224 décisions d'amendes.

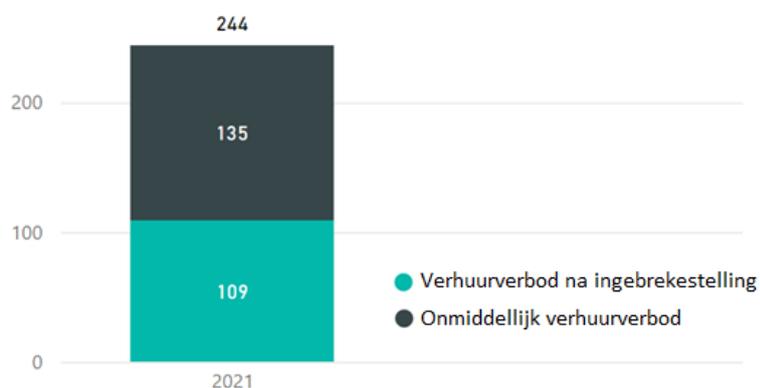
25.3	Montant moyen des amendes infligées → Montant annuel perçu à titre d'amende
------	---

Cet indicateur est modifié.

Nous proposons de le remplacer par le montant annuel perçu à titre d'amende: sur l'année-budgétaire 2021, un montant de 472.462,97 € a été perçu.

25.4	Nombre de logement ayant fait l'objet d'une interdiction de location prise par la DIRL
------	--

En 2021, la DIRL a prononcé 135 interdictions immédiates, et 109 après mise en demeure.



25.5	Nombre de ménages relogés accompagnés après une interdiction de location prise par la DIRL
------	--

Dans le cadre des interdictions de logement pour cause d'insalubrité de celui-ci, 209 dossiers sociaux ont été ouverts en 2021.

## REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

### Budget Régional (M.25)

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	2.902.000	2.582.011,50	2.582.011,50

Dans ce budget, l'achat des 2 immeubles représente 2.342.422,96 € et les 239.588,54 € restant correspondent à 14 ETP engagés en 2021.

Le coût projeté de ces ETP en année pleine est de 624.000 €.

### Nouvelles politiques

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	2.902.000	2.582.011,50	2.582.011,50

## 4

## GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT


**ACTION 26 : AUGMENTER L'OFFRE D'ACCUEIL POUR LES JEUNES PERSONNES LGBTQI+ ET LES VICTIMES DE VIOLENCES INTRA-FAMILIALES**
**DESCRIPTION DE L'ACTION**


---

Création de lieux d'accueil pour ces groupes-cibles en difficultés

**ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION**


---

La recherche des immeubles à acquérir pour la création de ces refuges a été confiée à la Régie Foncière Régionale. Les 3 lieux nécessaires ont été acquis en 2021.

Un immeuble destiné à accueillir des victimes de violence intra-familiales (19 places dans 7 chambres, peut-être 8 après que le projet d'architecture est finalisé) ouvrira ses portes en juillet 2022. L'opérateur responsable de l'accompagnement a été désigné.

Un immeuble destiné à accueillir de jeune personnes LGBTQIA+ (14 places) ouvrira partiellement ses portes en septembre 2022 (une partie de l'immeuble doit faire l'objet de travaux d'aménagement). L'opérateur responsable de l'accompagnement est en cours de désignation.

Le 3<sup>ème</sup> immeuble destiné à l'accueil des victimes de violence intra-familiales (25 places, à préciser lorsque le projet d'architecture aura abouti) ouvrira ses portes au printemps 2024 après de lourds travaux d'aménagement. L'immeuble fait l'objet dans l'attente de la délivrance de permis d'une occupation temporaire.

**PLANNING**


---

2021 : acquisition de 3 immeubles par la Régie Foncière Régionale

2022 :

- Désignation de deux des trois opérateurs pour l'encadrement du public cible de chaque refuge
- Désignation d'un architecte pour les projets de rénovation sur deux des 3 immeubles.
- Ouverture de deux refuges

2024 : Ouverture du troisième refuge

**INDICATEURS DE SUIVI**


---

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
26.1	Nombre de personnes hébergées	OK	2
26.2	Nombre de chambres acquises	OK	2

Sources : Bruxelles Synergies - Facilities

L'indicateur 26.2 est ajouté à la liste initialement prévue par le PUL.

#### COMMENTAIRES ET RESULTATS :

26.1	Nombre de personnes hébergées
------	-------------------------------

Au 01/01/2022, aucune personne n'était déjà hébergée dans un des trois centres. Les deux premiers refuges seront ouverts dans le courant de 2022.

26.2	Nombre de chambres acquises
------	-----------------------------

Dans l'attente des études affinées pour les rénovations des différents bâtiments acquis, il n'est pas pertinent de totaliser le nombre de chambres.

#### REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

---

##### Nouvelles politiques

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	5.000.000	4.929.500,26	4.926.540,79

La trajectoire budgétaire est parfaitement respectée.

## 4

## GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT



## ACTION 27 : AUGMENTER L'OFFRE D'ACCUEIL POUR LES PERSONNES SANS-ABRI

## DESCRIPTION DE L'ACTION

Lancement de l'appel à projets via Bruxelles-Logement ou via le Fonds Régional Bruxellois de refinancement des trésoreries communales pour le relogement des personnes sans-abri.

Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt auprès des AIS afin de mobiliser des logements privés pour le relogement de personnes sans-abri.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

1. Appel à projet pour les communes et CPAS lancé en avril 2021 :

Cet appel à projet propose un soutien aux acteurs locaux dans la rénovation et l'aménagement de logements mis à disposition d'un public sans-abri pour une durée minimale de dix ans. Six projets ont été déposés et ont tous été retenus, pour un montant global de 1.255.276,97 euros. Ils permettront ainsi la création en 2022 de 25 logements, parmi lesquels figurent tant des studios que des appartements de 1 à 4 chambres.

2. Appel à manifestation d'intérêt (AMI) adressé aux AIS en 2021 :

L'appel lancé en 2021 n'a pas rencontré le succès escompté. Seules deux AIS ont postulé pour un total de trois logements. Suite à cette déconvenue, une consultation du secteur a été menée afin de tenir compte de leurs besoins et remarques dans le cadre du lancement d'un nouvel appel à manifestation d'intérêt pour 2022.

Un deuxième AMI a été lancé du 1er décembre 2021 au 16 mai 2022. Ce deuxième appel à manifestation d'intérêt a permis d'identifier 19 logements AIS supplémentaires, portés par trois AIS. Les conventions relatives à ces logements sont en cours de négociations entre Bruss'Help et les AIS concernées.

## PLANNING

2021 :

- Étude, par la secrétaire d'État au Logement, le ministre de l'Action sociale et le ministre en charge des Pouvoirs Locaux des modalités permettant de relancer un appel à projets au travers du FRBRTC, ou de tout véhicule jugé adéquat, pour la construction ou la rénovation de logements pour personnes sans-abri (centré sur les logiques de sortie structurelle de rue : logements de transit, logements housing first, etc.) via les communes
- Lancement de l'appel à projets à destination des communes et des CPAS
- Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt à destination du secteur privé et des AIS
- Identification des logements mobilisables
- Constitution des partenariats
- Rénovation.

2022 :

- Lancement du second appel à manifestation d'intérêt pour les AIS
- Octroi des subventions aux AIS lauréates et conventionnées

2022-2023 : entrée des locataires dans les logements et mise en œuvre de l'accompagnement

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
27.1	Evolution du nombre de logements construits/rénovés	OK	1
27.2	Nombre d'AIS ayant manifesté leur intérêt pour la mobilisation de logements à destination d'un public sans-abri	OK	1
27.3	Nombre de personnes sans-abri ainsi relogées au sein de chaque AIS	OK	1
27.4	Nombre de bénéficiaires pour l'octroi de ces logements au sein de chaque commune et CPAS	OK	1
27.5	Nombre de communes et de CPAS ayant manifesté leur intérêt pour la rénovation/reconstruction de logements destinés à un public de sans-abri	OK	1
27.6	Nombre de logements identifiés dans le cadre de cet appel à projets	OK	1

Source : Bruxelles Logement

L'indicateur 27.1 ne pourra être scoré qu'à partir de la deuxième année de reporting.

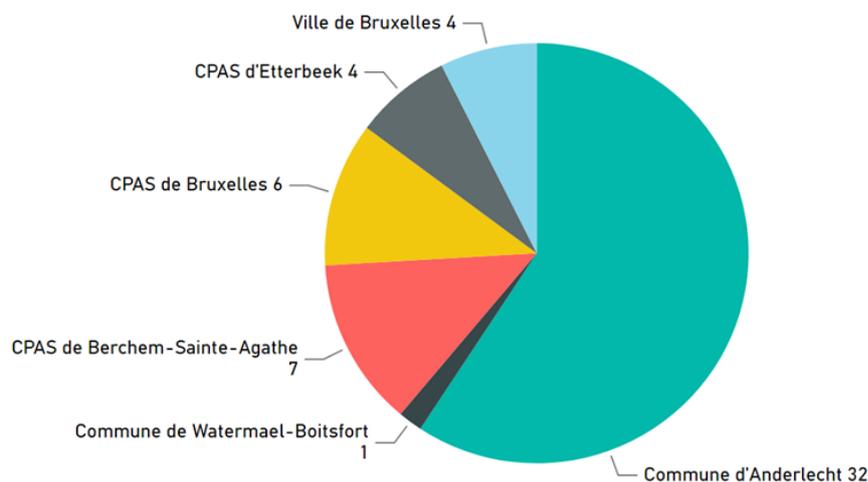
## COMMENTAIRES ET RESULTATS :

27.1	Evolution du nombre de logements construits/rénovés	0 au 01/01/2022
27.2	Nombre d'AIS ayant manifesté leur intérêt pour la mobilisation de logements à destination d'un public sans-abri	1 (Hector Denis)
27.3	Nombre de personnes sans-abri ainsi relogées au sein de chaque AIS	0 au 01/01/2022

27.4	Nombre de bénéficiaires pour l'octroi de ces logements au sein de chaque commune et CPAS
------	--

Au sein des 31 logements identifiés (voir indicateur 27.5), 54 places d'accueil pourront être créées.

Figure 27.1 : Nombre de places identifiées par acteur (2021)



27.5	Nombre de communes et de CPAS ayant manifesté leur intérêt pour la rénovation/reconstruction de logements destinés à un public de sans-abri
------	---

3 communes et 3 CPAS

27.6	Nombre de logements identifiés dans le cadre de cet appel à projets
------	---

Un total de 31 logements a été « rentré » dans le cadre de cet appel à projet, 25 par l'intermédiaire des communes et CPAS nécessitant des travaux de rénovation et 6 via l'AIS ne nécessitant pas de rénovation.

## REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

---

### Budget Régional (M.25)

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	2.600.000	1.255.276,97	1.004.221,58

La sous-utilisation est due au manque de candidatures introduites en 2021, la totalité de celles-ci étant déjà incluse ci-dessus.

### Nouvelles politiques

«

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	1.900.000	1.255.276,97	1.004.221,58

## 4

## GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT



## ACTION 28 : ÉVALUATION DE L'ORDONNANCE BAIL ET DE LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX EXPULSIONS

## DESCRIPTION DE L'ACTION

Le logement constitue une dimension centrale de l'existence humaine en ce qu'il permet de satisfaire à un besoin absolument universel : se reposer et construire son identité. Il remplit dès lors une fonction vitale au sens propre. Le logement est en outre un socle indispensable pour s'inscrire comme « ayant-droit » ou se maintenir bénéficiaire de droits sociaux : une perte de logement dans la durée aboutit bien souvent à une perte de chacun des droits sociaux.

Or, le droit au logement est de moins en moins matérialisé pour les personnes en situation de précarité notamment pour les raisons suivantes :

- Nonaccès au logement
- Non-proposition au logement
- Non-demande de logement
- Non-connaissance de ses droits

Afin de rendre effectif le droit au logement, il s'impose de travailler sur chacun de ces facteurs.

Le Gouvernement entend garantir l'accessibilité et l'effectivité des droits, aides et recours en matière d'accès au logement, de prévention de l'expulsion, de solution d'urgence et de relogement suite à une expulsion et de lutte contre la discrimination.

Une évaluation concrète de l'ordonnance relative à la régionalisation du bail d'habitation du 27 juillet 2017 sera réalisée, notamment sur les points suivants :

- Rupture du contrat de bail. Le preneur dont le contrat de bail est résilié sans motif a droit à une indemnité
- Justesse du loyer. Encadrement des conditions et modalités de l'exercice du droit de révision du loyer (cf. mise en place de la CPL)
- Sanction de la violation du droit de propriété par le bailleur
- Limitation du recours au contrat de bail de courte durée

Dans ce contexte, une attention particulière sera donnée à la question de l'effectivité du droit au recours pour les personnes précarisées. En effet, l'utilisation des procédures de recours en cas de refus d'un droit est très rare pour les personnes précarisées.

En ce qui concerne les expulsions, un monitoring des expulsions sera établi afin de mieux prévenir et lutter contre celles-ci. La loi « d'humanisation sur les expulsions » de 1994 sera notamment évaluée et son dispositif amélioré au travers du Code bruxellois du Logement. L'obligation de signification des jugements d'expulsions sera ainsi étendue aux baux de résidence principale.

Un moratoire hivernal pour tous les logements publics sera mis en place à l'instar de ce qui se fait déjà dans les logements sociaux. La mise en place d'un moratoire hivernal pour les logements privés sera examinée. Parallèlement, la création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyers sera évaluée (cf. Action 23 « conventionnement - Fonds « assurance loyer garanti »). En effet, l'augmentation de la proportion du loyer

dans les revenus des ménages a pour conséquence qu'un nombre croissant de personnes n'arrivent plus à payer leur loyer. On peut ainsi parler d'un décrochage des loyers par rapport à l'indice-santé de 2% en moyenne par an depuis 2004<sup>5</sup>.

Quelque 90% des expulsions ont en effet pour motif un arriéré de loyers. Une expulsion coûte en outre beaucoup plus cher à la collectivité que quelques mois de prise en charge du loyer. Les propriétaires pourraient obtenir du Fonds le remboursement d'une partie des loyers impayés et ce, moyennant le respect de certaines conditions.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Le rapport final sur l'évaluation du droit au logement au regard de la précarisation croissante des ménages a été réceptionné en juillet 2021. Il contient 525 pages réparties en 5 parties.

Un premier volet a été concrétisé par l'adoption en 1<sup>ère</sup> lecture par le GRBC d'un projet d'Ordonnance Expulsion, le 28 avril 2022.

En parallèle (2021/2022), un travail administratif a été fait pour évaluer la faisabilité de la mise en place d'un Monitoring des Expulsions en RBC. Ce travail a permis de spécifier les données nécessaires à la mise en œuvre d'un tel Monitoring, les modalités concrètes de la collecte de ces données a pu être introduite dans le projet d'Ordonnance et Bruxelles Logement a été choisi comme lieu d'accueil de ce Monitoring.

Les autres volets de l'étude notamment l'évaluation de l'ordonnance bail sont en cours d'analyse et seront concrétisés en 2023.

### *Planning adapté*

- 2022 : passage en 2<sup>e</sup> lecture au Gouvernement en septembre de l'avant-projet d'ordonnance expulsions
- 2023 : dépôt d'un projet d'ordonnance relatif au bail et à l'insalubrité

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
28.1	Diminution des expulsions	OK	1
28.2	Diminution du nombre de jugements rendus par défaut du preneur de bail	OK	1
28.3	Nombre d'accompagnement effectué par les CPAS	?	1
28.4	Nombre de recours administratif	OK	1
28.5	Nombre de saisine du juge de paix par un locataire	OK	1
28.6	Nombre de demandes d'indemnité introduites auprès du Fonds de Solidarité	OK	1

Source : Bruxelles Logement

Les résultats du 1<sup>er</sup> monitoring des expulsions ne seront pas publiés avant 2024, un reporting détaillé des différents indicateurs ne sera possible qu'à partir de cette date.

La mesurabilité de l'indicateur 28.3 ne peut être assurée actuellement. Celle-ci devra faire l'objet d'une mise en place encadrée par le Ministre compétent au sein du GRBC et avec les CPAS afin de ne pas surcharger leur travail par ailleurs. Un premier résultat devrait pouvoir être fourni pour 2024.

<sup>5</sup> van der Plancke V. et Bernard n. (2019), Les expulsions de logement : aspects juridiques, Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles, p. 11

L'indicateur 28.6 a été ajouté au set initial. Sa mesurabilité future ne semble pas devoir poser de problème.

#### COMMENTAIRES ET RESULTATS :

Aucun des indicateurs de suivi ne peut être scoré actuellement

28.1	Diminution des expulsions	Sans objet en 2021
28.2	Diminution du nombre de jugements rendus par défaut du preneur de bail	Sans objet en 2021
28.3	Nombre d'accompagnement effectué par les CPAS	Sans objet en 2021
28.4	Nombre de recours administratif	Sans objet en 2021
28.5	Nombre de saisine du juge de paix par un locataire	Sans objet en 2021
28.6	Nombre de demandes d'indemnité introduites auprès du Fonds de Solidarité	Sans objet en 2021

#### REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

##### Nouvelles politiques

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	50.000	-	-

5

## FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



## ACTION 29 : UNE RÉFORME FISCALE FAVORISANT L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DES PRIMO-ACQUÉRANTS

**DESCRIPTION DE L'ACTION**

Analyser la faisabilité financière et l'opportunité de mesures favorisant l'accès à la propriété des primo-acquérents afin de faciliter l'accès à la propriété, la rénovation durable du bâti et le maintien de la classe moyenne à Bruxelles.

**ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION**

Le 19 mai 2022, le GRBC a validé en première lecture la réforme sur les droits d'enregistrement en RBC.

Trois mécanismes fiscaux ont été revus pour alléger la charge des primo-acquérents :

- Augmentation du plafond de l'abattement de 175.000€ à 200.000€
- Abattement supplémentaire de 25.000€ en cas de rénovation énergétique importante (minimum gain de 2 classes énergétique du PEB)
- Le plafond de la valeur des biens visés par l'abattement fiscal passe de 500.000 € à 600.000 €

L'avis de Brupartners, du Conseil de l'Environnement, de l'Autorité de protection des données et du Ministre fédéral des finances (SPF FIN) sont attendus.

**PLANNING**

Entrée en vigueur prévue pour le 1er janvier 2023, après consultations des instances idoines.

**INDICATEURS DE SUIVI**

Pas d'indicateur dans le PUL

Source : Bruxelles Fiscalité

**REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES**

Le coût budgétaire de ces différentes mesures est estimé (dans le calcul effectué par le Ministre du Budget) à 37 millions d'euros.

Conformément aux prévisions pour lesquelles aucun budget n'était prévu dans le cadre de cette action, aucune dépense n'a été engagée.

5

## FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



## ACTION 30 : ÉTABLISSEMENT D'UNE CHARTE DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

## DESCRIPTION DE L'ACTION

Conclure une charte de promotion immobilière en collaboration avec le secteur privé.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

En raison de la prolongation de la crise sanitaire, la mise en place du groupe de travail a pris du retard. Un groupe de travail composé de représentants du BMA, d'Urban, de perspective, du Secrétaire d'Etat en charge de l'urbanisme, du Ministre-président et de l'UPSI a été mis en place au courant du premier trimestre 2022.

Un projet de charte est en cours de rédaction et sera soumis à la concertation avec le secteur immobilier d'ici fin 2022 en vue d'une signature début 2023.

## PLANNING ADAPTE

2022 :

- Mise en place d'un groupe de travail
- Rédaction d'un projet de charte

2023 :

- Signature de la charte avec le secteur et mise en œuvre

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
30.1	Nombre de projets développés en respect de la charte	OK	1
30.2	Nombre de logements développés en respect de la charte	OK	1

Diverses chartes de la promotion immobilière dans les villes françaises (Lyon, Paris, etc.)

## COMMENTAIRES ET RESULTATS :

30.1	Nombre de projets développés en respect de la charte	Sans objet en 2021
30.2	Nombre de logements développés en respect de la charte	Sans objet en 2021

## REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Conformément aux prévisions pour lesquelles aucun budget n'était prévu dans le cadre de cette action, aucune dépense n'a été engagée.

5

## FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



## ACTION 31 : FAVORISER LES OUTILS DE DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ AUPRÈS DES OPÉRATEURS IMMOBILIERS PUBLICS

## DESCRIPTION DE L'ACTION

Introduire les mécanismes d'emphytéose et de superficie et/ ou des formules limitant les prix de revente inspirées du modèle CLT dans les contrats de gestion de citydev.brussels et du Fonds du Logement.

Etudier l'implémentation de nouveaux mécanismes du foncier et du bâti lors de la création d'une partie des nouveaux logements acquisitifs.

## ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Le Gouvernement a adopté l'arrêté du 1<sup>er</sup> avril 2021 organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement.

Par la suite, Le CLT a été reconnu comme alliance foncière par Arrêté ministériel du 17 novembre 2021. Un subside de 220.000€ a été également octroyé à la coopérative FairGround afin de permettre à celle-ci par l'engagement de deux ETP pour une période de deux ans, de trouver des investisseurs et d'étudier les opportunités immobilières dans le cadre de mécanisme de démembrement du droit de propriété.

Un travail d'accompagnement de la rédaction du premier CDG entre la Région et Le CLTB a démarré en février 2022 (CLTB et Coordination Team du PUL). 2 groupes de travail (l'un composé de membres du CA du CLTB, l'autre de membres du personnel) ont été créés pour parvenir à proposer une première version de CDG d'ici septembre 2022.

Ce CDG devrait être approuvé par le Gouvernement en décembre 2022.

En ce qui concerne Citydev, le Contrat de Gestion 2021-2025, dans son article 30 prévoit le développement de minimum 20% de ses logements via un droit d'emphytéose ou de superficie. Le contrat de gestion précise en outre que « *Cet objectif pourra être revu à la hausse à la moitié de l'exécution du présent contrat, sur la base d'un premier bilan d'expérience, pour tendre vers un objectif de minimum 30 %. Ces opérations sont réalisées dans plusieurs projets afin d'élargir le spectre de l'expérience accumulée.* »

## PLANNING

2020 : adoption de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement (publication au Moniteur Belge le 10/05/2021).

2021 :

- Agréer le Community Land Trust en tant qu'alliance foncière régionale (Arrêté ministériel approuvé le 17 novembre 2021)
- Introduire les mécanismes d'emphytéose et de superficie et/ou des formules limitant les prix de revente (inspirées du modèle CLT) dans les contrats de gestion de citydev.brussels (2021-2024) et du Fonds du Logement (2022-2026).

2022 :

- Conclusion d'un contrat de gestion avec le Community Land Trust dans lequel de nouveaux rôles pour le CLT seront explorés.

## INDICATEURS DE SUIVI

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
31.1	Nombre de logements Citydev.brussels créés en utilisant des mécanismes d'emphytéose	OK	1
31.2	Nombre de logements CLT créés	OK	1
31.3	Nombre de logements Fonds du Logement créés en utilisant des mécanismes d'emphytéose	OK	1
31.4	Prix de (re)vente des logements citydev.brussels utilisant des mécanismes d'emphytéose	OK	1
31.5	Prix de (re)vente des logements CLT	OK	1
31.6	Prix de (re)vente des logements Fonds du Logement utilisant des mécanismes d'emphytéose	OK	1

Sources : Fonds du Logements, CLTB, citydev.brussels

## COMMENTAIRES ET RESULTATS :

31.1	Nombre de logements Citydev.brussels créés en utilisant des mécanismes d'emphytéose
------	---

Sans objet en 2021

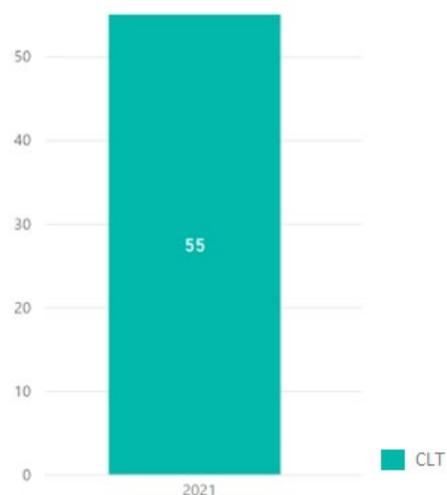
31.2	Nombre de logements CLT créés
------	-------------------------------

L'acquisition par le CLTB de 2 projets clé-sur-porte en 2021 (CALICO et Indépendance) a permis la mise sur le marché de 55 nouveaux logements via un démembrement des droits.

31.3	Nombre de logements Fonds du Logement créés en utilisant des mécanismes d'emphytéose
------	--

Sans objet en 2021

Figure 31.1 : Nombre de logements créés en utilisant des mécanismes d'emphytéose par opérateur public (2021)



## 31.4 Prix de (re)vente des logements citydev.brussels utilisant des mécanismes d'emphytéose

Sans objet en 2021

## 31.5 Prix de (re)vente des logements CLT

Le prix moyen des 55 logements vendus (sous emphytéose) par le CLTB en 2021 est de 138 000 €.

## 31.6 Prix de (re)vente des logements Fonds du Logement utilisant des mécanismes d'emphytéose

Sans objet en 2021

Figure 31.2 : Prix de (re)vente moyen des logements par opérateur public (2021)



## REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

### Budget Régional (M.25)

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	2.340.000	365.000	292.000
2021	2.425.000	2.645.000	2.169.000

### Nouvelle Politique

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	-	-	-
2021	85.000	305.000	156.000

5

## FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ


**ACTION 32 : MISE EN PLACE D'UN DROIT DE PRÉFÉRENCE  
POUR LES LOCATAIRES D'UN LOGEMENT MIS EN VENTE**
**DESCRIPTION DE L'ACTION**


---

Mise en place d'un droit de préférence pour le locataire lorsque son logement est mis en vente sans que cela ne puisse entraver la vente du bien

**ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION**


---

- Identification de la composition d'un groupe de travail (syndicat des propriétaires, syndicat des locataires et fédération des notaires) chargé d'examiner la faisabilité de cette mesure et de déterminer les conditions d'application du droit de préférence
- Lancement d'un marché public de services à faible montant (« Mise en place d'un droit de préférence/préemption pour les locataires d'un logement mis en vente ») afin de s'adjoindre les services d'un consultant juridique externe dans le cadre de la rédaction d'un projet de texte législatif (modification du Code du Logement)
- Réception de 2 offres et désignation du consultant
- Réunion de lancement de la mission, le 16/11/21 et consultation des syndicats des propriétaires et des locataires et de la fédération des notaires
- Mise en place d'un comité d'accompagnement composé d'un représentant de la Secrétaire d'Etat en charge au Logement, d'un représentant de BL ainsi que d'un représentant du soumissionnaire
- Approbation par le Comité d'accompagnement de l'avant-projet d'ordonnance

**PLANNING ADAPTE**


---

En fonction du temps nécessaire à la mise en place du groupe de travail mais également de celui lié à l'attribution du marché public, le planning de cette action, a été adapté :

- 2022 : Dépôt de l'avant-projet d'ordonnance en 1<sup>ère</sup> lecture au GRBC
- 2023 : Entrée en vigueur du mécanisme

**INDICATEURS DE SUIVI**


---

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
32.1	Nombre de vente opérées sur base du droit de préférence	OK	1

Sources : Bruxelles Logement

La mise en place de la procédure est préalable à la mesurabilité de cet indicateur.

**COMMENTAIRES ET RESULTATS :**

32.1	Nombre de vente opérées sur base du droit de préférence	Sans objet en 2021
------	---	--------------------

**REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES**

---

Conformément aux prévisions pour lesquelles aucun budget n'était prévu dans le cadre de cette action, aucune dépense n'a été engagée.

5

## FAVORISER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ


**ACTION 33 : POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS  
ACQUISITIFS MOYENS**
**DESCRIPTION DE L'ACTION**


---

Renforcer le contrat de gestion de citydev.brussels en vue d'encourager l'accès au logement des déciles de la population effectivement fragilisés sur le marché immobilier classique.

**ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION**


---

Le contrat de gestion 2021-2026 entre citydev et la région a été approuvé par le Gouvernement le 17 décembre 2020.

**PLANNING**


---

2020 : Adoption du Contrat de gestion 2021-2024

2022 : Modification législative incluant le passage en 1<sup>ère</sup> lecture au Gouvernement en septembre 2022.

**INDICATEURS DE SUIVI**


---

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
33.1	Nombre de logements créés	OK	1
33.2	Evolution de la part des subsides dans les projets de rénovation urbaine de citydev.brussels	OK	1

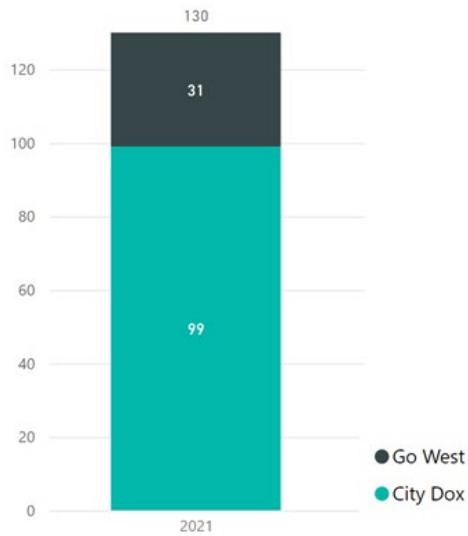
Source : Citydev.brussels

**COMMENTAIRES ET RESULTATS :**

33.1	Nombre de logements créés
------	---------------------------

Seuls 2 projets ont été réceptionnés par citydev.brussels au cours de l'année 2021 représentant un total de 130 logements. Ce chiffre, plutôt peu élevé pour l'opérateur, fait suite à plusieurs années excellentes au cours desquelles la mise sur le marché de logements Citydev a largement dépassé l'objectif inscrit dans le contrat de gestion de 200 logements par an. Plusieurs chantiers sont en cours de construction et la crise sanitaire constitue également un facteur explicatif de ce résultat 2021.

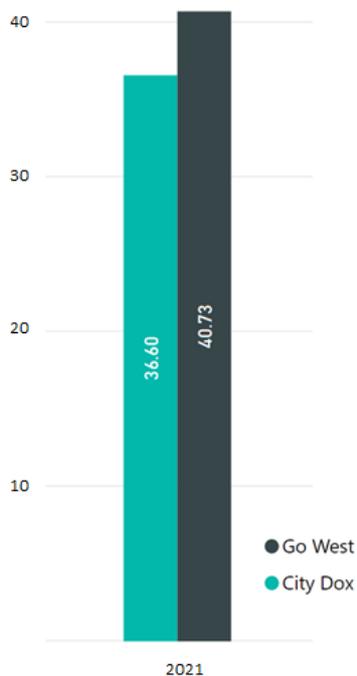
Figure 33.1 : Projets réceptionnés et nombre de logements mis sur le marché par Citydev (2021)



### 33.2 Evolution de la part des subsides dans les projets de rénovation urbaine de citydev.brussels

Les deux projets réceptionnés par Citydev affichent des taux de subsidiation dépassant la règle des 30% et ayant, par conséquent, nécessité l'obtention d'une dérogation auprès du Gouvernement.

Figure 33.2 : taux moyen de subsidiation régionale par projet (2021)



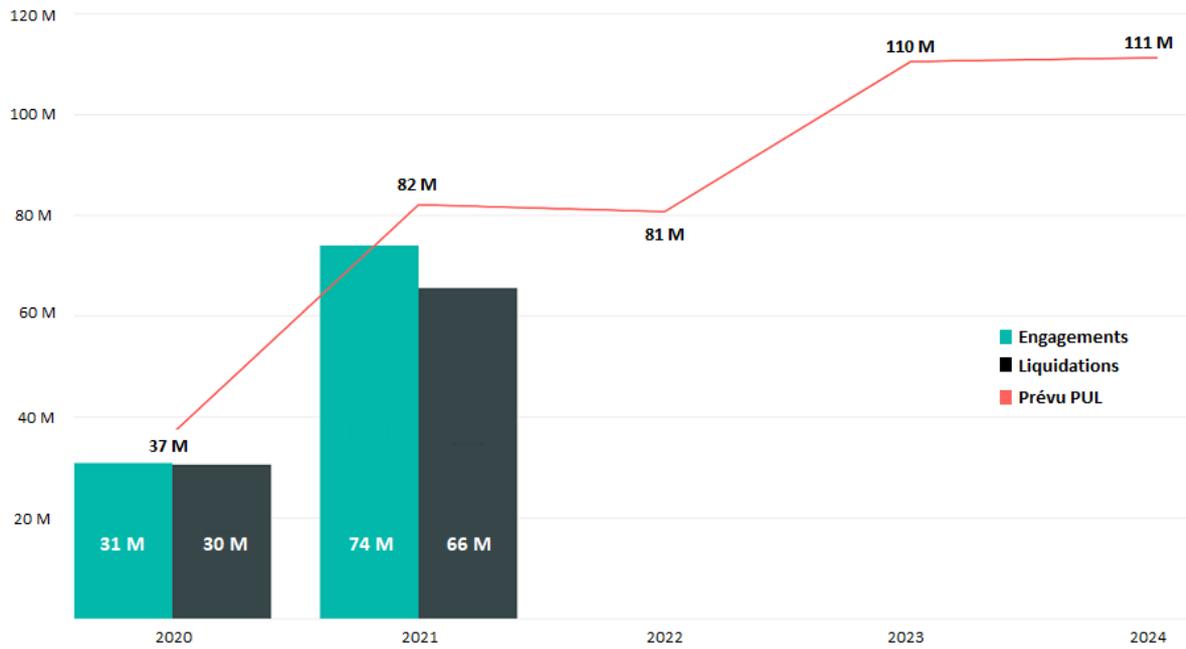
## REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Conformément aux prévisions pour lesquelles aucun budget complémentaire n'était prévu dans le cadre de cette action, aucune dépense n'a été engagée.

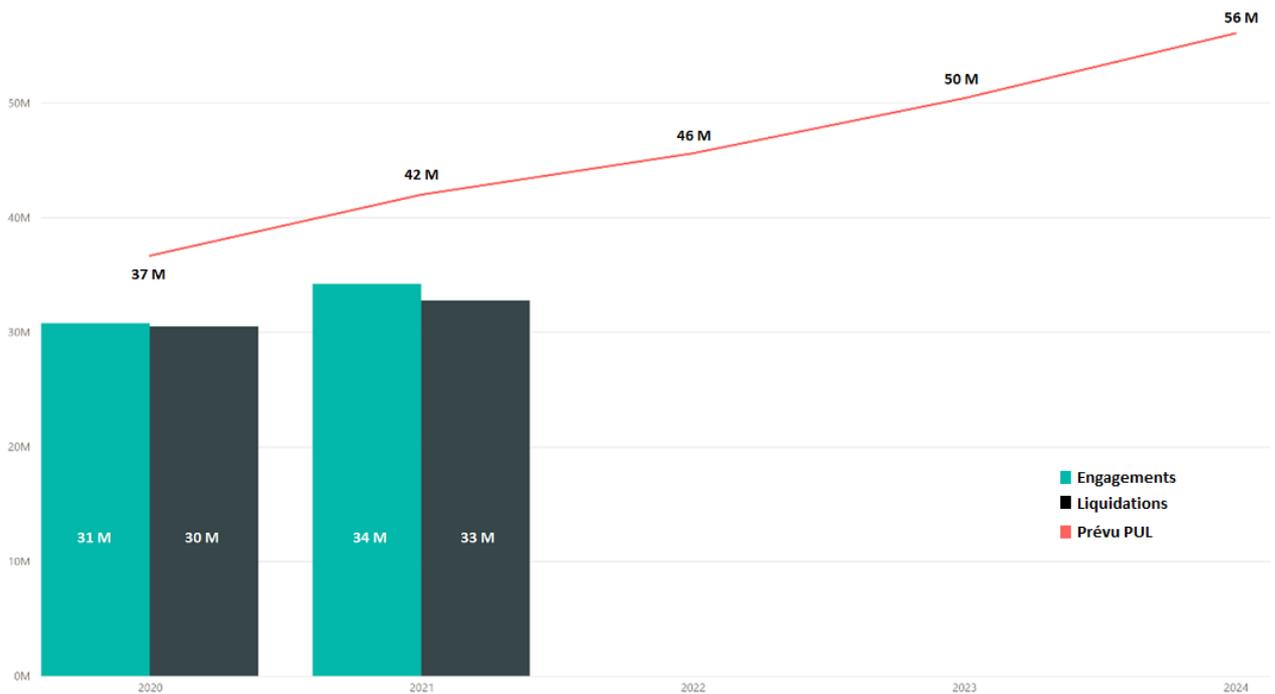


**MONITORING BUDGÉTAIRE DU PLAN D'URGENCE LOGEMENT**

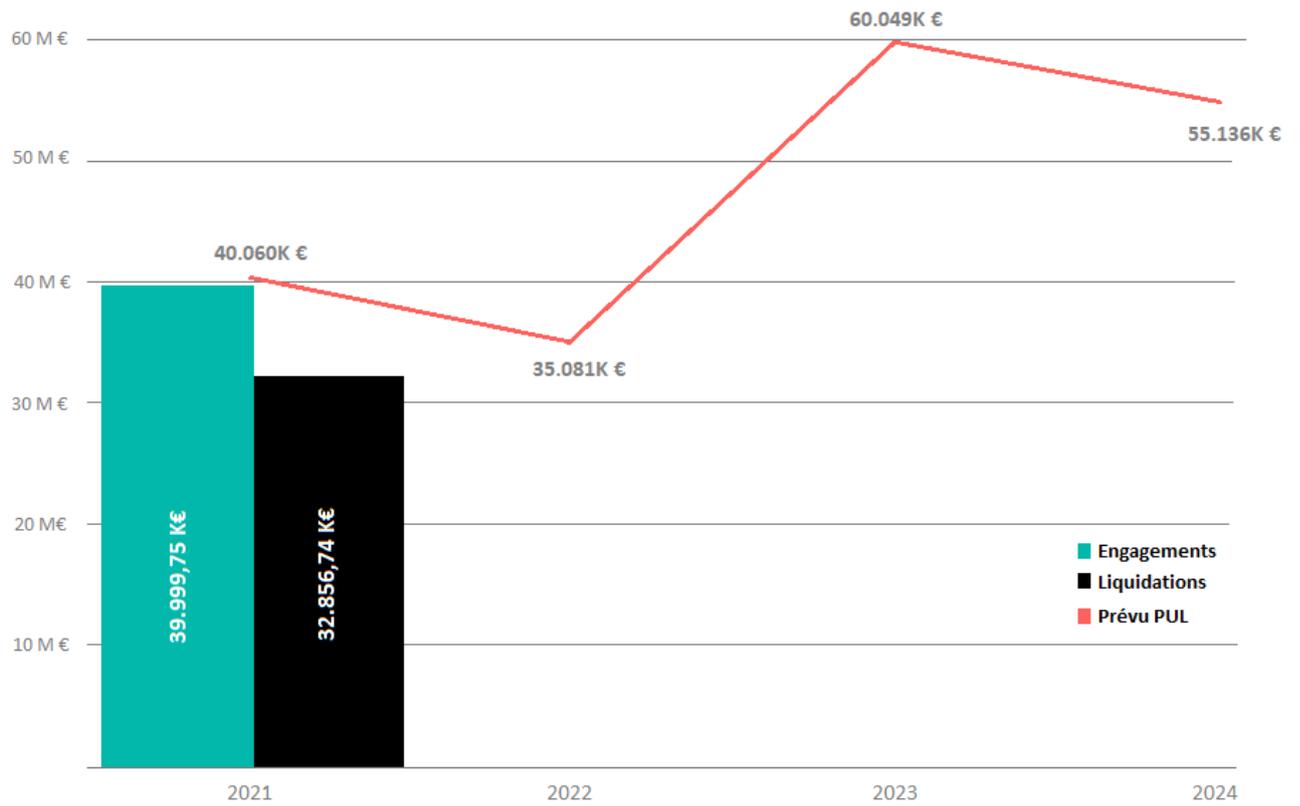
**Budget à politique constante et nouvelle politique hors actions 1 et 5**



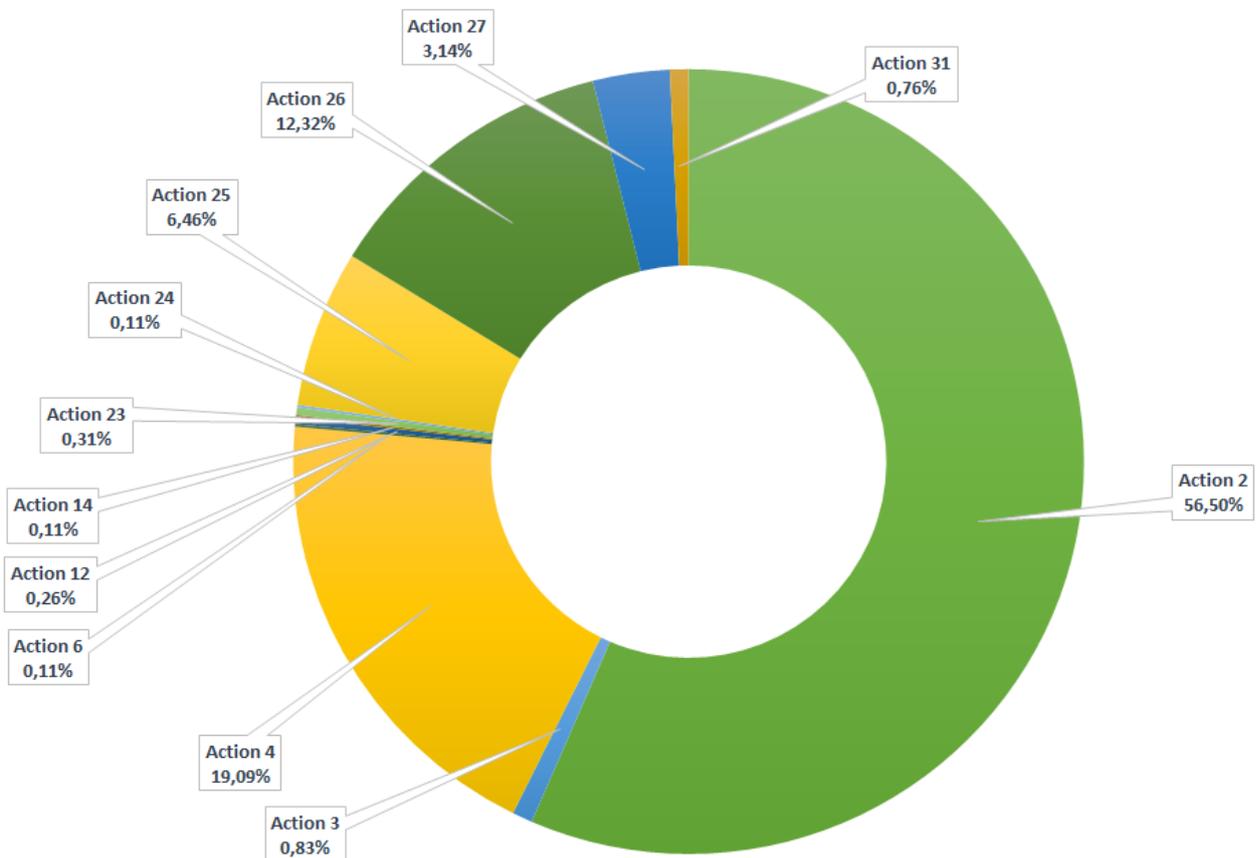
**Suivi du budget à politique constante hors actions 1 et 5**



### Suivi du budget nouvelles politiques



### Répartition du budget nouvelles politiques 2021



# REPORTING PLAN D'URGENCE LOGEMENT

JUILLET 2022

---



**GOUVERNEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

Editrice responsable : Nawal Ben Hamou  
Boulevard du Régent 21-23, 1000 Bruxelles