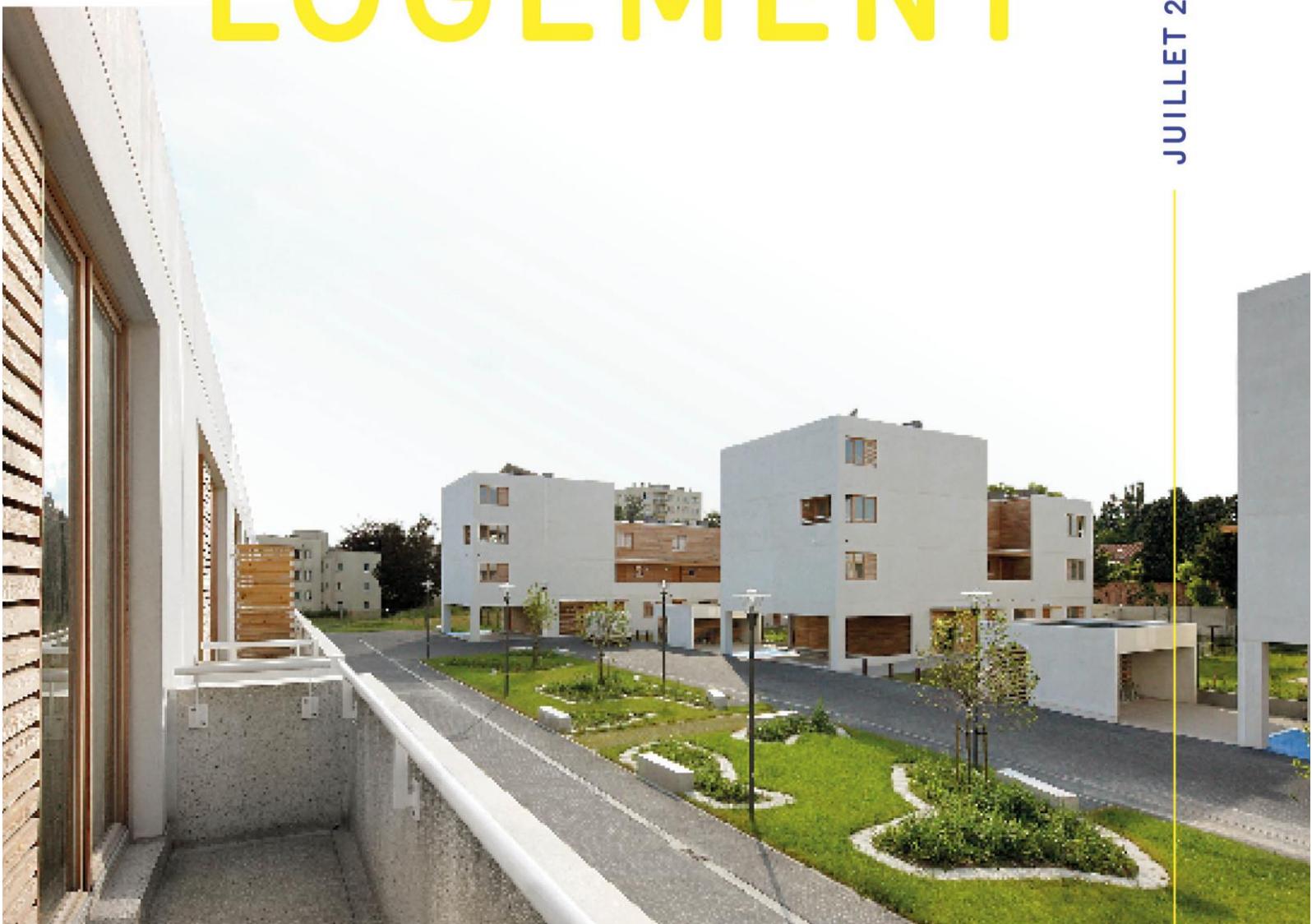


REPORTING PLAN D'URGENCE LOGEMENT

JUILLET 2023



NAWAL BEN HAMOU
SECRÉTAIRE D'ÉTAT AU LOGEMENT


GOUVERNEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE

PLAN D'URGENCE LOGEMENT

JUILLET 2023

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'échec¹
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 œuvre²

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

¹ 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

² 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.

METHODOLOGIE GENERALE

Ce second reporting global constitue une photographie de l'état d'avancement des différentes actions du PUL au **1^{er} janvier 2023**.

Toutefois, si les aspects quantitatifs des indicateurs de suivi sont arrêtés au 1^{er} janvier 2023, un ensemble de commentaires plus qualitatifs et parfois chiffrés, couvriront également les 5 premiers mois de 2023. En cas de retard par rapport au planning initial, des explications sont fournies et un nouveau planning de réalisation est indiqué.

L'objectif de ce second reporting est de présenter la photographie la plus complète et la plus précise possible de l'évolution en un an 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.

Une cellule de coordination chargée de la concrétisation des chantiers et actions a été mise en place fin 2021- début 2022.

La fonction principale de la Coordination Team est de veiller au bon déroulement des actions et au respect du timing initial. Il s'agit donc d'une mission de facilitation.

ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Au 31/11/2022, le coordinateur adjoint a quitté la Coordination Team pour retourner à temps plein à Perspectives. L'équipe du PUL se compose donc en date du premier décembre 2022 de cinq équivalents temps plein.

Un premier rapport d'activité annuel de la Coordination Team du PUL documente les différentes missions récurrentes et les tâches ponctuelles effectuées par l'équipe en un an. Il vise à relever les éléments qui confirment ou non l'utilité d'une Delivery Unit dans le cadre de la mise en œuvre du Plan d'Urgence Logement en RBC, de manière à analyser la pertinence et la plus-value de ce nouveau dispositif.

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.

Un premier reporting des 33 actions (photographie au 1^{er} janvier 2022) a été présenté au Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale en juillet 2022. Ce reporting comportait à la fois un volet suivi des indicateurs et un volet suivi budgétaire.

Un reporting budgétaire détaillé a été effectué sur les années 2021 et 2022 en février 2023.

Le présent reporting présente à la fois un état d'avancement des actions arrêté au 31/12/2022 et une actualisation des chiffres au 1^{er} juin pour les actions qui le permettent.

REPORTING BUDGETAIRE ET FINANCIER

Politique Constante

Année d'engagement ▲	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12		
				2021	2022
2021	500,000	44,000	44,000	44,000	
2022	500,000	470,434	470,434		470,434

A l'exception notable du mi-temps du coordinateur adjoint, compté séparément, les montants présentés en frais de personnels sont des estimations sur base des données des Ressources Humaines.

Seuls 5 équivalents temps plein font partie de la Coordination Team Logement, le détachement partiel du Coordinateur adjoint de la cellule ayant pris fin au premier décembre 2022.

Les prévisions initiales des ressources humaines sur le budget en année pleine étaient de 403.000 €. Au vu des circonstances extérieures, la dernière estimation en date (octobre 2022) s'est fixée à 420.381€ pour les frais en année pleine. Le rapport entre ces deux montants (1,043129) est appliqué sur les rémunérations estimées des actions 12, 24 et 25, leurs estimations initiales ayant été faites à peu près en même temps que celles de la Coordination Team.

Nouvelles Politiques

Année d'engagement ▲	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12		
				2021	2022
2021	0	0	0	0	0
2022	500,000	7,924	7,924	0	7,924

Quelques petites dépenses d'études, de formations et d'organisation de réunions externes ont été imputées en 2022. La Coordination Team essaye tant que possible d'utiliser les ressources interne à l'équipe et aux administrations en général pour effectuer ses analyses et ses actions, ce qui explique le faible taux d'utilisation.

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 avec la réception de 311 nouveaux logements, 2022 a été plus modérée mais a vu un bon avancement de la SLRB, qui a désormais des projets au minimum au stade du projet d'urbanisme pour la totalité de sa part du PRL et de l'AH.

Ces plans ne seront pas tous achevés lors de la présente législature, mais les prévisions au 31/12/2022 étaient les suivantes :

- Pour fin 2024, 39% des objectifs globaux seront réceptionnés et 15% des objectifs seront au stade de la réception provisoire. Soit 54% des logements du PRL et de l'AH terminés à la fin de 2024.
- Pour la suite, 24% ont un démarrage de chantier prévu pour 2024 et les 22 % restant ont un démarrage de chantier prévus après 2024.

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
-----	----------------------------------

Courant 2021, 845 logements ont été réceptionnés 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 (tous opérateurs confondus).

Pour 2022, ce nombre s'élève à 305, ce qui porte le nombre **total de logements réceptionnés depuis le début de la législature au 1/01/2023, à 2.164 logements.**

L'année 2021 a constitué une année record en termes de réception provisoire. L'influence positive des mesures mises en œuvre dans le cadre de l'action 2 (acquisitions par la SLRB)) sont évidentes.

L'année 2022 est également une bonne année en terme de réception de nouveaux logements pour la SLRB, qui en a réceptionné 241, ainsi qu'en nombre de chantiers avec 9 nouveaux chantiers en cours .

Pour le Fonds du Logement, qui réceptionne 31 logements en 2022, il est à noter que le nouveau projet Trèfles qui compte 467 logement a obtenu son Permis d'Urbanisme en février 2023. Ce sont donc 467 nouveaux logements qui viendront compléter l'offre de logements abordables en 2025.

Pour rappel, Citydev ayant terminé sa partie du Programme Alliance Habitat en 2020, aucun logement de ce type n'est compté comme réceptionné après 2020.

Les logements Citydev réceptionnés en 2021 et 2022 sont comptabilisés à l'action 33.

Le bilan global de l'année 2022 est mitigé, mais les fins de chantier à venir en 2023 et 2024 pour la SLRB (540 et 420 prévus) viendront compenser ces chiffres.

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

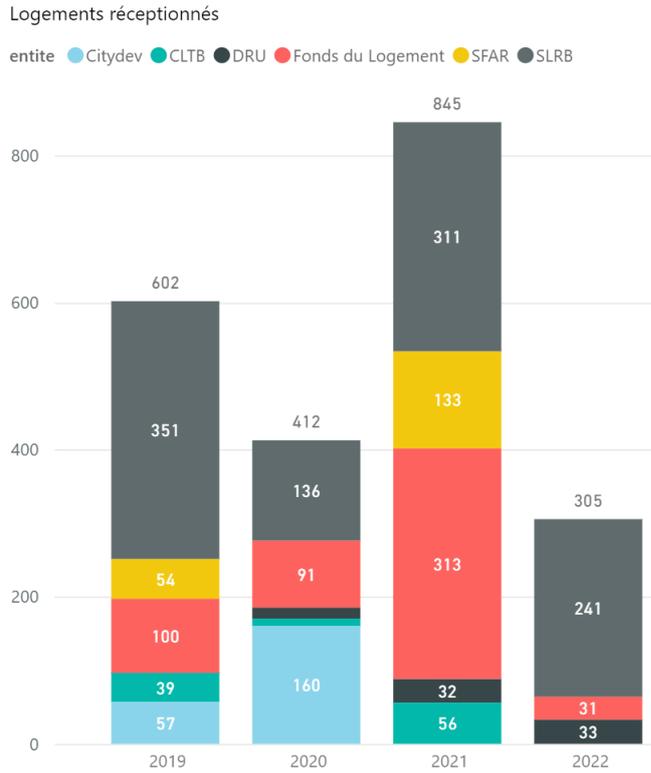


Figure 1.3 : Nombre de projets (PRL + AH) réceptionnés par opérateurs publics

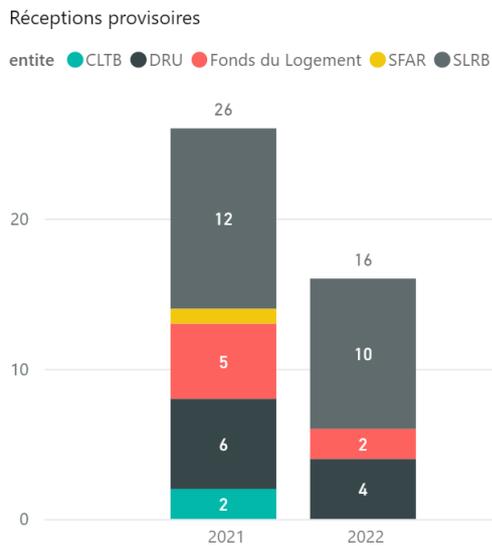


Figure 1.4 : Nombre total de logements réceptionnés (PRL + AH), tous opérateurs confondus, en fonction de l'objectif du Gouvernement (3.572), depuis le 01/06/2019

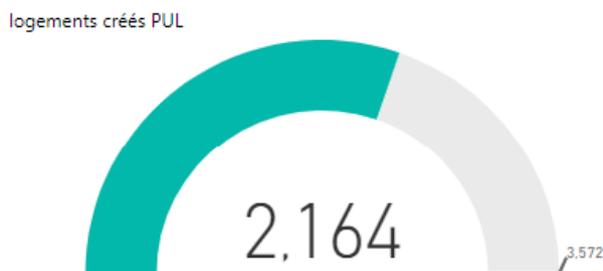
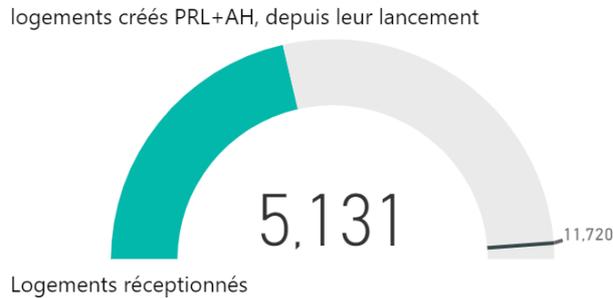


Figure 1.5 : Nombre total de logements réceptionnés (PRL + AH) depuis leur lancement respectif (2004 et 2013), tous opérateurs confondus, en fonction de leurs objectifs (11.720)



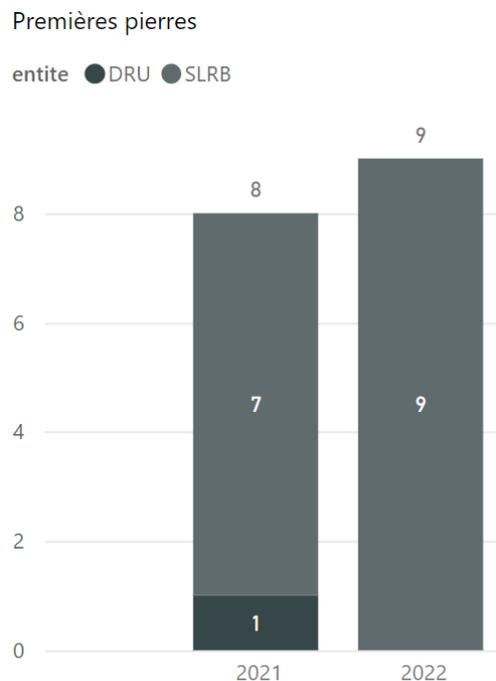
1.2 Nombre de logements dont le chantier a débuté

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

En 2022, 9 chantiers initiés par la SLRB ont démarrés, concernant 588 logements.

Pour 6 de ces projets 2022 (325 logements), la réception provisoire est prévue avant fin 2024.

Figure 1.6 : Nombre de chantiers dans le cadre du PRL et de l'AH, démarrés en 2021 et 2022 par opérateurs publics



REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

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

Un monitoring des coûts au m² des différentes options de création de logements dans le cadre de l'AH et du PRL sur base des rapports annuels des différents opérateurs sera finalisé pour fin 2023 (cf. recommandation du Copimi).

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

Pour accélérer davantage la production du parc public locatif, vu l'urgence des besoins, il fallait adopter une attitude plus opportuniste, en mettant en place des nouveautés et des améliorations des procédures d'acquisition : c'est ce qu'on a appelé « la stratégie d'acquisition ».

Objectif : certains leviers de cette stratégie ont déjà été développés par le passé (ex : clés sur porte) : l'idée était vraiment d'accélérer les acquisitions en :

- Relançant des appels publics (clés sur porte, marché public « DB+ », terrains ou immeubles à réaffecter, immeubles existants inoccupés) qui ont été revus,
- Simplifiant et améliorant certaines procédures (simplification des projets d'acquisitions de la SLRB, fastlane chez Urban)

Et en se concertant en amont avec le secteur, partenaire indispensable à la réalisation de cette mission. Une importante campagne de communication a été lancée à destination des promoteurs privés. La collaboration avec l'UPSI et la Confédération construction (Embuild) a permis d'assurer la pleine circulation de l'information auprès des acteurs privés.

La nouvelle stratégie acquisition se compose des 4 leviers suivants :

1. L'appel public « clés sur porte » : revu, simplifié et étendu aux 19 communes bruxelloise. Lancé fin janvier 2021
2. L'appel public « DB+ » càd un Design and Build avec apport de terrain par le privé. Il s'agit d'une procédure concurrentielle avec négociations : cahier de charges publié fin janvier 2021.
3. L'acquisition classique (appel permanent) de :
 - terrains ou immeubles à réaffecter ;
 - immeubles de logements ou ensemble de logements existants.
4. Le Public Housing Partnership : lancé en novembre 2021 : la grande différence avec le marché « DB+ » réside cette fois dans le fait que la maîtrise d'ouvrage revient au promoteur, la SLRB intervenant comme client-acquéreur précisant ses besoins en début de procédure. Un des points

fort de ce nouveau marché : celui-ci n'a pas pour but de ne sélectionner qu'un seul candidat. Il n'a donc pas dans une logique de concours, l'objectif étant d'avoir plusieurs candidats avec des offres qui aboutissent à des acquisitions multiples par la SLRB. Un avis du CAIR est demandé par la SLRB pour chaque projet.

Ces 4 appels de la stratégie d'acquisition sont également complétés par des améliorations de procédure :

- a. Fast-Lane
- b. Modification de la procédure des projets d'acquisition par la SLRB : 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.

PLANNING

2021 :

- Révision de l'arrêté « acquisitions »
- Lancement de la nouvelle stratégie acquisition :
 - Début 2021, lancement du Design & Build + : premier partenariat avec le privé lancé lors de la nouvelle stratégie d'acquisition. Une seule candidature a été retenue : Antares, pour 108 logements. La signature du compromis est prévue pour 2024.
 - Publication de l'appel à projet « clés sur porte » revu et simplifié
 - Lancement en décembre 2021 d'un nouvel appel à projet Public Housing Partnership

2022 :

- Clôture de l'appel à projet Public Housing Partnership (PHP) le 14 février 2022.

Réception de 4 offres, dont 2 ont fait l'objet de retrait. Il reste actuellement 2 offres à l'étude pour un total potentiel de 129 logements.

- Lancement du second appel à projet Public Housing Partnership fin 2022.

2023-2024 :

- réception des offres du second appel à projet Public Housing Partnership en juin 2023. 3 projets ont été déposés en date du 1er juin 2023, pour un total potentiel de 159 logements.

INDICATEURS DE SUIVI

Pour des raisons de lisibilité, Les indicateurs ont été modifiés comme suit :

N°	Dénomination	Mesurabilité	Fréquence reporting
----	--------------	--------------	---------------------

2.1	Nombre de logements acquis/rénovés au départ du marché privé / compromis signés	OK	1
2.2	Nombre de projets concernés	OK	1

COMMENTAIRES ET RESULTATS :

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

Dans les chiffres présentés sont comptés les signatures de compromis pour :

- Les logements clés sur porte provenant du marché privé.
- Les logements acquis dans le cadre de l'appel à projet DB+
- Les PHP
- Les PLT soit les prêts à long terme

2021 : 5 projets pour 165 logements sociaux

2022 : 7 projets pour 522 logements sociaux

2.2	Nombre de projets concernés
-----	-----------------------------

7 projets concernés en 2022.

REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES**Nouvelles politiques**

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	2021
2021	25,000,000	22,600,000	20,000,000	20,000,000
2022	0			

Pour rappel, le budget SLRB fait l'objet d'un suivi propre.

1

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



ACTION 3 : SOCIALISATION DU PARC DE LOGEMENTS PUBLICS

DESCRIPTION DE L'ACTION

A ce jour, les ménages bruxellois qui ne peuvent se loger décemment sur le marché privé, doivent multiplier les inscriptions auprès des différents opérateurs publics afin d'augmenter leurs chances d'obtenir un logement à un loyer raisonnable ou adapté à leurs revenus.

Seules la SLRB et les SISP proposent un loyer calculé réellement sur base des revenus du ménage (entre 20 et 24% des revenus). Les autres opérateurs : les communes, les CPAS et la Régie foncière régionale fixent leurs loyers de différentes manières : sur base de la grille des AIS, selon le coût de revient du logement, sur base d'un prix fixe au mètre carré, au prorata du loyer moyen sur le marché privé...

Concrètement, l'action vise à ce qu'un locataire ou un candidat-locataire se voyant attribuer un logement modéré communal/CPAS/Régie foncière communale, bénéficie d'un loyer répondant aux conditions du logement social s'il est dans les conditions d'admission au logement social.

Sur le plan budgétaire, la Région compense au bailleur public le manque à gagner entre le loyer initial modéré et le loyer SLRB payé par le locataire.

ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Pour rappel, 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.

Alors que l'année 2021 a permis la mise au point opérationnelle de la mesure de socialisation et le lancement des deux projets-pilote menés avec la commune de Saint-Gilles et le CPAS d'Ixelles, 2022 a débuté par le déploiement de la socialisation qui 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).

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.

La socialisation est liée à l'approbation du contrat logement par le Conseil communal. C'est donc le rythme de signature de ces contrats qui définit le démarrage de la socialisation des ménages des communes et CPAS. La majeure partie des contrats logements ont été signés au dernier trimestre 2022 :

- Juin 2022 : Berchem-Sainte-Agathe, Jette, Evere
- Septembre 2022 : Ganshoren, Forest
- Octobre 2022 : Auderghem, Koekelberg, Ville de Bruxelles, Saint-Josse-Ten-Noode
- Décembre 2022 : Anderlecht

D'autres communes ont emboîté le pas en 2023 :

- Février 2023 : Uccle
- Mars 2023 : Schaerbeek

In fine, 16 communes sur 19 ont signé le protocole de collaboration avec la Région de Bruxelles-Capitale dont une des actions majeures est la socialisation des loyers des logements publics.

Faisant suite à la signature du contrat logement, l'organisation du travail au sein des équipes communales et des CPAS ainsi que la prise en main de l'action a demandé un temps d'adaptation nécessaire au bon accompagnement des locataires et à la gestion du suivi administratif des dossiers.

Ces nombreux contacts avec les services de première ligne des communes, et les questions des locataires concernés par la socialisation, ont amené à différents constats :

- Certains points de la socialisation étaient perçus comme des freins par les bénéficiaires potentiels (radiation de la BDR, constitution annuelle du dossier de calcul du loyer, etc.)
- L'échange d'informations entre opérateurs locaux et régionaux nécessite de développer des outils IT pour faciliter et sécuriser leur transmission.
- Le suivi administratif (constitution des dossiers) nécessaire à la socialisation représente une charge de travail non négligeable pour les communes.
- L'engagement d'un ETP référent logement facilite la mise en place de la socialisation, le temps nécessaire à ce recrutement a donc un impact sur le calendrier de cette action (voir Action 10- Contrats Logement).

Cette action a permis de renforcer les collaborations entre acteurs régionaux (Bruxelles Logement et SLRB) et a mis en avant l'utilité de pratiques transversales entre administrations.

Il en va de même pour les collaborations entre services régionaux et communaux au travers des différentes étapes nécessaires au lancement de la socialisation dans les communes :

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

Pour faciliter sa mise en œuvre, un ensemble de démarches ont été entreprises afin d'accélérer le processus de socialisation dès la signature du Contrat commune :

- Les contacts avec les services communaux : 19
- 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 : 16

Par ailleurs, de la mise en œuvre de la socialisation dans le cadre des deux expériences-pilote et des autres premières expériences communales en la matière, il est apparu des besoins de clarification de la législation existante. Un travail de révision du cadre légal a donc été entamé début 2023 pour rendre la mesure de socialisation plus inclusive et plus efficace opérationnellement.

Celui-ci a débouché sur les modifications des dispositions légales suivantes :

- Application du principe de radiation des locataires socialisés de la liste du logement social dans tous les cas sauf pour ceux qui sont confrontés à une situation d'inadaptation de leur logement (suroccupation, sous-occupation, PMR).
- Paiement du premier loyer socialisé sur base de l'introduction du formulaire de demande si le dossier est complété dans un délai de 60 jours.

- Fixation de la date-pivot d'inscription pour un logement social lors de l'entrée en vigueur des arrêtés du gouvernement modificatifs et non plus au 1^{er} juillet 2021 dans le cadre de la phase transitoire de la socialisation en 2023).

Le texte a été approuvé définitivement par le Gouvernement le 15 juin 2023.

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)
- Décembre : fin de l'identification des ménages des 19 communes pouvant entrer dans le processus de la socialisation.
- Identification des 100 premiers ménages faisant le choix de la socialisation.

2023 :

- Révision du texte et des conditions de l'arrêté socialisation avec la SLRB pour lever les freins principaux à sa mise en œuvre (non-radiation pour les locataires occupant un logement inadapté, fixation de la date-pivot à la date d'entrée en vigueur des arrêtés modificatifs,...).
- Janvier – Décembre : socialisation des ménages au fur et à mesure des signatures des « Contrats communes » (voir action 10).
- Rencontres citoyennes afin de présenter la socialisation aux locataires
- Mise en place de réunions bimensuelles de suivi de la socialisation entre les communes et la Coordination Team
- Mise en place de réunions hebdomadaires de suivi de la socialisation entre partenaires régionaux (BL, SLRB, Coordination Team)

INDICATEURS DE SUIVI

Liste

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

Sources :

Bruxelles Logement + SLRB

Commentaires et résultats :

3.1 Nombre de logements communaux modérés socialisés

AU 31/12/2022, 68 logements communaux ont fait l'objet d'une socialisation. Ces logements concernent la Régie foncière de St Gilles et le parc de logements gérés par le CPAS de la Commune d'Ixelles.

Une cinquantaine de dossiers sont en stand-by dans l'attente d'une révision de l'arrêté (cf. freins évoqués ci-dessus).

A la fin avril 2023, 85 sont effectivement socialisés, 11 sont en cours de signature de l'avenant et 25 en attente de compléments.

REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Nouvelles politiques

Année d'engagement ▲	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	2021	2022
				2021	2,000,000
2022	4,000,000	137,544	109,372		109,372

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, la trajectoire budgétaire sera revue à la baisse.

Au vu des engagements des référents logement au sein des communes et contrairement au rapport de l'année dernière, les budgets de l'action 10 sont présentés dans la section appropriée.

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.

ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Le 1^{er} appel à projet lancé en 2021 par Bruxelles Logement (les communes et CPAS avaient jusqu'au 4 novembre pour introduire leur dossier) a fait l'objet de 9 candidatures. La procédure de sélection a retenu 7 projets qui ont bénéficié d'un financement.

En 2022, après modification du règlement, six projets ont été subventionnés, pour un montant global de 3.784.727,84 euros.

Vu les disponibilités budgétaires en 2022, le cabinet de la Secrétaire d'État au Logement a alors décidé de subventionner prioritairement l'acquisition des biens présentés, mais pas leur rénovation.

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%.

Afin de renforcer l'effet de synergie entre cette Action 4 du PUL et l'utilisation du dispositif Politique de la Ville Axe 1, une matinée d'information à l'intention des pouvoirs locaux a été organisée par Bruxelles Logement en mars 2023.

Au 30 avril 2023, 4 nouvelles demandes ont été introduites par des communes : 3 demandes concernant des rénovations sont redirigées vers l'Axe 1 de la Politique de la Ville, la 4^{ème} qui concerne une acquisition est en cours d'analyse.

PLANNING

L'action avance conformément au planning initial.

2022 :

- Lancement d'un second appel à projet « acquisition/rénovation » à destination des communes via Bruxelles Logement
- Analyse de 6 projets par BL et sélection de 6 projets d'acquisition

2023 :

- Campagne d'information sur l'Action 4 et l'Axe 1 de la Politique de la Ville.
- Réception et analyse de nouvelles demandes tout au long de l'année.

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 et 2022)

Logements acquis par commune (cumulatif)

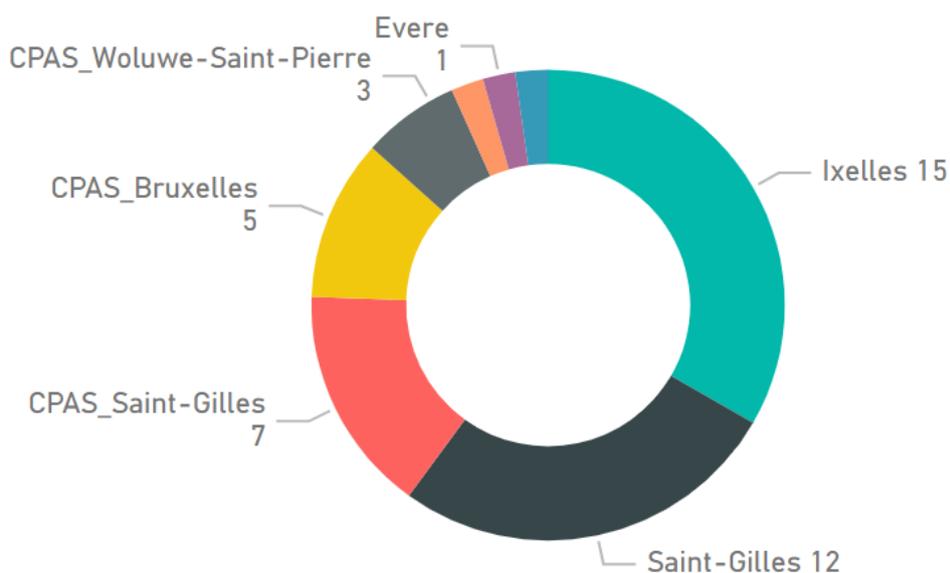


Figure 4.1.a :

Logements acquis par commune (2022)

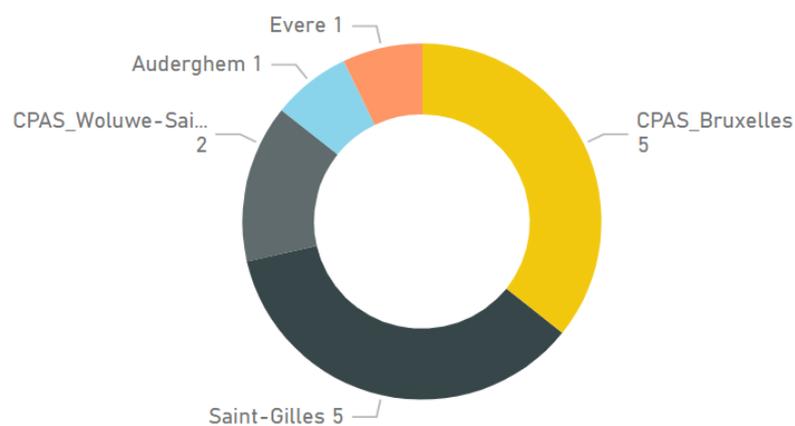
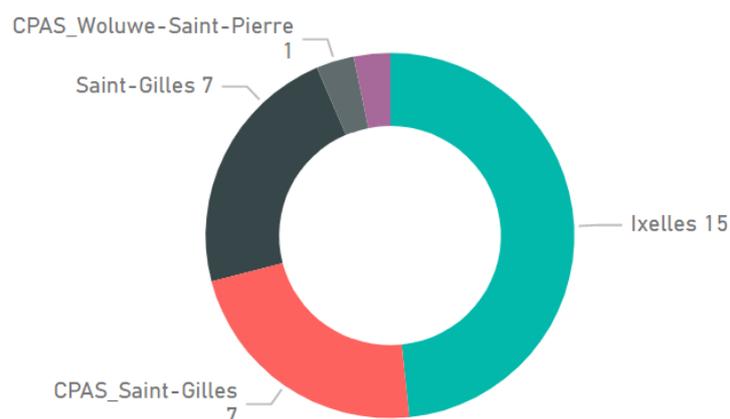


Figure 4.1.b

Logements acquis par commune (2021)



Pour 2022, 6 projets ont été sélectionnés pour un nombre de logements estimé entre 14 et 22 logements. La valeur la plus basse de la fourchette (14 logements) est celle retenue pour le graphique.

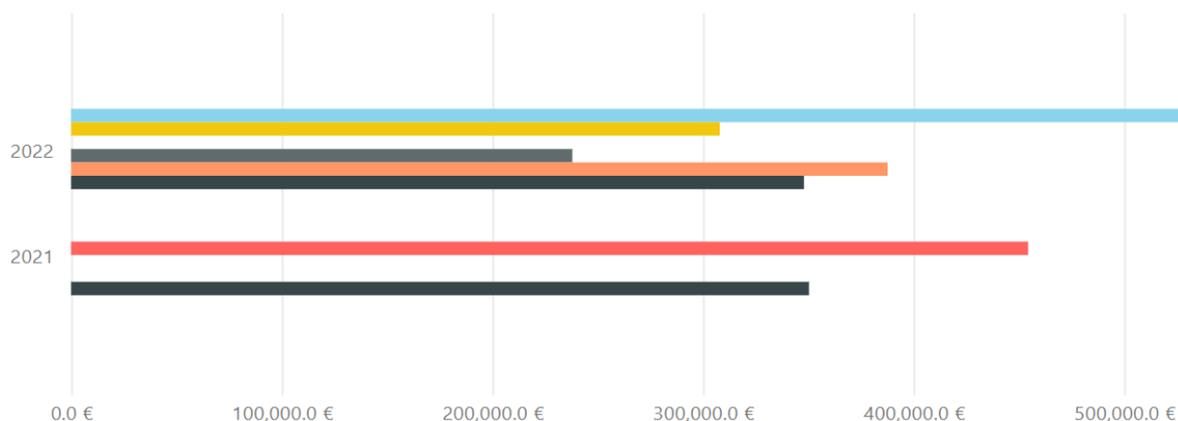
Pour rappel, le graphique ci-dessus présente un nombre potentiel de logements. Il se peut que les contraintes liées à la rénovation de certains biens fassent varier le nombre final de logements.

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

Figure 4.2 : Evolution du coût moyen de 2021 à 2022.

Coût moyen acquisition-rénovation par logement €

Commune ● Auderghem ● CPAS_Bruxelles ● CPAS_Saint-Gilles ● CPAS_Woluwe-Saint-Pierre ● Evere ● Saint-Gilles



La totalité des logements concernés en 2022 se retrouvent dans la catégorie acquisition.

Par conséquent nous ne reproduisons pas les graphes de 2021 sur les acquisitions-études et les seules rénovations.

Nous invitons le lecteur à se référer au reporting de l'année précédente.

Le tableau ci-après reprend les divers projets de 2021 à fin 2022, avec un état d'avancement.

Année du projet	Candidat	Adresse du bien	Logements	Subvention 2021	Subvention 2022	Remarques
2021	Ganshoren	Rue Frans Vervaeck 135	1 maison unifamiliale	212 000 €	- €	Fin des travaux prévue en juin 2026
2021	Ixelles	Rue du Trône 152-154	15 appartements	1 684 442 €	- €	Acte signé en décembre 2022, la commune attend la fin du délai de recours avant d'entamer les rénovations
2021	Saint-Gilles	Victoire 3	2 studios et 1 appartement	812 400 €	37.600,00 €	La commune doit encore changer l'affectation du bâtiment, reprise en hôtel actuellement. L'augmentation de la subvention correspond au passage du projet Dethy 48 à Victoire 3
2021	Saint-Gilles	Tell 64-68	3 appartements	1 290 000 €	- €	Rénovations en attente car squatté. La commune cherche une solution.
2021	WSP	Rue René Declercq 76	3 appartements => 0	339 200 €	- €	Abandon du projet, remboursement en cours
2021	CPAS Saint-Gilles	Rue de Suède 41	7 appartements	3 181 139 €	- €	Acte signé en décembre 2022, mise en location prévue fin 2024
2021	CPAS WSP	Rue Louis Titeca 12	1 maison unifamiliale	160 000 €	- €	Retardé mais toujours prévu

2022	COMMUNE D'AUDERGHEM	Wavre 1570	1 maison unifamiliale	- €	540.000,00 €	acquisition effectuée en 2022
2022	COMMUNE D'EVERE	Tilleul 295	1 maison unifamiliale	- €	387.727,84 €	acquisition non encore effectuée
2022	Régie foncière de Saint-Gilles	Bernier 33	2 ou 3	- €	406.000,00 €	acquisition non encore effectuée, rénovation non prévue dans l'action 4
2022	CPAS DE BRUXELLES	Porte rouge 4-12	5 ou 12	- €	1.540.000,00 €	acquisition non encore effectuée, rénovation non prévue dans l'action 4
2022	CPAS WSP	Trooz 63	2 appartements	- €	476.000,00 €	acquisition non encore effectuée, rénovation non prévue dans l'action 4
2022	Saint-Gilles	Rue de Mérode 3	3 appartements	- €	435.000,00 €	acquisition non encore effectuée, rénovation non prévue dans l'action 4

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

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	2021	2022
				2021	500,000
2022	500,000	3,822,328	3,406,255		3,406,255

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 31/12/2022. 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 du 14 juillet 2022 relatif au financement des <rénovations> du logement social en Région bruxelloise est entré en vigueur le 8 septembre 2022 et en fixe les grands principes. Les investissements futurs sont désormais envisagés dans une vision décennale et inscrits dans un plan stratégique global de la SLRB construit sur base des propres plans stratégiques du secteur objectivés par le cadastre technique. L'objectif est d'atteindre une amélioration globale du système à la fois technique et financière.

PLANNING

Le nombre d'interventions dans des logements prévu pour rénovation entre juillet 2019 et juillet 2024 est de **36.758**.

- Au 30/04/2023, le rythme des rénovations observé par la SLRB confirme que l'atteinte de l'objectif des 36.758 interventions dans les logements d'ici fin 2024 est réaliste.
- Dans le cadre de la nouvelle procédure d'octroi des financements sur base annuelle, ce nombre de logements pourrait évoluer 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 SISP & 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 Cet indicateur n'a pas été mis en œuvre, sa mesurabilité par les SISP n'étant pas garantie.

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.

Un nouvel indicateur 5.4 « Niveau global de réduction des consommations d'énergie » est ajouté sur proposition de la SLRB, il nous indique l'efficacité du point de vue énergétique des différentes rénovations entreprises sur le parc du logement social.

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 31/12/2022.

Figure 5.1 : reporting SLRB concernant les rénovations de logement au 31/12/2022.

Projets terminés depuis le 01/07/2019 et prévisions d'ici le 01/07/2024

Bilan en nombre de logements

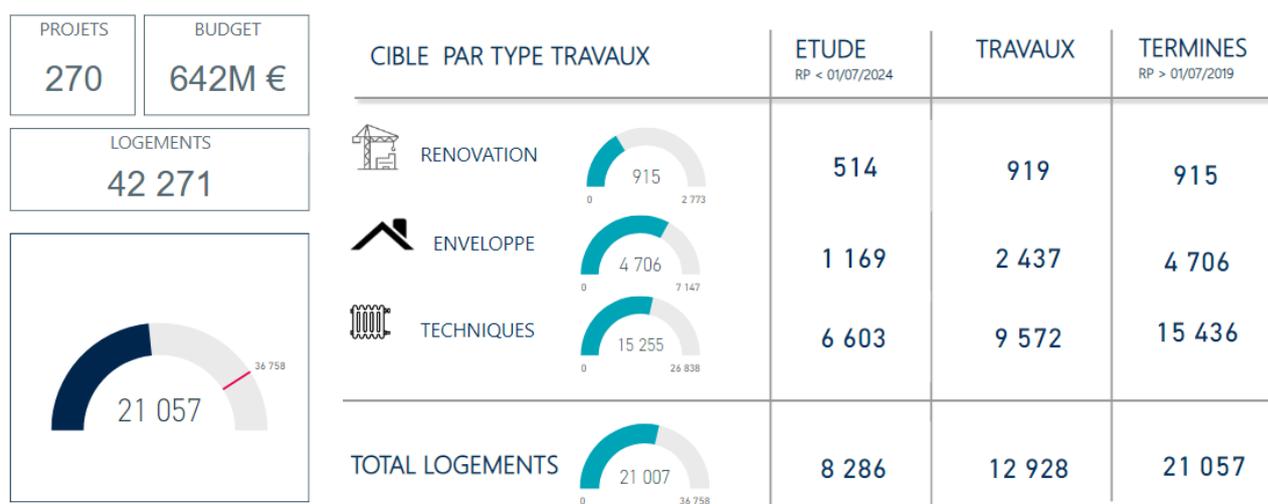
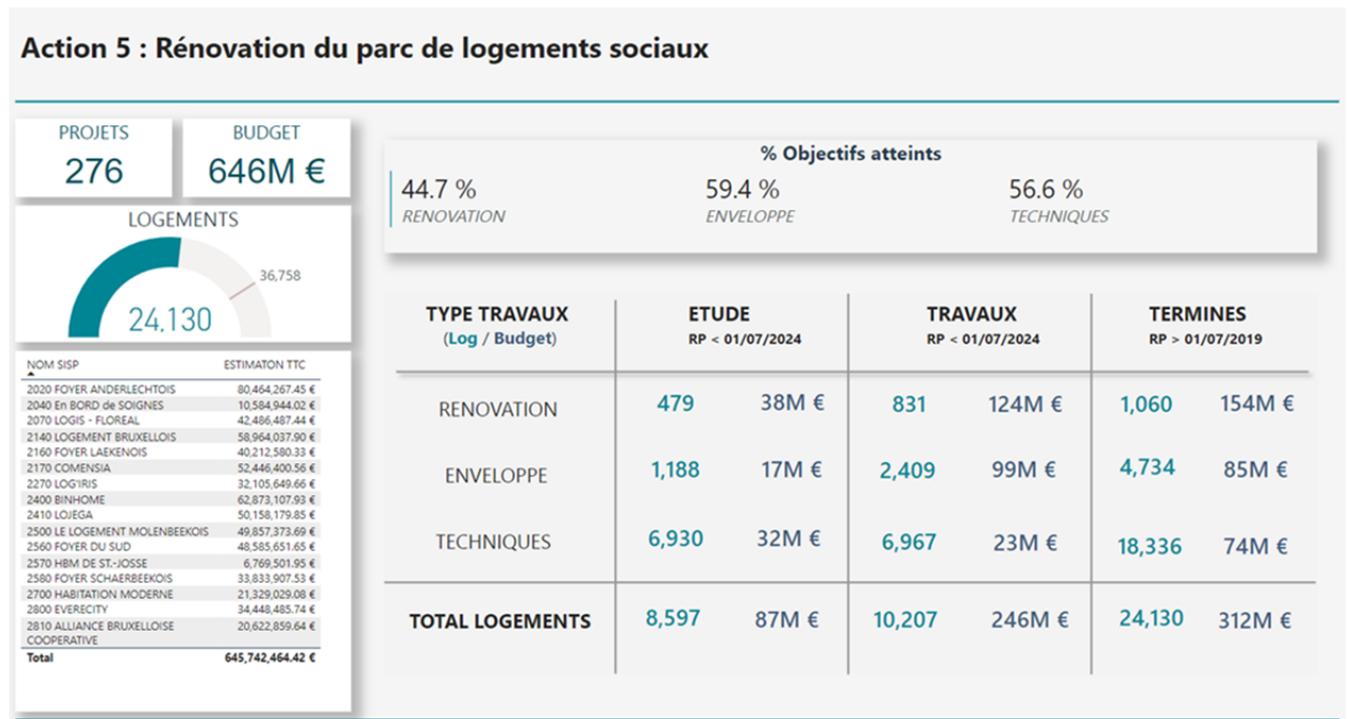


Figure 5.2 : reporting SLRB concernant les rénovations de logement au 30/04/2023.



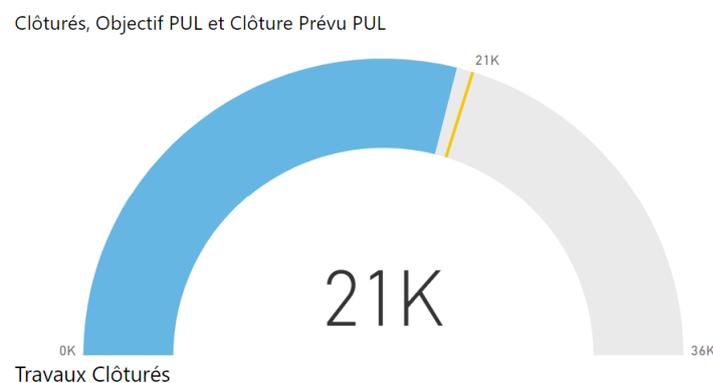
5.1 Nombre de logements rénovés entre le 01/07/2019 et le 31/12/2022

Au 31/12/2021 et comptabilisés depuis le début de la législature, 14.151 logements avaient été rénovés au sein du parc de logements sociaux.

Le retard observé en 2021 s'est pratiquement totalement résorbé sur 2022, puisqu'au 31/12/2022, 21.057 logements avaient été rénovés pour un objectif PUL de 21.300. (voir figure 5.2).

Ce rythme confirme que l'atteinte de l'objectif des 36.758 interventions dans les logements d'ici fin 2024 est réaliste.

Figure 5.2 : Logements SLRB rénovés depuis le début de la législature et objectif du PUL au 31/12/2022



5.2 Nombre d'attributions réalisées pour des logements lourdement rénovés

Sans objet en 2021 ou 2022, 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 ou 2022.

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 Contrat de Gestion 1, 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 RBC³.

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.

REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12
2021	1,000,000		
2022		0	

Les budgets du SLRB font l'objet de leur suivi propre.

³ En Région de Bruxelles-Capitale un ménage consomme en moyenne 12.466 kWh/an (source Bruxelles Environnement 2019).

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

En juillet 2018 le gouvernement bruxellois a décidé de consacrer 10 millions d'euros (sous la forme d'un prêt à taux avantageux issu du Fonds Climat) au placement de panneaux photovoltaïques sur les immeubles du parc immobilier de la SLRB. Cette action vise à rencontrer l'ambition sociale et climatique de la Région et contribue à sa volonté de produire 100% de son électricité à partir d'énergies renouvelables en 2050.

La SLRB a été désignée pour centraliser la gestion de ce projet. Elle est chargée de coordonner chaque étape du développement allant des études de faisabilité sur les toitures des SISP jusqu'à la réception des travaux.

Le travail de la SLRB est prévu en différentes étapes :

- Mise en adjudication d'un marché de services afin de désigner un bureau d'expert conseil et audit qualité ;
- Finalisation du portefeuille de bâtiments éligibles ;
- Remise en conformité partielle des installations électriques des sites qui abriteront les installations photovoltaïques;
- Mise en œuvre des marchés publics nécessaires à la désignation des installateurs et des autres intervenants ;
- Demande, analyse, modifications éventuelles et approbation des devis des entrepreneurs désignés ;
- Mise en œuvre des travaux ;
- Réception des travaux.

Depuis 2020 la SLRB a engagé un ingénieur chargé de la gestion du projet. Depuis, toutes les SISP ont été contactées et sur base d'une première liste de bâtiments potentiellement éligibles, chaque société a pu choisir un ensemble de sites définis comme prioritaires. Des simulations ont été réalisées sur ces bâtiments et les visites de ces sites sont en cours. Un modèle de convention entre la SLRB et les SISP pour la maîtrise d'ouvrage déléguée de ces travaux a été finalisé.

La SLRB a bénéficié du soutien d'un bureau d'expert conseil et d'audit qualité pour la mise en œuvre des marchés publics nécessaires à la désignation des installateurs et des autres intervenants. La durée des chantiers est estimée entre 2 et 3 ans avec pour objectif initial de finaliser l'ensemble de l'investissement d'ici 2024.

ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

La SLRB a établi une liste de 434 bâtiments prioritaires. Il s'agit de 235 immeubles et 199 blocs de maisons individuelles. 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 production d'environ 5 GWh/an 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 immeubles de logements.

Le marché pour la coordination de sécurité santé a été attribué à la société COREPRO Srl (www.corepro.be) en mai 2022.

L'avis de marché pour la désignation des entrepreneurs a été publié pour la première fois en août 2022. La SLRB n'a malheureusement reçu aucune offre. Cette situation est notamment due à la conjoncture actuelle entraînant la ruée sur les photovoltaïques.

Un nouvel avis a été publié en décembre 2022. L'ouverture des offres a eu lieu le 06 mars 2023. Une seule offre a été déposée, cependant le soumissionnaire ne dispose pas des agréments nécessaires pour que l'offre puisse être considérée comme valable.

Suite à l'échec du dernier appel d'offre, deux pistes sont à l'étude pour que le budget de 10 millions d'euros consacré à ce projet puisse être engagé au plus vite :

- Relancer au départ de la SLRB un marché subdivisé en petits lots pour permettre à de plus petites entreprises de répondre à l'appel.
- Proposer un droit de tirage sur le budget disponible aux SISF qui sont déjà engagées dans ce type de projets et peuvent rapidement mettre en œuvre la pose de panneaux photovoltaïques dans leur patrimoine (cfr. Recommandation COPIMI).

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.
- Le marché pour la désignation du bureau d'expert conseil et audit qualité a été attribué en avril 2021.
- La convention pour la délégation d'ouvrage entre la SLRB et les SISF a été ratifiée par toutes les SISF en 2022.
- Publication du 1^{er} avis de marché en août 2022.
- La finalisation du portefeuille des bâtiments éligibles pour le projet a été faite en septembre 2022.
- Octobre 2022, aucune offre reçue.
- Décembre 2022, nouvel avis de marché.

2023 :

- Mars 2023, réception d'une seule offre non-valable.
- Juin 2023, étude de deux pistes pour engager au plus vite le budget prévu.

INDICATEURS DE SUIVI

Liste

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 ₂		1
6.4	Quantité de m ² de panneaux installés	OK	2
6.5	Nombre de bâtiments équipés de panneaux	OK	2

Commentaire :

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 dans le PUL « *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 m² de panneaux installés* » et « *nombre de bâtiments équipés de panneaux* ».

Sources :

SLRB

Commentaires et résultats :

6.1 *Nombre de mégawatts-crête installés* : 0

6.2 *Quantité moyenne annuelle d'électricité (MW) produite par ménage* : sans objet pour le moment

6.3 *Réduction des émissions de CO₂* : sans objet pour le moment

6.4 *Quantité de m² de panneaux installés* : 0

6.5 *Nombre de bâtiments équipés de panneaux* : 0

REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Nouvelles Politiques

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12		
				2021	2022
2021	300,000	45,000	36,000	36,000	
2022	300,000	20,000	16,000		16,000

L'exécution budgétaire suit l'exécution technique et devrait augmenter en 2023.

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 SISP 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 SISP 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 SISP de s'impliquer dans cette nouvelle démarche.

Rappel des étapes :

- 2020 : lancement
- Printemps 2021 : démarrage de la gestion écologique et implication/information des habitants
- Juin 2022 : retour des 4 projets pilote :

Résultats :

Une première évaluation de l'impact de la gestion différenciée sur les charges locatives montre qu'il est très limité. En effet, si la gestion différenciée des espaces verts est absolument une bonne chose pour la biodiversité, elle n'a presque pas d'impact sur le coût et ce pour deux raisons :

- D'une part parce que ce coût varie d'année en année en fonction de la situation météorologique c'est-à-dire qu'il y a toujours plus ou moins de tontes en fonction du soleil et de la pluie. La preuve avec l'été 2021 qui a été très humide ce qui a entraîné des entretiens plus nombreux que prévus ;
- d'autre part, si la gestion différenciée engendre moins de travail sur le terrain, elle nécessite plus de planification et de coordination.

L'effet est donc assez limité.

En chiffres, pour les charges de 2021 :

- Pour le projet du Logis Floréal : le montant est de 37 eur par ménage : ce qui fait 3 euros de réduction par rapport aux charges 2020 ;
- Pour le projet de Comensia : le montant est de 14 EUR par ménage, ce qui ne fait qu'1 euro de moins par rapport à 2020 ;
- Pour le projet d'Evercity : le montant est de 8,45 EUR soit 45 centimes de plus que l'année précédente ;
- Pour le projet d'En Bord de Soignes : le montant est 2 euros en plus : on est passé de 6 à 8 EUR en 2021.

Par contre, ce projet a suscité de l'enthousiasme au niveau du lien avec la nature. Comensia a par exemple étendu la gestion différenciée à l'ensemble de ses espaces verts. Autre signal fort, les SISP ont demandé de prévoir des actions pour la défense de la biodiversité dans le contrat de gestion de niveau 2.

Lancement d'un nouveau projet pilote fin 2022 : aucune SISP ne s'est inscrite.

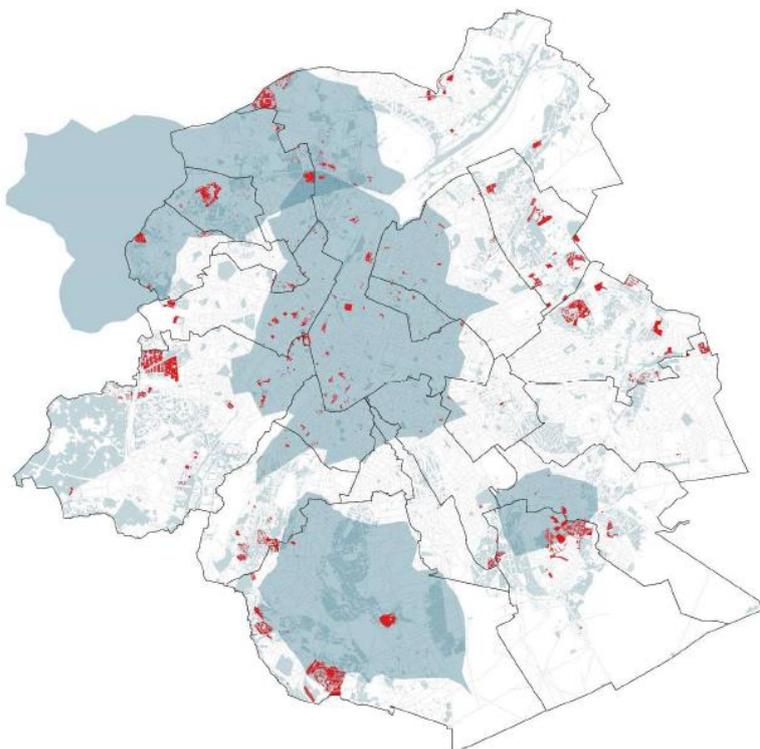
Résultats à plus long terme :

Grâce à l'inscription des espaces collectifs parmi les priorités du contrat de gestion, cela a permis de disposer pour la première fois de compétence en interne (1/2 etp) pour entre-autes :

- Diffuser le cahier de charge type pour les entretiens écologiques dès qu'il sera prêt
- Veiller dans les nouveaux aménagements à ce que les entretiens soient le plus légers possible
- Diffuser les formations et outils de BE dans ce domaine.

Par ailleurs, à travers la Convention SLRB-BE sur les espaces ouverts, la SLRB a réalisé un inventaire cartographique et une enquête sur les charges locatives liées à l'entretien des abords et a obtenu des SISP les données d'ordre budgétaire liées à l'entretien des abords pour les projets pilotes => fait

Figure 7.1 : Carte des sites verts répertoriés dans l'étude « Inventaire des espaces (ou)verts du logement social en région bruxelloise», BRAT, SLRB, juin 2022



PLANNING

- 2020 : lancement de 4 projets pilotes pour une durée de 2 ans
- 2021 : démarrage de la gestion écologique et implication des habitants
- 2022 : résultats et lancement d'un nouveau projet pilote
- 2023 : fin du projet pilote

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

COMMENTAIRES ET RESULTATS :

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

Sans objet en 2022.

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

Sans objet en 2022.

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

Sans objet en 2022.

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.
- Une note présentant les différentes pistes a été présentée au Comité restreint de Concertation SISP-SLRB en mai 2022. Le CRC a validé les principales pistes proposées : modification de l'âge de protection (passant de 70 à 80 ans), mise en place d'un supplément chambre excédentaire dès la 1^{ère} chambre en trop, prévoir des montants progressifs et cumulatifs pour les chambres excédentaires.
- Le groupe de travail a demandé de simuler les effets de ces propositions sur le parc de logements des SISP. Des simulations chiffrées de ces différents scénarios ont été opérées sur les données des 16 SISP entre novembre 2022 et février 2023. Les résultats de ces simulations ont fait l'objet d'une note transmise au Cabinet de la Secrétaire d'Etat en mars 2023.

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 du scénario validé suite aux simulations effectuées.

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.
- En 2022, ce chiffre est passé à 208, soit 55% d'augmentation par rapport à 2021.

Cette évolution positive du nombre de familles nombreuses n'est pas encore en lien avec les objectifs de l'action 8, qui doivent être finalisés en 2024. Elle découle de plusieurs facteurs (plus de nouveaux grands logements disponibles, plan de mutation renforcé pour la récupération des logements sous-occupés, etc) qui témoignent de la bonne dynamique à l'œuvre au sein des SISP.

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 (logements 3 chambres et plus).

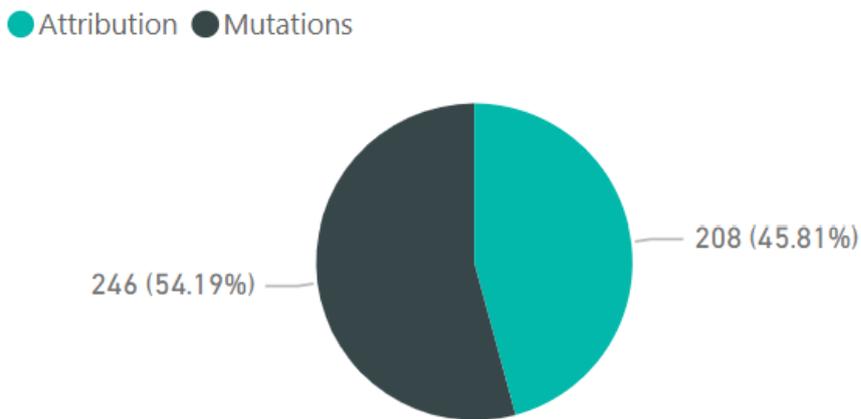
Evolution du nombre de logements attribués à des familles nombreuses, par an

Chambres ● 3 ● 4 ● 5 ● 6



Par ailleurs, 246 familles nombreuses ont bénéficié en interne d'une mutation vers un logement mieux adapté à leur composition de ménage en 2022 contre 227 en 2021

Figure 8.2 : Proportion attribution/mutation des logements à la SLRB pour les familles nombreuses (2022)

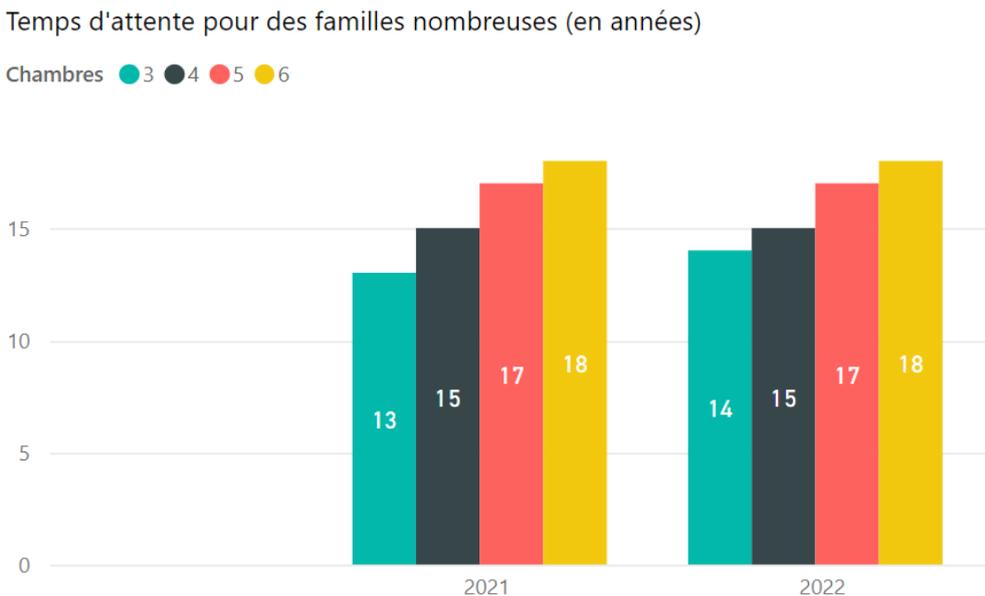


8.2 Evolution du temps d'attente pour des familles nombreuses

Pour 2022, parmi ces 208 familles, 52 ont bénéficiés d'un régime prioritaire et ne sont pas comptées dans le temps d'attente moyens.

Pour les 156 familles restantes, 123 sont rentrées dans un logement de 3 chambres après un temps d'attente moyen de 14 années, 25 familles avaient besoin d'un logement de 4 chambres pour lequel elles ont attendu en moyenne 15,5 ans, 6 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 18,5 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

Continuation 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 2022 la SLRB a poursuivi le déploiement du programme Appinest au sein des SISP.

Différentes actions ont été réalisées pour cela :

1. Poursuite des embarquements de SISP en production
2. Mise en place et déploiement de Kiosk (dans 8 SISP)
3. Poursuite de la campagne de communication sur les réseaux sociaux, LinkedIn, YouTube, Artemis,
4. Mise en route fin 2022 d'équipe 'AppiHelp' composée d'étudiants locataires ou non des SISP pour aider les locataires dans les SISP (société de logement social) à installer et utiliser APPINEST
5. Mise en place de KPI avec Power BI

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

Figure 9.1 : Evolution mensuelle du nombre de connexions en 2022.

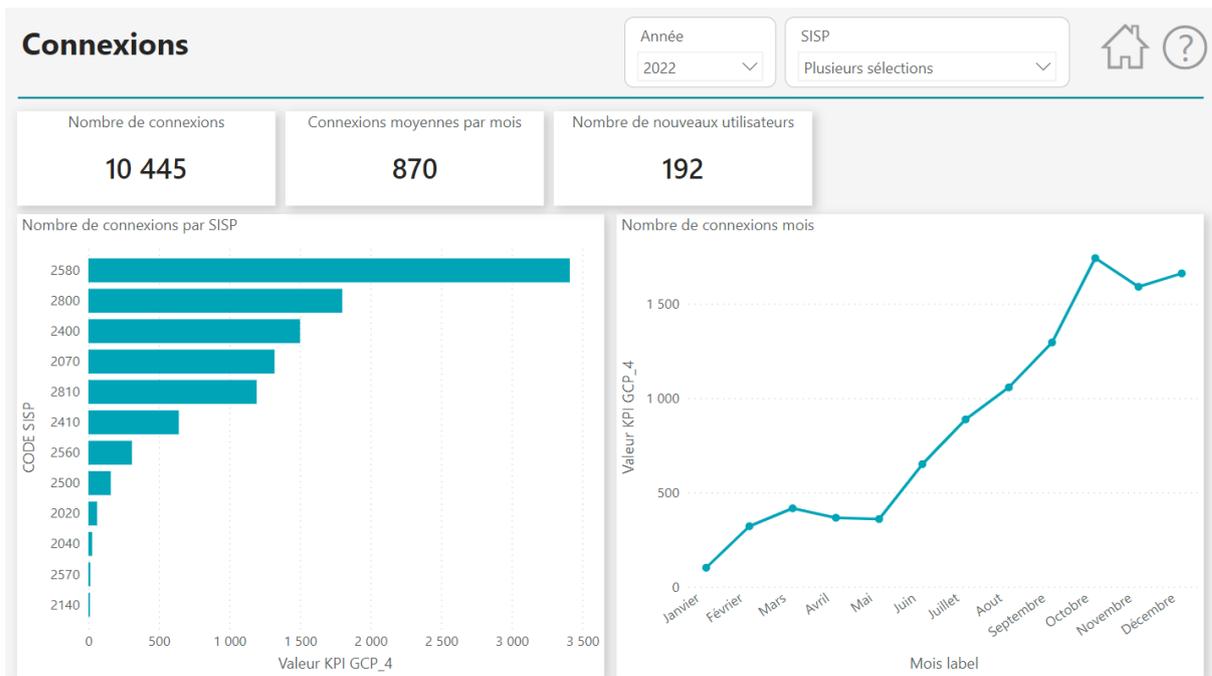
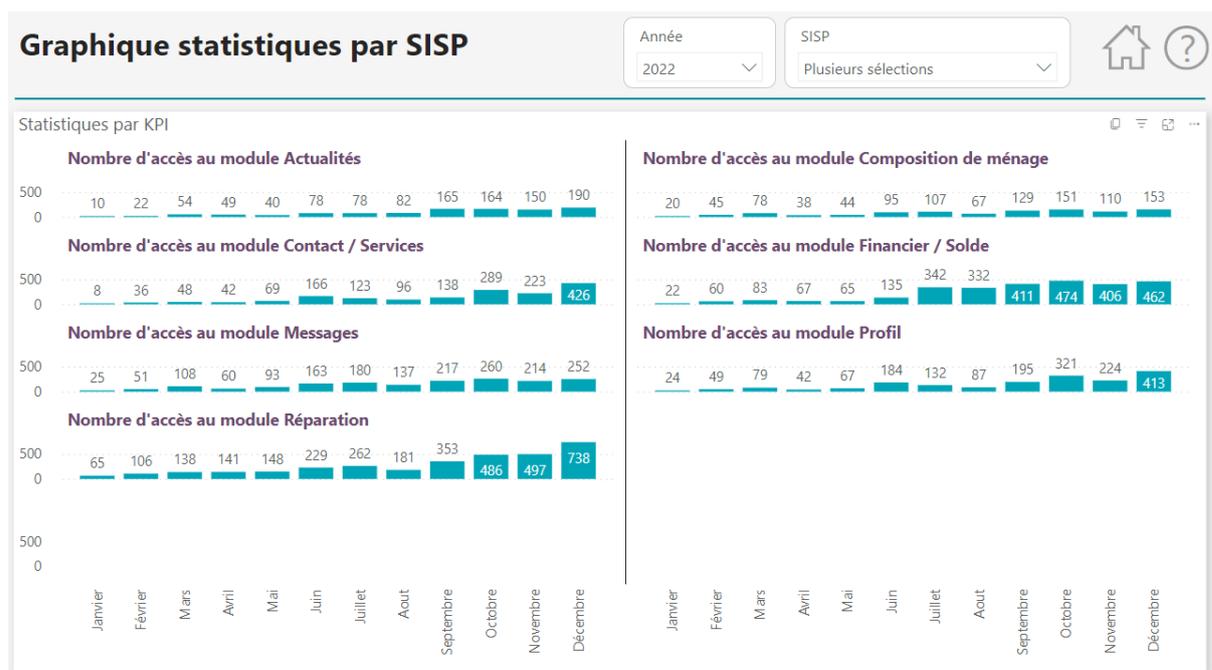


Figure 9.2 : Evolution mensuelle des accès aux différents modules en 2022.



PLANNING

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

Continuation des missions commencées en 2022 pour les équipes 'AppiHelp' composée d'étudiants locataires ou non des SISP afin d'aider les locataires dans les SISP à installer et utiliser APPINEST

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

14 SISP sur les 16 que comptent le secteur ont signé la convention Appinest et l'application est entrée en production pour 11 d'entre elles.

9.2 Nombre de locataires sociaux utilisateurs

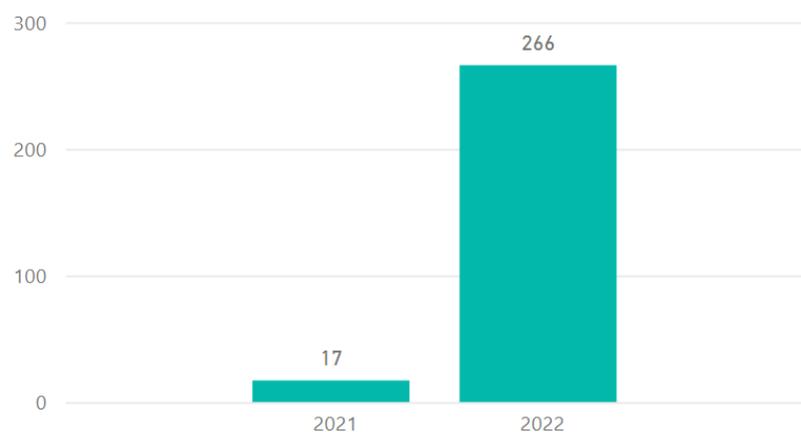
En 2022, on a comptabilisé 10445 connexions à l'application Appinest, dont 4993 sur le dernier trimestre !

9.3 Nombre de signalements

266 signalements pour une demande de réparation ont été effectués via l'application en 2022.

Figure 9.3 : Evolution du nombre de signalement de 2021 à 2022.

Nombre de signalements



A partir de janvier 2023, de nouveaux KPI ont été développés au sein de la SLRB pour un meilleur suivi. Ci-dessous un extrait du mois de janvier.

Figure 9.4 : nouveaux KPI, mois de janvier 2023.

KPIs GCP 4

Année

2023

Statistiques par KPI

Nom KPI	Jan	Total
Nombre de demande de réparations par SIPS par mois	28	28
Nombre d'utilisateurs uniques par SIPS par mois qui font une demande de réparation	23	23
Nombre de nouveaux utilisateurs par SIPS/mois	83	83
Nombre total de connexions par SIPS par mois (indépendamment kiosk ou app)	712	712
Nombre total de connexions par SIPS par mois dans l'app	706	706
Nombre total de connexions par SIPS par mois dans le kiosk	6	6
Nombre unique d'utilisateurs par SIPS par mois (indépendamment kiosk ou app)	203	203
Nombre unique d'utilisateurs par SIPS par mois via l'app	200	200
Nombre unique d'utilisateurs par SIPS par mois via le kiosk	4	4

REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Politiques Constantes

Année d'engagement ▲	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12		
				2021	2022
2021	500,000	500,000	500,000	400,000	100,000
2022	0	34,000	27,200		27,200

Contrairement aux prévisions, une petite dépense de communication a été effectuée pour faire connaître l'application aux acteurs de terrain. L'augmentation drastique du nombre de connexions au dernier trimestre souligne l'efficacité de la mesure.

Nouvelles Politiques

Année d'engagement ▲	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12
2022	265,000	300,000	240,000

La dépense 2022, légèrement supérieure aux prévisions, sont couverts en pratique par les montants 2021 et 2022 prévus. Ceci n'a donc pas eu d'impact sur l'équilibre budgétaire annuel.

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.
- 10 contrats logement ont été signés en 2022 avec les communes de Anderlecht, Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe, la Ville de Bruxelles, Evere, Forest, Ganshoren, Jette, Koekelberg et Saint-Josse-Ten-Noode.
- 2 contrats logement ont été signés en 2023 avec les communes de Schaerbeek et Uccle

15 communes signataires ont conservé dans le Contrat Logement tous les articles définissant les missions présentées dans le PUL, à savoir :

- Socialiser les loyers 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 commune d'Auderghem n'a pas intégré à ce jour la socialisation dans son contrat logement.

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 à hauteur de 75.000 euros par an. (montant réévalué afin de répondre au barème relatif à l'engagement de personnel de niveau A, à la prise en considération de plusieurs années de passé professionnel et à l'indexation des salaires)

Au premier trimestre 2023 , 10 communes ont procédé à l'engagement d'un référent niveau A pour le suivi de toutes les actions reprises dans le contrat logement : Anderlecht, Auderghem, Ville de Bruxelles, Etterbeek, Forest, Ixelles, Jette, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles.

6 communes ont délégué ces missions à des collaborateurs en interne dans l'attente de la finalisation de la procédure de recrutement : Berchem-Saint-Agathe, Evere, Ganshoren, Saint-Josse-Ten-Noode, Schaerbeek, Uccle.

Ceci permet un suivi des missions du contrat logement sur l'ensemble des communes qui ont signé le protocole du contrat logement.

Progression du nombre de référents et collaborateurs en charge du suivi du contrat logement depuis 2024 :

- 1 au 1er trimestre 2022
- 3 au 4ième trimestre 2022
- 14 au 1er trimestre 2023
- 16 au 2ème trimestre 2023

Le suivi opérationnel de chaque contrat logement est réalisé par un comité d'accompagnement constitué de représentants de la commune et de la région. Ce comité établit une feuille de route spécifique pour chaque projet réalisé au sein de la commune concernée.

Des réunions de comité ont été organisées au fur et à mesure de la signature des contrats logement et de l'engagement des référents.

Au 1er trimestre 2023,

- 9 comités ont été organisés pour lesquels 6 feuilles de route ont été validées par la commune et transmises à la Région, (les 3 autres doivent être validés pour la fin du 1^{er} semestre 2023)
- 7 comités sont en cours d'organisation pour la fin du second trimestre 2023

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.
- Recrutement des ETP Référents logement.

2022 :

- Poursuite des rencontres avec les communes et adaptation des contrats selon les résultats des discussions.
 - Décembre 2022 : 10 nouveaux contrats logement portant le nombre total de contrats à 14.
 - Organisation des comités de suivi avec les communes partenaires du contrat logement.
-

- Poursuite du recrutement des ETP référents logement.

2023 :

- 1^{er} trimestre 2023 : 2 nouveaux contrats logement signés portant le nombre total à 16 contrats.
- 1^{er} trimestre 2023 : poursuite des engagements ETP référents logement et organisation des Comités d'accompagnement communaux. Organisation de rencontres entre référents : 1x/mois dont la première s'est tenue au mois de mars (révision du subside ETP pour correspondre aux besoins liés à l'indexation des salaires).
- Planification de réunions thématiques à la demande des référents et des administrations régionales.

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

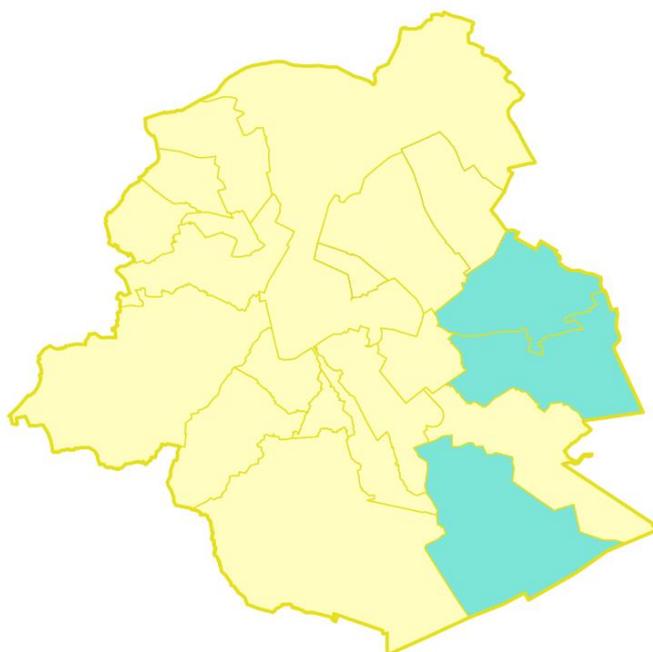
Les indicateurs 10.1, 10.2, 10.3 et 10.7 ont été ajoutés à la liste initiale.

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 :

10.1	Nombre de contrats logement signés bilatéralement	16
10.2	Nombre de communes pour lesquelles la signature n'a pas abouti	3
10.3	Nombre de Référents Logement communaux engagés	11
10.4	Nombre de logements acquis/rénovés par la commune/le CPAS dans le cadre de l'action 4	Entre 14 et 22 pour 2022
10.5	Nombre de logements inoccupés remis sur le marché par la commune	Sans objet en 2022
10.6	Nombre de nouveaux logements sociaux ventilés par commune	Sans objet en 2022
10.7	Nombre de logements insalubres remis sur le marché par la commune	Sans objet en 2022

Fig.1. : carte des communes signataires du Contrat Logement (en jaune)

REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Politique constante

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	
2021	300,000			2022
2022	300,000	300,000	33,747	33,747

Nouvelles politiques

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	
2021	840,000			2022
2022	840,000	1,251,240	202,253	202,253

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 a été analysée dans le cadre du rapport d'évaluation des AIS (cf. état des besoins en la matière). Il en ressort que les AIS ne sont pas demandeuses de la création d'un tel service. La raison principale invoquée via la FEDAIS est la suivante : l'aide à la rénovation ne fait pas partie des missions légales des AIS. Les AIS qui ont développé un tel service l'ont donc fait de leur propre chef, sans aucun moyen spécifique, et ce, dans l'objectif de capter davantage de logements. Cet objectif n'étant pas partagé par la majorité des AIS, la création d'un acteur centralisé ne se justifie pas.

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. Le rapport final de cette évaluation a été présenté en juin 2022.

En voici les principales conclusions : le rapport conclut à un niveau de maturité satisfaisant des AIS. En effet, pour la majorité des thématiques, le consultant a estimé que le cadre était en place et que les risques éventuels étaient connus et gérés par les AIS. Les AIS réalisent par ailleurs leurs meilleures performances dans les thématiques liées directement au cœur de leur activité (suivi des retards locatifs, gestion du vide locatif, ...). Pour les thématiques où les résultats sont les moins bons, il s'agit de thématiques récentes (ex : mise en œuvre du logiciel HMS) ou qui ne sont pas directement liées au métier des AIS (ex : obtention des primes ou collaborations entre AIS).

Concernant les recommandations d'Impact Consulting, elles concernent les différentes thématiques abordées et elles sont très diverses. Parmi les recommandations qui devraient être mises en œuvre dans le cadre de la révision de l'arrêté, on peut citer la revue en profondeur du mécanisme de financement, la liste unique pour la centralisation des inscriptions ou encore l'adaptation de la grille des loyers à la réalité du marché pour les logements de 4 chambres et +.

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 nécessaires 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.

Cette option a été abandonnée, compte tenu des modifications apportées au droit de préemption généralisé et au droit de préférence. Les résultats de l'étude seront néanmoins utiles pour la révision de l'arrêté.

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.

Courant 2022 la FEDAIS a travaillé avec ses membres sur un 1^{er} projet de centralisation qui prévoit un mécanisme général (la centralisation ne concerne que les inscriptions « classiques » et pas celles relatives à des projets/publics spécifiques). Un règlement d'attribution commun ainsi qu'un formulaire d'inscription commun est joint à ce projet.

Les modalités pratiques de ce mécanisme de centralisation seront finalisées en 2023. La révision de l'arrêté AIS qui est en cours et sera finalisée fin 2023 ou début 2024, donnera le nouveau cadre légal nécessaire à cette centralisation des inscriptions.

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
- Présentation d'une note de la FEDAIS au Cabinet de Nawal Ben Hamou sur les modalités des inscriptions centralisées

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	OK	1
11.4	Nombre de projets promotion immobilière/AIS avec une option d'achat	Néant	0
11.5	Evolution de la durée moyenne des contrats promotion immobilière/AIS	Néant	0
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	0
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 (sous régime TVA de 12%) ont été intégrés par Bruxelles Logement au sein de la base de données des logements AIS afin de pouvoir extraire efficacement les données nécessaires.

Nous pouvons ainsi établir le nombre de logements issus de la promotion immobilière (sous régime TVA 12%) depuis 2018. Ce qui nous donne les chiffres suivants :

- 891 logements à TVA 12% sont actuellement comptés dans le parc de logement des AIS. La croissance brute depuis 2018, c'est-à-dire si l'on compte uniquement les nouveaux logements sans prendre en compte ceux qui sortent du parc, s'élève à 3.903 logements. Il est donc raisonnable de considérer la part de la promotion immobilière dans la croissance des AIS se monte à **22,8%** (891 divisé par 3.903).

Ces chiffres indiquent que la TVA à 12% pour les biens neufs mis en gestion dans une AIS pendant 15 ans constitue un incitant pour les investisseurs.

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.

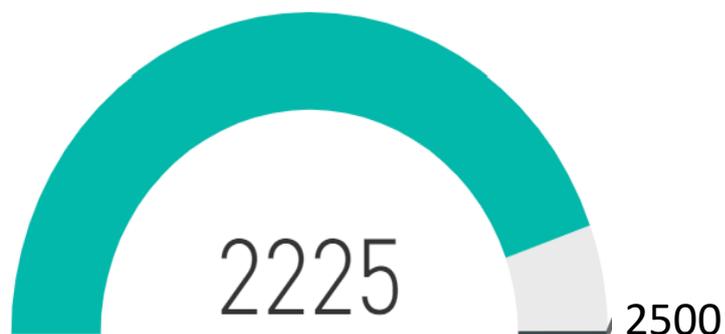
COMMENTAIRES ET RESULTATS :

11.1	Nombre de logements supplémentaires mis en gestion en AIS
------	---

Au cours de l'année 2022, 347 logements supplémentaires ont été pris en gestion par des AIS ce qui amène à un total de 2.225 logements depuis le début de cette législature, à deux pas de l'objectif du PUL de minimum 2 500 logements AIS supplémentaires pour l'ensemble de la législature.

Durant la législature (2019-2022), le parc immobilier des AIS a donc augmenté de 2.225 logements Sachant que la croissance brute sur cette période est de 3.177 logements, cela signifie que 952 logements ont été retirés du parc et souligne les efforts permanents des AIS pour retenir les logements dans leurs parcs.

Figure 11.1 : croissance nette du parc AIS de 2019 à 2022 :

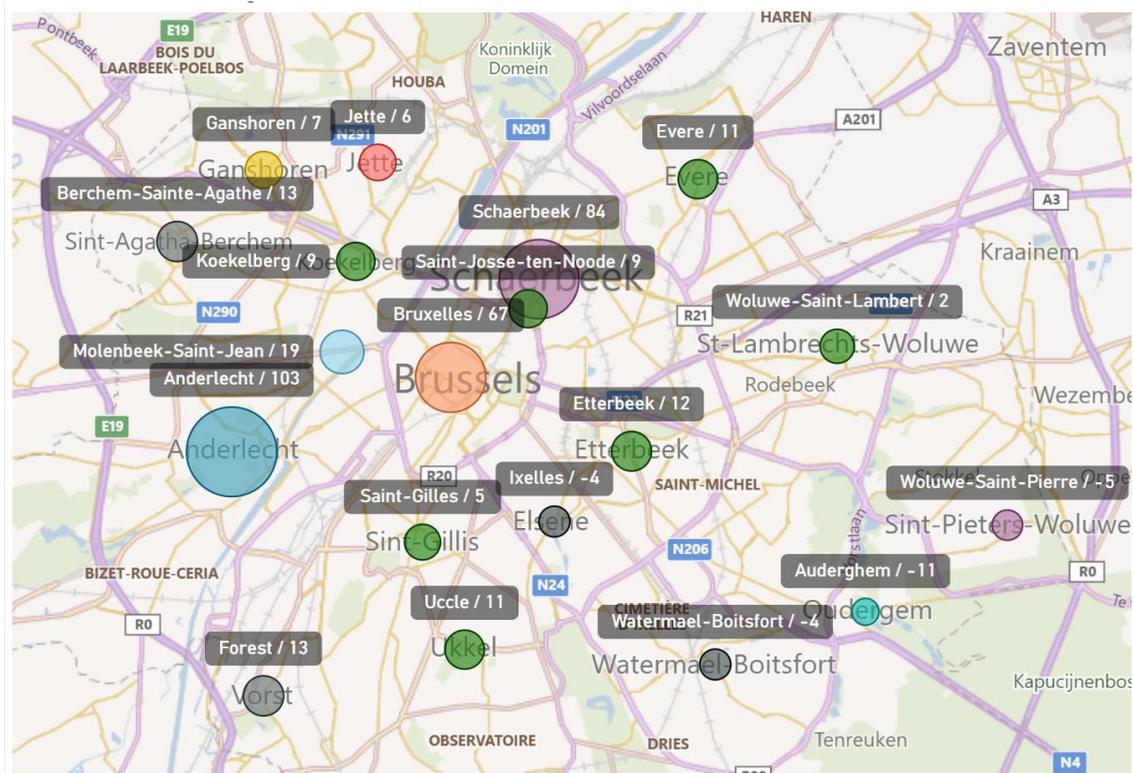


11.2 Croissance des logements AIS par commune

Commune	2019	2020	2021	2022	Total
Anderlecht	289	242	127	103	761
Auderghem	18	0	5	-11	12
Berchem-Sainte-Agathe	0	-2	9	13	20
Bruxelles	96	122	133	67	418
Etterbeek	-16	-11	12	12	-3
Evere	32	15	8	11	66
Forest	43	62	11	13	129
Ganshoren	8	0	1	7	16
Ixelles	28	22	4	-4	50
Jette	45	17	16	6	84
Koekelberg	3	11	-5	9	18
Molenbeek-Saint-Jean	28	23	8	19	78
Saint-Gilles	21	13	11	5	50
Saint-Josse-ten-Noode	9	3	-2	9	19
Schaerbeek	88	174	0	84	346
Uccle	13	26	4	11	54
Watermael-Boitsfort	2	3	2	-4	3
Woluwe-Saint-Lambert	22	0	77	2	101
Woluwe-Saint-Pierre	5	-1	4	-5	3
Grand Total	734	719	425	347	2225

Il est également utile de souligner que l'accroissement du nombre de logements AIS se fait de manière concentrée dans certaines communes (Anderlecht, Schaerbeek, Bruxelles), comme vous pouvez le constater sur la carte ci-dessous.

Figure 11.2 : Répartition spatiale par commune de la croissance des logements AIS en 2022.



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

Les données relatives à l'accroissement du parc des AIS en raison de l'achat de biens neufs sous régime TVA de 12% pour une mise en gestion pendant 15 ans sont disponibles depuis le relevé 2022.

Sur la période 2018 à 2022 cela représente **22,8%** des nouveaux logements captés par les AIS.

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 réalisé

REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Politique constante

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	2021	2022
				2021	22,741,000
2022	26,807,000	23,012,858	20,616,468		20,616,468

Bien que les chiffres de croissance de logements AIS concordent avec les prévisions, le coût croît moins que la trajectoire ne le prévoyait, ce qui peut s'expliquer par le mode de financement des AIS.

En effet, le coût par logement varie d'une année à l'autre en fonction de la croissance. Une croissance forte signifie plus de bonus pour les nouveaux logements et donc le coût/logement augmente et vice-versa.

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

L'analyse réalisée en 2021-2022 par l'équipe de chercheurs mandatés a conduit notamment à la remise à Bruxelles Logement d'une base de données des logements présumés inoccupés en Région bruxelloises. En fonction des hypothèses retenues, cette base de données estime ce nombre entre 12 000 et 26 000 logements.

Pour pouvoir avoir une estimation plus précise et fiable des logements présumés inoccupés en RBC il a été décidé de procéder à une phase-test et de consolider le modèle statistique développé sur base d'enquêtes menées par Bruxelles Logement à partir d'un échantillon d'environ 2 000 logements.

Afin de lutter contre la vacance problématique des logements, un renforcement de l'équipe logements inoccupés de Bruxelles Logement pour accompagner les communes dans la mise en œuvre du Droit de Gestion Publique a été réalisé : une équipe composée de 8 ETP a été constituée pour venir en soutien aux communes et aux OIP (2 juristes, 2 gestionnaires de dossiers, un architecte, un(e) secrétaire, 2 conducteurs(trices) de travaux ainsi qu'un(e) coordinateur(trice) d'équipe) pour apporter un accompagnement technique, juridique et financier.

5 postes ont été attribués en 2021, 2 autres postes ont pu être recrutés au 1^{er} semestre 2022 et le dernier poste (juriste NL) est toujours ouvert actuellement.

Les collaborations avec les communes et OIP sont effectives et se déclenchent dans chaque commune dès finalisation des engagements de leur référent logement.

Plusieurs communes ont réalisé la première étape de l'application du droit de gestion publique : envoyer un courrier aux propriétaires de logements inoccupés problématiques pour organiser une visite du logement et, certaines d'entre elles, ont visité ces logements en présence de Bruxelles Logement. Ces visites permettent de déterminer le montant des travaux de rénovation à prévoir pour remettre en location le logement pris en gestion.

PLANNING

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 :

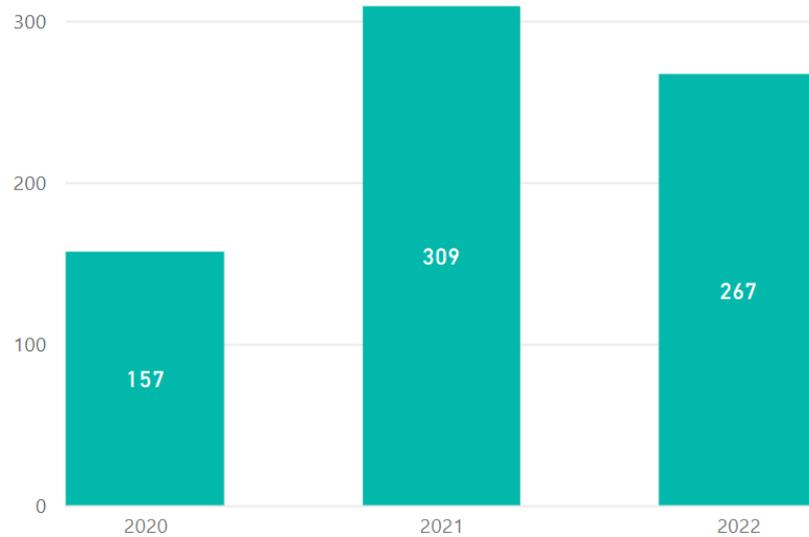
Les résultats présentés ci-après ne tiennent compte que des logements inoccupés identifiés et sanctionnés en 2021 et 2022, soit sous la procédure actuellement en vigueur.

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

Sur le nombre total d'avertissements envoyés, après demande d'explication aux propriétaires concernés, **576 amendes ont été notifiées en deux ans (2021 et 2022)**.

Figure 12.1 : évolution du nombre d'amendes envoyées de 2020 à 2022.

Amendes envoyées



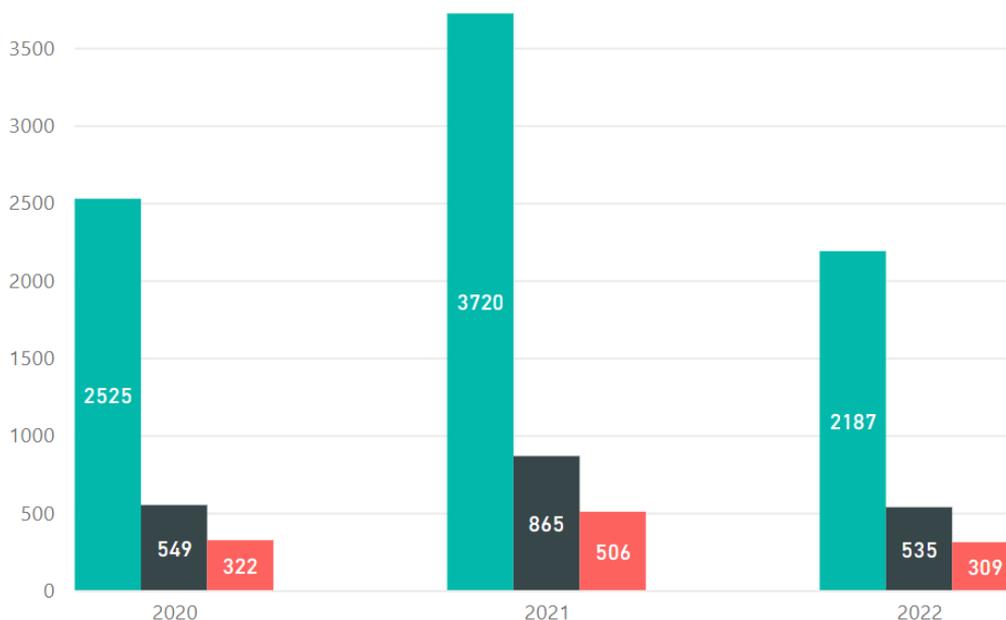
12.2 Evolution du nombre annuel d'enquêtes effectuées

- 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.
- En 2022, ce sont 2.187 enquêtes qui ont été effectuées, pour 535 avertissements et 309 fin de procédures. Le solde des dossiers étant en attente pour raison de travaux, de besoins d'informations complémentaires, etc.

Figure 12.2 : évolution du nombre d'enquêtes, d'avertissements et de fin de procédure de 2020 à 2022.

enquêtes, Avertissements envoyés et Fin de procédures par Année

● Nombre d'enquête ● Avertissements envoyés ● Fin de procédures



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

Nouvelles Politiques

Année d'engagement ▲	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	2021	2022
				2021	195,000
2022	489,000	418,295	418,295		418,295

Il est important de noter qu'il s'agit d'estimations sur base des données fournies par les ressources humaines lors de l'ouverture des 25 postes concernant les actions 12, 24 et 25.

La projection est faite en prenant les coûts estimés en année pleine de 2021 et en y appliquant la même croissance que celle observée pour le personnel de la Coordination Team entre l'estimation année pleine 2021 et le coût en année pleine 2022.

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 10/03/2022, en premier lecture, du projet d'arrêté portant exécution des articles 15 à 20 du Code bruxellois du Logement
- Publication au Moniteur Belge de l'ordonnance du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés
- Entrée en vigueur de l'ordonnance et de l'arrêté au 23/12/2022

L'ordonnance et l'arrêté d'exécution n'étant entrés en vigueur que le 23/12/2022, l'état des lieux est donc prématuré. Toutefois, certaines communes, accompagnées par Bruxelles Logement, ont pu initier les premières étapes de la procédure de droit de gestion publique début 2023 (envoi de courriers aux propriétaires de logements inoccupés pour visiter ceux-ci et réalisation de certaines visites de logements).

Aucun logement inoccupé et/ou insalubre mis en gestion publique n'est à ce jour à recenser étant donné que la durée minimale de mise en gestion publique depuis la première étape de cette opération est de minimum 6 mois. Par ailleurs, l'objectif de ces procédures est la remise sur le marché du logement inoccupé problématique. Dès lors, les actions entreprises auprès des propriétaires n'aboutissent pas inéluctablement à la mise en gestion par un opérateur public (commune, CPAS, Régie foncière régionale) de ces logements qui peuvent être remis sur le marché par divers moyens (mise en vente, mise en location via AIS ou le propriétaire,...).

PLANNING

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

Comme initialement prévu, les modifications réglementaires ont eu lieu dans les temps annoncés et la réforme est entrée en vigueur en décembre 2022.

L'étape de sensibilisation des opérateurs et des particuliers a, quant à elle, été décalée d'un an et a débuté en 2023, notamment avec des rencontres bilatérales avec les communes ainsi qu'au moyen d'une session d'information à destination des communes et CPAS organisée par Bruxelles Logement en mars 2023.

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 ayant pris effet au 23/12/2022 et les procédures intentées à l'égard des propriétaires de logements inoccupés aboutissant à une mise en gestion publique après une durée minimale de 6 mois, le reporting n'a pas d'objet à l'heure actuelle.

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**Nouvelles Politiques**

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	2022
2022		33,638	12,806	12,806

Contrairement aux prévisions, pour lesquelles aucun budget n'était prévu dans le cadre de cette action, une étude juridique a été entamée.

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.

Le texte est passé en seconde lecture en février 2023, il doit être soumis à l'avis du Conseil d'Etat et de l'autorité des données avant d'être approuvé définitivement par le Gouvernement fin 2023.

L'entrée en vigueur est prévue début 2024.

PLANNING

- Passage en seconde lecture au Gouvernement en février 2023
- Passage en dernière lecture au Gouvernement dernier trimestre 2023
- Entrée en vigueur prévue en 2024.

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

Nouvelles Politiques

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	2021	2022	
2021		42,048	16,819		0	16,819

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, qui fait suivre aux dossiers un trajet correspondant à la Fast-Lane. La désignation d'une personne unique de contact a permis de fluidifier la communication entre parties prenantes.

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

2022 :

- Achèvement du travail législatif par Urban
- Mise en place de la cellule spécifique « procédure accélérée » au sein d'Urban.brussels

Dissolution de la Cellule Spécifique au profit de la mise en place d'un SPOC

2023 :

- Poursuite du suivi des dossiers via le SPOC

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.

En 2021, seul 1 dossier s'est vu octroyer le permis, après 245 jours de procédure.

En 2022, 35 Permis d'Urbanismes ont été octroyés via la Fast-Lane. Néanmoins, un grand nombre de ces PU ne concernaient que des rénovations de logements et n'auraient pas dû bénéficier de la Fast-Lane. Ceci résulte dans une erreur d'aiguillage interne à Urban qui a, depuis, été corrigée.

Les chiffres ainsi obtenus sont difficiles à mettre en relation, puisque, sur ces 35 permis, seuls 29 **nouveaux** logements sociaux sont concerné.

Et qu'au premier juin 2022, un PU concernant 11 logements sociaux avait été accordé.

Pour rappel, pour bénéficier de la Fast-Lane 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

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 (communes, Bruxelles Environnement).

15.1 Délai moyen entre le dépôt et l'octroi d'un PU Fast Lane (pour les PU attribués en 2022)

Deux types de dossiers sont concernés ici :

- Les dossiers dont le délai théorique est de 50 jours après l'Accusé de Réception Complet (ARC)
 - o Ces dossiers sont au nombre de 3
 - o Pour une **moyenne de 111 jours**, mais une **médiane de 52 jours**.
 - o En effet, seul un dossier est largement hors délai (230 jours), les deux autres ayant fait l'objet d'un traitement en 51 et 52 jours.
- Les dossiers dont le délai théorique est de 95 jours après l'ARC
 - o Ces dossiers sont au nombre de 32
 - o Pour une **moyenne de 146,7 jours**, mais une **médiane de 107,5 jours**
 - o Seuls deux dossiers étaient formellement dans les délais, 6 dossiers étaient à 96 jours (4) ou 97 jours (2), et un à 100 jour.
 - o C'est-à-dire que 28% des dossiers ont été traités soit dans les délais soit avec un dépassement inférieur à 5%
 - o Comme l'indique la médiane, la moitié des dossiers ont été traité dans un dépassement de délai n'excédant pas 11%.
 - o En revanche, 10 dossiers ont pris plus du double du délai théorique, 5 dépassant même les 200 jours, le délai le plus important étant de 264 jours.

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

35 Permis d'Urbanismes ont été octroyés via la Fast-Lane en 2022

15.3 Nombre de logements sociaux bénéficiaires de cette procédure accélérée

29 nouveaux logements sociaux ont bénéficiés de cette procédure accélérée, les autres permis ne concernant que des rénovations.

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.

Les conclusions de cette étude sont connues depuis juin 2022 et une proposition concrète de nouvel arrêté charges d'urbanisme a été mise sur la table du Gouvernement. Cette proposition est actuellement en cours de discussion.

PLANNING

- 2023 : modifications législatives

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 ² 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 €/m² 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 ² 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 :

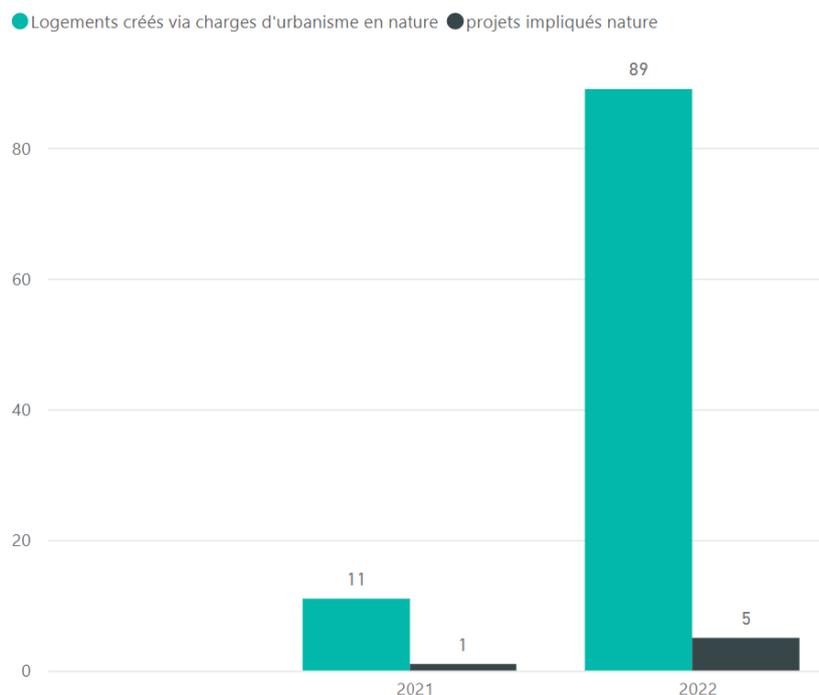
- A partir du 1^{er} janvier : 2 238,26 €/m²
- A partir du 1^{er} juillet : 2 290,43 €/m²

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.

En 2022, 89 logements ont été acquis au sein de 5 projets.

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

charges d'urbanisme en nature



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 €).

En 2022, 4.900.572,5 €, répartis en 5 PU, concernent partiellement la création ou rénovation de logement, répartis de la manière suivante (données Urban.brussels) :

- o 730.810,00 € pour la rénovation de logements communaux ;
- o 3.500.000,00 € dont une partie du montant est pour la réalisation de logements (affectation mixte de la charge : logement + équipement) ;
- o 669.762,50 €, affectations mixtes affectées prioritairement à la réalisation/rénovation de logements encadrés/conventionnés.

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 faveur 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

L'audit de la SLRB a été effectué en 2020.

L'évaluation du contrat de gestion 2015-2020 de la SLRB a également été évalué en 2020.

Sur base des différentes recommandations, un nouveau contrat de gestion entre la SLRB et le Gouvernement a été établi en février 2021.

Les 16 SISP bruxelloises ont ensuite établi leur contrat de gestion niveau 2 avec la SLRB le 7 novembre 2022.

Ce contrat, négocié entre les Fédérations des SISP et la SLRB pour une durée de 5 ans, est un document stratégique pour le secteur du logement social en Région bruxelloise. Il fixe les rôles et responsabilités des SISP et de la SLRB dans le cadre de la mise en œuvre de la politique régionale. ...

Trois domaines prioritaires

Tout comme le contrat de gestion de niveau 1, ce nouveau contrat définit les missions et les moyens mis en place autour de **trois domaines prioritaires** :

- le domaine qualité,
- le domaine sociétal,
- le domaine interne.

Dès lors, la collaboration efficace, la précision des rôles de chacun pour une plus grande responsabilisation et la garantie d'un soutien efficace au secteur constituent les trois éléments qui permettront aux SISP d'affirmer leur position d'opérateurs de terrain, chargés, à leur niveau, de la politique régionale du logement public.

La durabilité et les locataires sociaux au centre des préoccupations

Les prochaines cinq années, le secteur du logement social mettra le focus sur la création de quartiers forts et durables tant au niveau social qu'au niveau architectural et environnemental. De plus, la SLRB et les SISP investiront fortement dans la rénovation et la construction de logements performants au niveau énergétique pour atteindre les objectifs climatiques de 2040 et pour aider les locataires à faire face à la crise énergétique.

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, intervenue le 7 novembre 2022.

2022-2026 :

- mise en œuvre des objectifs des CDG niveau 1 et 2

REPORTING FINANCIER

Budget Régional (M.25)

Année	Prévu PUL	Engagements	Liquidations
2020	300.000,00	267.916,64	267.916,64
2021	-	-	-
2022	-	-	-

En 2020, un budget de 300.000 € était prévu pour l'audit.

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

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

Allocation -loyer

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 détenues par le SPF Finances.

Le logiciel informatique a finalement été livré fin mars 2022.

Les premiers paiements sont intervenus en avril 2022.

Le traitement des dossiers a connu un grand délai suite à l'afflux de demande. Ce retard a été résorbé en 5 mois (avril à septembre 2022).

En mai 2023, soit un an après le lancement du logiciel, plus de 9.222 foyers bénéficient de l'allocation loyer, 7089 dossiers ont été rejetés pour non-conformité aux conditions sur un total de pour 18.991 demandes introduites.

Pour atteindre les ménages susceptibles de bénéficier de l'allocation loyer et qui n'ont pas encore introduit leur demande, différentes démarches ont été entreprises en 2022 :

- Courrier adressé aux candidats locataires qui rentrent potentiellement dans les conditions.

- Webinaire avec les AIPL et CPAS.
- Rencontre organisée avec les 19 référents logements des CPAS.

Audit

La Direction de l'Audit Interne du SPRB a mené un audit, du 3 mai 2022 au 5 août 2022, portant sur le nouveau processus des allocations loyers géré par la Direction Allocations loyers et Logements inoccupés (DALLI) de Bruxelles Logement

Comme le relève le rapport d'audit, le nouveau système allocation loyer constitue une réforme majeure de la réglementation et un modèle de simplification administrative, tant pour les citoyens que pour l'administration. Deux signes nous montrent que cet objectif est atteint :

- d'abord, les citoyens répondent en masse à ce nouveau système puisque des milliers de demandes d'allocation ont été introduites dès le mois d'octobre 2021 : ça signifie que la demande d'allocation est simplifiée et comprise par les bénéficiaires potentiels, ce qui n'était pas le cas dans le passé ;
- ensuite, depuis la réception de l'outil informatique permettant le paiement des allocation (soit le 28 mars 2022), l'Administration a traité plus de 12.000 dossiers, en 5 mois : cette situation est inédite.

En comparaison, l'audit met en avant que, sous la législature précédente, seuls en moyenne 46 dossiers étaient traités l'année suivant l'entrée en vigueur de la réglementation allocation loyer.

Allocation d'accompagnement au relogement

L'arrêté a été approuvé par le Gouvernement le 13 octobre 2022 et devrait entrer en vigueur début 2024.

Le développement du logiciel a été initié, en commençant par le lancement de l'analyse fonctionnelle qui a été réalisée en collaboration avec ConnectIT. En parallèle, Bruxelles Logement a également lancé une consultance juridique concernant l'accès aux différentes sources.

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, dont l'AGRBC a été approuvé par le Gouvernement le 13 octobre 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 :

- La mise en œuvre de l'allocation de relogement (travail légistique, outil de gestion, communication aux bénéficiaires potentiels, etc.) a commencé au niveau du travail légistique. Les autres étapes sont pour l'instant en attente.
- Modification de l'AGRBC Allocation Loyer pour adapter l'indexation de l'allocation loyer annuellement.

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
------	--

Le montant moyen global de l'allocation loyer reçue était de 204,98€ en 2022

Le montant moyen des ménages monoparentaux bénéficiaires était de 243,72 €, tandis que pour les autres types de ménages, ce montant était de 189,22 €.

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

Sur l'année 2022, 3776 ménages ont bénéficié de l'allocation relogement **ancienne mouture**, représentant 11.687 paiements pour un montant moyen de 557,06 € par paiement ou 1.724,13 € par ménage.

18.3	Nombre d'allocations-loyer octroyées	Sans objet en 2021
------	--------------------------------------	--------------------

Au 05/01/2023, 7.513 ménages ont bénéficié de l'allocation loyer. Parmi ceux-ci, 2.171 (28,9%) étaient des ménages monoparentaux et 5.342 (71,1%) composaient le reste.

A 1^{er} juin 2023, 9.374 ménages ont bénéficié de l'allocation loyer, dont 29,4% sont des ménages monoparentaux.

Ces résultats confirment l'adéquation de cette mesure aux besoins des ménages en attente d'un logement social, et tout particulièrement les ménages monoparentaux.

REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES**Politique Constante**

Année d'engagement ▲	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	2021	2022
2021	12,565,000	8,882,271	8,882,271	8,882,271	
2022	12,565,000	12,565,000	12,533,052		12,533,052

Nouvelles Politiques

Année d'engagement ▲	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	2022
2021	0			
2022	26,013,000	14,307,576	14,307,576	14,307,576

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 grille indicative des loyers a été actualisée en 2022 sur base des données récoltées par les Observatoires des loyers 2017, 2018 et 2020 (clôturé en 2021 en raison des confinement successifs). Cette actualisation a permis d'une part d'établir la grille indicative des loyers sur base de données plus récentes mais aussi d'en revoir la modélisation. Un traitement sensiblement plus fin de l'influence de la superficie et de la localisation sur la formation du loyer a été mis en œuvre.

Néanmoins, ces travaux ont également mis en évidence le besoin de revoir en profondeur la méthodologie actuelle afin de pouvoir garantir la représentativité et la légitimité de la grille.

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.

Parallèlement, la création d'un enregistrement régional du bail permettra d'ici début 2024 d'alimenter une base de données régionale utile à la mise à jour régulière de la grille des loyers.

En outre un travail de mise en cohérence du calcul des surfaces en RBC est en cours et devrait permettre d'harmoniser les m² auxquels s'appliquent les prix déterminés et, partant les loyers de référence pour les biens visés. Ce travail devrait aboutir d'ici fin 2023.

PLANNING ADAPTE

- 2022 : révision de la grille indicative des loyers (avant le 31/12/2022), effectué en octobre 2022.
- 2023 : marché pour la réalisation des enquêtes nécessaires à l'échantillon et création d'un nouvel échantillon de baux
- 2024 : mise à jour de la grille sur base des résultats de l'enregistrement des baux dans la base de données régionale.
- À partir de 2025 : 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 www.loyers.brussels	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 excessifs fruits d'un marché du logement de plus en plus spéculatif. Et prendre mieux en compte les loyers pratiqués dans les baux en cours, pour établir un loyer médian le plus fidèle possible à la réalité du marché locatif bruxellois.

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 www.loyers.brussels

En 2021, 56.000 visites du site loyers.brussels ont eu lieu, ce qui représente une moyenne quotidienne d'environ 150 visites.

Entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2022, il y a eu 63 654 visites sur le site web consacré à la grille des loyers. Cela fait une moyenne de 174 par jour.

19.3 Révision de la grille des loyers avant fin 2021

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

REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Nouvelles Politiques

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	
2021	30,000			2022
2022	80,000	234,514	140,708	140,708

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 22 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 arrêtés d'exécution sont en cours de négociation au Gouvernement (1^{ère} lecture).

PLANNING ADAPTE

- 2021 : publication de l'ordonnance - modification du Code du Logement I ;
- 2023 : Passage des 2 arrêtés d'exécution en première lecture au Gouvernement (AGRBC établissant la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques et AGRBC relatif à la composition, à l'organisation, au fonctionnement et à la rémunération de la commission) ;
- Premier semestre 2024 : 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

COMMENTAIRES ET RESULTATS :

20.1	Nombre d'avis rendus par la CPL	Sans objet en 2022
20.2	Nombre de jugements rendus par des juges de paix concernant des actions en révision de loyers abusifs	Sans objet en 2022
20.3	Nombre de saisines de la CPL par des particuliers	Sans objet en 2022
20.4	Nombre de saisines des juges de paix pour la révision de loyers abusifs	Sans objet en 2022
20.5	Nombre de saisines par des juges de paix pour la révision de loyers abusifs	Sans objet en 2022
20.6	Diminution de la portion des loyers abusifs dans le parc locatif bruxellois via l'Observatoire des Loyers	Sans objet en 2022

REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Aucun budget n'a été engagé ni liquidé en 2021 et 2022.

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 :

- 10 novembre : Approbation d'un 'arrêté du Gouvernement modifiant l'arrêté du 28 septembre 2017 visant à :
 - 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;
 - Rendre l'aide à la constitution d'une garantie locative accessible aux ménages ayant des revenus moyens ;
- Une étude de faisabilité de mise en place d'un fonds public de garantie locative a été réalisée. 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

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 1.076 garanties en 2022.
- Cette aide a pris la forme d'un prêt à tempérament à 0% pour 652 logements en 2022.
- Elle a été accordée via le fonds mutuelliste BRU-GAL, pour 424 logements.

En 2022, le montant des sommes prêtées s'élèvent à 877.747 € pour les crédits à la consommation et 595.955 € pour les aides du fonds BRU-GAL.

REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Politique Constante

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12		
				2021	2022
2021	623,000	642,000	608,921	513,600	95,321
2022	658,000	756,883	605,506		605,506

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.

Sur base de ces concertations, un projet de conventionnement sera proposé conditionnant l'accès d'une série d'aides régionales (primes à la rénovation, réduction du précompte, crédit écoréno...) à un loyer plafonné en fonction de la grille indicative des loyers. Par ailleurs, les consultations juridiques relatives à la création d'un Fonds « assurance loyer garanti » se sont avérées négatives et ne permettent pas de poursuivre ce projet.

Un marché public avec un cabinet d'avocat a été passé en vue de rédiger un projet d'ordonnance et un projet d'arrêté d'exécution. L'adoption de ces textes est prévue dans le courant 2023.

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 des textes réglementaires
 2024 : 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

Nouvelle Politique

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	
2021	0			2022
2022	0	2,065	2,065	2,065

Contrairement aux prévisions pour lesquelles aucun budget n'était prévu dans le cadre de cette action, une étude juridique a été lancée et clôturée.

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 SISP.

ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

L'engagement des deux assistantes sociales orientées santé mentale a été effectué au 1^{er} 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 SISP. Pendant sa 1^{ère} année de fonctionnement, suite aux difficultés de trouver un psychiatre à temps partiel pour compléter l'équipe, une collaboration avec le service psychiatrique du CHU Saint Pierre a été menée.

En septembre 2022 l'équipe a été complétée par l'engagement d'un psychiatre à 1/5^{ème} ETP.

Toutes les SISP ont fait appel à ce nouveau service. Une évaluation du dispositif par l'ensemble des SISP est en cours de préparation avec l'équipe, afin de vérifier les besoins du secteur et suivre au plus près l'adéquation du service aux demandes des SISP.

PLANNING

Le planning prévu a été respecté.

INDICATEURS DE SUIVI

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

COMMENTAIRES ET RESULTATS :

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

L'évolution du nombre de demandes d'interventions en 2022 et début 2023 confirme que le besoin des SISP en matière de santé mentale était correctement identifié.

Pour affiner l'indicateur « nombre d'interventions », celui-ci a été décliné en :

- Nbre de dossiers ouverts
- Nbre de dossiers clôturés
- Nbre de visites à domicile
- Nbre d'entretiens au bureau

De septembre 2021 à avril 2023

- Dossiers ouverts depuis le début du projet (mai 2021) : 108
- Dossiers clôturés depuis le début du projet : 65
- Visites à domicile effectuées par l'EMSM depuis le début du projet (2021 + 2022+ 2023) : 28 + 330 + 180 = 538
- Entretiens au bureau avec le travailleur sur un dossier (2021 + 2022+ 2023) : 89 + 161 + 79 = 329

Figure 23.1 : Types d'interventions effectuées par l'équipe mobile

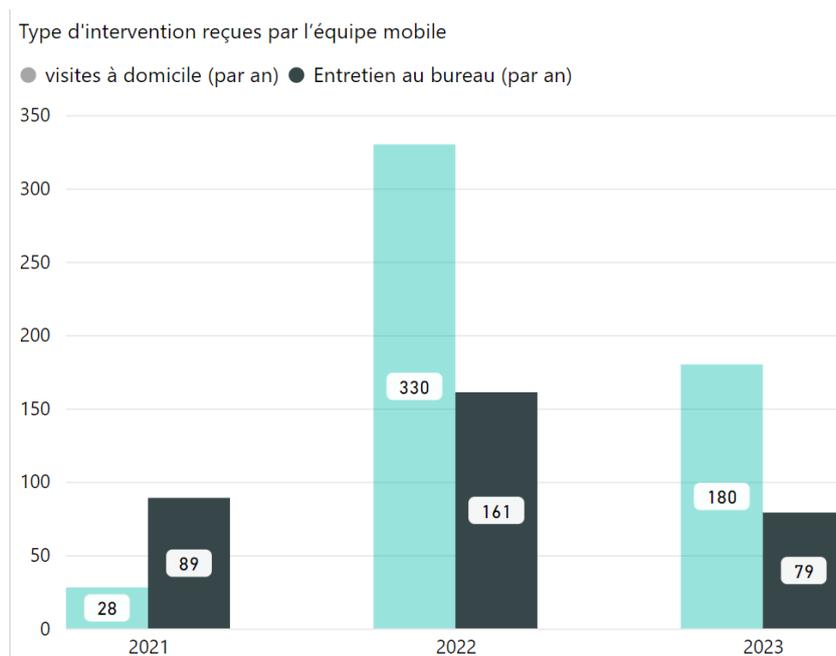
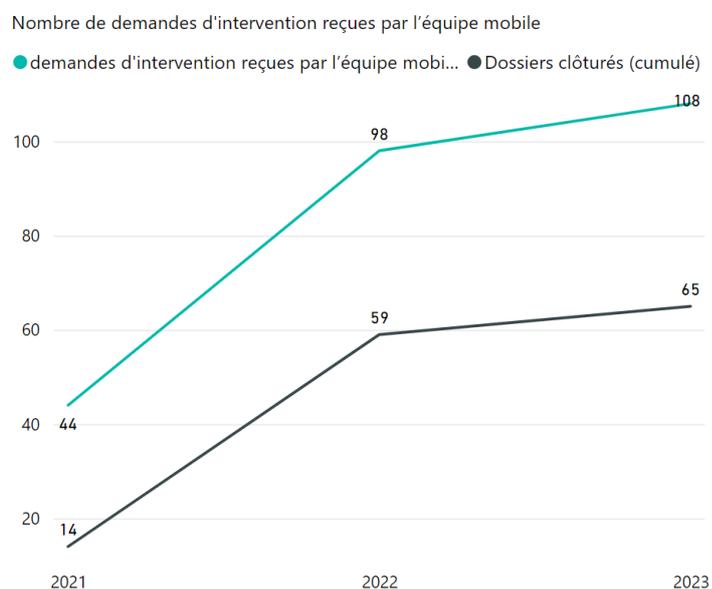


Figure 23.2 : Nombre de demandes d'interventions reçues par l'équipe mobile et nombres de dossiers clôturés



REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	2021		2022	
2021	123,000	123,000	123,000		98,400	24,600	
2022	164,000	165,000	132,000			132,000	

Le budget complémentaire est destiné à couvrir la rémunération d'un psychiatre à temps partiel, pour environ 42.000€ en année pleine (10.324,83€ consommés en 2022 pour la période de septembre à décembre inclus).

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 proactifs de discrimination, permet de faire appel à des acteurs et des AIPL agréés afin de procéder aux testings, élargit la liste des critères de discrimination et précise quelles informations peuvent être demandées par le bailleur et à quel moment celles-ci peuvent être demandées.

Les arrêtés d'exécution de l'ordonnance sont en cours de publication.

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 « A louer, mais... ».
- Engagement de 3 ETP supplémentaire(s).

2022 :

- Sanction de l'ordonnance le 09 juin 2022 .
- Publication de l'ordonnance a 20/09/2022 pour une entrée en vigueur au 30 septembre (à l'exception de l'article 11, qui entrerait en vigueur le 30/03/2023).
- Rediffusion de la campagne de sensibilisation en automne 2022.

2023 :

- Mars 2023 : Approbation par le Gouvernement des arrêtés d'exécution de l'ordonnance du 09 juin 2022 (AGRBC agrément des acteurs et des AIPL – AGRBC instaurant le formulaire standardisé des informations qui peuvent être demandées par le bailleur – actualisation de l'AGRBC du 21 mars 2019 portant exécution de l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du Logement).
- Deuxième semestre 2023 : approbation définitive des arrêtés d'exécution et publication au moniteur belge.

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 2022, 49 dossiers ont été instruits par la DIRL. Tous ces dossiers l'ont été suite au dépôt d'une plainte auprès de ce même service.

15 ont été déclarés irrecevables et 22 ont été classés sans suite faute d'indices sérieux de discrimination, par manque d'informations sur les auteurs potentiels des faits allégués de discrimination, ou encore parce que la personne à l'origine de la plainte ou du signalement n'a pas donné suite à la demande d'informations complémentaires de l'administration.

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. 10 tests ont été menés en 2022.

24.4 Nombre de sanctions administratives prononcées par la DIRL

En 2021, 20 décisions ont été prises par la DIRL après audition du propriétaire : 13 décisions infligeant une amende et 7 décisions de ne pas sanctionner le contrevenant.

En 2022, 8 décisions ont été prises après audition du propriétaire : 2 décisions infligeant une amende et 6 décisions de ne pas sanctionner le contrevenant.

Figure 24.2 : Nombre de décisions de sanction (amendes) prises après audition (2021, 2022)

décisions après audition (amendes imposées, réduites, annulées)

● décisions après audition ● Amendes ● Non-poursuites



REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Nouvelles Politiques

Année d'engagement ▲	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	2021	2022
				2021	75,000
2022	151,000	235,845	139,779		139,779

Sur ces montants, 139.779 € (en engagements et en liquidations 2022) sont les projections en année pleine du coût en ressources humaines, en y appliquant une clé d'indexation.

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 DURL 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

Renforcement du personnel : 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.

Création de solutions de relogement :

- 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 DURL. Les premiers ménages relogés sont entrés dans ces logements au 1er trimestre 2022.
- Au 15 mai 2023, 5 ménages sont relogés dans un logement de transit. Les 4 autres logements de transit font l'objet de rénovations qui prendront fin courant 2023.

Création d'un outil informatique :

Sur base des différentes pratiques en la matière à Schaerbeek, Bruxelles-Villes, Anderlecht et Molenbeek, mise en place dans toutes les communes d'une alerte informatique qui avertit les services de la DURL lors de chaque inscription dans un logement.

Pour y parvenir, un groupe de travail a été constitué en octobre 2022 afin d'identifier les possibilités de mise en place au sein de leur administration du futur système d'alerte.

Les échanges ont permis d'affiner le modèle commun de l'alerte à mettre en place et vise à :

- mettre à disposition un outil optimisé disposant des mêmes fonctionnalités sur les 19 communes,
- uniformiser les pratiques et méthodes d'encodage, ceci facilitant également les échanges d'informations avec les services de la DURL
- inscrire l'alerte dans un schéma administratif bien rôdé par les utilisateurs
- profiter de l'existence d'une solution informatisée dans laquelle seuls les besoins spécifiques de l'alerte doivent encore être développés (= logiciel SAPHIR utilisé par toutes les communes)
- développer à moindre coûts la solution attendue

La société CIVADIS (qui gère le logiciel SAPHIR) a assisté le groupe de travail afin de valider les demandes de modification du logiciel.

Le nouveau système d'alerte sera paramétré pour chaque commune en juin 2023. Il permet l'affichage d'un pop-up d'alerte et des améliorations facilitant le travail entre services des administrations pour un meilleur suivi des bailleurs contrevenants.

Des formations sont prévues afin de s'assurer de la bonne prise en main de l'outil par les utilisateurs ainsi qu'un helpdesk.

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 élaborés par la DURL.

PLANNING ADAPTE

2021 :

- Renforcement du personnel de la DURL
- 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.
- Mise en fonction des logements de transit
- Intensification des enquêtes grâce au renfort en ressources humaines
- Création d'un groupe de travail inter-communes pour la mise en place d'une alerte DURL informatisée

2023 :

- Définition des besoins par le groupe de travail et adaptations du logiciel SAPHIR
- Mise en place dans les 19 communes de l'alerte DURL
- 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
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

COMMENTAIRES ET RESULTATS :

25.1 Nombre de contrôles effectués

En 2021, la DIRL a effectué 1.322 enquêtes.

En 2022, ce sont 1.387 enquêtes qui ont été effectuées.

25.2 Nombre d'amendes administratives décidées

Ces enquêtes ont mené à 224 décisions d'amendes en 2021

214 amendes ont été signifiées en 2022

25.3 Montant annuel perçu à titre d'amende

Sur l'année-budgétaire 2021, un montant de 472.462,97 € a été perçu.

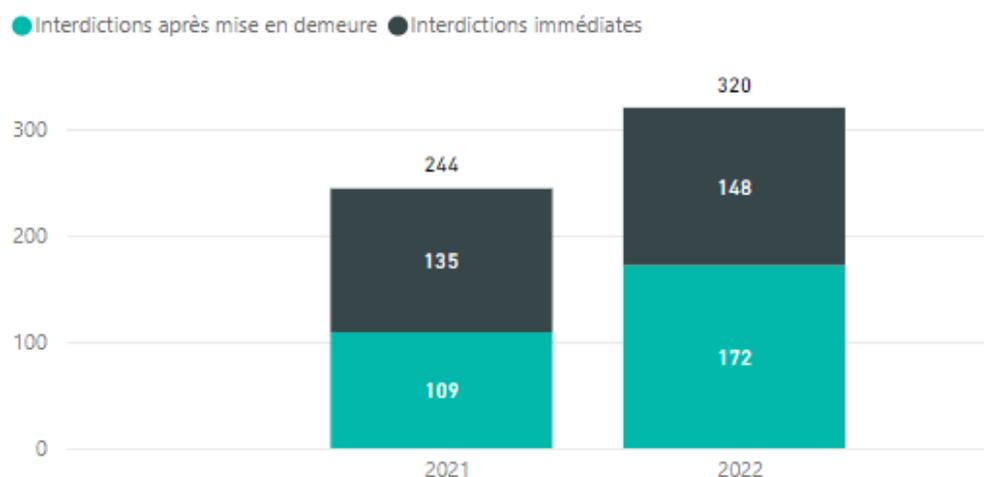
Sur l'année budgétaire 2022, un montant de 816.038,80 a été perçu.

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.

En 2022, la DIRL a prononcé 148 interdictions immédiates et 172 après mises en demeure.

Figure 25.1 : logements ayant fait l'objet d'une interdiction de location prise par la DIRL



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 et 261 en 2022.

REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Nouvelles Politiques

Année d'engagement ▲	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12		
				2021	2022
2021	2,902,000	2,582,011	2,582,011	2,582,011	
2022	674,000	663,013	651,053		651,053

Sur ces montants, 650.912,5 € de ce montant (en engagements et en liquidations 2022) sont les projections en année pleine du coût en ressources humaines, en y appliquant une clé d'indexation.

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

Les 3 biens nécessaires à la création des lieux d'accueil ont été acquis par la Régie Foncière Régionale (Facilities) en 2021.

- Un premier immeuble destiné à accueillir des victimes de violence intra-familiales a ouvert ses portes en juillet 2022. Dans un premier temps ce sont 4 chambres pour une capacité de 10 lits et 2 lits bébé qui ont été occupées. Courant 2023 ce sont 7 chambres pour une capacité totale de 19 lits et 3 lits bébé qui sont disponibles pour l'accueil des personnes victimes de violence intra-familiale. Au total ce sont 15 familles qui ont été accueillies depuis l'ouverture de ce refuge.
- Un second immeuble destiné à accueillir de jeune personnes LGBTQIA+ a ouvert ses portes en septembre 2022 et a organisé l'accueil de maximum 5 personnes. Des travaux d'aménagement sont en cours pour améliorer les conditions d'accueil et de travail de l'opérateur d'accompagnement. A terme l'immeuble accueillera 14 personnes.
- Le 3^{ème} immeuble destiné à l'accueil des victimes de violence intra-familiales (de 35 à 50 places, selon le projet d'architecture qui sera validé lors du PU) ouvrira ses portes au printemps 2024 après de lourds travaux d'aménagement. L'immeuble fait l'objet d'une occupation temporaire dans l'attente de la délivrance de permis.

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.

2023 :

- Introduction des PU et travaux pour les deux lieux nécessitant des travaux soumis à PU.
- Fin de chantier et ouverture de toutes les places prévues pour le lieu d'accueil LGBTQIA+.

- Désignation de l'opérateur d'accompagnement pour le second lieu d'accueil personnes victimes de violence intra-familiales.

2024 :

- Fin de chantier et 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 hébergée dans un des trois centres.
- Au 31/12/2022, 5 personnes avaient été hébergées sur le site Hippodrome ouvert en septembre dans les 4 chambres existantes avant travaux. Au 1^{er} juin 2023 ce sont 11 personnes qui ont déjà pu être hébergées grâce aux 4 chambres disponibles. Courant 2023, 14 places seront créées après travaux .
- De juillet 2022 à avril 2023, 15 familles ont été hébergées dans le premier refuge VIF, dont le nombre de chambres disponibles est passé de 3 à 7 au fil de l'achèvement des travaux.
- Depuis début 2022, le second lieu d'accueil pour public VIF est occupé temporairement par des associations d'accueil des personnes sans-abri. L'occupation temporaire prend fin en juin 2023 pour laisser place aux premiers travaux d'assainissement qui ne nécessitent pas de PU.

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

- Le projet Hippodrome compte 4 chambres avant travaux et en comptera 9 pour un total de 14 places après travaux.
- Le premier refuge VIF compte 7 chambres pour un total de 19 lits et 3 lits bébé.
- Le second refuge VIF comptera de 12 à 16 unités de logement (avec une capacité de places par unité variant de 2 à 5 lits) pouvant accueillir de 35 à 50 personnes (adultes et enfants).

REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Nouvelles Politiques

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	2021
2021	5,000,000	4,929,500	4,926,541	4,926,541
2022	0			

Conformément aux prévisions, aucun engagement n'a été effectué en 2022.

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 retenus, pour un montant global de 1.255.276,97 euros. Ils devront permettre la création de 25 logements. Cependant, 4 porteurs de projets sur les 6 ont demandé une prolongation de leur subvention, n'ayant pu terminer les travaux de rénovation en 2022.

2. Appels à manifestation d'intérêt (AMI) adressé aux AIS:

L'appel lancé en 2021 n'a pas rencontré le succès escompté. 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 donc été lancé fin 2021. Ce deuxième appel a permis d'identifier 18 logements, portés par trois AIS. Les conventions relatives à ces logements ont été conclues entre Bruss'Help et les AIS concernées.

Les résultats de ces appels à manifestation d'intérêt ayant été jugés insuffisants, il a été décidé de répondre au manque de logements AIS destinés aux sans-abris en révisant l'arrêté organisant les AIS. Un projet de texte modificatif est en cours de rédaction afin d'apporter une réponse structurelle à cette pénurie.

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 :

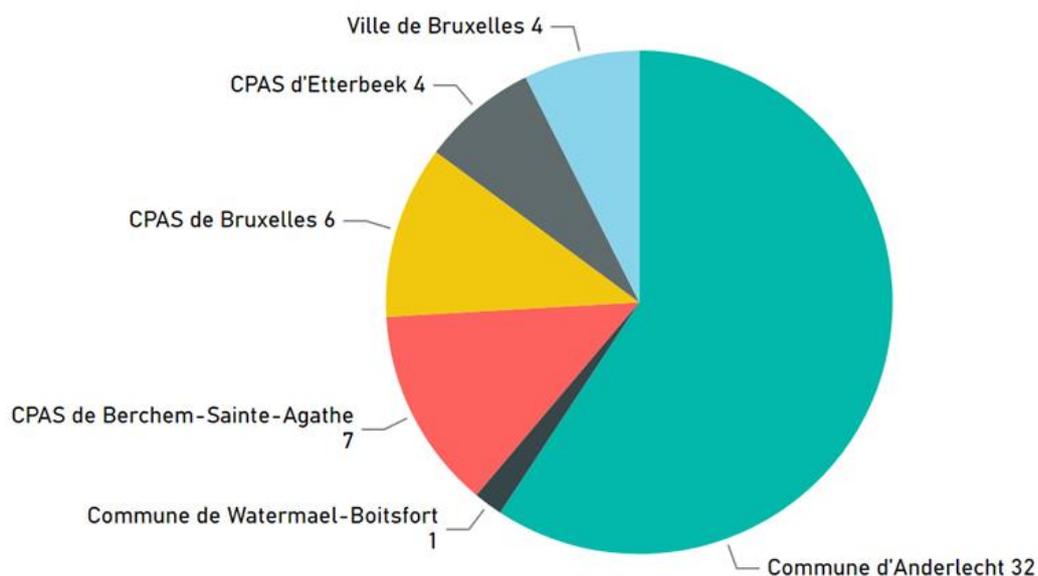
27.1	Evolution du nombre de logements construits/rénovés	0 au 01/01/2022
27.2	Nombre d'AIS ayant manifesté leur intérêt pour la mobilisation de logements à destination d'un public sans-abri	3 (Hector Denis, LPT et AIS Quartiers)
27.3	Nombre de personnes sans-abri ainsi relogées au sein de chaque AIS	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 25 logements identifiés par les communes et CPAS (voir indicateur 27.5), 54 places d'accueil pourront être créées.

S'ajoutent à cela les 12 logements subventionnés en 2022 et mis à disposition de personnes sans abri par les AIS.

Figure 27.1 : Nombre de places identifiées par acteur (pour 2021 ; attente des chiffres définitifs pour 2022)



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 37 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 12 via les AIS.

REPORTING FINANCIER ET COMMENTAIRES

Nouvelles Politiques

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12	2021	2022
				1,004,222	
2021	1,900,000	1,255,277	1,004,222	1,004,222	
2022	0	34,435	27,548		27,548

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 :

- Non-accès 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 2004⁵.

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 d'évaluation du droit au logement comprenant 5 volets a été finalisé en juillet 2021.

Un premier volet de l'évaluation a été concrétisé par l'adoption d'un projet d'ordonnance relatif aux expulsions qui sera adopté définitivement par le parlement le 16 juin 2023 pour une entrée en vigueur au 1er septembre.

Le projet met la prévention au cœur du dispositif avec 4 mesures-phares :

- une procédure d'expulsion adaptée,
- un moratoire hivernal généralisé sur l'ensemble des logements publics et privés de la région,
- la création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyers,
- la mise en place d'un monitoring des expulsions.

Les volets suivants feront l'objet d'un projet d'ordonnance relatif au bail et à l'insalubrité qui sera soumis au Gouvernement au second semestre 2023.

PLANNING ADAPTE

- Mars 2023 : adoption du projet d'ordonnance visant à instituer un moratoire sur les expulsions
- Avril-mai 2023 : discussions en commission logement
- 16 juin 2023 : adoption de l'ordonnance en plénière
- 1^{er} septembre 2023 : entrée en vigueur du moratoire hivernal généralisé des expulsions
- Fin 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	OK	1
28.4	Nombre de recours administratif	OK	1
28.5	Nombre de saisine du juge de paix par un locataire	OK	1

⁵ 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

28.6	Nombre de demandes d'indemnité introduites auprès du Fonds de Solidarité	OK	1
------	--	----	---

Source : Bruxelles Logement

Les résultats du 1^{er} monitoring des expulsions ne seront pas publiés avant 2025, un reporting détaillé des différents indicateurs ne sera possible qu'à partir de cette date.

COMMENTAIRES ET RESULTATS :

Aucun des indicateurs de suivi ne peut être scoré actuellement

28.1	Diminution des expulsions	Sans objet en 2022
28.2	Diminution du nombre de jugements rendus par défaut du preneur de bail	Sans objet en 2022
28.3	Nombre d'accompagnement effectué par les CPAS	Sans objet en 2022
28.4	Nombre de recours administratif	Sans objet en 2022
28.5	Nombre de saisine du juge de paix par un locataire	Sans objet en 2022
28.6	Nombre de demandes d'indemnité introduites auprès du Fonds de Solidarité	Sans objet en 2022

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. Ces analyses ont abouti à la publication d'une nouvelle ordonnance en novembre 2022, avec entrée en vigueur le 1^{er} avril 2023. L'action a donc été réalisée selon le planning prévu.

ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTION

Sur proposition du Gouvernement, le parlement a adopté l'ordonnance du 17 novembre 2022 modifiant l'abattement sur le droit de vente et introduisant un abattement complémentaire sur le droit de vente en cas d'amélioration de la performance énergétique qui est entrée en vigueur ce 1^{er} avril 2023.

Trois mécanismes fiscaux ont été revus:

- Augmentation du plafond de l'abattement de 175.000€ à 200.000€ (100.000 € en cas de terrain à bâtir)
- Abattement supplémentaire de 25.000€ pour chaque amélioration de classe énergétique du PEB réalisée en cas de rénovation énergétique importante (minimum gain de 2 classes énergétique du PEB, soit 50.000€ minimum), en contrepartie d'un allongement du temps minimum de résidence. Cette augmentation n'affecte pas le plafond de la valeur des biens visés.
- Le plafond de la valeur des biens visés par l'abattement fiscal passe de 500.000 € à 600.000 € (300.000 € en cas de terrain à bâtir)

PLANNING

L'ordonnance est entrée en vigueur ce 1^{er} avril 2023.

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 à 37 millions d'euros.

Conformément aux prévisions pour lesquelles aucun budget du Plan d'Urgence Logement 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.

A défaut d'accord avec le secteur, l'établissement d'une charte de promotion immobilière a été abandonné.

PLANNING ADAPTE

2022 :

- Mise en place d'un groupe de travail
- Abandon du projet faute de consensus

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 2022
30.2	Nombre de logements développés en respect de la charte	Sans objet en 2022

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^{er} avril 2021 organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement.

Le CLT a obtenu son agrément et a été reconnu comme alliance foncière par Arrêté ministériel du 17 novembre 2021

Dans l'optique de poursuivre la recherche de solutions innovantes, un subside de 220.000€ a également été octroyé à la coopérative Fair Ground Brussels afin de permettre à celle-ci de trouver des investisseurs et d'étudier les opportunités immobilières dans le cadre de mécanisme de démembrement du droit de propriété.

Le CLTB et la région ont élaboré ensemble le premier contrat de gestion du CLTB. De nombreuses concertations se sont tenues en 2022 et ce contrat de gestion a été définitivement approuvé par le Gouvernement le 8 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.* »

D'autres collaborations, notamment avec la plateforme Sohonet, sont en cours. L'une d'elles concerne la mise en œuvre d'un Housing Deal, qui s'appuierait sur la séparation entre le foncier et le bâti pour développer de nouveaux logements à finalité sociale de type AIS.

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 :

- Agrément du 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. Ce CDG a été approuvé par le Gouvernement le 8 décembre 2022.

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

La hausse des coûts de construction observée en 2022

En 2022, le CLTB a reçu des subventions de fonctionnement et d'investissement.

En ce qui concerne ses frais de fonctionnement, une première subvention lui a été octroyée, d'un montant de 425.000,00 euros. À cela s'est ensuite ajoutée une subvention complémentaire, d'un montant de 25.000,00 euros. Les subventions de fonctionnement octroyées au CLTB en 2022 s'élèvent donc à 450.000,00 euros.

En ce qui concerne les investissements, 4 subventions ont été octroyées au CLTB en 2022, pour un total de 2.993.781,00 euros.

Deux subventions portent sur des nouveaux projets, pour un total de 1.117.781,00 euros, et deux pour des compléments à des projets déjà existants, pour un total de 1.876.000,00 euros :

Nouvelles subventions	Subventions complémentaires
812.531,00 euros	1.236.500,00 euros
Projet Navez	Projet Transvaal - complément
305.250,00 euros	639.500,00 euros
Projet Venizelos	Projet Cuyllits - complément

En ce qui concerne le nombre de logements :

- Le projet Navez consiste en l'acquisition puis la vente de **8 logements** neufs construits rue François-Joseph Navez ;
- Le projet Venizelos consiste en l'acquisition d'un droit d'emphytéose sur un immeuble rue Venizelos, à Anderlecht, sa rénovation lourde, puis la vente de droits d'emphytéose sur **3 logements** rénovés ;
- Le projet Transvaal consiste en la création de **15 logements** et d'un équipement associatif ; un complément a été nécessaire pour faire face à la hausse du coût des matériaux ;
- Le projet Cuyllits consiste en la création de **9 logements** ; un complément a été nécessaire pour faire face à la hausse du coût des matériaux.

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

2021 : 55

2022 : 11

Le nombre de logements CLT créés est en diminution car l'essentiel des subsides dont dispose le CLTB (3M€ par an) est sollicité pour couvrir des surcoûts de projets lancés dans le passé et pour lesquels le CLTB est confronté à une augmentation des prix de construction considérable. Ces surcoûts concernent le projet Transvaal pour un montant supplémentaire de 1.236.500 € et le projet Cuyllits pour un montant supplémentaire de 639.500 € (voir tableau ci-dessus). Soit près des 2/3 du subside annuel d'investissement.

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

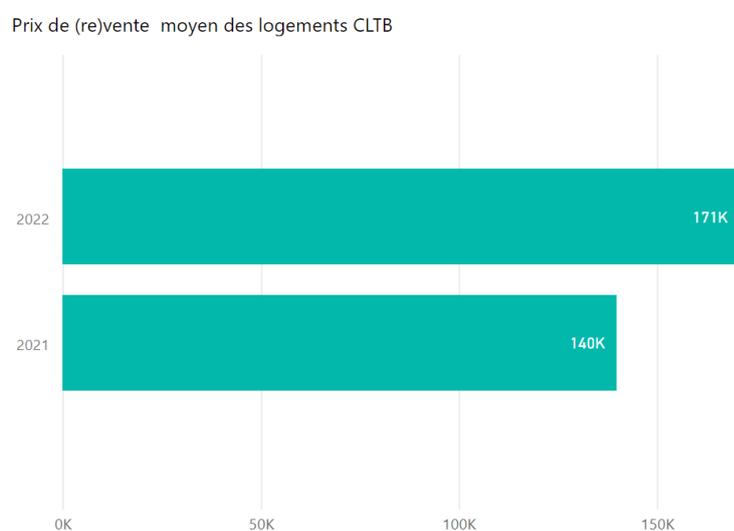
31.5 Prix de (re)vente des logements CLT

Le prix moyen des logements vendus (sous emphytéose) par le CLTB en 2021 est de 139.819 €.
Le prix moyen des logements vendus (sous emphytéose) par le CLTB en 2022 est de 170.755,50€.

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

Politique Constante

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12		
				2021	2022
2021	2,340,000	2,340,000	1,540,000	1,472,000	68,000
2022	2,340,000	2,340,000	632,364		632,364

Nouvelles Politiques

Année d'engagement	Prévisions	Engagement	Liquidé au 31/12		
				2021	2022
2021	85,000	305,000	173,000	156,000	17,000
2022	1,085,000	1,219,781	976,628		976,628

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.
- Adoption du projet d'ordonnance en première lecture par le Gouvernement le 10 novembre 2022.

PLANNING ADAPTE

- 2022 : Adoption en 1^{ère} lecture au Gouvernement
- 2023: Adoption en dernière lecture au Gouvernement
- 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 2022
------	---	--------------------

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^{ère} 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
------	---------------------------

Depuis le début de la législature ce sont 573 logements qui ont été créés.

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.

REPORTING PLAN D'URGENCE LOGEMENT

JUILLET 2023



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

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