

# RAPPORT ANNUEL 2023



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

# INTRODUCTION

Le droit à un logement décent (tel que prévu à l'article 23 de la Constitution et à l'article 3 du Code bruxellois du Logement) n'est pas garanti pour tous les citoyens. Un grand nombre de Bruxellois font face à des difficultés importantes pour accéder à un logement décent. La forte pression démographique, l'augmentation des prix des logements, l'inégalité des revenus, la pauvreté ainsi que le parc limité de logements sociaux engendrent une situation dans laquelle un grand nombre de Bruxellois vivent dans des logements surpeuplés de mauvaise qualité ou doivent consacrer une part trop importante de leurs revenus aux frais de logement.

Bruxelles Logement souhaite, avec ses partenaires, créer les conditions nécessaires à la réalisation du droit fondamental à un logement décent pour tous

les Bruxellois. À cette fin, l'administration met en œuvre un large éventail d'actions, telles que la détection et la lutte contre les logements insalubres ou inoccupés, l'octroi d'allocations aux ménages à faibles revenus ou le financement des acteurs du secteur du logement en vue d'augmenter l'offre de logements abordables. Bruxelles Logement participe également activement à l'évaluation et à l'adaptation de la réglementation ainsi qu'à l'élaboration de nouvelles dispositions juridiques en lien avec ses missions. Ce rapport annuel donne un aperçu de toutes ces activités.

De nombreuses actions ont atteint leur vitesse de croisière l'année dernière. En 2023, un nombre record d'inspections de logements potentiellement insalubres ou inoccupés a été atteint. Le nombre

d'allocations de loyer versées aux bénéficiaires a également atteint un niveau record. En outre, un grand nombre de nouvelles initiatives ont été mises en place. Dans ce rapport annuel, nous mettons en lumière certaines d'entre elles.

Ces résultats ne sont pas le fruit du hasard, mais découlent de l'engagement collectif de nos collaborateurs motivés, de nos partenaires et des responsables politiques. Ensemble, nous continuerons à œuvrer pour une ville où chacun se sent chez soi et où le logement abordable et de qualité n'est pas l'exception, mais la norme.

**David Van Vooren**

**Directeur général de Bruxelles Logement**





# SOMMAIRE

## 1 Les activités de Bruxelles Logement .....4

- 1.1. Assurer le respect des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des biens locatifs.....5
- 1.2. Détecter et lutter contre les logements inoccupés.....11
- 1.3. Octroyer des allocations aux particuliers.....19
- 1.4. Lutter contre les discriminations en matière de logement ..... 24
- 1.5. Accorder des subventions aux acteurs du logement ..... 29
- 1.6. Informer le public sur le logement dans la Région ..... 35
- 1.7. Soutenir la politique du logement.....41

## 2 A propos de Bruxelles Logement ..... 48

- 2.1. Les unités administratives ..... 49
- 2.2. Organigramme et personnel..... 50

# 1 Les activités de Bruxelles Logement

**1.1**

Assurer le respect des normes des biens locatifs

5

**1.2**

Détecter et lutter contre les logements inoccupés

11

**1.3**

Octroyer des allocations aux particuliers

19

**1.4**

Lutter contre les discriminations en matière de logement

24

**1.5**

Accorder des subventions aux acteurs du logement

29

**1.6**

Informier le public sur le logement dans la Région

35

**1.7**

Soutenir la politique du logement

41

# 1.1 ASSURER LE RESPECT DES NORMES DE SÉCURITÉ, DE SALUBRITÉ ET D'ÉQUIPEMENT DES BIENS LOCATIFS

1.1.1 Présentation .....	6
1.1.2 Actions et données chiffrées .....	6
A. Enquêtes .....	7
B. Nature des défauts constatés.....	7
C. Décisions .....	8
D. Amendes .....	9
E. Dossiers sociaux .....	9
1.1.3 Sous les projecteurs .....	10
A. Révision des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement s'imposant aux logements mis en location.....	10
B. Mise en place dans les 19 communes d'un outil informatique d'alerte.....	10
C. Première année de mise à disposition de nos logements de transit.....	10



### 1.1.1 Présentation

Le contrôle des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements est exercé par la direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL).<sup>1</sup>

Le contrôle des logements porte sur :

- **leur sécurité** : tant au niveau de leur stabilité que des installations électriques, de gaz ou de chauffage ;
- **leur salubrité** : présence d'humidité, parasites, éclairage naturel, ventilation, surface, hauteur sous plafond et accès ;
- **leur équipement** : eau chaude et froide, équipement électrique, chauffage, cuisson des aliments, sonnette et boîte aux lettres.

Pour remplir cette mission de contrôle, la DIRL gère 4 procédures :

1. **La plainte**, principalement introduite par le locataire, mais aussi, dans une moindre mesure, par les communes ou les associations œuvrant à l'insertion par le logement.
2. **L'attestation de contrôle de conformité** concernant les logements interdits à la location par la DIRL et qui doit être introduite par le bailleur pour lever cette interdiction.
3. **L'initiative**, procédure lancée par la DIRL, souvent sur base d'informations recueillies dans le cadre de plaintes.
4. **L'avertissement de non-conformité**, qui est une forme de plainte à disposition de la direction Allocations Loyer et Logements inoccupés.

En outre, la DIRL réalise chaque année une dizaine de visites à la demande du Parquet ou de la Police dans le cadre de poursuites pénales à l'encontre de bailleurs suspectés d'être des marchands de sommeil.

Depuis 2018, la DIRL gère également la labélisation des **logements étudiants**.



Une partie des agents de la cellule Sociale de la DIRL

### 1.1.2 Actions et données chiffrées

→ Nombre de dossiers par procédure et par an

Procédures	2022	2023	Variation en %
Plaintes	621	746	↗ + 20 %
Attestations de contrôle	302	340	↗ + 10 %
Initiatives	122	124	↗ + 1 %
Avertissements de non-conformité	145	30	↘ - 80 %
<b>Total</b>	<b>1190</b>	<b>1240</b>	

Toutes les procédures progressent en volume sauf l'avertissement de non-conformité. Celui-ci étant appelé à disparaître, sa diminution en volume est normale.

En 2023, la plainte et l'attestation de contrôle de conformité ont atteint un record en termes de nombre de dossiers.

<sup>1</sup> Conformément au Titre III, chapitre 1er du Code bruxellois du Logement.

## A. Enquêtes

En 2023, les inspecteurs ont effectué 1.480 enquêtes (1.412 enquêtes en 2022). Ce chiffre reprend l'ensemble des visites réalisées, quels que soient le type de procédure et le moment auquel cette visite intervient au cours de la procédure concernée.

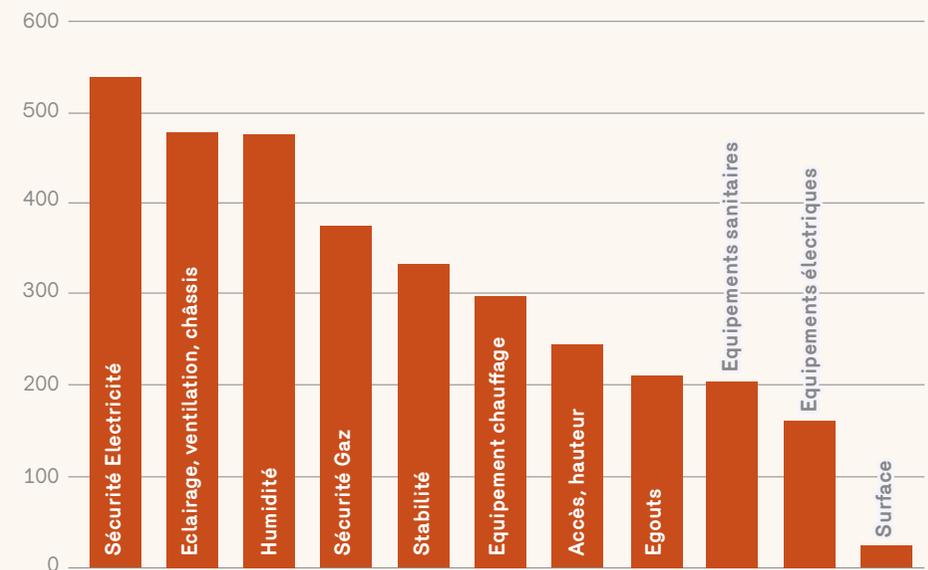
Ce nombre record s'explique par l'augmentation du nombre d'inspecteurs en 2023 (13 au 31 décembre 2023).

### → Évolution du nombre d'enquêtes par an



## B. Nature des défauts constatés

Par rapport à 2022, le top 5 des défauts ne change pas, mais l'ordre varie. Le premier reste la dangerosité des installations électriques (16%). Viennent ensuite, presque à égalité, les défauts liés à l'éclairage naturel, l'état des châssis et à la ventilation (14%) et l'humidité (14%). Cette dernière détrône en 2023 les installations de gaz. Puis vient la dangerosité des installations au gaz (11%). Enfin viennent les défauts de stabilité (10%) au sens large, à la cinquième place.



## C. Décisions

À l'issue d'une enquête, suite à une plainte ou une visite d'initiative, plusieurs décisions sont possibles :

- **Le logement peut être déclaré conforme**, si l'ensemble des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement sont respectées.
- **Le bailleur peut être mis en demeure** de réaliser dans un délai de maximum 12 mois (prolongeable d'une même durée) des travaux de mise en conformité. À l'issue de ce délai, le logement non conforme peut être interdit à la location.
- **Le logement peut être immédiatement interdit à la location** en cas de danger manifeste.

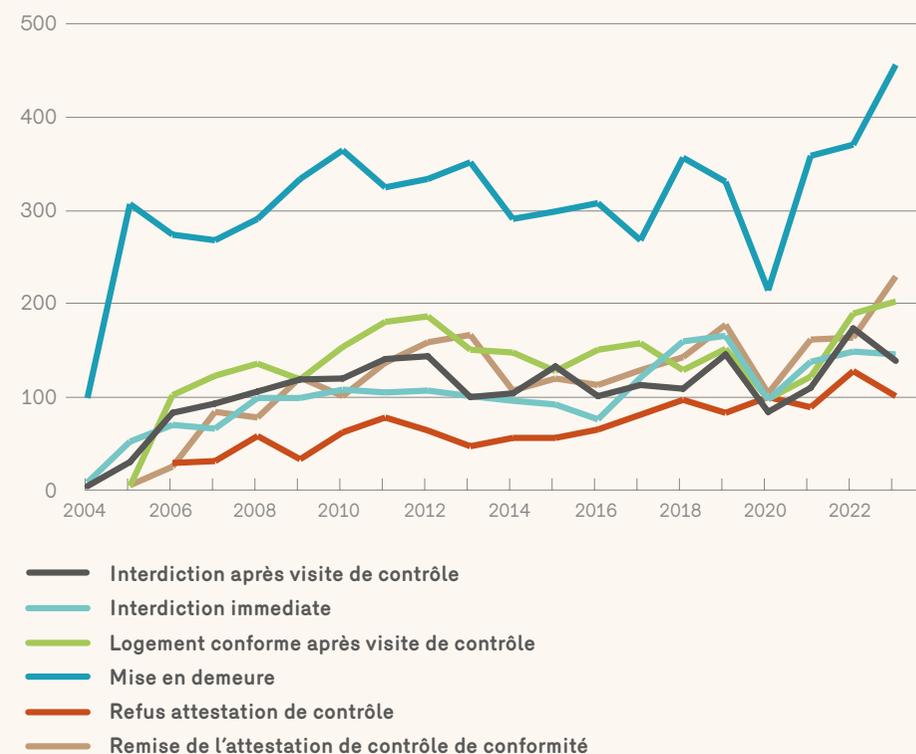
### → Nombre de décisions en 2023, par type de décision :

- ▶ **456 mises en demeure** ont été notifiées, soit un record, la barre des 400 étant dépassée pour la 1<sup>ère</sup> fois.
- ▶ **145 interdictions immédiates** ont été prononcées, et 137 interdictions après mise en demeure. Si le nombre d'interdictions immédiates reste dans la moyenne de ces 5 dernières années, les interdictions après mise en demeure quant à elles, reviennent à un niveau plus normal.
- ▶ **201 logements ont été déclarés conformes** après avoir fait l'objet d'une mise en demeure.
- ▶ **3 logements ont été réputés conformes.**

Pour lever une interdiction à la location, le bailleur doit demander et obtenir une attestation de contrôle de conformité après travaux. La décision après une demande d'attestation est binaire : délivrance ou refus.

La répartition des décisions s'est fortement améliorée par rapport à 2022 : 70% (+14%) des attestations ont été délivrées et 30% refusées, souvent en raison d'une demande prématurée (soit, avant la fin de tous les travaux). La DURL a levé 233 interdictions de mise en location, soit un record de plus, la barre des 200 ayant été dépassée.

### → Evolution du nombre de décision, par type de décision et par an



## D. Amendes

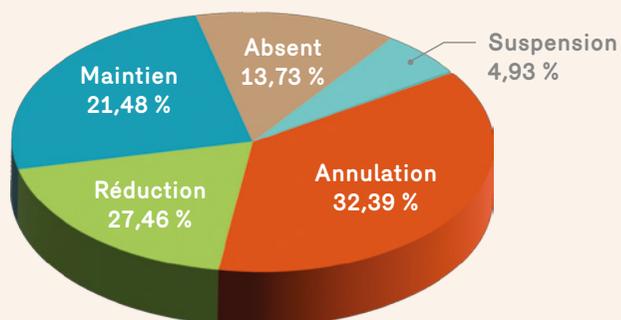
Suivant l'article 10 du Code du Logement, une amende administrative peut être imposée, après audition :

- au bailleur qui a mis en location un logement non conforme ;
- ou au bailleur qui n'a pas respecté une décision d'interdiction à la location.

Le montant de l'amende est proportionnel au nombre et à la gravité des défauts constatés. Il est compris entre 2.000 EUR et 25.000 EUR d'amende et peut être doublé en cas de récidive.

- ▶ En 2023, **316 estimations d'amende** ont été adressées aux bailleurs, pour 308 en 2022.
- ▶ **291 auditions** ont été menées, basées sur un montant total d'estimation d'amende de 2.009.100 EUR, soit une estimation d'amende moyenne par audition de 6.904,12 EUR. La valeur médiane de ces estimations est de 5.500,00 EUR.
- ▶ **192 décisions d'amende** ont été prises, pour un montant total de 1.243.099 EUR.

### → Répartition des décisions d'amendes après auditions



Après recours, le montant des amendes administratives (droits constatés) s'élève à 1.100.906,46 EUR et les recettes réellement perçues (y compris pour des amendes imposées lors d'années antérieures) à 653.314,44 EUR.

Le montant des amendes perçues ne doit pas être corrélé au montant des amendes infligées. En effet, les bailleurs peuvent échelonner le paiement de celles-ci sur une période de maximum 5 ans et 80% des amendes sont payées de cette manière. Le produit des amendes est donc encore perçu plusieurs années après leur notification définitive.

## E. Dossiers sociaux

Suite à une décision d'interdiction à la location, un accompagnement social individuel est proposé au locataire afin de l'encourager dans ses démarches de relogement. Une assistante sociale de la DIRL est désignée pour l'informer de ses droits, pour examiner sa situation et les pistes de relogement adaptées et pour suivre son parcours jusqu'à l'emménagement dans son nouveau logement.

### Trois aides spécifiques sont proposées :

1. Cinq titres de priorité pour l'octroi d'un logement social.
2. Une allocation de déménagement et de loyer à charge du Fonds régional de Solidarité.
3. Des tables du logement visant à mettre à disposition du locataire des outils de recherche de logement.

- ▶ Depuis 2022, la DIRL dispose de **5 logements de transit** susceptibles d'accueillir les locataires en situation d'urgence extrême.
- ▶ En 2023, **232 nouveaux accompagnements** ont été entamés par les assistantes sociales.

### 1.1.3 Sous les projecteurs

#### A. Révision des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement s'imposant aux logements mis en location

Le Plan d'Urgence Logement 2020-2024 prévoyait la révision des normes pour les rendre adéquates avec la conception actuelle de logement décent. La réglementation adoptée il y a près de 20 ans montrait en effet des lacunes, des imprécisions et une certaine obsolescence. Il y fut remédié en 2023, par l'adoption de trois arrêtés réglementaires :

1. Le 17 mars, le Gouvernement a adopté une nouvelle exigence portant sur **la présence d'une boîte aux lettres** pour tous les logements mis en location (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2023).
2. Le 28 septembre, la réglementation sur les détecteurs de fumée a été modifiée grâce à la collaboration entre Bruxelles Logement et le SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente). Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025, **les détecteurs de fumée seront obligatoires dans tous les logements**.
3. Le 30 novembre, **un nouvel arrêté a révisé de nombreuses exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement**, avec comme objectifs : lutter plus drastiquement contre les risques d'intoxication au monoxyde de carbone, augmenter la surface minimale par occupant, imposer une baignoire ou douche dans tous les logements, etc. Ces exigences entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

#### B. Mise en place dans les 19 communes d'un outil informatique d'alerte

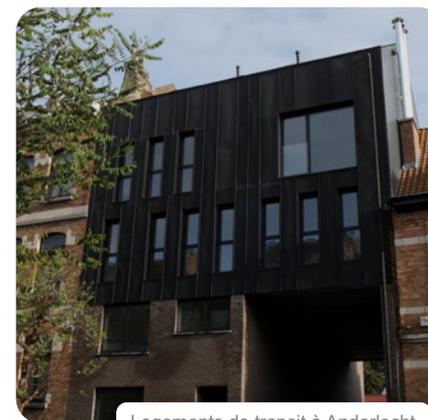
Depuis 2020, la DURL intensifie son contrôle des logements interdits à la location, notamment par le biais de lettres de rappel et de contrôles sur place. Des actions se développent aussi au niveau communal afin d'éviter que ces logements ne soient remis en location. Afin de coordonner les initiatives de la Région et des communes et de partager les bonnes pratiques, des rencontres sont régulièrement organisées.

En 2023, par l'action de la DUL (Delivery Unit logement)<sup>1</sup> en collaboration avec la DURL, un outil informatique a été perfectionné pour permettre d'alerter la DURL (après vérifications par les divers services communaux concernés) dès qu'un locataire souhaite s'inscrire aux registres de la population à l'adresse d'un logement interdit à la location. Partie de Schaerbeek et ensuite étendue à d'autres communes, cette bonne pratique permettra à la DURL de sanctionner davantage les violations de décisions d'interdiction.

#### C. Première année de mise à disposition de nos logements de transit

2023 est la première année complète de mise à disposition de cinq logements de transit, situés à Anderlecht et destinés à héberger, pour une durée de maximum 18 mois, les locataires confrontés à l'obligation urgente de déménager à cause de l'état d'insalubrité grave de leur logement et d'une décision d'interdiction à la location.

Le bilan est globalement positif : le taux d'occupation tourne autour de 80% et trois ménages ont déjà pu profiter de cette période de transit pour trouver une solution et s'installer dans un autre logement pérenne.



Logements de transit à Anderlecht

Quatre nouvelles unités de logement, situées dans le Pentagone, sont en cours de chantier et seront prêtes à accueillir de nouveaux occupants d'ici la fin de l'année 2024.

<sup>1</sup> Au vu de l'importance des chantiers et des réformes du Plan d'Urgence Logement (PUL), une équipe restreinte d'experts, disposant d'une connaissance fine du secteur du logement ainsi que d'une expérience en termes de gestion de projet a été mise en place. Cette « Delivery Unit Logement » (DUL) est chargée de favoriser la concrétisation des actions sans toutefois se substituer aux administrations qui gardent la responsabilité de la bonne réalisation de celles-ci. La DUL a donc pour mission de faciliter et d'accélérer la mise en œuvre des actions : anticiper les problèmes, favoriser les coordinations, accélérer la prise de décision, etc.».

## 1.2 DÉTECTER ET LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS



1.2.1 Présentation .....	12
1.2.2 Actions et données chiffrées.....	12
A. Contrôle des logements inoccupés .....	12
A.1. Enquêtes .....	12
A.2. Nouveaux dossiers.....	13
A.3. Résultats des enquêtes .....	13
B. Sanctions administratives .....	14
B.1. Avertissements .....	14
B.2. Amendes infligées.....	15
B.3. Amendes perçues.....	15
B.4. Fin de procédure .....	16
C. Inventaire.....	17
D. Réhabilitation .....	17
1.2.3 Sous les projecteurs .....	18
A. Premières actions dans le cadre de la loi sur la gestion publique .....	18
B. Cinq actions de cessation d'inoccupation initiées .....	18
C. Successions vacantes.....	18

## 1.2.1 Présentation

En Région bruxelloise, le fait de maintenir inoccupé un immeuble, ou une partie d'immeuble destiné au logement, plus de 12 mois consécutifs, constitue une infraction et est passible d'une amende administrative<sup>1</sup>

Au sein de la direction Allocation Loyer et Logements inoccupés (DALLI), deux cellules œuvrent à mettre fin aux situations de vacance immobilière en région bruxelloise, en exerçant des missions complémentaires :

- **La cellule Contrôle** a pour mission d'identifier les logements suspects, d'en vérifier l'occupation réelle et le cas échéant, d'infliger une amende aux propriétaires qui ne peuvent en justifier l'inoccupation. Chaque logement inoccupé fait l'objet d'un contrôle annuel jusqu'à qu'il soit effectivement occupé. C'est sur base de cette activité de contrôle que l'Inventaire régional des Logements inoccupés est établi annuellement et mis à disposition des communes.
- **La cellule Réhabilitation** apporte un soutien juridique, financier, administratif ou technique aux Opérateurs de Gestion Publique<sup>2</sup> (OGP) qui mènent des actions de remise (contrainte) de logements en location, tels que l'action en cessation, la prise en gestion publique ou l'expropriation. La cellule Réhabilitation peut également mener ces actions d'initiative.

<sup>1</sup> Les dispositions légales relatives aux sanctions en cas de logements inoccupés se retrouvent dans l'ordonnance du 17 juillet 2003 relative au Code bruxellois du logement (Chapitre III - Art. 20-23).

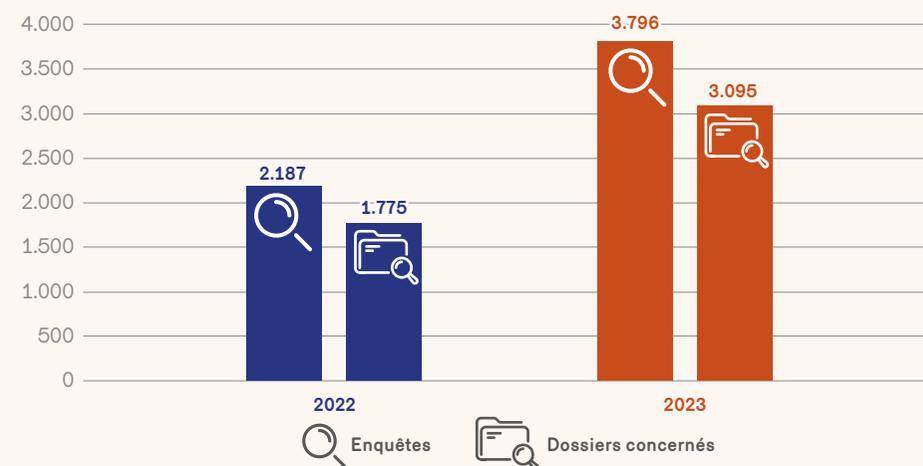
<sup>2</sup> Les OGP sont : les communes, les CPAS, les régies communales autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, le Service public régional de Bruxelles. (Titre I – Art. 2, § 1er , 40° du Code bruxellois du logement)

## 1.2.2 Actions et données chiffrées

### A. Contrôle des logements inoccupés

#### A.1. Enquêtes

##### → Nombre d'enquêtes et de dossiers concernés par rapport à 2022

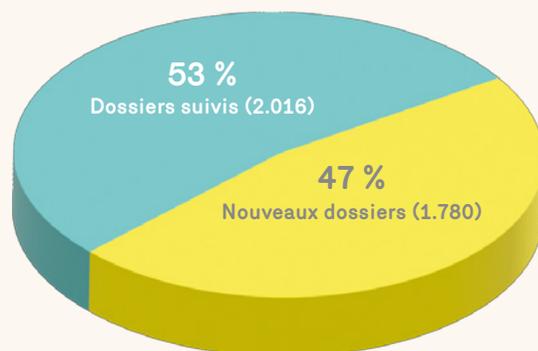


En 2023, le nombre d'enquêtes a augmenté de 74%, pour être porté à 3.796 enquêtes. Cette progression s'explique d'une part, par un renforcement de l'équipe chargée des enquêtes. D'autre part, les enquêtes réalisées ont été moins poussées car elles visaient prioritairement à affiner un modèle élaboré par l'ULB/VUB. Ledit modèle est conçu dans le cadre de l'élaboration d'un outil intégré d'identification de logements présumés inoccupés, en vue de faciliter les contrôles.

- ▶ Par rapport à 2022, **le ratio entre nombre d'enquêtes et nombre de dossiers concernés reste stable (+/- 80%)**.

## → Répartition du nombre total d'enquêtes

Total :  
3.796  
enquêtes



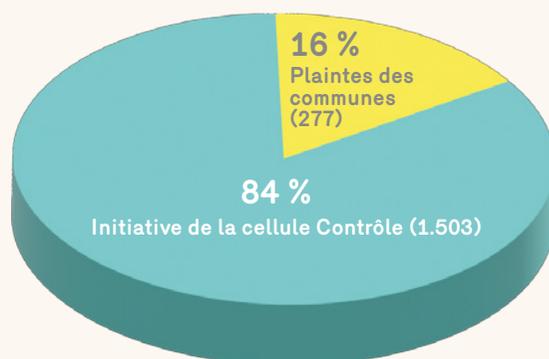
- ▶ Sur les 3.796 enquêtes menées en 2023, **2.016 enquêtes (53%) sont des enquêtes de suivi.**

## A.2. Nouveaux dossiers

1.780 nouveaux dossiers (47%) ont été ouverts en 2023.

## → Origine des nouveaux dossiers

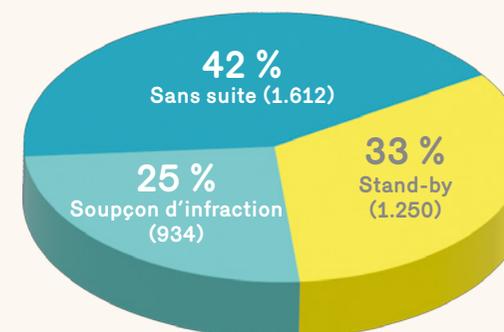
Total :  
1.780  
nouveaux  
dossiers



- ▶ **16%** des nouvelles enquêtes ont été **initiées suite aux signalements de communes.**
- ▶ **84%** des nouvelles enquêtes ont été **réalisées d'initiative par la cellule**, notamment suite à un repérage visuel sur le terrain ou à partir des listes des logements montrant une très faible consommation d'eau ou d'électricité<sup>1</sup>.

## A.3. Résultats des enquêtes

## → Résultats des 3.796 enquêtes



- ▶ 42% des enquêtes ont été classées « Sans suite ». Cela signifie qu'aucune infraction n'a été constatée. Le nombre élevé de ces dossiers s'explique par la qualité des adresses vérifiées (ces enquêtes visaient à valider le modèle préparé par l'ULB/VUB).
- ▶ Les dossiers en « Stand by » sont des dossiers sur lesquels les enquêteurs reviendront plus tard (travaux en cours, demande de permis d'urbanisme en cours, pas encore un an d'inoccupation, nouveau propriétaire, bien vendu ou à vendre, etc.).

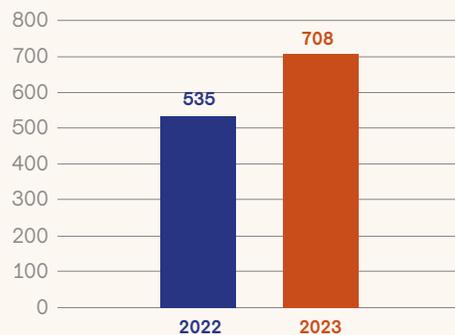
<sup>1</sup> En vertu de l'art. 19/3, 4°, du Code du logement, «sont présumés inoccupés, jusqu'à preuve contraire, notamment les logements pour lesquels la consommation d'eau est inférieure à cinq mètres cubes par an ou pour lesquels la consommation d'électricité est inférieure à cent kilowattheures par an ».

## B. Sanctions administratives

### B.1. Avertissements

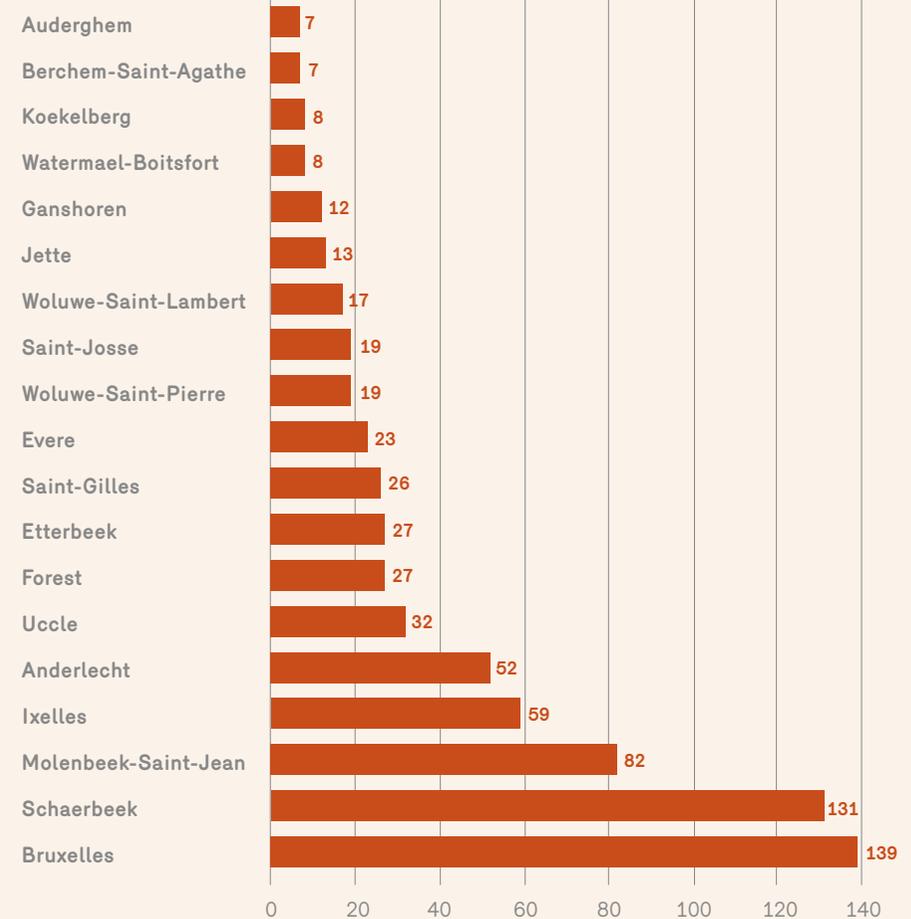
Lorsque la présomption d'inoccupation d'un logement est confirmée, un courrier d'avertissement est adressé au propriétaire, qui dispose d'un délai de 3 mois pour renverser la présomption d'infraction ou justifier valablement l'inoccupation.

#### → Evolution du nombre d'avertissements par rapport à 2022



▶ En 2023, le nombre d'avertissements a augmenté de 32 %.

#### → Répartition des avertissements par commune



Le nombre d'avertissements notifiés dans les communes de Schaerbeek et Bruxelles est important car celles-ci déposent plus de plaintes. Par ailleurs, le nombre d'enquêtes réalisées (et leurs résultats) dépendent aussi de la superficie de la commune et du nombre d'adresses.

## B.2. Amendes infligées

### → Montant total des amendes infligées par rapport à 2022



Si l'inoccupation est avérée et que le propriétaire ne peut pas la justifier par des raisons légitimes ou un cas de force majeure, une amende administrative lui est infligée.

▶ En 2023, le **montant total des amendes infligées a augmenté de 40%**.

## B.3. Amendes perçues

### → Montant total des amendes perçues par rapport à 2022



▶ Le **montant total des amendes perçues a augmenté de 10%** en 2023.

L'écart entre + 40% d'amendes infligées et + 10% perçues peut s'expliquer par les éléments suivants :

- Le temps entre l'infliction de l'amende et sa perception est important à cause des différentes étapes à respecter dans la procédure.
- La progression de + 40% relative aux amendes infligées est liée aux décisions de première instance prises par la DALLI. Cette augmentation ne prend pas en compte les décisions de recours.

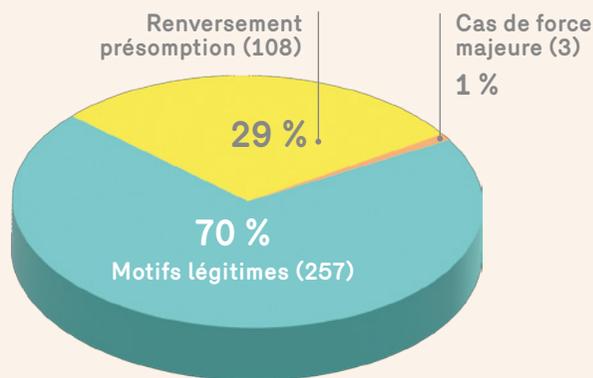


## B.4. Fin de procédure

Suite à l'avertissement, dans 368 cas, le propriétaire a démontré que le logement était occupé ou que le logement était inoccupé pour des raisons légitimes ou un cas de force majeure. La cellule a alors pu mettre fin à la procédure.

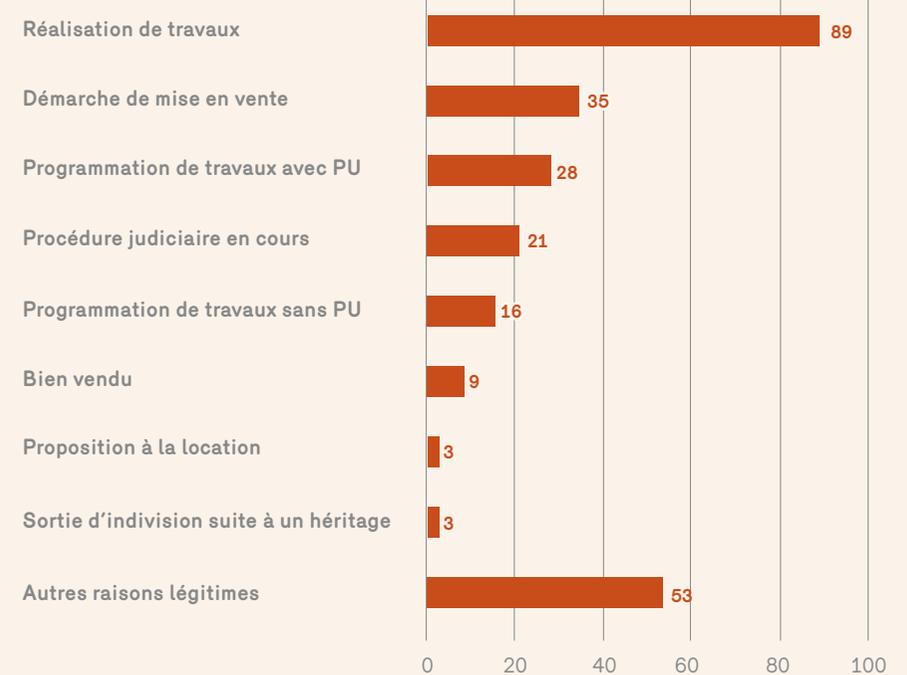
### → Répartition des motifs justifiant la fin de procédure

Total :  
368  
procédures



- ▶ Dans 70% des cas, l'inspecteur met fin à la procédure parce que le propriétaire invoque des motifs légitimes.

### → Répartition des types de motifs légitimes

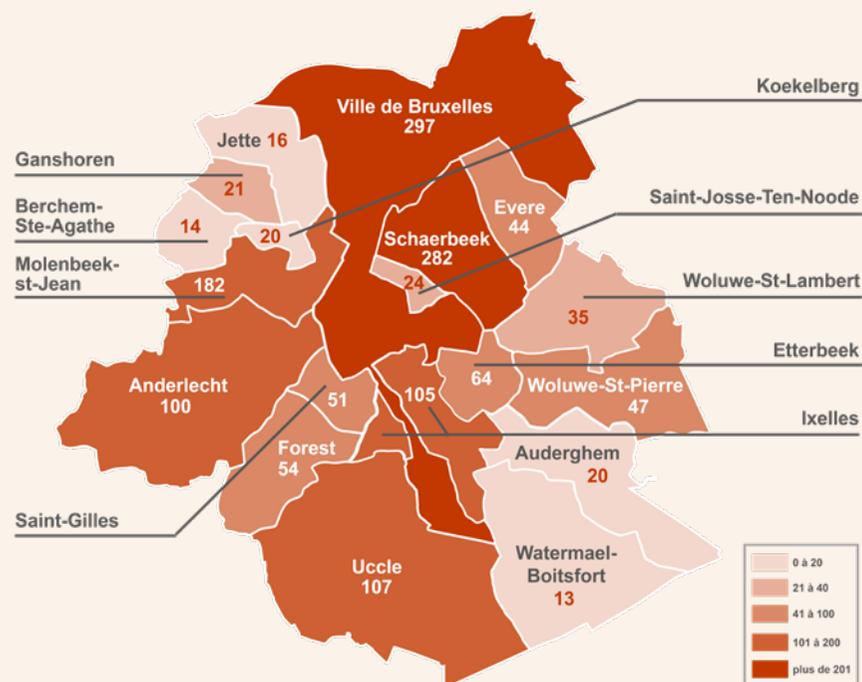


Parmi les « autres raisons légitimes » citons par ex. des circonstances nécessitant de laisser le bien en l'état (expertises assurances, enquêtes de police) ou des procédures de changement de destination du bien.

Depuis fin 2023, le suivi des dossiers a été optimisé de sorte qu'à l'avenir, les motifs de la catégorie «autres» soient limités au maximum.

## C. Inventaire

### → Inventaire des logements inoccupés par commune



Depuis début 2023, chaque commune peut consulter en ligne la liste des logements inoccupés qui la concerne, en application de l'article 14/1 §2 du Code bruxellois du Logement.

La liste est mise à jour trimestriellement et reprend les adresses qui ont fait l'objet d'un contrôle durant les douze mois précédant leur mise en ligne.

Au 31 décembre 2023, l'inventaire dénombre 1.496 logements inoccupés. Notons, toutefois que cette liste comprend les adresses de biens vacants dont l'inoccupation est légitime

## D. Réhabilitation

Bruxelles Logement dispose d'une équipe pluridisciplinaire (juristes, architectes, gestionnaires de travaux, etc.) pour soutenir les opérateurs de gestion publique (communes, CPAS) dans leur différentes actions de remise sur le marché de logements inoccupés (prise en gestion publique, action en cessation, droit de préemption, expropriation). Bruxelles Logement a également la faculté d'initier des actions en cessation et faire usage du droit de gestion publique.



Une partie des agents des cellules Contrôle et Réhabilitation

### 1.2.3 Sous les projecteurs

#### A. Premières actions dans le cadre de la loi sur la gestion publique

Depuis mars 2023, 24 adresses ont donné lieu à au moins une demande de visite, dont 5 à l'initiative de la cellule Réhabilitation (3 à Watermael-Boitsfort et 2 à Woluwe-Saint-Pierre), 7 en soutien à la commune d'Etterbeek, 1 en soutien au CPAS de Saint-Gilles, 6 en soutien à la commune de Molenbeek, 1 en soutien à la commune d'Uccle et 4 en soutien à la commune d'Anderlecht.

Pour ces 24 adresses, un total de 23 tentatives de visite ont eu lieu, 12 visites ont pu être réalisées et 3 ont été annulées suite à la réaction du propriétaire avant la tentative prévue.

#### B. Cinq actions de cessation d'inoccupation initiées

Ce dispositif permet au Président du tribunal de première instance, statuant en référé, d'ordonner au titulaire d'un droit réel sur un logement inoccupé de prendre toute mesure utile afin d'assurer l'occupation du logement dans un délai raisonnable. Cette action peut être introduite à la demande des autorités administratives ou d'une association ayant pour objet la défense du droit au logement.

Bruxelles Logement s'est saisi de ce dispositif en 2023, se traduisant par :

- L'ordonnance du tribunal de première instance, rendue le 18 octobre 2023 pour une adresse à Bruxelles, ordonnant au propriétaire de réoccuper le bien dans un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.
- L'ordonnance du tribunal de première instance, rendue le 22 décembre 2023 pour une adresse à Forest, enjoignant au propriétaire de réintégrer les lieux dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement.

Ces deux ordonnances du tribunal de première instance imposent des astreintes de 100€/jour de retard en cas de non-exécution.

- L'envoi d'une mise en demeure au propriétaire d'un appartement à Ganshoren par l'avocat de Bruxelles Logement en novembre 2023.

- L'envoi d'une mise en demeure au propriétaire d'étages vacants au-dessus d'un magasin commercial à Bruxelles début décembre 2023.
- Le réexamen de l'adresse pour laquelle l'avocat de Bruxelles Logement avait envoyé une mise en demeure en 2022 (local commercial à Sint-Lambrechts-Woluwe).

#### C. Successions vacantes



Depuis plusieurs années, la cellule Contrôle est confrontée, lors de ses enquêtes, à des logements inoccupés pour lesquels les propriétaires sont décédés, sans héritiers connus. Cette situation laisse des biens inoccupés et à l'abandon avec pour conséquences, la dégradation du bâti, des nuisances pour le voisinage, l'absence de paiement de la fiscalité immobilière, l'apparition de squats, etc.

Après l'introduction d'une première requête auprès du tribunal de la famille pour la désignation d'un curateur à succession vacante en 2022 qui s'est conclue favorablement en 2023, 15 nouveaux dossiers ont été transmis aux avocats de Bruxelles Logement en 2023. Par ces actions, la Région espère que d'éventuels héritiers pourront être retrouvés ou que le bien pourra entrer en possession de l'Etat afin qu'il puisse être réhabilité et remis sur le marché.

## 1.3 OCTROYER DES ALLOCATIONS AUX PARTICULIERS

1.3.1 Présentation..... 20

1.3.2 Actions et données chiffrées.....20

A. Allocation loyer.....20

B. Allocation de relogement.....22

C. Allocation de loyer et de déménagement....22

Le Fonds Régional de Solidarité..... 23

1.3.3 Sous les projecteurs..... 23

Indexation annuelle de l'allocation de loyer.....23



### 1.3.1 Présentation

Trois types d'aide financière peuvent être octroyées par Bruxelles Logement, aux citoyens-locataires en Région bruxelloise, dans le respect des conditions d'octroi. Il s'agit des allocations suivantes :

- **L'allocation loyer ;**
- **L'allocation de relogement ;**
- **L'allocation de loyer et de déménagement.**

Au sein de la direction Allocation Loyer et Logements inoccupés, deux cellules œuvrent au traitement des demandes d'aide financière de citoyens-locataires de la Région bruxelloise :

- **La cellule Gestion des Allocations Loyer** traite les demandes relatives aux différentes allocations loyer existantes et procède aux ordres de paiement des allocations octroyées. L'équipe assure également une permanence téléphonique quotidienne pour les demandeurs et bénéficiaires et répond à leurs nombreux mails et courriers.
- **La cellule Inspection Relogement** inspecte les logements des demandeurs dans le cadre du traitement des demandes d'allocation de relogement.

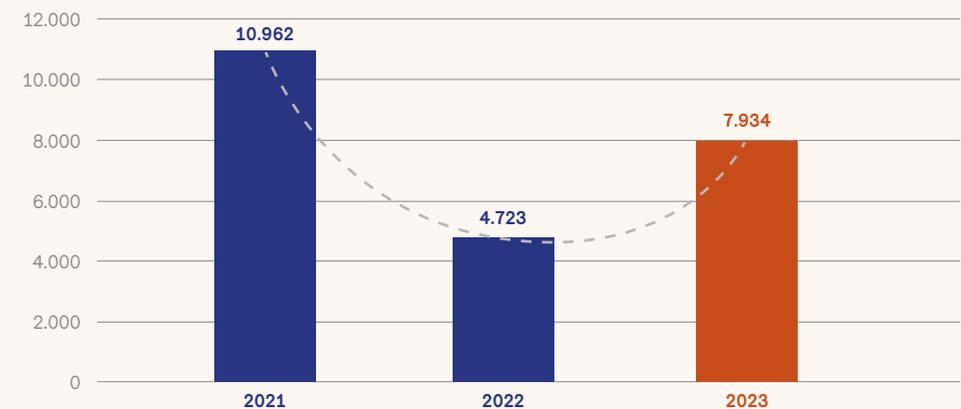
La direction Inspection régionale du Logement traite les demandes d'allocation de loyer et de déménagement suite à une décision d'interdiction à la location .

### 1.3.2 Actions et données chiffrées

#### A. Allocation loyer

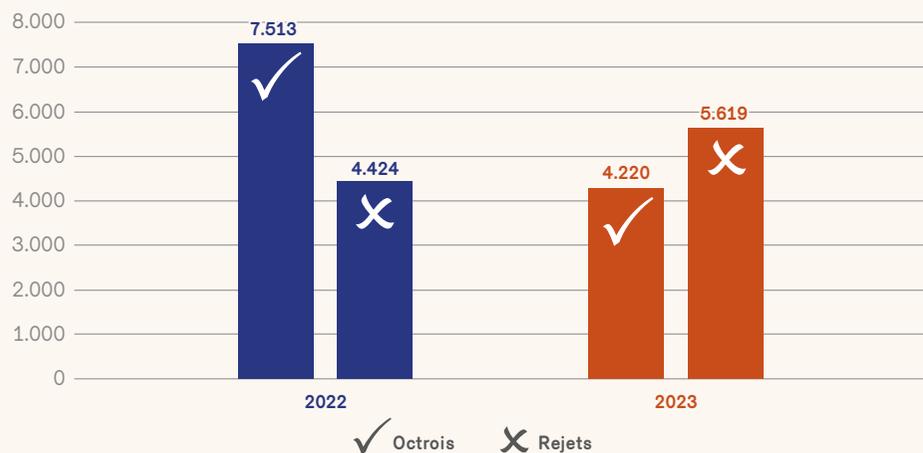
Cette allocation est destinée aux bruxellois à faibles revenus, locataires sur le marché privé, et inscrits comme candidats locataires sur la liste d'attente d'attribution d'un logement social.

#### → Evolution du nombre de demandes par an



- ▶ **10.962 demandes ont été introduites** au cours du dernier trimestre 2021 (entrée en vigueur de l'allocation de loyer réformée le 01/10/2021).
- ▶ Au 31 décembre 2023, **23.619 demandes ont été introduites depuis 2021.**
- ▶ **Par rapport à 2022, le nombre de demandes a fortement progressé.** En effet, en 2023, les personnes nouvellement inscrites sur la liste d'attente des logements sociaux ont reçu un courrier de la SLRB pour les informer de l'existence de cette allocation. De plus, tous les candidats locataires qui ont reçu une lettre en octobre 2021, mais n'avaient pas encore introduit de demande, ont reçu un courrier de rappel. En parallèle, les professionnels de première ligne ont été sensibilisés et une information a également été diffusée sur les réseaux sociaux.

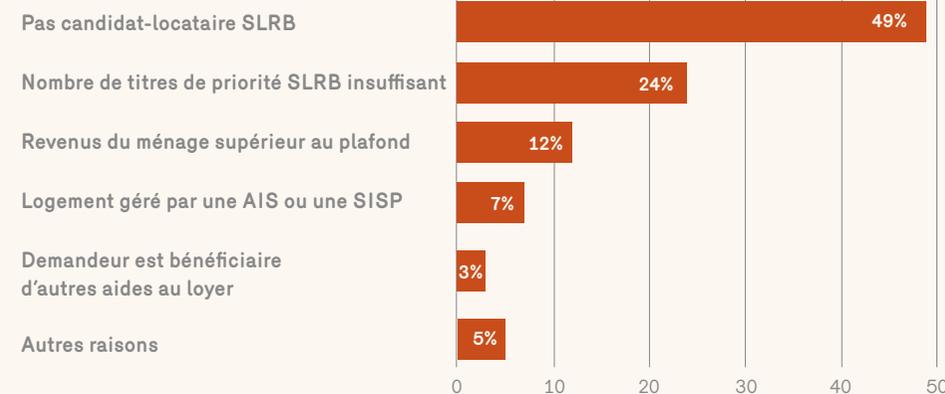
## → Décisions relatives aux demandes d'octroi (octroi/rejet)



L'année 2022 reprend également des décisions relatives aux dossiers introduits fin de l'année 2021 (à partir de la mise en vigueur de la nouvelle allocation loyer)

En 2023, le nombre de rejet (5.619) des demandes d'octroi peut s'expliquer par le fait que de nombreuses demandes ne remplissaient pas les conditions d'éligibilité à l'allocation. Pour d'autres dossiers, il n'y a pas eu de réponse aux demandes d'introduction de pièces justificatives supplémentaires.

## → Motifs des demandes rejetées



Par rapport aux années précédentes, il n'est pas constaté d'évolution concernant les motifs de rejet des demandes d'allocation loyer.

## → Dossiers en paiement



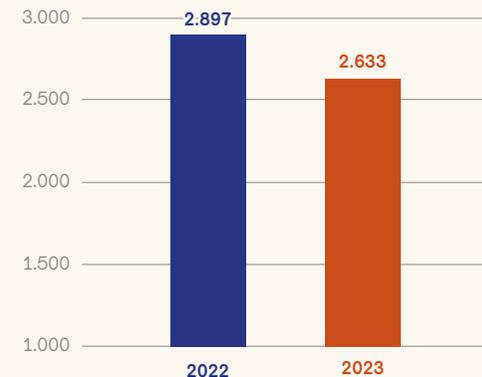
Au 31 décembre 2023, 10.511 dossiers sont en paiement, 215 dossiers sont suspendus (ex.: titulaire décédé et en attente de transmission du dossier à un autre membre du ménage) ou en mutation (ex.: traitement administratif d'un déménagement intervenu après l'octroi de l'allocation) et 1.005 dossiers sont clôturés (ex.: le bénéficiaire a déménagé dans un logement social).

### → Evolution du budget dédié aux paiements



- ▶ Les premiers paiements ont été effectués en avril 2022 (avec effet rétroactif) après livraison de l'application informatique de traitement des dossiers.
- ▶ Le montant total des allocations de loyer versées en 2023 est de 27.260.000 EUR.

### → Evolution du nombre de bénéficiaires par an (dossiers en paiement)



- ▶ Au 31 décembre 2023, le nombre de ménages bénéficiant de l'allocation de relogement a diminué de 9 % par rapport à 2022. Cette diminution peut s'expliquer par la mise en place de la nouvelle allocation de loyer.

## B. Allocation de relogement

L'allocation de relogement est octroyée aux personnes qui prennent un logement en location après avoir quitté une situation de sans-abrisme ou un logement considéré comme inadéquat (non-conforme aux normes d'équipement, de salubrité et de sécurité ou inadapté au handicap ou à l'âge d'un des membres du ménage).

### → Evolution du nombre de demandes par an



- ▶ De 2022 à 2023, le nombre de demandes a diminué de 21 %. Cette diminution peut s'expliquer par la nouvelle allocation de loyer (en vigueur depuis le 1er octobre 2021).

## C. Allocation de loyer et de déménagement

Lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement, par les enquêteurs de l'Inspection Régionale du Logement, les personnes qui doivent quitter leur logement peuvent percevoir une allocation pour intervenir dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation.

Le paiement de l'allocation est assuré via le Fonds budgétaire régional de solidarité créé à cet effet et alimenté par le produit des amendes prononcées dans le cadre du contrôle du respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ainsi que des frais administratifs.

- ▶ **En 2023, 91 allocations de déménagement ont été octroyées** (41 octrois d'une allocation de déménagement uniquement et 50 octrois d'une allocation de déménagement combinée à une allocation de loyer) et la moyenne des dossiers mis en paiement par trimestre est de 135.

## LE FONDS RÉGIONAL DE SOLIDARITÉ

Le Fonds régional de Solidarité est un Fonds budgétaire instauré par l'article 11 du Code bruxellois du Logement. Il prévoit l'affectation spécifiques de certaines recettes liées au contrôle de conformité des logements. Ce Fonds budgétaire est géré par Bruxelles Logement et plus précisément par la direction de l'Inspection régionale du Logement.

### Recettes

Les recettes versées dans le Fonds régional de Solidarité proviennent :

- d'**amendes administratives** pour non conformité du logement ou pour discrimination au logement ;
- de **frais administratifs** perçus pour le traitement de demandes d'attestations de contrôle de conformité ;
- d'**indemnités d'occupation** et autres recettes provenant des logements de transit gérés par la DURL.

Les sommes perçues suite aux impositions d'amendes et aux paiements de frais administratifs sont de 700.629,33 EUR en 2023 (833.488,52 EUR en 2022).

Les récupérations de recettes pour 2023, à la suite de l'envoi de dossiers pour recouvrement, sont de 16.976,18 EUR pour le SPF Finances (2022 : 116.397,03 EUR) et de 79.992,04 EUR pour Bruxelles-Fiscalité (2022 : 143.571,22 EUR). Pour rappel le montant qui nous revient du SPF Finances va en se réduisant d'année en année, les dossiers transmis chez eux datant d'avant mi-2013.

### Dépenses

Les dépenses couvrent principalement les allocations de loyer et déménagement, mais aussi certaines dépenses marginales liées à la gestion des logements de transit, ainsi que, depuis l'hiver 2023-2024, à l'indemnisation des bailleurs pour les loyers impayés durant la période du moratoire hivernal sur les expulsions.

En 2023, 542.987,00 EUR ont été utilisés pour le paiement des interventions prévues par l'article 11 du Code (535.403,54 EUR en 2022).

Comme l'année passée, les recettes dépassent largement les dépenses mais l'impact des indemnités à payer sur les dépenses en 2024 dans le cadre du moratoire hivernal devra être évalué.

## 1.3.3 Sous les projecteurs

### Indexation annuelle de l'allocation de loyer

Une modification de l'AGRBC du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer, visant à indexer chaque année le montant octroyé durant la période de bénéfice (ainsi qu'un effet rétroactif au 1er janvier 2023) a été approuvée le 5 octobre 2023.

Cette modification a nécessité un ajustement de l'application informatique, qui a été réalisé en décembre 2023.



Une partie des agents des cellules Gestion des Allocations Loyer et Inspections Relogement

## 1.4 LUTTER CONTRE LES DISCRIMINATIONS EN MATIÈRE DE LOGEMENT



1.4.1 Présentation .....	25
1.4.2 Actions et données chiffrées.....	25
A. Contrevenants .....	25
B. Infractions .....	26
C. Critères .....	26
D. Testings .....	26
1.4.3 Sous les projecteurs .....	27
A. Réalisation d'un modèle de fiche de renseignements pour les candidats locataires.....	27
B. Appel à des comédiens et des associations œuvrant à l'insertion par le logement pour la réalisation de testings.....	27
Traitement des recours prévus par le Code du Logement .....	28

### 1.4.1 Présentation

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019, la direction de l'Inspection régionale du Logement est compétente pour rechercher, contrôler et sanctionner les faits de discrimination au logement.

L'équipe en charge de cette matière gère les plaintes et les signalements, instruit les dossiers, réalise des testings et des auditions, suit les recours, rédige des textes juridiques, assure le reporting dans le cadre des plans et des questions parlementaires par exemple, crée des contacts et des partenariats, etc.



### 1.4.2 Actions et données chiffrées

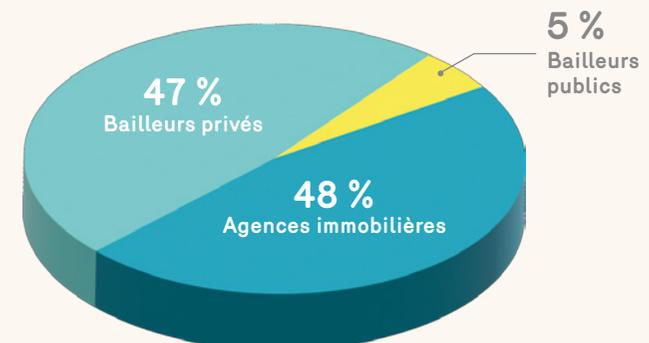
La cellule de Lutte Contre les Discriminations a traité 53 dossiers en 2023, dont 42 dossiers recevables. Les causes d'irrecevabilité sont variées : logements situés en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale, plainte pour un motif autre qu'une discrimination (insalubrité, loyer trop élevé, etc.).

Une fois la recevabilité de la plainte établie, commence l'instruction du dossier. Cette phase peut déboucher sur un classement sans suite, notamment s'il n'existe pas assez d'éléments sur l'existence de l'infraction ou sur l'identité du contrevenant ou si le plaignant ne fournit pas les informations complémentaires demandées.

#### A. Contrevenants

Les plaintes et signalements concernent, majoritairement et à égalité, des comportements adoptés par des agents immobiliers (48%) et des bailleurs privés (47%) mais concernent aussi des bailleurs publics (5%).

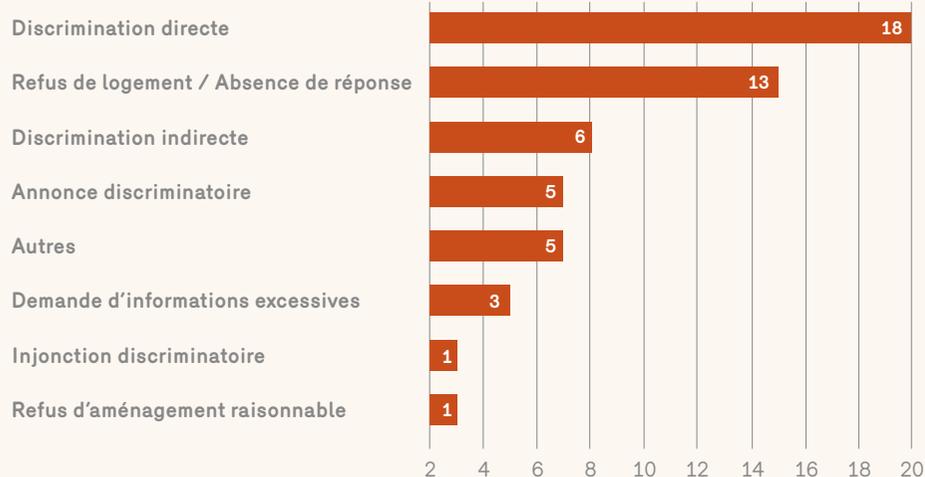
#### → Type de contrevenants



## B. Infractions

Divers comportements peuvent être signalés : le plus courant est la discrimination directe, suivie par le refus de logement ou l'absence de réponse à un candidat locataire. Un même dossier peut également impliquer plusieurs types d'infractions.

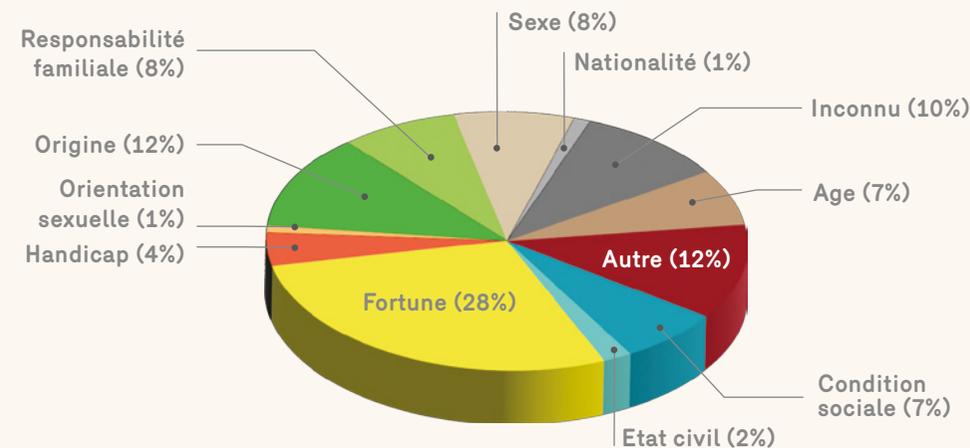
### → Types d'infraction



## C. Critères

En ce qui concerne les critères protégés, c'est-à-dire le critère discriminant sur base duquel s'opérerait le comportement interdit, la fortune (origine et nature des ressources) apparaît toujours - et de loin - comme le premier critère, suivi par l'origine (nationale ou ethnique), les responsabilités familiales, le sexe, l'âge et la condition sociale.

### → Types de critères



- ▶ En 2023, à l'issue de l'audition du bailleur ou de l'agent immobilier mis en cause, **trois amendes d'un montant total de 2.200 EUR** ont été infligées et **cinq décisions de non-poursuite** ont été prononcées. **Une amende a fait l'objet d'un recours** qui a abouti à une confirmation. **Quatre dossiers sont en cours d'examen.**

## D. Testings

Un testing peut être réalisé - lorsque c'est utile et nécessaire - pour établir l'existence d'une infraction. Celui-ci consiste dans la plupart des cas, à utiliser une ou deux identités d'emprunt et à soumettre des candidatures fictives à un bailleur ou un agent immobilier pour vérifier si la réponse donnée constitue une différence de traitement.

- ▶ En 2023, **15 testings de ce type (testings « non-proactifs »)** ont été réalisés.

Des testings dits « proactifs » peuvent aussi être réalisés à l'initiative de la DURL, en l'absence de plainte ou de signalement.

- ▶ **55 testings proactifs ont été réalisés** en 2023.

### 1.4.3 Sous les projecteurs

#### A. Réalisation d'un modèle de fiche de renseignements pour les candidats locataires

L'article 200ter du Code bruxellois du Logement établit une liste limitative des renseignements et documents pouvant à être demandés lors de la sélection d'un locataire, en distinguant trois moments successifs :

1



##### Avant la visite :

- ▶ nom et prénom ;
- ▶ moyen de communication (n° téléphone – e-mail).

2



##### A l'appui de la candidature :

- ▶ montant des ressources ;
- ▶ nombre de personnes qui composent le ménage.

3



##### En vue de la rédaction et de la conclusion du bail :

- ▶ document d'identité / attestant de la capacité à contracter ;
- ▶ état civil si marié ou cohabitant légal.

Pour accompagner davantage les bailleurs et agents immobiliers dans la bonne interprétation de cet article, le Gouvernement a arrêté un modèle de fiche de renseignements publié sur le site de Bruxelles Logement.

#### B. Appel à des comédiens et des associations œuvrant à l'insertion par le logement pour la réalisation de testings

La réalisation de testings de discrimination nécessite parfois l'intervention de profils spécifiques, non présents au sein de l'administration (par ex., réaliser un testing pour vérifier si un couple de personnes âgées est discriminé par rapport à un couple plus jeune).

Depuis octobre 2023, la DURL peut faire appel à des comédiens ou à des associations œuvrant à l'insertion par le logement à condition que leurs représentants suivent une formation, dont la première a lieu au début de l'année 2024. Pour les comédiens, une procédure d'agrément est prévue. La mise en œuvre des premiers testings devrait débuter en 2024.



## TRAITEMENT DES RECOURS PRÉVUS PAR LE CODE DU LOGEMENT

À la suite d'une décision dans le cadre d'un dispositif géré par Bruxelles Logement, le citoyen concerné par ladite décision dispose du droit d'introduire un recours administratif auprès du Fonctionnaire délégué pour contester celle-ci.

En 2023, selon les politiques concernées, les recours auprès du Fonctionnaire délégué de Bruxelles Logement, étaient au nombre de :

- ▶ conformité des logements : **147** ;
- ▶ logements inoccupés : **132** ;
- ▶ allocations relogement : **65** ;
- ▶ allocations loyer : **72** ;
- ▶ anti-discrimination : **1**.

### ➔ Résultat des recours introduits

#### ➔ Conformité des logements : 147 recours

Annulation d'amende : ▶ 4 (3%)	Confirmation d'interdiction : ▶ 30 (20%)	Sans objet : ▶ 3 (2%)
Confirmation d'amende ▶ 51 (35%)	Levée d'interdiction : ▶ 8 (5%)	Irrecevable : ▶ 13 (9%)
Partiellement fondé ▶ 32 (22%)	Annulation de conformité : ▶ 1 (1%)	Absence de décision : ▶ 1 (1%)
	Confirmation de conformité : ▶ 4 (3%)	

#### ➔ Logements inoccupés : 132 recours

Annulation : ▶ 70 (53%)	Confirmation : ▶ 45 (34%)	Irrecevable : ▶ 10 (8%)	Diminution : ▶ 5 (4%)
Pas un recours : ▶ 1 (1%)	Sans objet : ▶ 1 (1%)	Absence de décision : ▶ 0% (0)	Augmentation : ▶ 0 (0%)

Le pourcentage élevé d'annulation ne résulte pas d'une cause unique mais est le résultat d'une conjonction de plusieurs facteurs; on peut notamment avancer les éléments d'explications suivants :

- Une fois l'amende infligée, les citoyens réagissent ou se tournent vers un avocat spécialisé et apportent pour la première fois dans la procédure un dossier complet et étayé ; et par là même, des éléments qui n'ont pas été soumis en première instance.
- Le bien est dans les faits occupé.
- Suite à un dossier en première instance incomplet, les renseignements et démarches entreprises en recours « rectifient le tir ».

#### ➔ Allocation de relogement : 65 recours

Confirmation : ▶ 35 (54%)	Caducité : ▶ 10 (15%)	Annulation : ▶ 14 (22%)	Irrecevable : ▶ 2 (3%)
Sans objet : ▶ 3 (5%)	Pas un recours : ▶ 1 (2%)	Absence de décision : ▶ 0% (0)	

#### ➔ Allocation loyer : 72 recours

Confirmation : ▶ 60 (83%)	Annulation : ▶ 9 (13%)	Irrecevable : ▶ 2 (3%)
Sans objet : ▶ 1 (1%)	Pas un recours : ▶ 0 (0%)	Absence de décision : ▶ 0% (0)

## 1.5 ACCORDER DES SUBVENTIONS AUX ACTEURS DU LOGEMENT



1.5.1 Présentation .....	30
1.5.2 Actions et données chiffrées.....	30
A. Subventions aux communes et CPAS .....	30
B. Subvention de fonctionnement à Homegrade .....	30
C. Subventions aux associations d'insertion par le Logement (AIPL).....	30
D. Dotations au Fonds du Logement.....	31
E. SLRB .....	31
F. Subventions aux agences immobilières sociales et à la Fédération des AIS.....	32
G. Subventions au Community Land Trust Brussels (CLTB) .....	32
H. Subventions à différentes organisations pour divers projets .....	32
1.5.3 Sous les projecteurs .....	32
A. Subventions aux communes, CPAS et régies foncières communales pour la socialisation des loyers de certains de leurs logements .....	32
B. Subvention annuelle aux 16 communes signataires du contrat logement pour le financement de personnel communal en tant que « Référents suivi contrat logement » ..	33
C. Révision de l'arrêté déterminant les missions des associations d'insertion par le logement (AIPL) et la justification de l'octroi des subsides .....	34

### 1.5.1 Présentation

Parmi les missions principales de Bruxelles Logement figure l'octroi de subventions à différents opérateurs dans le cadre de la mise en œuvre de leurs actions en matière de logement. La direction Etudes et Subventions (DES) est notamment en charge du traitement des demandes, de l'analyse des dossiers ainsi que de l'octroi, du contrôle et de la liquidation des subventions. Sont repris ci-après, les subsides engagés en 2023 excepté les subventions aux communes signataires du contrat logement où il s'agit de montants consacrés.



Une partie des agents de la direction Etudes et Subventions (DES)

### 1.5.2 Actions et données chiffrées

#### A. Subventions aux communes et CPAS

- **Soutien à l'insertion des personnes en situation précaire sur le marché immobilier locatif**  
5.000.000 EUR. Ce soutien touche en premier lieu les bénéficiaires de la protection temporaire en provenance d'Ukraine.
- **Socialisation d'une partie de leurs parcs de logements**  
1.802.595,10 EUR (13 subventions) afin de permettre la socialisation de 1.385 logements.
- **Subventions aux CPAS dans le cadre de la prévention et de l'accompagnement des expulsions de locataires**  
1.080.000,00 EUR pour permettre aux CPAS de faire face à la surcharge de travail induite par la réforme sur les expulsions.
- **Subventions aux 16 communes signataires du contrat logement**  
1.791.192,00 EUR pour financer du personnel communal en tant que « référents suivi contrat logement », suite à la signature de 2022 à 2023 de 16 contrats logement avec la Région.
- **Acquisition de biens pour y créer du logement public**  
964.332,50 EUR (2 projets) afin de créer 7 logements publics.

#### B. Subvention de fonctionnement à Homegrade

5.543.465,00 EUR provenant de Bruxelles Environnement, Urban et Bruxelles Logement. Le budget engagé par Bruxelles Logement est de 93.465,00 EUR.

#### C. Subventions aux associations d'insertion par le Logement (AIPL)

4.706.578,15 EUR pour 47 associations.

## D. Dotations au Fonds du Logement

- 17.766.769,00 EUR dans le cadre de l'octroi de prêts hypothécaires aux familles à revenus moyens ou faibles. La dotation sert à compenser la différence entre les intérêts totaux d'un emprunt théorique pour le pouvoir d'emprunt du Fonds du Logement et les intérêts escomptés des emprunteurs du Fonds.
- 2.096.020,00 EUR pour le financement de l'accompagnement du programme social du secteur locatif (accompagnement social des familles qui souhaitent contracter un prêt et des locataires).
- 1.571.000,00 EUR pour couvrir les dépenses relatives à la mise en œuvre de l'Alliance Habitat, l'objectif étant de mettre en vente 1000 logements, aux performances énergétiques élevées, destinés aux ménages dans les conditions d'accès prévues.
- 904.960,00 EUR pour couvrir les dépenses relatives à la mise en œuvre du programme de Garanties Locatives.
- 118.537,00 EUR pour compenser l'augmentation du précompte immobilier (12% d'augmentation de la taxe d'Agglomération dans le précompte immobilier à partir de 2016).

## E. SLRB

### Dotations

- 39.677.000,00 EUR pour le financement de l'intervention de solidarité dans les déficits des sociétés du logement agréées en 2023. Un complément de 6.751.568,44 EUR a également été octroyé.
- 20.062.000,00 EUR pour couvrir les frais de fonctionnement.
- 18.109.000,00 EUR pour le remboursement aux SISP des réductions octroyées aux locataires avec enfants à charge et membres du ménage avec un handicap. Un complément de 4.146.144,00 EUR a également été octroyé.

- 4.094.030,00 EUR pour couvrir les frais de personnel et de fonctionnement de l'ASBL « Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux », de manière à poursuivre la mise à disposition de personnel dans les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP).
- 2.968.000,00 EUR afin de couvrir les frais de fonctionnement et d'accompagnement affectés aux projets de cohésion sociale.
- 1.892.712,66 EUR pour compenser l'augmentation du précompte immobilier des SISP.
- 1.142.400,00 pour les frais de fonctionnement du Pôle d'Expertise et d'Appui aux Sociétés Immobilières de Services Publics.
- 425.000,00 EUR pour le fonctionnement des Conseils Consultatifs des Locataires.
- 300.000,00 EUR pour le développement d'installations photovoltaïques sur les logements sociaux gérés par les SISP.
- 250.000,00 EUR pour le développement de l'application « Appinest ».
- 160.000,00 EUR pour des projets innovants en matière de politique du logement.
- 71.201.888,00 EUR pour l'exécution du plan stratégique d'investissement destiné à la poursuite de la rénovation durable du parc de logements sociaux (PSRD).
- 38.000,00 EUR pour le remboursement aux SISP des frais engagés dans le cadre du soutien aux personnes à mobilité réduite ou handicapées.
- 21.000.000 EUR dans le cadre de la Stratégie d'acquisition rénovation et lancement de l'appel public.

### Subventions d'investissement

- 3.900.000,00 EUR (subvention spéciale) dans le cadre de la crise ukrainienne.
- 35.000,00 EUR en vue de couvrir les surcoûts de la construction du projet pilote « La Marolle ».

## F. Subventions aux agences immobilières sociales (AIS) et à la Fédération des AIS (FEDAIS)

- AIS : 26.062.045,09 EUR (25.702.045,09 EUR pour 24 AIS et un subside complémentaire de 360.000,00 EUR pour l'Agence Immobilière Sociale Etudiante (AISE)) pour 7.749 logements subventionnés.
- FEDAIS : 260.000,00 EUR pour le fonctionnement.

## G. Subventions au Community Land Trust Brussels (CLTB)

- 2.627.117,08 EUR de subventions d'investissement :
  - Complément de 532.910,08 EUR pour le projet « Anvers » (14 logements) déjà subventionné en 2014 ;
  - Complément de 1.872.778,00 EUR pour le projet « Tivoli » (22 logements) déjà subventionné en 2016 ;
  - Subvention de 221.429,00 EUR pour le projet « Cuyllits 35 » (3 logements).
- 500.000,00 EUR de subvention de fonctionnement.

## H. Subventions à différentes organisations pour divers projets

- 22 organisations ont également bénéficié de subventions pour un montant global de 2.510.946,60 EUR affecté à divers projets (colloques, reconversion de bureaux, captation de logements, ...).

## 1.5.3 Sous les projecteurs

### A. Subventions aux communes, CPAS et régies foncières communales pour la socialisation des loyers de certains de leurs logements

Les locataires d'un logement communal/CPAS peuvent depuis 2021, sous certaines conditions, bénéficier d'un loyer répondant aux conditions du logement social. La Région compense le manque à gagner dû à cette diminution de loyer aux communes et CPAS.

Alors qu'une seule commune et un seul CPAS étaient impliqués en 2021 et 2022, la socialisation a été élargie à d'autres pouvoirs locaux en 2023. Les subventions suivantes ont été octroyées :

Bénéficiaires	Nombre de logements	Montant des subventions
Commune d'Anderlecht	1	509,10 EUR
Régie foncière de la Ville de Bruxelles	511	827.225,36 EUR
Régie foncière d'Etterbeek	10	13.379,28 EUR
Commune d'Evere	6	7.305,81 EUR
Commune de Forest	12	19.144,23 EUR
Commune d'Ixelles	24	65.341,85 EUR
Commune de Jette	7	4.661,26 EUR
Commune de Koekelberg	8	18.259,95 EUR
Commune de Molenbeek-Saint-Jean	21	27.496,75 EUR
Régie foncière de Saint-Gilles	59	174.647,75 EUR
Commune de Saint-Josse-ten-Noode	1	857,40 EUR
CPAS de Bruxelles	718	620.541,18 EUR
CPAS d'Ixelles	7	23.225,18 EUR
<b>Total</b>	<b>1.385</b>	<b>1.802.595,10 EUR</b>

## B. Subvention annuelle aux 16 communes signataires du contrat logement pour le financement de personnel communal en tant que « Référénts suivi contrat logement »

Le Plan d'Urgence Logement (PUL) prévoit la conclusion d'un contrat logement avec chaque commune afin de définir des objectifs partagés en termes de logement ainsi que les moyens mis en œuvre pour les réaliser.

Les contrats logement conclus avec les 16 communes détaillent les missions à remplir, telles que :

- socialiser des logements communaux modérés ;
- favoriser la création de logements sociaux sur le territoire de la commune ;
- acquérir des logements existants ;
- agir de manière concertée afin de lutter contre les logements inoccupés et collaborer activement au développement du droit de gestion publique, en privilégiant une approche concertée avec le propriétaire ;
- 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.

Les subventions suivantes ont été octroyées pour le financement du personnel communal chargé du suivi du contrat logement (« référénts suivi contrat logement ») :

Bénéficiaires	Montant des subventions
Commune d'Anderlecht	149.266,00 EUR
Commune d'Auderghem	74.633,00 EUR
Commune de Berchem-Sainte-Agathe	74.633,00 EUR
Ville de Bruxelles	223.899,00 EUR
Commune d'Etterbeek	74.633,00 EUR
Commune d'Evere	74.633,00 EUR
Commune de Forest	74.633,00 EUR
Commune de Ganshoren	74.633,00 EUR
Commune d'Ixelles	149.266,00 EUR
Commune de Jette	74.633,00 EUR
Commune de Koekelberg	74.633,00 EUR
Commune de Molenbeek-Saint-Jean	149.266,00 EUR
Commune de Saint-Gilles	149.266,00 EUR
Commune de Saint-Josse-ten-Noode	74.633,00 EUR
Commune de Schaerbeek	149.266,00 EUR
Commune d'Uccle	149.266,00 EUR
<b>Total</b>	<b>1.791.192,00 EUR</b>

Le montant de base octroyé à chaque commune est de 74.633,00 EUR. Certaines communes ont vu ce montant doublé ou triplé en raison du nombre important de logements inoccupés et insalubres situés sur leur territoire et donc, d'un nombre de dossiers à traiter plus important que dans les autres communes.

### C. Révision de l'arrêté déterminant les missions des associations d'insertion par le logement (AIPL) et la justification de l'octroi des subsides

Afin d'améliorer l'efficacité du secteur, une analyse du secteur AIPL a été réalisée par un bureau d'étude en 2020-2021. L'audit du secteur visait à mieux connaître celui-ci afin d'améliorer d'une part, son fonctionnement et son efficacité et d'autre part, la méthode de financement des AIPL.

Suite à l'étude, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2016 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement a été révisé en 2023.

Les modifications principales apportées sont les suivantes :

- la réorganisation des missions des AIPL en 3 axes :
  1. l'accompagnement social de première ligne (accompagnement administratif, technique ou juridique) ;
  2. l'information générale, la formation, la représentation des publics et la défense d'intérêts en matière de logement ;
  3. la mise à disposition de logements et d'hébergements.
- la création d'une méthode de fixation du montant du subside basée sur le nombre d'équivalents temps-plein (ETP) employés dans l'AIPL ;
- l'augmentation du montant minimum du subside à 20.000,00 EUR ;
- l'indexation automatique du subside ;
- l'envoi des pièces par voie électronique.



## 1.6 INFORMER LE PUBLIC SUR LE LOGEMENT DANS LA RÉGION



1.6.1 Présentation .....	36
1.6.2 Actions et données chiffrées.....	37
A. 0800 40 400, le numéro central de Bruxelles Logement .....	37
B. E-mail .....	37
C. Le site web : <a href="http://www.logement.brussels">www.logement.brussels</a> .....	38
D. Réseaux sociaux.....	38
E. Newsletter.....	39
F. Presse.....	39
G. Accueil .....	39
H. Evénements .....	39
1.6.3 Sous les projecteurs .....	40
A. Réalisation de brochures et dépliants .....	40

### 1.6.1 Présentation

Bruxelles Logement informe les Bruxellois sur ses services, les nouvelles réglementations et les modifications des réglementations existantes en matière de logement dans la Région de Bruxelles-Capitale. L'administration partage également son expérience, son expertise et sa connaissance de la politique régionale du logement avec des partenaires, des acteurs locaux, des associations de terrain et des experts en matière de logement.

L'ambition de Bruxelles Logement est de se positionner comme une « **marque forte** » et d'accroître sa notoriété auprès des groupes cibles. Pour y parvenir, Bruxelles Logement offre un service performant, visuellement lié à une marque identifiable.

Grâce à ses contacts avec les citoyens, les professionnels, les autres administrations et les acteurs politiques, Bruxelles Logement a accès à des informations précieuses et actualisées, une opportunité que l'administration saisit pour se développer en tant que **centre d'expertise**.

Etant donné que les autres acteurs du secteur considèrent Bruxelles Logement comme **l'organisation centrale de coordination**, il est primordial de communiquer activement avec ceux-ci et de déployer suffisamment de canaux de communication pour répondre à leurs besoins en matière d'information.

Pour atteindre ces objectifs, la **cellule Communication** de Bruxelles Logement et le **Centre d'Information sur le Logement (CIL)** travaillent en étroite collaboration.

Le CIL centralise non seulement toutes les informations relatives aux compétences de Bruxelles Logement, mais également celles des partenaires de la Région. Le centre fournit les informations de première ligne par e-mail et par téléphone à toute personne ayant des questions sur le logement et, si nécessaire, l'oriente vers le service compétent. Le CIL gère également le Centre de documentation de Bruxelles Logement et assure le secrétariat du Conseil consultatif du Logement.

La cellule Communication gère la communication interne et externe de Bruxelles Logement. Elle apporte conseil et soutien aux différentes unités administratives et veille à l'application correcte de la charte graphique de Bruxelles Logement.

Parmi les activités de la cellule, citons l'organisation d'événements et de campagnes de communication via les canaux de Bruxelles Logement, la conception graphique de brochures, de rapports et de présentations, la rédaction de textes et d'articles pour le site web, la diffusion de newsletters et de mailings externes, la gestion des réseaux sociaux, la réalisation de vidéos et la réponse à des questions écrites et orales de la presse.



Une partie des agents de la direction Appui & Coordination (DAC) et du Centre d'Information sur le Logement (CIL)

## 1.6.2 Actions et données chiffrées

Un aperçu des canaux de communication de Bruxelles Logement et des résultats obtenus en 2023 :

### A. 0800 40 400, le numéro central de Bruxelles Logement

Pour toutes les questions concernant le logement en Région de Bruxelles-Capitale, les Bruxellois peuvent appeler gratuitement le 0800 40 400. La direction Allocations loyer et Logements inoccupés et la direction Inspection régionale du Logement organisent des permanences téléphoniques tous les jours ouvrables de 9h à 12h. Le Centre d'Information sur le Logement répond aux questions des Bruxellois les lundi, mercredi et vendredi de 9h à 12h.

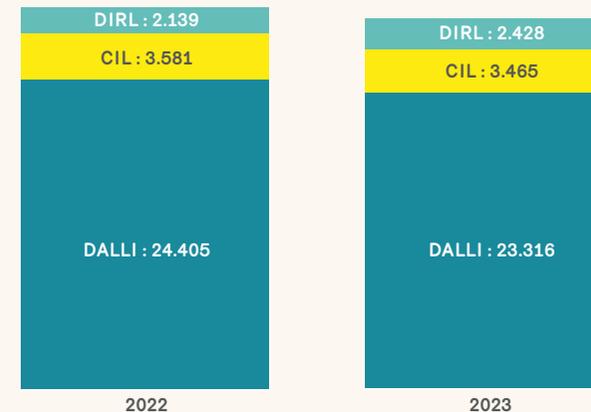
En 2023, les collaborateurs de Bruxelles Logement ont répondu à un total de **29.232 appels téléphoniques**, soit 3 % de moins qu'en 2022 (30.125 appels).

**23.316 appels** concernaient l'attribution des allocations et l'avancement des dossiers. Depuis septembre 2023, la direction Allocations loyer et Logements inoccupés (DALLI) ne traite plus seulement les appels sur les dossiers en cours mais répond également aux questions des Bruxellois qui souhaitent obtenir plus d'informations sur les allocations, ce qui n'était pas le cas auparavant. Le traitement des demandes d'allocations loyer a atteint sa vitesse de croisière, ce qui a permis de réduire le nombre d'appels.

**3.465 appels** relatifs à des demandes d'informations sur le logement dans la Région ont été traités par le Centre d'Information sur le Logement (CIL).

La direction Inspection régionale du Logement (DIRL) a répondu à **2.428 appels** concernant des plaintes relatives à des logements non conformes et à des discriminations dans l'accès au logement.

### → Nombres total d'appels traités par an au 0800 40 400



### B. E-mail

En 2023, les collaborateurs de Bruxelles Logement ont répondu à un total de **25.158 e-mails**, soit 13,85 % de plus qu'en 2022 (22.097 e-mails).

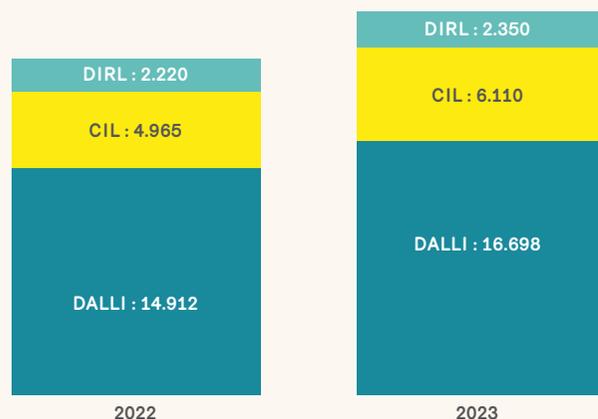
La direction Allocations loyer et Logements inoccupés a répondu à **16.698 e-mails**, soit 12 % de plus qu'en 2022 (14.912 e-mails). Cette augmentation est due :

- A l'automatisation des signalements des déménagements via le Registre National. Le nombre de dossiers relatifs aux déménagements progressant, les demandes et la fourniture de documents ont augmentés.
- Au grand nombre de dossiers clôturés en 2023 et à l'augmentation du nombre de demandes réintroduites après un rejet.
- À l'impact de la communication sur l'allocation loyer.

**6.110 e-mails** de demandes d'informations sur le logement dans la région ont été traités par le Centre d'Information sur le Logement (CIL), qui gère également l'adresse e-mail générique [logement@sprb.brussels](mailto:logement@sprb.brussels), soit 23 % de plus qu'en 2022 (4.965 e-mails).

La direction Inspection régionale du Logement (DIRL) a répondu à **2.350 e-mails**, soit 6 % de plus qu'en 2022 (2.220 e-mails).

#### → Nombre d'emails traités par an par la DALLI, la DIRL et le CIL



### C. Le site web : [www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)

En 2023, **le site web a été visité 246.474 fois**, soit 32 % de plus qu'en 2022 (186.418 visiteurs). Cette augmentation est principalement due à l'intérêt des Bruxellois pour les nouvelles règles d'indexation des loyers.

#### → Nombre de visites par an sur [logement.brussels](http://logement.brussels)



Les 5 pages les plus visitées en 2023 :

1. Allocation loyer
2. Home - Bruxelles Logement
3. Indexation des loyers (à partir du 14 octobre 2023)
4. Bail d'habitation
5. Allocation de relogement

### D. Réseaux sociaux

Bruxelles Logement est active sur Facebook, Instagram, LinkedIn, X et Youtube.

À ce jour, Facebook est toujours le principal réseau social. Par le biais de sa page Facebook, Bruxelles Logement informe les Bruxellois de manière accessible et dynamique, sur ses services et projets. En 2023, la page comptait **5.000 followers, une portée de 283.500 personnes, 3.900 interactions avec le contenu et 17.200 clics sur un lien.**

LinkedIn est la plateforme la plus professionnelle parmi les réseaux sociaux. A travers sa page LinkedIn, Bruxelles Logement partage son expertise et ses connaissances sur la politique régionale du logement avec les autres acteurs du secteur. Grâce à ce canal, l'administration renforce également son « employer branding » en accordant une place centrale à ses collaborateurs. En 2023, la page comptait **345.500 vues, 990 followers et 2.098 visiteurs.**

Bruxelles Logement dispose également d'une page YouTube qui présente des clips réalisés par la cellule Communication portant ses propres unités administratives, d'autres organisations sur le terrain, des études, etc.

En 2023, la cellule de communication a lancé une page sur Instagram ainsi que X. Instagram a un taux d'engagement élevé et permet d'augmenter la visibilité de Bruxelles Logement auprès des jeunes adultes. Par le biais du canal X, l'administration communique des informations sur ses activités, ses services et des sujets liés au domaine et au secteur d'activité.

### E. Newsletter

La cellule Communication diffuse **5 fois par an** une newsletter destinée aux organisations sur le terrain ainsi qu'aux Bruxellois intéressés par la politique régionale du logement. La newsletter informe sur les études, les règlements et projets, les services et unités administratives de Bruxelles Logement. Dans chaque newsletter, les articles sont entrecoupés de contenu vidéo.

### F. Presse

En 2023, une porte-parole a été recrutée pour répondre aux questions orales et écrites de la presse et préparer la réponse en collaboration avec le service concerné.

### G. Accueil

À l'accueil situé au rez-de-chaussée de l'Iris Tower, les Bruxellois peuvent poser des questions sur les services de Bruxelles Logement ou déposer des documents. Si nécessaire, les réceptionnistes contacteront le service compétent ou fourniront les coordonnées au visiteur. Les Bruxellois peuvent également trouver rapidement des informations sur les services de l'administration aux kiosques numériques.

## H. Événements

En 2023, la cellule Communication a organisé 3 conférences à destination d'un public professionnel :

- Mécanismes régionaux de soutien aux pouvoirs locaux pour la rénovation et/ou l'acquisition de logements, en collaboration avec URBAN (le 14 mars 2023)
- Réforme de la procédure d'expulsion en Région de Bruxelles-Capitale (le 28 juin 2023)
- Le contrat logement, un nouvel instrument de coopération entre la Région et les pouvoirs locaux (le 4 octobre 2023)

Par l'organisation de ces conférences, Bruxelles Logement souhaite assumer son rôle central dans le secteur du logement et développer une relation visible avec ses partenaires.

Chaque conférence a réuni en moyenne 100 participants.



Conférence du 4 octobre 2023 sur le contrat logement

### 1.7.3 Sous les projecteurs

#### A. Réalisation de brochures et dépliants

Afin d'informer les citoyens et les professionnels sur les nouvelles réglementations ainsi que sur les changements apportés aux réglementations existantes dans le domaine du logement, la cellule Communication a réalisé **5 dépliants et brochures** :

- L'allocation loyer
- Réforme de la procédure d'expulsion en Région de Bruxelles-Capitale (brochure pour les professionnels)
- Que faire pour éviter une expulsion ? (brochure pour les locataires)
- Comment éviter une procédure d'expulsion ? (brochure pour les bailleurs)
- Placez des détecteurs de fumée ! Ça sauve des vies !

Les pouvoirs locaux et les associations ont été informés de l'existence de ces dépliants et brochures par un mailing externe et ont eu la possibilité de les commander auprès de Bruxelles Logement. Par cette initiative, l'administration souhaite soutenir les acteurs de terrain dans leur service aux Bruxellois.

**Trois brochures** destinées spécifiquement aux professionnels ont également été réalisées ou mises à jour afin de les informer sur la politique régionale du logement :

- Un mauvais bail, ça peut faire mal.
- Le droit de gestion publique, guide pratique pour les professionnels
- La discrimination au logement, Bruxelles Logement agit !



## 1.7 SOUTENIR LA POLITIQUE DU LOGEMENT



1.7.1 Aspect législatif .....	42
A. Adaptation de la réglementation .....	42
B. Sous les projecteurs .....	43
B.1. Mise en place d'un moratoire hivernal pour les expulsions .....	43
B.2. Mise en place d'un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente .....	43
1.7.2 Conseil Consultatif du Logement.....	44
1.7.3 Etudes et recherches .....	44
A. Études lancées .....	44
B. Étude en cours .....	45
C. Études finalisées .....	45
1.7.4 Questions parlementaires.....	45
1.7.5 Budget.....	46
1.7.6 Lettre d'orientation et suivi des objectifs stratégiques et opérationnels .....	46
1.7.7 Projets européens .....	47
1.7.8 Coordination d'un programme de mise en hébergement temporaire et d'insertion sur le marché du logement (Brussels Helps Ukraine) .....	47

## 1.7.1 Aspect législatif

### A. Adaptation de la réglementation

Bruxelles Logement a participé à l'élaboration de modifications législatives et de nouvelles dispositions juridiques rendues nécessaires par la mise en place de certaines actions du Plan d'Urgence Logement de la secrétaire d'Etat au Logement.

Ce travail juridique s'est traduit par l'approbation des textes législatifs suivants par le Gouvernement :

- Arrêté modifiant l'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (approuvé en séance du Conseil des Ministres du 17/03/2023)
- Ordonnance insérant dans le Code bruxellois du logement les règles de procédures applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité (approuvé en séance du Conseil des Ministres du 17/03/2023)
- Ordonnance portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente (approuvé en séance du Conseil des Ministres du 15/06/2023)
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur, en exécution de l'article 200ter §2 du Code bruxellois du Logement (approuvé en séance du Conseil des Ministres du 15/06/2023)
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les conditions de l'agrément des acteurs et des associations agréées œuvrant à l'insertion par le logement relatif à la réalisation de tests de discrimination dans le secteur du logement, en exécution de l'article 214bis du Code bruxellois du Logement (approuvé en séance du Conseil des Ministres du 15/06/2023)
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 21 mars 2019 portant exécution de l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code

bruxellois du Logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès à un logement (approuvé en séance du Conseil des Ministres du 15/06/2023)

- Arrêté révisant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement du 7 juillet 2016 – réorganisation des missions et justification de l'octroi des subsides (approuvé en séance du Conseil des Ministres du 14/09/2023)
- Arrêté déterminant les conditions d'octroi de l'intervention du Fonds budgétaire de solidarité mentionnée à l'article 233 duodecies du Code bruxellois du Logement (approuvé en séance du Conseil des Ministres du 14/09/2023)
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements (approuvé en séance du Conseil des Ministres du 28/09/2023)



Une partie des agents de la direction Affaires juridiques Logement

- Avant-projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la composition, à l'organisation, au fonctionnement et la rémunération de la Commission paritaire locative (approuvé en première lecture en séance du Conseil des Ministres du 28/09/2023)
- Avant-projet d'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale établissant la liste des défauts de qualité substantiels intrinsèques visée à l'article 107/2 du Code bruxellois du logement (approuvé en première lecture en séance du Conseil des Ministres du 28/09/2023)
- Arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instaurant une allocation de loyer (approuvé en séance du Conseil des Ministres du 5/10/2023)
- Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement (approuvé en séance du Conseil des Ministres du 9/11/2023)
- Avant-projet d'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation (approuvé en deuxième lecture en séance du Conseil des Ministres du 23/11/2023)
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (approuvé en séance du Conseil des Ministres du 30/11/2023)
- Avant-projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement (approuvé en deuxième lecture en séance du Conseil des Ministres du 30/11/2023)
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales (approuvé en deuxième lecture en séance du Conseil des Ministres du 22/12/2023)

## B. Sous les projecteurs

### B.1. Mise en place d'un moratoire hivernal pour les expulsions

La direction Affaires juridiques Logement (DAJL) a participé à la rédaction de l'ordonnance du 22 juin 2023 insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du fonds budgétaire de solidarité.

Cette ordonnance, entrée en vigueur le 31 août 2023, réforme la réglementation relative aux expulsions domiciliaires et l'intègre au Code bruxellois du Logement. Elle vise à renforcer l'accompagnement du locataire ainsi que la médiation entre le locataire et le bailleur en cas de litige pour prévenir un maximum d'expulsions.

Elle instaure également un moratoire hivernal permanent pour toutes les expulsions d'un logement ayant fait l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail commercial qui constitue également une habitation pour le locataire. Désormais, les expulsions domiciliaires sont interdites entre le 1er novembre et le 15 mars de chaque année. Pendant cette période, un jugement d'expulsion peut être prononcé et signifié mais l'expulsion proprement dite, est interdite.

Une indemnité d'occupation fixée par le juge (ou à défaut, l'équivalent du loyer), reste due. Si le locataire reste en défaut de payer pendant la trêve hivernale, les bailleurs privés pourront solliciter le Fonds budgétaire régional de solidarité pour être indemnisés.

### B.2. Mise en place d'un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente

La DAJL a également collaboré à l'élaboration de l'ordonnance du 19 septembre 2023 portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente.

Cette ordonnance, entrée en vigueur le 1er janvier 2024, accorde aux locataires un droit de préférence lors de la vente du logement qu'ils occupent. Ce droit s'applique aux seuls logements faisant l'objet d'un bail de résidence principale de longue durée. Le locataire doit également y être domicilié.

## 1.7.2 Conseil Consultatif du Logement

L'implication des acteurs du logement est primordiale dans l'élaboration de la politique du logement.

Dans ce cadre, le Conseil Consultatif du Logement (CCL) est un organe d'avis qui réunit des représentants des opérateurs publics de logement, des représentants du tissu associatif, des représentants des syndicats des travailleurs, des représentants des syndicats patronaux, des représentants du secteur privé ainsi que quelques experts.

Le CCL est un lieu de réflexion, d'échange et de consultation pour la politique du logement en Région de Bruxelles-Capitale. Il examine notamment, les avant-projets d'ordonnances ou d'arrêtés réglementaires déposés par un membre du Gouvernement.

Le CCL peut également réaliser d'initiative des études et analyses, et soumettre des propositions au Gouvernement.

Bruxelles Logement est responsable du soutien administratif et logistique du CCL.

En 2023, le Conseil s'est réuni 16 fois et a émis 28 avis. Ces avis sont [consultables via le site de Bruxelles Logement](#).

## 1.7.3 Etudes et recherches

Le recours aux études basées sur des données probantes et scientifiques est primordiale pour éclairer la prise de décision politique et la pratique, notamment dans le cadre du logement.

En effet, ces études permettent notamment, une connaissance objective et scientifique de la problématique du logement sur un territoire donné, des caractéristiques du marché, des acteurs, du public-cible, etc. Cette approche est essentielle pour promouvoir les meilleures pratiques, améliorer les résultats et maximiser l'impact des interventions et de la politique.

Dans ce cadre, les études suivantes, portant sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, ont été lancées, sont en cours ou finalisées :

### A. Études lancées

- **Analyse sur l'hébergement citoyen**
  - ▶ **Objectif** : mettre en place des outils et des mesures adaptés afin d'encadrer l'hébergement citoyen et d'accompagner au mieux les accueillants et les accueillis
  - ▶ **Finalisation** : Avril 2026
- **Analyse sur la sécurité incendie des immeubles de logements élevés**
  - ▶ **Objectif** : déterminer les meilleurs dispositifs à mettre en place (prix/efficacité) pour protéger au mieux les occupants de ces immeubles de logements élevés contre les risques d'incendie
  - ▶ **Finalisation** : Février 2025
- **Adoption d'un référentiel commun du logement adapté et adaptable**
  - ▶ **Objectif** : développer des critères communs en termes de logement adaptable et adapté pour tous les opérateurs de logements de la Région de Bruxelles-Capitale afin, entre autres, de permettre aux concepteurs de connaître les normes de conception attendues.
  - ▶ **Finalisation** : Octobre/novembre 2024.

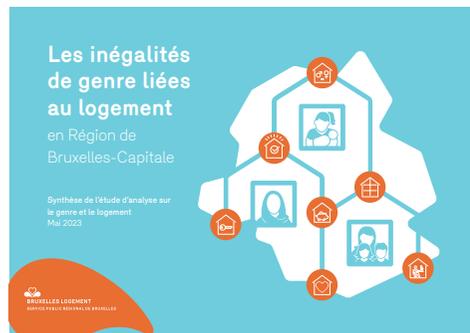
## B. Étude en cours

- **Réalisation de trois méthodologies afin de développer une grille indicative de référence des loyers, une enquête des logements locatifs privés et un profil des bailleurs**
  - ▶ **Objectif** : développer trois nouvelles méthodologies afin d'une part, pour la grille de référence des loyers et l'enquête sur les logements locatifs privés, de corriger les imperfections, anomalies et carences des méthodologies actuelles et d'autre part, pour le profil des bailleurs, de disposer d'un premier aperçu d'une méthodologie
  - ▶ **Finalisation** : Deuxième trimestre 2024

## C. Études finalisées

- **Analyse sur le genre et le logement**

- ▶ **Objectif** : Evaluer les inégalités genrées face au logement et objectiver, actualiser et élargir les données relatives aux inégalités de genre dans l'accès au logement
- ▶ **Finalisée en mai 2023**
- ▶ **Pour plus d'informations**, consultez la synthèse de l'étude d'analyse sur le genre et le logement.



- **Analyse sur la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés**
  - ▶ **Objectif** : Disposer d'un observatoire « Logements Inoccupés » afin de permettre un contrôle plus efficace et un cadre légal plus répressif en la matière
  - ▶ **Finalisée en janvier 2024**
  - ▶ **Pour plus d'informations**, consultez la [synthèse de l'analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale](#) et l'article sur le cadastre régional des logements présumés inoccupés.

### 1.7.4 Questions parlementaires

Les députés bruxellois ont la possibilité d'obtenir plus d'informations sur la politique menée par la Secrétaire d'Etat chargée du logement en posant des questions parlementaires, orales ou écrites.

Les questions orales font l'objet d'une réponse orale de la Secrétaire d'Etat en commission parlementaire, pour une demande d'explication ou en séance plénière du Parlement, pour une question d'actualité.

Dans ce cadre, la Secrétaire d'État peut faire appel à son administration pour formuler un projet de réponse.

La Direction générale de Bruxelles Logement a préparé des projets de réponses à 160 questions parlementaires (dont 76 questions écrites, 75 questions orales et 9 questions d'explication).

## 1.7.5 Budget

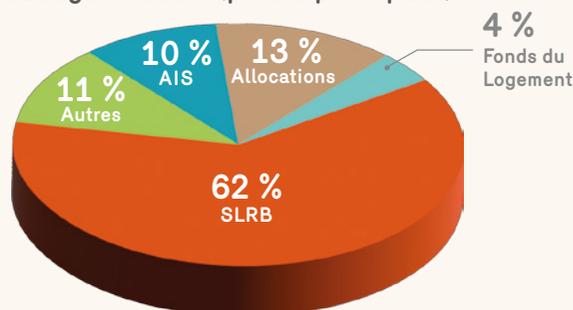
Bruxelles logement assiste la Secrétaire d'Etat dans l'élaboration du budget annuel, assure sa bonne exécution et gère toutes les opérations relatives à celui-ci tout au long de l'année.

En termes de crédits de liquidation, le budget était le suivant :

	Budget (crédits de liquidation du budget ajusté)	Exécution	Taux d'exécution
Budget	294.197.202,10 €	253.022.509,35 €	86,00 %
Prêts	270.000.000,00 €	170.573.249,00 €	63,18 %
<b>Total</b>	<b>564.197.202,10 €</b>	<b>423.595.758,35 €</b>	<b>75,08 %</b>

- ▶ En 2023, Bruxelles Logement a liquidé 253.022.509,35 EUR dont la majeure partie (76%) a été consacrée à l'octroi de subventions à la SLRB, aux AIS et au Fonds du Logement.

### → Répartition du budget exécuté (postes principaux)



- ▶ Les postes de dépenses les plus importants du budget exécuté sont les subventions à la SLRB, aux agences immobilières sociales et au Fonds du Logement. Ces subventions s'élèvent à :
  - 155,64 Mio EUR pour la SLRB (62%) ;
  - 9,85 Mio EUR pour le Fonds du Logement (4%);
  - 25,38 Mio EUR pour les AIS (10%).

- ▶ Le versement des allocations loyer représente 13 % du budget exécuté et s'élève à un montant total de 33,87 Mio EUR.
- ▶ Les dépenses reprises sous la dénomination « autres » représentent 11% du budget exécuté (28,26 Mio EUR) et reprennent par exemple, les dépenses de fonctionnement et les frais d'études mais également les catégories de subventions moins importantes en termes de liquidation ; y sont notamment repris, les subsides aux AIPL.  
  
Les subventions versées aux AIPL s'élèvent à 4.563.726,06 EUR et représentent 1,80% du budget exécuté.

A l'ensemble de ces dépenses s'ajoutent également 170.573,249 EUR de prêts accordés à la SLRB, en 2023.

## 1.7.6 Lettre d'orientation et suivi des objectifs stratégiques et opérationnels

Une lettre d'orientation « Logement » est rédigée annuellement et actualise la lettre d'orientation précédente reprenant les objectifs stratégiques et opérationnels fixés dans la note d'orientation élaborée en début de législature par la Secrétaire d'Etat en charge de cette matière.

Dans ce cadre, la cellule Contrôle de Gestion de Bruxelles Logement a coordonné et élaboré le projet de lettre d'orientation 2023-2024 soumis à la validation de la Secrétaire d'Etat en charge du Logement.

En outre, l'administration a décliné les objectifs stratégiques et opérationnels dont elle a la charge, dans son plan opérationnel 2023 et a défini les actions et projets nécessaires à la bonne mise en œuvre de la politique du logement.

Un rapportage et un suivi régulier de l'état d'avancement des objectifs opérationnels gérés par Bruxelles Logement ont également été réalisés par la cellule Contrôle de Gestion de Bruxelles Logement.

### 1.7.7 Projets européens

Bruxelles Logement est partenaire du réseau européen NETCO (Network of Cities for Collaborative Housing), dont 16 autres villes/régions en Europe font également partie.

Ce réseau est né d'une proposition émanant de la ville de Barcelone et d'un financement du programme « Citoyens, égalité, droits et valeurs » (CERV) de la Commission européenne afin de promouvoir l'apprentissage par les pairs et l'échange entre les fonctionnaires municipaux/régionaux, les praticiens et les organisations de la société civile sur les formes de logement collaboratif.

Les objectifs du réseau NETCO sont l'échange sur les bonnes pratiques et les difficultés rencontrées, l'analyse de la situation actuelle et le partage des connaissances.

La direction Générale de Bruxelles Logement a participé à 3 conférences portant sur les thématiques suivantes :

- Le cadre légal des logements collaboratifs (Bologne) ;
- Le rôle du secteur public (Barcelone) ;
- Les modèles de financement (Berlin) : lors de cette conférence, Bruxelles Logement a présenté d'une part, son rôle dans le support apporté aux logements collaboratifs et d'autre part, le projet CALICO.

### 1.7.8 Coordination d'un programme de mise en hébergement temporaire et d'insertion sur le marché du logement (Brussels Helps Ukraine)

L'arrivée massive d'Ukrainiens dans la Région de Bruxelles-Capitale dès mars 2022, a nécessité l'élaboration d'un plan d'actions pour éviter l'habitat de rue via un programme de mise en hébergement temporaire.

Bruxelles Logement via le groupe de travail « Logement » de Brussels Helps Ukraine, a consolidé les initiatives développées en 2022 autour de 2 phases :

- Une phase transitoire d'hébergement temporaire (chez le citoyen et en centres d'hébergement collectif) ;
- Une phase d'insertion sur le marché du Logement.

Plusieurs aspects de la politique d'insertion sur le marché du logement ont ainsi été améliorés, notamment :

- Le soutien à l'hébergement citoyen, par la consolidation de la plateforme d'enregistrement « Bemyguest.brussels » et l'accompagnement des acteurs impliqués ;
- La relation contractuelle des résidents des centres d'hébergement et les modalités de leur participation financière aux frais d'hébergement ;
- La politique d'intégration sur le marché du logement, basée sur une collaboration avec la communauté concernée. Celle-ci permet une réponse adaptée aux besoins des bénéficiaires et une communication efficace, directement dans la langue des bénéficiaires. En outre, ce soutien est agile et peut aisément être redimensionné en fonction des besoins.

## 2 A propos de Bruxelles Logement

Bruxelles Logement est l'administration du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et a pour mission de permettre l'accès à un logement de qualité pour tous.

L'objectif principal de Bruxelles Logement est de servir de levier à une politique du logement durable et évolutive, en collaboration avec tous les acteurs en matière de logement sur le territoire de la Région de Bruxelles- Capitale.

Plus concrètement, Bruxelles Logement compte mettre en œuvre cette vision en :

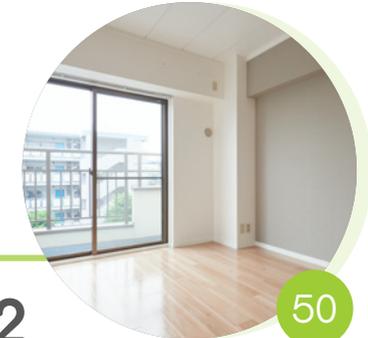
- ▶ rendant les logements plus accessibles ;
- ▶ améliorant la qualité de l'habitat ;
- ▶ soutenant les partenaires.



### 2.1

49

#### Les unités administratives



### 2.2

50

#### Organigramme et personnel

## 2.1 LES UNITÉS ADMINISTRATIVES

### 2.1.1 Les services opérationnels

- **La direction Allocations Loyer & Logements inoccupés (DALLI) est chargée de :**
  - ▶ l'octroi d'aides financières (allocations) aux locataires à bas revenus ;
  - ▶ la détection et la lutte contre les logements inoccupés.
- **La direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL) est chargée :**
  - ▶ du contrôle de la conformité des logements aux normes obligatoires de sécurité, de salubrité et d'équipement des biens loués ou destinés à la mise en location ;
  - ▶ de la lutte contre les faits de discrimination dans l'accès à un logement ;
  - ▶ de l'octroi du label logement étudiant.
- **Le Centre d'Information sur le Logement (CIL) est en charge :**
  - ▶ de la centralisation des données relatives aux législations, réglementations et organismes liés au logement en Région de Bruxelles-Capitale ;
  - ▶ de fournir de l'information à tout citoyen ayant des questions générale relatives au logement en Région de Bruxelles-Capitale et d'orienter le cas échéant, les personnes vers les services compétents ;
  - ▶ du secrétariat du Conseil consultatif du Logement (CCL).
- **La direction Etudes et Subventions (DES) s'occupe :**
  - ▶ du lancement et l'accompagnement de marchés publics d'études thématiques et d'appels à projets-pilotes ;
  - ▶ de l'octroi de subventions aux producteurs et gestionnaires de logements (AIS, SLRB, Fonds du Logement, Citydev, CLT...) ainsi qu'à différents acteurs associatifs dans le secteur du logement.

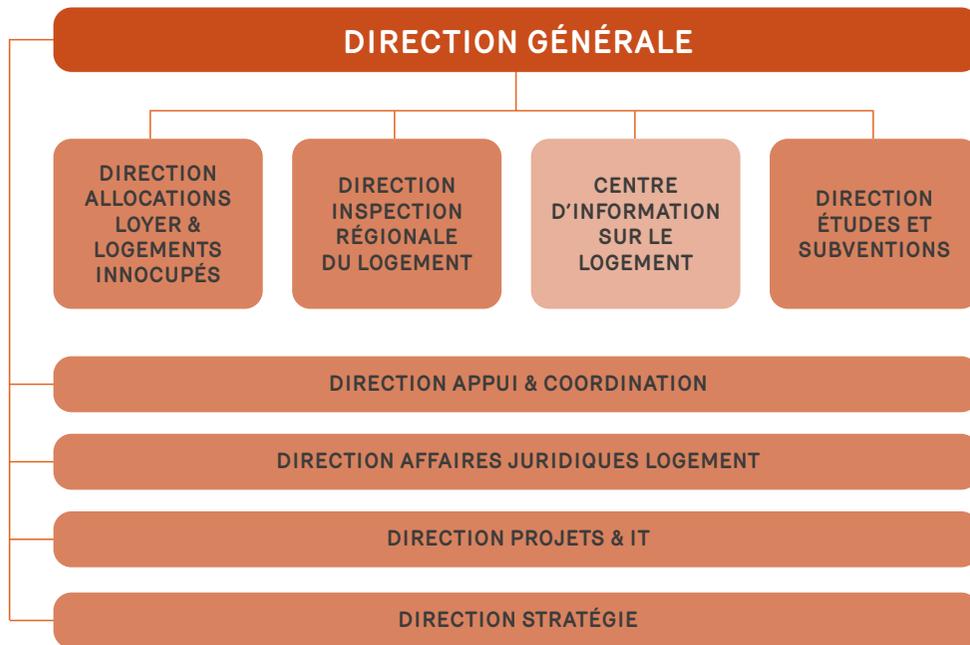
### 2.1.2 Les services transversaux

- **La direction Générale**
- **La direction Appui & Coordination (DAC)**
  - ▶ Assiste et soutient le Directeur général et les unités administratives dans les domaines de compétence que sont les finances et le budget, les ressources humaines, la communication, le contrôle de gestion, le contrôle interne, les marchés publics et les espaces de travail.
- **La direction des Affaires juridiques Logement (DAJL) est chargée :**
  - ▶ de l'instruction des recours administratifs introduits contre les décisions prises en première instance en matière de logement ;
  - ▶ du suivi du contentieux devant le Conseil d'Etat ou les tribunaux judiciaires ;
  - ▶ du soutien des unités administratives au niveau juridique ;
  - ▶ d'assister le Cabinet de tutelle dans le travail législatif.
- **La direction Projets & IT (DPIT) :**
  - ▶ apporte un soutien actif aux unités administratives de Bruxelles Logement en ce qui concerne le développement de projets et de l'IT. Elle initie ou collabore à la mise en œuvre de projets spécifiques et fournit au Directeur général et aux unités administratives des conseils, des analyses ou des rapports sur le développement de projets, la protection des données personnelles et l'IT.
- **La direction Stratégie (DS) assure des missions transversales et stratégiques en lien avec la gestion de Bruxelles Logement :**
  - ▶ coordination d'objectifs stratégiques spécifiques de Bruxelles Logement ;
  - ▶ étude, interprétation et traitement de données et d'informations ;
  - ▶ rédaction, relecture et coordination de notes de fond au Ministre ;
  - ▶ coordination des réponses aux questions parlementaires ou émanant d'autres instances ;
  - ▶ coordination du Mémoire de Bruxelles Logement.

En raison d'un cadre de personnel non rempli, les missions de cette direction sont prises en charge par la direction Générale

# 2.1 ORGANIGRAMME ET PERSONNEL

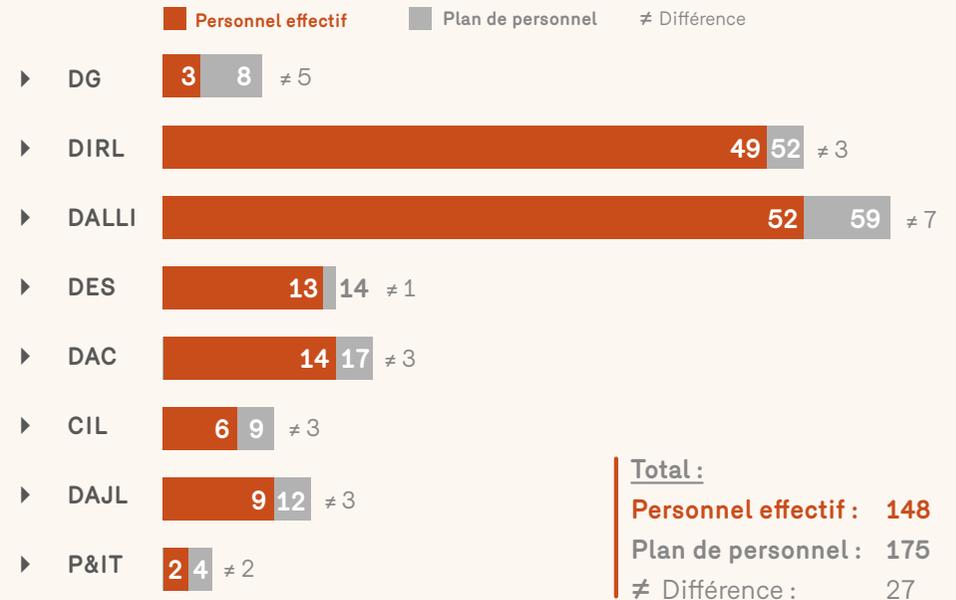
## 2.1.1 Organigramme



## 2.1.2 Plan de personnel au 31 décembre 2023

Bruxelles Logement comptait 148 agents au 31 décembre 2023. Le plan de Personnel prévoyant 175 agents, celui-ci est donc réalisé à 85%.

→ Ces 148 agents sont répartis dans les unités administratives, de la manière suivante :



**Mise en page et illustrations :**

Cellule Communication, Bruxelles Logement

© Credits photos : AdobeStock

**© Bruxelles Logement**

Tous droits réservés

De nombreuses autres informations sur

Bruxelles Logement à l'adresse :

**[www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)**

Rapport annuel 2023

Bruxelles, Juin 2024



**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Place Saint-Lazare 2 • 1035 Bruxelles  
T +32 (0)800 40 400

logement@sprb.brussels  
www.logement.brussels